

УДК 336.7

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ СОВРЕМЕННОГО РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Анастасия Михайловна Соловьева

специалист

solovjeva.nasty2000@yandex.ru

АО БАНК ДОМ.РФ

г. Воронеж, Россия

Аннотация. В настоящее время вопрос обеспечения населения жильем является одной из важнейших экономических и социальных проблем. Одним из самых популярных видов кредитования является ипотечное кредитование, которое помогает населению приобретать жильё, одним из условий данного кредитования является залог приобретаемой недвижимости.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, рынок жилья, ставка.

Ипотечное кредитование является весьма распространенной формой кредита среди населения. Это вызвано высокой потребностью граждан в жилье и недостаточностью собственных ресурсов. При этом в качестве залога выступают квартиры, жилые дома, земельные участки (первичного и вторичного рынка).

Наиболее существенное влияние на востребованность ипотечных кредитов оказывает влияние ключевая ставка Банка России. Рассмотрим динамику данного показателя за 2021- 2023 годы (рисунок 1).

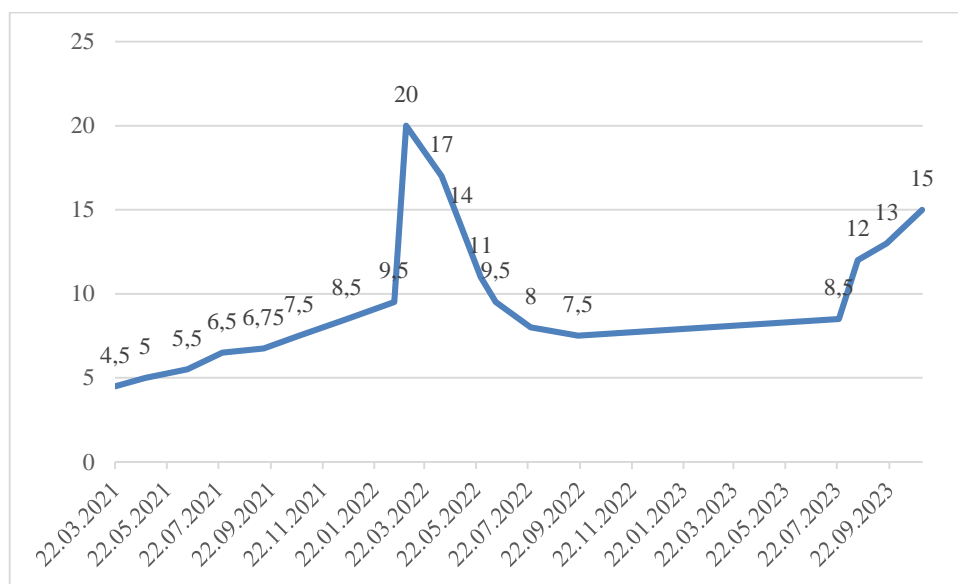


Рисунок 1 - Динамика ключевой ставки ЦБ России за период с марта 2021 года по декабрь 2023 года.

Данные рисунка наглядно демонстрируют, что сложилась устойчивая тенденция роста ставки и в ближайшее время данная тенденция по оценкам ведущих экспертов сохранится.

Практика работы АО «ДОМ.РФ», а также обзор рынка ипотечного кредитования России за последний квартал 2024 года позволяет сделать предварительные выводы о перспективах развития рынка ипотечного кредитования:

-сохранится тенденция снижения объема выдачи ипотечных кредитов на фоне отмены большинства программ господдержки (банки предоставили 302 тыс. кредитов (-36% к II кв. 2024 г.) на 1,1 трлн руб. (-39%);

-снижение доли ипотечных кредитов также обусловлено трансформацией условий предоставления льготных кредитов (в III квартале банки выдали 107 тыс. кредитов на 0,6 трлн руб. – в ~2,5 раза меньше, чем в II кв. 2024 г.);

-ипотечный портфель на балансе банков практически не изменился за квартал и составил 19,8 трлн руб. на 01.10.2024 – это связано с низкими выдачами и большим объемом сделок секьюритизации.

Полагаем, что ипотечное кредитование продолжит снижение темпов выдачи как минимум до конца 2024 года. Вместе с тем, по итогам всего года резкого падения не предвидится в связи с весьма положительными результатами первого квартала 2024 года (рисунок 2).

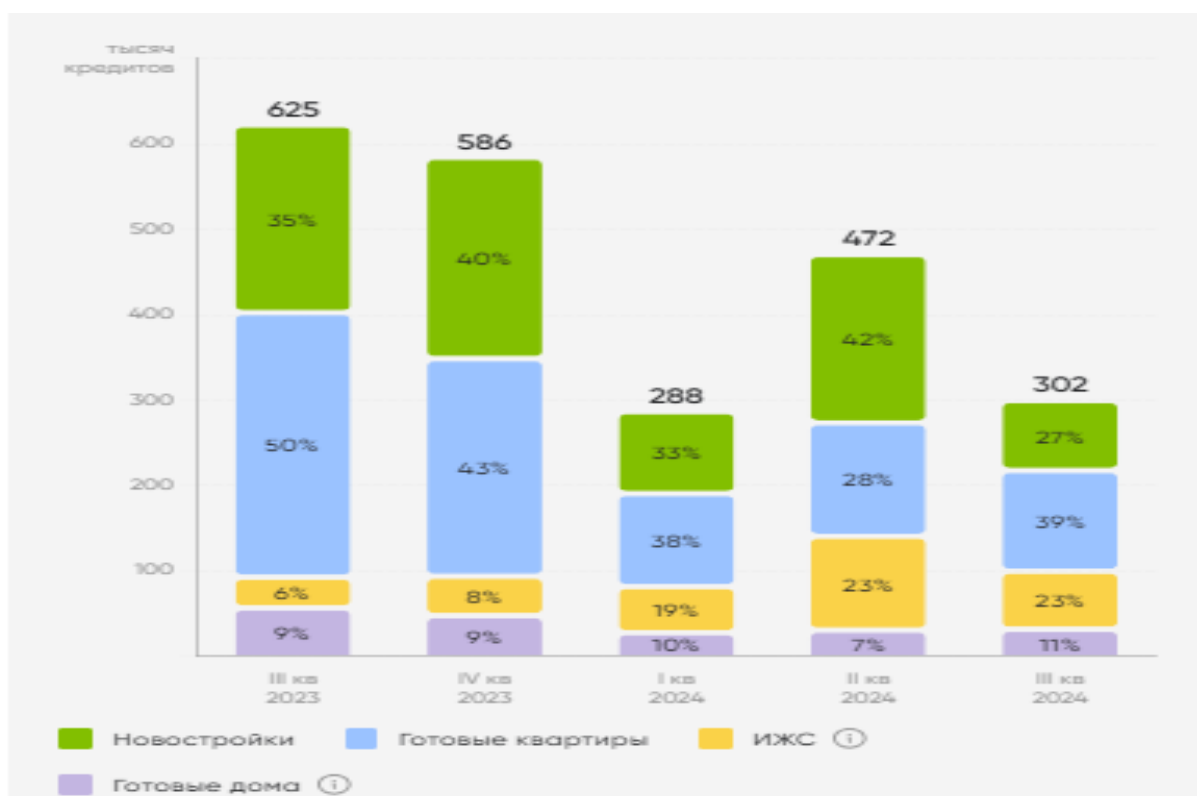


Рисунок 2 - В III квартале наибольший спад выдачи наблюдался в сегменте строящегося жилья, где была широко распространена «Льготная ипотека».

Ипотечное кредитование по льготным программам замедлилось после модификаций их условий. Согласно данным АО «ДОМ.РФ» в III квартале 2024 года выдача ипотеки с господдержкой сократилась: банки предоставили 107 тыс.

кредитов (-61% к II кв. 2024 г.) на 590 млрд руб. (-59%). В результате доля льготной ипотеки (без учета траншей на ИЖС) в III кв. 2024 г. опустилась до 35% в общем количестве выдач (-23 п.п. к II кв. 2024 г.) и 53% в общем объеме (-27 п.п.). Кроме того, выдача упала по «Семейной ипотеке» (76 тыс. кредитов, -44% к II кв. 2024 г.) и «IT-ипотеке» (4 тыс. кредитов, -78%) на фоне модификации условий программ и временной приостановки кредитования (до публикации обновленных параметров «Семейной ипотеки» и из-за исчерпания лимитов по «IT-ипотеке»).

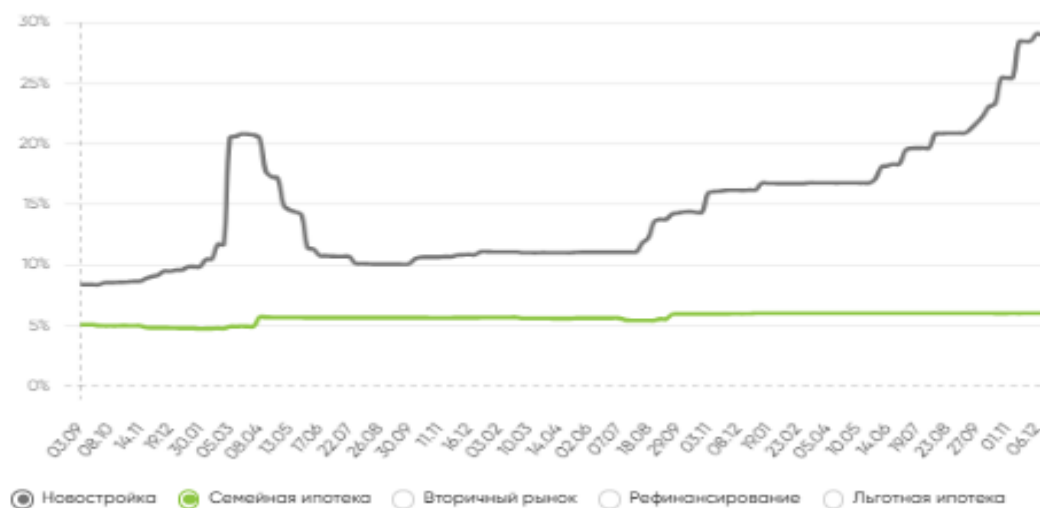


Рисунок 3 – Динамика ипотечных ставок.

Исходя из повышения ипотечных ставок, можно сказать выводы, что наблюдается спад на выдачу ипотечных кредитов, высокая ключевая ставка повлияла на процент выдачи, ипотека стала недоступна, так как помимо высокой ключевой ставкой поменялись и первоначальные взносы на приобретение жилья.

Согласно прогнозам Банка России серьезные изменения планируются на 2026 год, ставка может снизиться до 12-13%, к 2027 году станет 7-8%. Понижения цен на новостройки невозможен, в связи с тем, что растут цены на стройматериалы, на вторичном рынке так же не будет наблюдаться понижение цен.

Полагаем, что дальнейшее становление рынка ипотечного кредитования напрямую зависит от политика Банка России, а также от уровня реальных доходов граждан. Существенное снижение объема ипотечного кредитования может негативно сказаться как на экономическом, так и на социальном развитии регионов и муниципальных образований.

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. Развитие цифровизации взаимоотношений коммерческого банка с клиентами в период карантинных ограничений // В сборнике: Теория и практика функционирования финансовой и денежно-кредитной системы России. Сборник статей Международной научно-практической конференции (семнадцатое заседание). Воронеж. 2022. С. 131-134.

3. Варламова Т.П. Секьюритизация ипотечных активов как условие развития ипотечного жилищного кредитования в России // Информационная безопасность регионов. 2015. №1(18). С. 82-89. ISSN: 1995- 5731.

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

UDC 336.7

TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF THE MODERN MORTGAGE LENDING MARKET

Anastasia M. Solovyova
specialist

solovjeva.nasty2000@yandex.ru

JSC BANK DOM

Voronezh, Russia

Annotation. Currently, the issue of providing housing for the population is one of the most important economic and social problems. One of the most popular types of lending is mortgage lending, which helps the population to purchase housing, one of the conditions of this loan is a pledge of the purchased real estate.

Keywords: mortgage lending, housing market, rate.

Статья поступила в редакцию 25.11.2024; одобрена после рецензирования 20.12.2024; принята к публикации 25.12.2024.

The article was submitted 25.11.2024; approved after reviewing 20.12.2024; accepted for publication 25.12.2024.