

Особенности управления российским рынком ипотечного кредитования в условиях нестабильности

Лидия Викторовна Мазур¹, Екатерина Николаевна Шепелева²
^{1,2}Университет Синергия, Москва, Россия

Аннотация. Рассмотрены современные тенденции на рынке ипотечного кредитования под действием различных факторов турбулентности социально-экономического развития. Определены основные тенденции управления рынком ипотечного кредитования как фактора роста национальной экономики.

Ключевые слова: управление, ипотека, кредитование, ключевая ставка, недвижимость, инфляция

Features of the management of the Russian mortgage lending market in conditions of instability

Lydia V. Mazur¹, Ekaterina N. Shepeleva²
^{1,2}University Synergy, Moscow, Russia

Abstract. The current trends in the mortgage lending market under the influence of various factors of turbulence of socio-economic development are considered. The main trends in the management of the mortgage lending market as a growth factor of the national economy are identified.

Keywords: management, mortgage, lending, key rate, real estate, inflation

Введение. Современная ситуация, а именно последние события, такие как пандемия Covid-19, введение санкций коллективного Запада, экономическая нестабильность в стране, проведение спецоперации России на Украине оказали значительное влияние на российскую экономику в целом, так и на банковский сектор.

Ипотечное кредитование следует рассматривать как достаточно эффективный механизм стимулирования развития национальной экономики. Эффективное управление данным механизмом позволяет стимулировать развитие сразу нескольких отраслей национальной экономики, обеспечивая мобилизацию дополнительных доходов бюджетной системы и удовлетворяя спрос населения на рынке жилья. Соответственно, эффективность управления на рынке ипотечного кредитования позволяет выполнять не только фискальную функцию государства, но и социальную. В этой связи достаточно широкое распространение получили льготные программы ипотечного кредитования населения со стороны государства.

В экономической ситуации, связанной с санкциями спрос на рынке недвижимости, продолжает быть на достаточно высоком уровне, следовательно, возникает вопрос как санкции и другие факторы повлияли на ипотечный рынок в Российской Федерации, как повысить эффективность управления на этом рынке.

Можно выделить следующие факторы, влияющие на ипотечный рынок в настоящее время:

- уровень платежеспособности населения;
- стабильность экономической ситуации в стране;
- высокая стоимость данного вида кредита;
- уровень финансовой грамотности населения;
- влияние санкций на банковский сектор.

Соответственно, воздействуя на данные факторы можно повысить эффективность управления рынком ипотечного кредитования.

Основная часть. Современная ситуация наглядно иллюстрирует, что в настоящий момент рынок ипотечного кредитования имеет нестабильный характер. Происходят значительные изменения во всех аспектах ипотечного кредитования (ставка по кредиту, условия кредита, кредитные программы, предлагаемые коммерческими банками, процесс одобрения кредитной заявки). Необходимо понимать, что эффективность управления на рынке ипотечного кредитования в первую очередь определяется

Центральным банком РФ и его политикой в области ключевой ставки. Именно от размера ключевой ставки зависят ставки по ипотечным кредитам в коммерческих банках. Снижение ключевой ставки увеличивает спрос на данный вид кредитных продуктов, напротив, ее рост, сдерживает развитие рынка недвижимости, снижая спрос на нее. При этом для коммерческих банков это наиболее низкорисковый продукт, поскольку имеет хорошее залоговое обеспечение. Вместе с тем, он обеспечивает банкам длительный источник стабильных доходов за счет размера и сроков ипотечного кредитования. Аналитикой ипотечного кредитования в РФ занимаются многие аналитические агентства, сайты и сами банки. К примеру: ЦБ РФ, НКР, ДОМ РФ, FRANK.RG и т.д. Рассмотрим основные показатели рынка ипотечного кредитования в РФ, чтобы выявить основные особенности на данный момент (рисунок 1) [2].

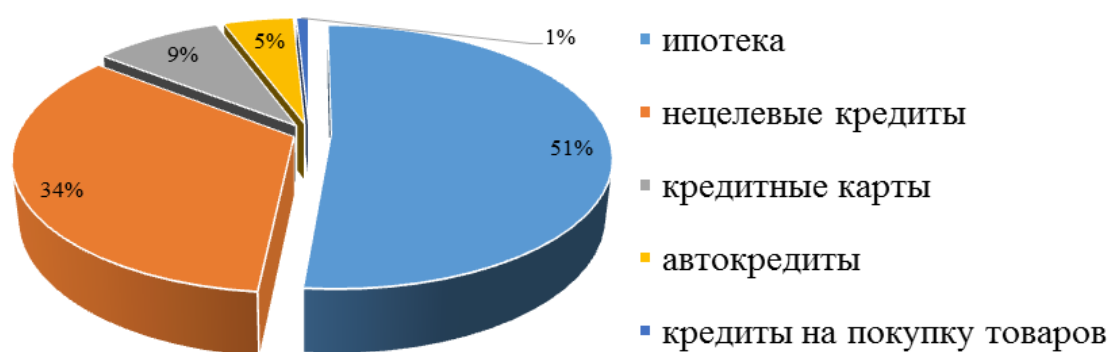


Рисунок 1 – Доля ипотечных кредитов в общем объеме кредитования физических лиц на 01.08.2022 года

Из представленного рисунка 1 можно сделать вывод о том, что приоритетное значение среди кредитных продуктов, выдаваемых физическим лицам, принадлежит именно ипотечным кредитам (более 50%). Рассмотрим статистику ипотечного кредитования (рисунок 2) [3].

На протяжении достаточно большого временного периода – десять лет, можно увидеть следующие тенденции. За 10 лет с 2012 года наблюдается положительная тенденция по увеличению количества выданных кредитов в 2,8 раза, хотя были небольшие спады в 2015 и 2019 годах. В эти годы проседание ипотечного рынка связано с поднятием ключевой ставки, кризисом, санкциями против нашей страны и снижающейся платежеспособности населения, ростом цен на недвижимость.

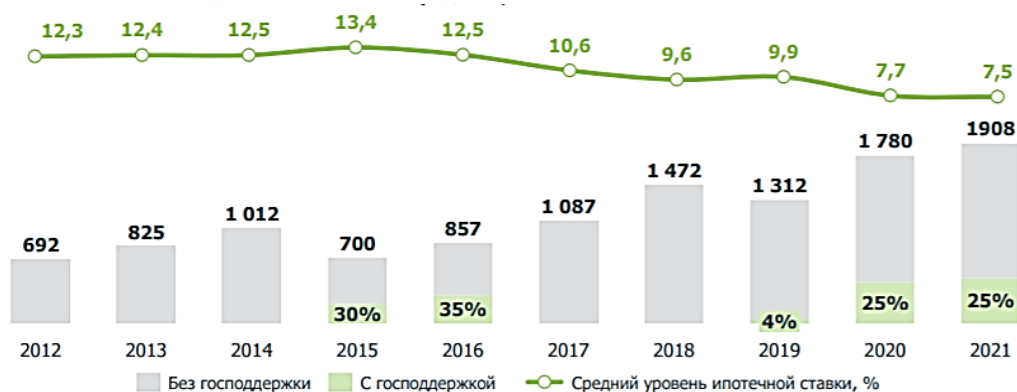


Рисунок 2 – Количество ипотечных кредитов, млн. шт.

Вместе с тем, следует учитывать, что спрос на ипотечные кредиты, особенно на первичном рынке является точкой роста национальной экономики. Эффективное управление им позволяет за счет расширения налоговой базы получать дополнительные налоговые доходы в бюджетную систему, необходимость которых особенно проявляется в современных условиях. Соответственно, необходимо акцентировать внимание на формировании эффективного механизма управления ипотечным кредитованием.

Данный механизм должен охватывать различные составляющие ипотечного кредитования: первичный и вторичный рынок, рефинансирование, индивидуальные дома, кредиты под залог недвижимости. Также, он должен учитывать механизмы нивелирования кредитных рисков за счет предоставления различных страховых продуктов заемщикам.

Рост объемов ипотечного кредитования зависит и от льготных программ, которые реализуются государством: для молодых семей, многодетных семей, военная ипотека и т.д. Об этом свидетельствует прямая корреляционная зависимость количества реализуемых льготных программ и выданных по ним ипотечных кредитов (рисунок 3) [4]. Наглядно наблюдается тенденция преобладания льготной ипотеки над рыночными ипотечными программами. Следовательно, эффективность управления рынком ипотечного кредитования напрямую зависит от возможностей государства в реализации различных льготных программ. Необходимо обратить внимание и на формирование стоимости объектов недвижимости. Рост инфляции не только снижает платежеспособность населения, но и приводит к росту стоимости недвижимости, что также является сдерживающим фактором спроса на нее.

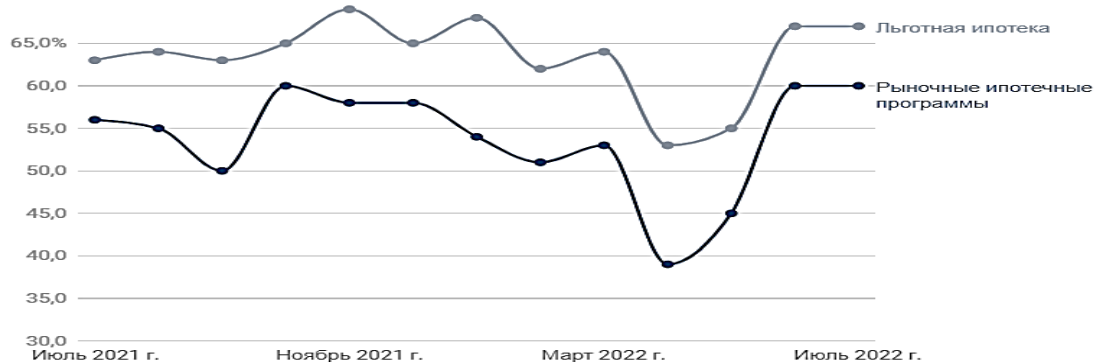


Рисунок 3 – Динамика ипотечного кредитования в РФ

Также необходимо учитывать и воздействие цифровых технологий на рынок ипотечного кредитования, возможности онлайн не только одобрения ипотечных кредитов, но и оформления ипотечных сделок, что не только снижает себестоимость предоставленных кредитных продуктов, но и сокращает временные затраты у заемщиков и коммерческих банков, упрощает и удешевляет многие процессы за счет взаимодействия между различными регистрирующими сделку органами. Можно предположить, что применение биометрии при заключении сделки поможет обезопасить её и сделать более быстрой за счет сокращения времени на обработку заявки и появление в офисе банка клиентов.

Таким образом, управление российским рынком ипотечного кредитования в современных условиях должно затрагивать не только механизмы государственного регулирования, но и применение цифровых технологий, возможности хеджирования банковских рисков.

Заключение. Стоит сказать, что сейчас ипотечный рынок претерпевает изменения и сложности в связи с нынешней экономической нестабильностью. Положительное воздействие оказали: снижение ключевой ставки до 7,5% и выдача кредитов на льготных условиях. Вместе с тем, процесс управления должен включать в себя различные механизмы, направленные на возможности их корректировки в режиме реального времени, возможности быстрого реагирования на риски и их минимизацию, стимулирования спроса на объекты недвижимости за счет реализации различных льготных программ.

Список источников

1. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (действующая редакция) [Электронный

ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/12112327/>

2. Доля ипотеки в кредитах населению - Frank RG [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/chart/29368>

3. Обзор рынка ипотечного кредитования в 2021 году Февраль 2022 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.дом.пф/upload/iblock/5a5/5a5d4aef263441a366e4fb5296b93270.pdf>

4. Обзор рынка ипотеки в июле 2022 года по версии Frank RG [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://frankrg.com/85774>

References

1. Federal Law No. 102-FZ of July 16, 1998 «On Mortgage (pledge of real estate)» (current edition) [Electronic resource]. – URL: <https://base.garant.ru/12112327/>

2. The share of mortgages in loans to the population - Frank RG [Electronic resource]. – URL: <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/chart/29368>

3. Review of the mortgage lending market in 2021 February 2022 [Electronic resource]. – URL: <https://www.дом.пф/upload/iblock/5a5/5a5d4aef263441a366e4fb5296b93270.pdf>

4. Mortgage market overview in July 2022 according to Frank RG [Electronic resource]. – URL: <https://frankrg.com/85774>