

УДК 336.71

АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ

Анастасия Михайловна Соловьева¹

специалист

solovjeva.nasty2000@yandex.ru

Светлана Серафимовна Кириллова²

кандидат экономических наук, доцент

sv_kirillova@mail.ru

¹АО БАНК ДОМ.РФ

г. Воронеж, Россия

²Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

Аннотация. В данной статье проведен анализ таких показателей, как количество и объем предоставленных кредитов, процент по ипотечному кредитованию в 2023 году. Особое внимание уделено реализации программ льготного ипотечного кредитования, которые спровоцировали рост стоимости на первичном и вторичном рынке жилья.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, рынок жилья, ставка, кредитные риски.

В последние годы все больше внимания уделяется вопросу обеспечения граждан своим жильем. К сожалению, не всегда существует возможность накопления денежных средств для его покупки, в связи с чем все более активно развивается рынок ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование можно рассматривать как форму имущественного обеспечения должника. При этом само имущество остается в собственности должника, однако кредитор становится преимущественным правообладателем денежных средств при реализации имущества, в случае невыполнения обязательств [4].

На спрос на ипотечные кредиты самым прямым образом влияет ключевая ставка ЦБ России. Динамика ключевой ставки ЦБ России за период с марта 2021 года по декабрь 2023 года представлена на рисунке 1.

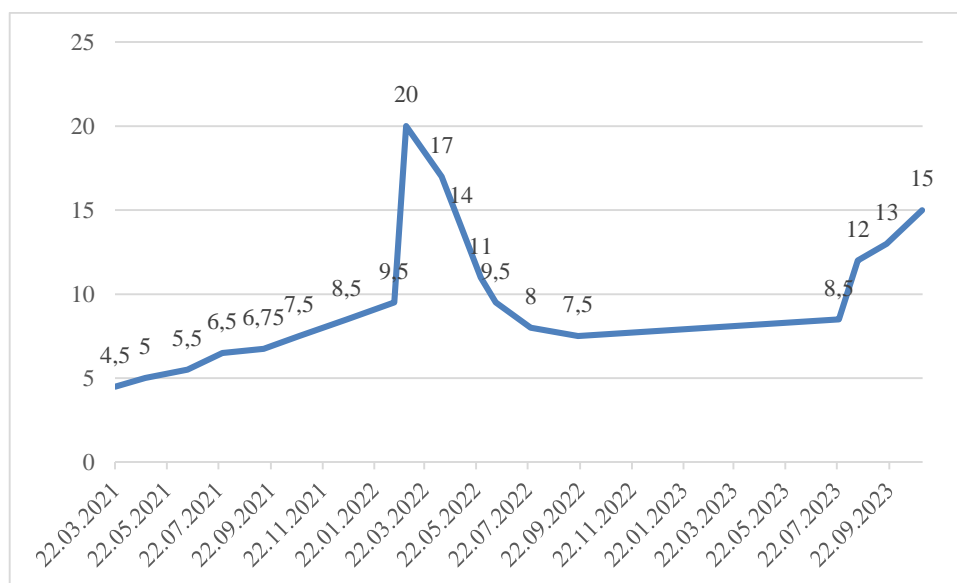


Рисунок 1 - Динамика ключевой ставки ЦБ России за период с марта 2021 года по декабрь 2023 года

Существенное повышение ключевой ставки, которое наблюдалось в связи с политическими событиями, несколько снизилось спрос на рынке ипотечного кредитования. Но не смотря на повышение ипотечных ставок и цен на недвижимость, согласно данным АО «ДОМ.РФ» в III квартале 2023 года ипотека пользовалась рекордным спросом: банки предоставили 625

тыс. кредитов (+30% к II кв. 2023 г.) на 2,5 трлн руб. (+38%). Наиболее активно выдача росла в сегменте новостроек, где почти все кредиты выдавались по льготным программам. Как правило, в след за повышением ключевой ставкой спрос перетекал на программы с господдержкой, в результате доля по льготным программам выросла до 48% в общем количестве выдач.

В октябре выдача ипотеки сократилась из-за роста рыночных ставок, по оценке ДОМ.РФ с октября 2023 года банк предоставил 200 тыс. кредитов, то есть меньше на 17% чем в сентябре. 27 октября Банк России повысил ключевую ставку с 13% до 15%, в связи с этим спрос на ипотеку по льготным программам усилился.

Всплеск спроса на ипотеку наблюдался в августе – сентябре, что обусловлено:

- 1) Ослаблением рубля – в такие периоды граждане традиционно покупают недвижимость для защиты своих сбережений от обесценения.
- 2) Ростом рыночных ставок по ипотеке вслед за ключевой ставкой Банка России.
- 3) Повышением первоначального взноса по ипотеке с господдержкой с 15 до 20% с 20 сентября.

В связи с тем, что рост спроса соблюдается именно в новостройках, где у граждан есть возможность приобретения жилья по льготным программам - доля ипотеки по новостройкам выросла с 27 до 35% за квартал.

Благодаря предоставлению ипотеки с господдержкой в III квартале выдача ипотеки обновила рекорд предыдущего квартала: банки предоставили 300 тыс. кредитов (+64% к II кв. 2023 г.) на 1,5 трлн. руб. (+73%).

Спросу приобретению ипотеки именно с господдержкой происходит в связи с тем, что:

- перетоку спроса в сегмент льготной ипотеки способствовало повышение ставок по рыночным программам (до 14-14,5% в сентябре)

- кроме того, заемщики стремились оформить льготные кредиты перед изменением их условий: с 20 сентября повышен минимальный первоначальный взнос с 15 до 20%.

В октябре выдача ипотеки замедлилась к рекордным уровням сентября из-за роста рыночных ставок, модификации условий по льготным программам, а также ужесточения регулирования Банка России с 1 октября. По оценкам, в ноябре – декабре выдача ипотеки снизится еще на 20-25% относительно октября. В условиях запретительных ставок по рыночным кредитам (16-17%) спрос будет перетекать в программы с господдержкой.

Согласно аналитике Банка в III квартал 2023 года граждане стали больше брать ипотеки в связи с повышением ставок на ипотеку, а также повышению первоначальному взносу за короткий промежуток времени. В настоящее время большим спросом пользуется программа господдержки от государства, по этой программе низкая ставка по приобретению первого жилья, но не смотря на вышесказанное, есть риски со стороны финансов. Многие граждане не обладают хорошей финансовой грамотностью, пропускают ежемесячные платежи, могут выплачивать не полную сумму платежа [3,6]. При таком уклонении от возврата денежных средств по графику, заемщик рискует своей недвижимостью, которое находится в залоге у банка. Как правило, Банк обращается с иском в суд после того, как заемщика образуется большая задолженность по неуплате кредита, а также проценты. После вынесения решения и выдачи исполнительно листа Банк обращается в службу судебных приставов, после чего недвижимость выставляется на торги и реализуется в случае неуплаты должником всех сумм просрочек по кредиту [1,5]. Но несмотря на это, государство помогает людям в тяжелой жизненной ситуации. Так, в мае 2019 года Президентом РФ был подписан закон об ипотечных каникулах. Данный закон предусматривает возможность для плательщиков ипотечных кредитов отсрочки погашения платежей без потери недвижимого имущества. Законодательством определены следующие критерии для предоставления ипотечных каникул:

-резкое снижение дохода (более чем на 30%) и увеличение вследствие этого доли платежа в доходах (превышает 50 %),

-временная потеря трудоспособности более, чем на два месяца,

-получение плательщиком инвалидности (первая или вторая группа),

-иные основания, предусмотренные законодательством.

В связи с этим, хочется отметить, что ипотека является очень серьезным шагом, проанализировав всю финансовую составляющую можно делать выводы по стоимости жилья, первоначального взноса и ежемесячного платежа, а также по сроку ипотеки.

Список литературы:

1. Волкова Л.Г. Проблемы обеспечения возвратности кредита в условиях цифровизации банковского сектора экономики // В сборнике: Актуальные вопросы экономики и агробизнеса. Сборник трудов XIII Международной научно-практической конференции. 2022. С. 184-186.

2. Волкова Л.Г., Шевякова О.С. Сравнительная характеристика банковских кредитных услуг населению//Наука и Образование. 2019. Т. 2. № 2. С. 375.

3. Волкова Л.Г., Ширяева Г.Б. Анализ качества банковского кредитования населения в современных условиях//В сборнике: Актуальные вопросы экономики и агробизнеса. сборник статей VIII Международной научно-практической конференции. 2017. С. 188-195.

4. Ипотека и перспективы ее развития на региональном уровне / Квочкин А.Н., Квочкина В.И., Попова О.А., Попова О.А. Мичуринск. 2004.

5. Петрушина О. В., Фатеева С. А. Кредитная политика коммерческого банка и ее формирование // Инновационная деятельность в модернизации АПК: Материалы Международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. Курск. 2017. С. 341-344.

6. Чулкова Л.С., Ванюшина О.И., Лозовая О.В. Льготное кредитование предприятий АПК // Проблемы и перспективы развития России: Молодежный

взгляд в будущее. Сборник научных статей 6-й Всероссийской научной конференции. Курск. 2023. С. 302-304.

UDC 336.71

**ANALYSIS OF THE MORTGAGE LENDING MARKET AND PROSPECTS
FOR ITS DEVELOPMENT**

Anastasia M. Solovyova¹

specialist

solovjeva.nasty2000@yandex.ru

Svetlana S. Kirillova²

candidate of economic Sciences, associate Professor

associate Professor of Finance and accounting

¹AO BANK HOUSE.

Voronezh, Russian Federation

²Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russian Federation

Annotation. This article analyzes such indicators as the number and volume of loans granted, the percentage of mortgage loans in 2023. Special attention is paid to the implementation of preferential mortgage lending programs, which provoked an increase in the cost of primary and secondary housing markets.

Keywords: mortgage lending, housing market, interest rate, credit risks.

Статья поступила в редакцию 20.11.2023; одобрена после рецензирования 20.12.2023; принята к публикации 25.12.2023.

The article was submitted 20.11.2023; approved after reviewing 20.12.2023; accepted for publication 25.12.2023.