

ОЦЕНКА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Ю.Е. Копченко

*Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.,
профессор кафедры "Финансы и банковское дело", д.э.н., г. Саратов, Россия*

jk-sar@yandex.ru

В.А. Кочеткова

*Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.,
студент, г. Саратов, Россия*

shiminavaleriya@gmail.com

Ни у кого не вызывает сомнения, что масштабы банковского кредитования и динамика выданным кредитов являются ключевыми показателями, характеризующими социально-экономическую ситуацию в стране. В периоды экономического подъема масштабы кредитования экономики имеют тенденцию к росту, в периоды спада, наоборот, - к снижению. Вместе с тем, различные сегменты кредитования в разные периоды экономического цикла могут демонстрировать разнонаправленную динамику [1]. Яркой иллюстрацией этого тезиса выступает ипотечное жилищное кредитование, показатели развития которого показывают положительную динамику на фоне сокращения объемов кредитования в других сегментах (таблица 1).

Таблица 1 – Ключевые показатели развития ипотечного жилищного кредитования за 2020-2024 годы

Показатели	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	1 полугодие 2024 года
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. ед.	1 713	1 908	1 327	2 036	472,3
Доля кредитов на первичном рынке, %	27,2	25	30,9	33,6	42
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	4 445	5 700	4 813	7 779	1 800
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, % годовых	7,7	7,5	7,2	8,2	7,9
в том числе:					
- на первичном рынке, % годовых	6,3	5,9	4,3	5,9	6,2
- на вторичном рынке, % годовых	8,4	8,3	9,6	10,1	10,3
Средний размер кредита, млн руб.	2,5	3,2	3,7	3,9	3,8
Ипотечный портфель, млрд руб.	9 510	12 023	14 064	18 207	19 759

В течение всего исследуемого периода количество выданных ипотечных кредитов планомерно увеличивалось, достигнув по итогам 2023 года уровня в 2 036 тыс. единиц. Небольшой спад наблюдается в 2022 году, что обусловлено снижением потребительской уверенности ввиду резкого увеличения ключевой ставки Банка России и последовавшего за этим ростом ставок по ипотечным кредитам.

Постепенная адаптация заемщиков к новым условиям ипотечного кредитования обусловила восстановление потребительского спроса на кредиты и поступательную динамику ипотечного кредитования: объем выданных ипотечных кредитов увеличился за 2020-2023 годы на 75%.

Рассматривая показатели 2024 года, стоит отметить, что существенных изменений в значениях всех ключевых показателей практически не наблюдается. Исключением является растущая доля кредитов на первичном рынке - до 42%. Во многом это связано с наличием государственных программ льготной ипотеки, ориентированных на новостройки. С другой стороны, объем выдачи ипотечных жилищных кредитов на готовые дома и квартиры вторичного рынка остается высоким ввиду более низких темпов роста стоимости такого жилья.

На рисунке 1 представлена динамика средней цены на 1 квадратный метр жилья на первичном и вторичном рынках.

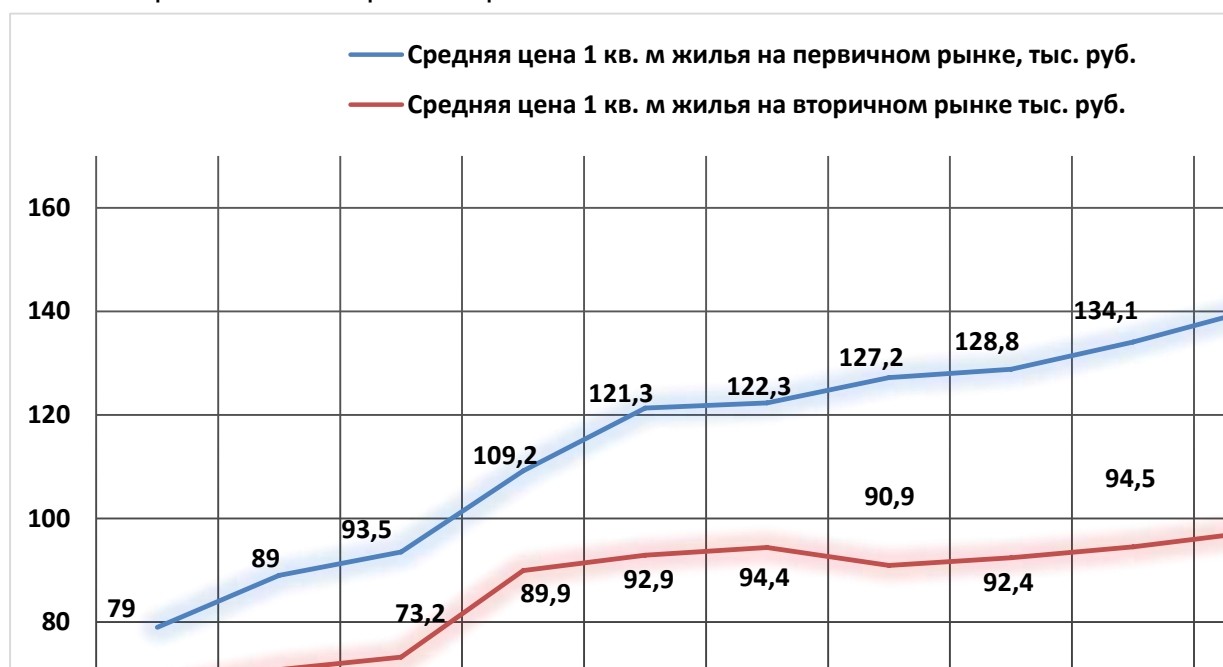


Рисунок 1 – Средняя стоимость жилой недвижимости по РФ в 2020 – 2024 гг. (по данным Росстата)

Представленный рисунок наглядно демонстрирует, что стоимость жилья значительно выросла. К примеру, стоимость одного квадратного метра жилья на первичном рынке за 2020-2024 годы выросла на 112,1%, т.е. более чем в 2 раза, на вторичном рынке показатель прироста составил 62,1% [4].

Изменение стоимости жилья связано с несколькими факторами.

Во-первых, рост цен на жилье был спровоцирован запуском в 2020 году программ льготного ипотечного кредитования на фоне рекордно низкой ключевой ставки, сохранявшейся на уровне в 4,25% до марта 2021 года. Соответственно, в этот период времени стоимость ипотечных кредитов была на самом низком уровне, что стимулировало спрос на покупку недвижимости и рост стоимости жилья [2].

Во-вторых, на рубеже 2020-2021 годов стоимость жилья росла под влиянием последствий пандемии коронавируса. Многие отрасли экономики, в особенности, предприятия сферы сервисных услуг, туризма и развлечений, работали либо с серьезными ограничениями, либо находилась в режиме простоя. В конечном счете

часть компаний не смогла восстановиться и ушла с рынка. Оставшиеся участники при постепенном снятии ограничений возвращались к прежним темпам работы, что сопровождалось повышением цен. Подобная ситуация также коснулась и строительной отрасли. Ограничения, вводимые из-за пандемии, приводили к приостановке строительных и ремонтно-отделочных работ для обеспечения безопасности здоровья рабочих. Из-за этого сроки строительства увеличились и росли расходы на завершение строительства.

В-третьих, существенный вклад в рост стоимости жилья вносят инфляционные ожидания и жесткие меры денежно-кредитного регулирования Банка России, связанные с началом специальной военной операции.

Высокая стоимость жилья в новостройках приводит к тому, что граждане при покупке жилья в кредит рассматривают вторичный рынок, несмотря на более высокие ставки по таким кредитным программам.

На рисунке 2 представлено изменение средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам за период 2020-2024 годов.

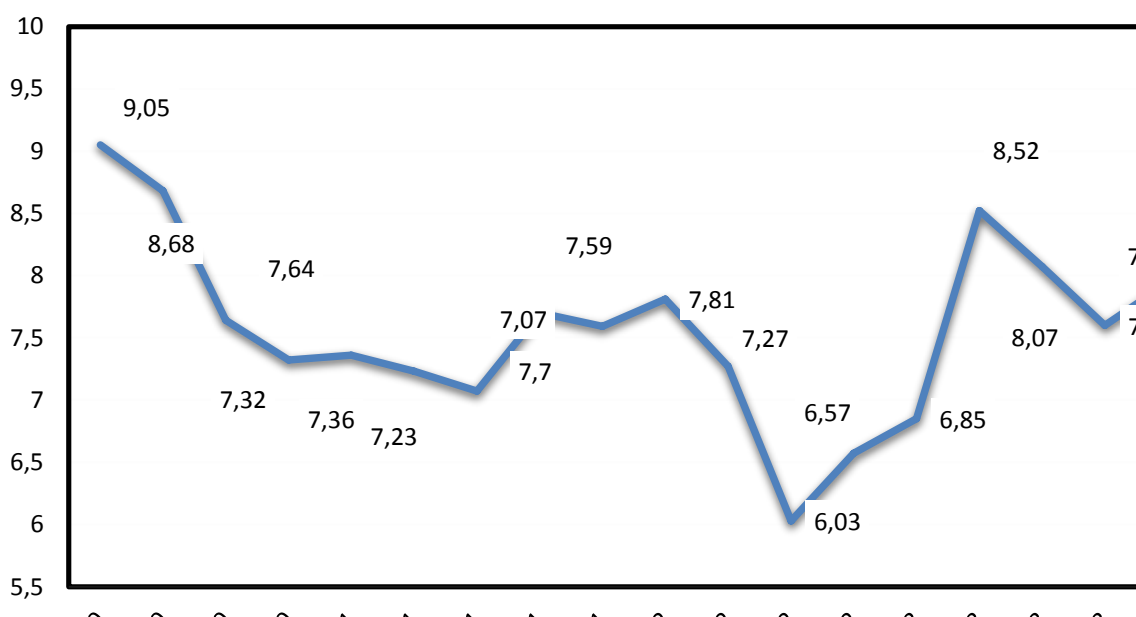


Рисунок 2 – Динамика средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам, выданным в течение месяца (по данным Росстата)

До середины 2021 года наблюдается снижение средневзвешенной ставки по кредитам, что во многом обусловлено введением в 2020-2021 гг. различных мер государственной поддержки (к примеру, запуск программы льготного ипотечного кредитования). С июля 2021 года до апреля 2022 года наблюдается рост средневзвешенной ставки, что связано с растущей инфляцией, а также с постепенным увеличением стоимости жилья как на первичном, так и на вторичном рынках. Увеличение ключевой ставки Банка России привело к удорожанию ипотечных кредитов. Показатель средневзвешенной ставки с середины 2023 года не опускался ниже 7%.

Процентные ставки по рыночным программам ипотечного кредитования банков существенно отличаются от значений средневзвешенной ставки (таблица 2).

Таблица 2 – Динамика процентных ставок предложения топ-20 банков, %

Сегмент	2023 год			2024 год		
	30.06	30.09	31.12	30.03	31.05	30.06
Рыночные программы						
Новостройки	11	14,3	16,2	16,8	17,1	18,3
Готовые квартиры	11,1	14,3	16,2	17	17,2	18,5

Готовые жилые дома	11,9	14,8	17,1	17,3	18,2	19,6
Рефинансирование ипотеки	11,2	14,3	16,4	17,1	17,8	18,9
Индивидуальное жилищное строительство	11,6	14,3	16,1	18	17,8	18,5
Для сравнения: льготные программы						
Льготная ипотека	7,6	7,9	8	8	8	8
Семейная ипотека	5,6	5,9	6	6	6	6

Данные таблицы позволяют сделать следующие выводы:

1. Ипотечный кредит на покупку жилья в новостройках представляется привлекательным только в рамках льготных государственных программ. При этом, несмотря на минимальный рост средневзвешенной ставки, стоимость такой недвижимости выросла в среднем в 1,5 - 2 раза, что безусловно влияет на увеличение стоимости кредита. В рамках рыночных программ кредит на новостройки представляется наиболее дорогим.

2. Кредит на готовые квартиры в зависимости от года постройки дома будет стоить несколько дешевле за счет стоимости жилья (к примеру, квартиры старше 15 лет в среднем на 10-15% дешевле, чем квартиры в домах 2019-2024 годов постройки). При этом, средневзвешенная ставка представляется одной из наиболее высоких.

3. Средневзвешенная ставка кредита на покупку готовых жилых домов также является одной из наиболее высоких, однако такой ипотечный кредит является более выгодным за счет низкой стоимости квадратного метра жилья.

В целом, приведенные выше данные за 2020-2024 годы свидетельствуют о том, что рынок ипотечного жилищного кредитования находится в процессе перехода к новому этапу развития. Текущая денежно-кредитная политика сформировала совершенно уникальные условия для дальнейшего развития ипотечного кредитования. С одной стороны, внутренний спрос только начал восстанавливаться, а с другой стороны - высокая ключевая ставка делает стоимость кредита наиболее высокой за всю историю существования данного вида кредита.

В тоже время нельзя забывать о том, что ипотечный жилищный кредит является драйвером развития не только банковского кредитования, но и важным элементом в системе государственной поддержки строительной отрасли. Понимание этого в совокупности с продлением программ льготной ипотеки и переходом ипотеки в цифровой формат [3] ориентирует банки на наращивание портфеля ипотечных кредитов, поступательная динамика которого сохранится в ближайшей перспективе несмотря на ужесточение условий кредитования и требований к заемщикам.

Список использованных источников:

1. Гудкова А.Н. К вопросу о факторах развития ипотечного кредитования в условиях макроэкономической нестабильности / А.Н. Гудкова, Ю.Е. Копченко, О.В. Кочетыгова // Актуальные проблемы общества, экономики и права в контексте глобальных вызовов : Сборник материалов XVII Международной научно-практической конференции, Москва, 25 января 2023 года. – Санкт-Петербург: Печатный цех, 2023. – С. 195-199.

2. Ильина Л.В. Система мер государственной поддержки российских банков в новых геополитических условиях: Содержание и оценка / Л.В. Ильина, Ю.Е. Копченко // Социально-экономическое развитие России: проблемы, тенденции, перспективы : Сборник научных статей участников 22-й Международной научно-практической конференции. В 2-х томах, Курск, 12 мая 2023 года. Том 1. – Курск: Закрытое акционерное общество "Университетская книга", 2023. – С. 260-264.

3. Копченко Ю.Е. Цифровая трансформация ипотечного кредитования / Ю.Е. Копченко, А.Н. Кунакова // Приоритеты развития экономики в условиях цифровизации : Материалы Международной научно-практической конференции,

Саратов, 30 ноября 2021 года. – Саратов: Общество с ограниченной ответственностью Издательство «КУБиК», 2021. – С. 254-258.

4. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России / Банк России. - №53, сентябрь 2024. [Электронный ресурс] - URL: https://cbr.ru/banking_sector/statistics/ (дата обращения 08.11.2024)