

Майорова Л.В.

*Муромский институт (филиал) федерального государственного образовательного учреждения высшего образования «Владимирский государственный университет имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»
602264, г. Муром, Владимирская обл., ул. Орловская, 23
E-mail:lud9@mail.ru*

Анализ динамики ключевых показателей ипотечного рынка

Циклическое развитие экономики заставляет искать факторы ее роста. Одним из видов экономических циклов являются ритмы (циклы) С. Кузнеца, который сделал вывод о том, что наибольшее влияние на цикличность оказывают две причины – демографические сдвиги и инвестиции на длительный срок в капитальные объекты. В мировой экономике эти ритмы совпадают с колебаниями цен на рынке недвижимости.

Поэтому логично предположить, что для оживления экономики следует обратить внимание на строительную отрасль. В настоящее время реальная экономика неразрывно связана с финансовым сектором, который обеспечивает непрерывность производственного процесса при помощи кредитования. А рынок недвижимости невозможен без ипотечного и жилищного кредитования, которое призвано увеличить платежеспособный спрос на объекты строительства. А это, в свою очередь, вызывает оживление в транспортной инфраструктуре, в производстве строительных материалов и конструкций, строительного и дорожного машиностроения, производстве мебели, обоев, электрооборудования и т. д. Также развитие ипотечного кредитования положительно влияет на преодоление социальной нестабильности, повышает удовлетворение потребностей населения в жилье, в улучшении их жилищных условий. Это, в свою очередь, приводит к улучшению здоровья нации, увеличению продолжительности жизни, в свою очередь повышает работоспособность населения.

Таким образом, в современных условиях, развитие системы ипотечного жилищного кредитования является одним из приоритетных направлений государственной политики и развития общества.

Рассмотрим состояние ипотечного кредитования с использованием некоторых ключевых показателей [2].

Таблица 1 – Показатели состояния ипотечного кредитования

Показатели	01.01.18	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.12.22	Темп прироста, %
Задолженность по предоставленным кредитам, млрд. руб.	5 145	6 377	7 615	9 274	11 753	13 520	162,8
в т.ч. просроченная задолженность по предоставленным кредитам, млрд. руб.	55	61	64	72	59	56	3,5
Уд. вес просроченной задолженности, %	1,06	0,96	0,84	0,77	0,51	0,42	-60,4
Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в течение месяца, месяцев	187,6	200,1	215,1	225,1	257,1	283,5	51,1
Средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в течение месяца, %	9,79	9,66	9,05	7,36	7,81	7,11	-27,4

По данным таблицы 1 следует, что за 5 лет задолженность по предоставленным ипотечным кредитам увеличилась чуть более 2,5 раз. Основным фактором роста ипотечного кредитования стали снижение ставок по рыночным программам банков на фоне общего смягчения кредитно-денежной политики, а также реализации льготных госпрограмм кредитования, направленной на приобретение жилого помещения на первичном рынке недвижимости, а также строительства жилого дома, в том числе осуществляемого заемщиком своими силами. При этом АО «ДОМ.РФ» [1] как оператор программы возмещает кредиторам недополученные доходы возникающие в результате снижения процентной ставки ниже рыночных условий.

При этом удельный вес просроченной задолженности по ипотечным кредитам не превышал 1% и постоянно снижался. Это означает, что правовые нормы в этой сфере хорошо работают и не несут угрозу стабильной работе кредитной организации, не ухудшают экономическую стабильность в стране.

Средний срок кредитования за анализируемый период постоянно увеличивался (прирост составил 50%: от 15,5 лет на 01.01.2018 г. до 23,5 лет на 01.12.2022 г.).

Средневзвешенная процентная ставка по ипотечному кредитованию имеет тенденцию к снижению, что поддерживает экономическую активность данного рынка. Общее снижение за анализируемый период составило 27%.

Стимулируемое низкими процентными ставками и государственной поддержкой ипотечное кредитование за анализируемый период занимает лидирующие позиции в кредитном портфеле российских банков. Его доля ежемесячно колеблется в пределах 23-30%.

Наиболее популярным видом ипотечного кредитования является приобретение жилья на первичном рынке, поэтому далее рассмотрим ценовую динамику на данном рынке жилья.

Таблица 2 – Динамика средней цены 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья

Показатели	За 2019 г.	За 2020 г.	За 2021 г.	За 1-2 кв. 2022 г.
Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир, руб.	62318,5	75027,75	91157,75	112738,5
Темп прироста цепной, %	-	20,4	21,5	23,7

За 3,5 года средняя стоимость 1 кв. м общей площади квартир увеличилась в 1,8 раза. Также можно отметить опережающий характер показателя стоимости 1 кв. м жилья на первичном рынке по сравнению с рынком вторичного жилья, что спровоцировало увеличение стоимостного разрыва между готовым и строящимся жильем более чем в 2 раза. Это также закладывается в ожидаемый уровень инфляции застройщиками при определении рыночной стоимости жилья.

Для оценки активности в той или иной сфере (направлении) деятельности используется расчет коэффициентов опережения. Сопоставив темп роста цены 1 кв. м жилья с темпом роста ипотечного кредитования, получим небольшое отставание данного рынка (180% и 160% соответственно). Рост цен на рынке недвижимости в данном случае немного сдерживает развитие рынка ипотечного кредитования. Но, с другой стороны, дополнительная стимуляция развития ипотечных отношений со стороны государства позволяет не только развивать данную сферу, но и выполнять социальные функции.

Литература

1. Официальный сайт АО «ДОМ.РФ». – URL: <https://www.дом.рф/mortgage/privilege-mortgage/>
2. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России // Информационный бюллетень. - 2022. - № 9 (29). – URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43448/mortgage_lending_market_2211-29.pdf