

УДК 339.13

Калугин Кирилл Степанович,

студент,
кафедра финансов, денежного обращения и кредита,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

Голованова Карина Александровна,

ассистент,
кафедра финансов, денежного обращения и кредита,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ЖЕСТКОЙ МОНЕТАРНОЙ ПОЛИТИКИ

Аннотация:

В статье предлагается обзор на изменение потребительского спроса на рынке первичной недвижимости под влиянием повышения ключевой ставки Центральным Банком России и отмене льготных программ кредитования в рамках жесткой денежно-кредитной политики государства; приводятся мнения и аналитика экспертов в области недвижимости, статистические данные по изменению спроса на рынке первичной недвижимости.

Ключевые слова:

Льготная ипотека, рынок первичной недвижимости, стоимость жилой недвижимости, кредитование по договору с долевым участием.

Рынок первичной недвижимости в Российской Федерации выступает одним из основных элементов ВВП страны, обеспечивая население жильем и способствуя экономическому росту. Данный рынок находится в сильной зависимости от монетарной политики, проводимой государством, так как большинство первичного жилья приобретается гражданами в ипотеку. Жесткая денежно-кредитная политика, проводимая Центральным Банком РФ в условиях инфляционных рисков и необходимости стабилизации финансовой системы, оказывает значительное влияние на спрос и предложение в секторе недвижимости. Так, в период с января 2023 года по начало ноября 2024 года ключевая ставка постепенно поднималась с 7,5 % до 21% (рисунок 1).

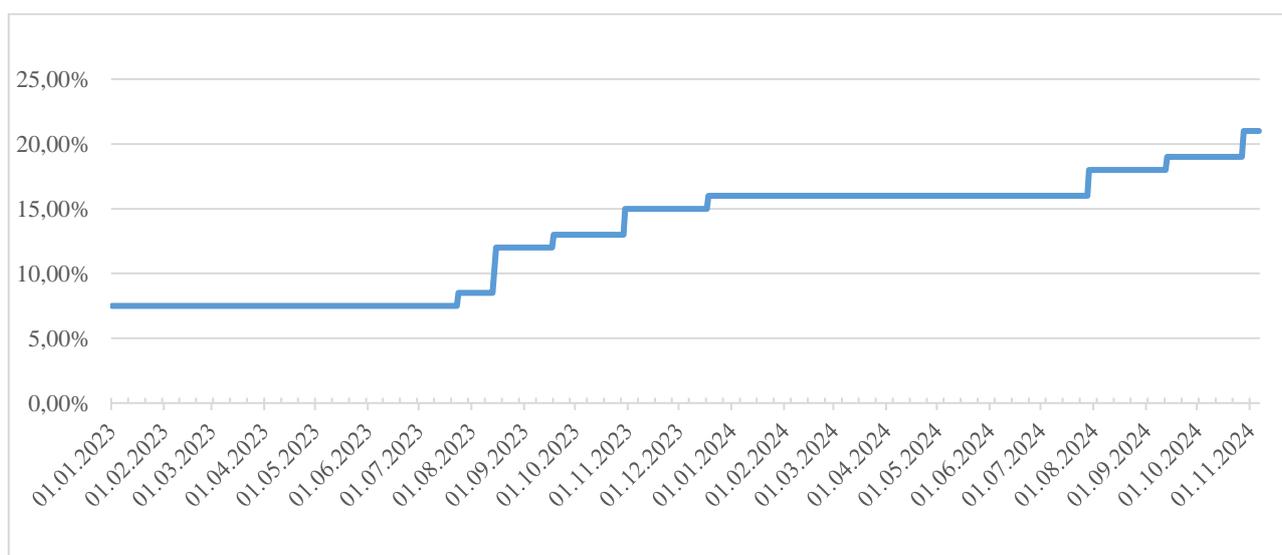


Рисунок 1 – Изменение ключевой ставки с января 2023 года по начало ноября 2024 года

Также с 1 июля 2024 года перестала действовать льготная ипотека на новостройки под 8% годовых, запущенная весной 2020 года и делавшая ипотечные жилищные кредиты, предоставляемые физическим лицам,

доступнее для резидентов [1]. Были усложнены условия для получения ипотеки банками для сотрудников IT-компаний; семейную ипотеку с господдержкой также стало сложнее получить, так как банки значительно подняли размер первоначального взноса (от 50,1% суммы ипотеки; при соблюдении сложных условий – от 20,1%);

По словам директора по банковским рейтингам агентства «Эксперт РА» Ксении Якушкиной: «Ставки по рыночным программам находятся на очень высоком уровне, что сильно снижает возможности и желание населения брать ипотечные кредиты, если они не выдаются по льготным условиям. За первые четыре месяца 2024 года объем выданных ипотечных кредитов оказался на 18% ниже объемов за январь — апрель 2023 года. Поскольку основная часть льготных программ будет завершена 1 июля 2024 года, то при условии отсутствия тенденций к снижению ключевой ставки объем выдач будет сокращаться и дальше. Так, согласно прогнозу «Эксперт РА», совокупный объем выдач текущего года будет ниже прошлогодних значений более чем на 30%» [2].

Как заявляет Банк России в пресс-релизе 25 октября 2024 года: «Денежно-кредитные условия продолжают ужесточаться. С середины сентября повысились ставки денежного и долгового рынка, кредитные и депозитные ставки. Кривая доходности ОФЗ сдвинулась вверх на всех сроках. Однако рост инфляционных ожиданий сдерживает ужесточение денежно-кредитных условий в реальном выражении. Высокие рыночные ставки поддерживают сберегательные настроения населения. Завершение с 1 июля безадресной льготной ипотеки, рост ставок и ужесточение макроprudенциальной политики привели к охлаждению розничного кредитования <...> В результате общий кредит экономике по-прежнему растет высокими темпами» [3].

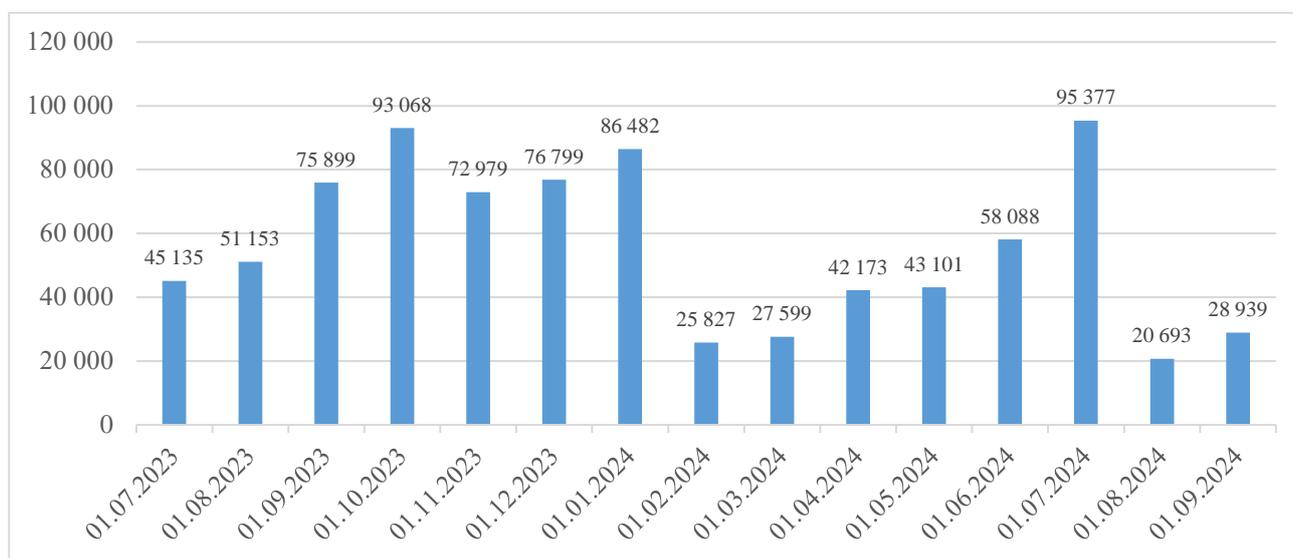


Рисунок 2 – Количество предоставленных ипотечных кредитов для долевого строительства с 1 июля 2023 по 1 сентября 2024 года, ед.

Как видно из рисунка 2 в июле произошел ипотечный пик предоставления кредитов по ДДУ, связанный в первую очередь с приближающейся отменой льготной ипотеки. Можно заметить, что в последующие два месяца количество выданных кредитов снизилось более чем в 4 раза, наблюдается охлаждение спроса на рынке первичной недвижимости.

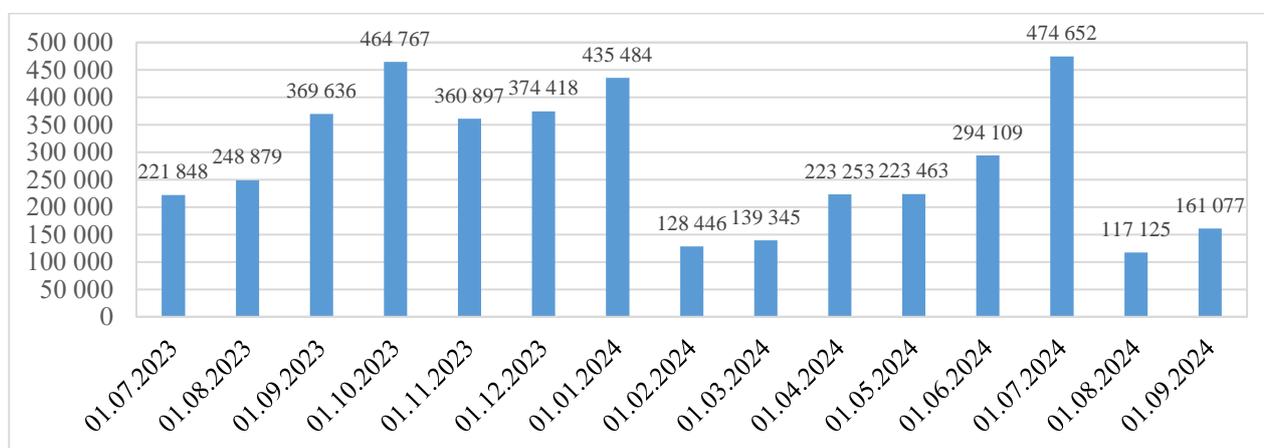


Рисунок 3 – Объем предоставленных ипотечных кредитов для долевого строительства с 1 июля 2023 по 1 сентября 2024 года, млн руб.

Рисунок 3 также показывает снижение потребительского спроса на ипотечные кредиты по ДДУ

«На июльское сокращение объема ДДУ повлиял июньский пик и тот факт, что часть органического июльского спроса была перетянута в июнь, подгоняемая завершением льготной ипотеки с господдержкой», — поясняет коммерческий директор «Яндекс Недвижимости» Евгений Белокуров. «Отмена господдержки и корректировка семейной ипотеки напрямую повлияли на сокращение спроса: в июне выдачи по этим двум программам составили 92,2% сделок на первичном рынке, что практически достигло рекордного значения декабря 2022 года (94,1%)», — подтвердили аналитики «Домклик» [4].

Необходимо отметить, что среднерыночная ставка по ипотеке на новостройки составляет 25,45%. Так, наибольшая величина максимальной стоимости полной стоимости кредита среди топ-20 банков – 43,2% у Совкомбанка, «второе место» занимает ВТБ со ставкой 37,1%. Самая низкая максимальная ПСК в банке «Кубань Кредит» – 26,2%, «Санкт-Петербурге» – 27,9% и Банке ДОМ.РФ – почти 29%. Самая низкая минимальная ПСК в начале ноября зафиксирована в Совкомбанке – около 21,5%, Транскапиталбанке – 21,6%, Т-Банке – 22% [5]. Однако даже при самых «низких» ставках на рынке – ипотечный кредит все еще не выгоден потребителю, вынуждая его переходить на аккумулирование собственных средств и делая менее доступным возможность приобретения собственного жилья для него, т.е. спрос на рынке первичной недвижимости снижается.

Ожидается дальнейшее охлаждение спроса на первичном рынке недвижимости, однако несмотря на сложившуюся ситуацию снижения спроса экспертами не прогнозируется снижение цен на жилье. Эксперты отмечают, что из-за огромных темпов строительства до этого застройщики находятся в условиях повышения рисков простаивания больших площадей введенного жилья и поэтому будут стараться держать уровень цен. Управляющий директор рейтингового агентства «Эксперт РА» Юрий Беликов заявляет, что «Рассчитывать на снижение цен в среднесрочной перспективе не приходится вовсе. В лучшем случае можно ожидать их стабилизацию, хотя и это не гарантировано, если не будут полностью и окончательно искоренены такие практики, как требование банками комиссий от застройщиков, которые те закладывают в стоимость лотов» [6]. В третьем квартале 2024 года медианная стоимость квадратного метра на рынке первичной недвижимости в стране выросла на 1,8% и достигла 186 тыс. рублей. Объем предложения при этом снизился на 2,3%. Стоит заметить, что однозначного тренда на рынке первичного жилья пока нет, в ряде регионов происходит снижение цен (в Красноярском крае (-6,6%), Омской (-4,1%) и Нижегородской (-4,0%) областях), в ряде цены наоборот растут (Республика Башкортостан (+10,4%), Челябинская (+8,6%) и Самарская (+8,4%) области).

В результате проделанного анализа удалось выявить, что жесткая монетарная политика, характеризующаяся повышением ключевой процентной ставки и отменой льготных программ, создает значительные вызовы как для покупателей жилья, так и застройщиков. Среднерыночные ставки недоступны потребителю; не ожидается понижения стоимости жилья; без программ субсидирования ипотеки существенно сократится спрос на первичную недвижимость.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1.Срывы сроков и заморозки: чем грозит отмена льготной ипотеки [Электронный ресурс] : URL: <https://realty.rbc.ru/news/66b5fcf29a79475c6819cc3f> (дата обращения 13.08.2024)
2. Девелоперы готовятся затянуть пояса [Электронный ресурс] : URL: <https://www.kommersant.ru/doc/6788975> (дата обращения 26.06.2024)
- 3.Официальный сайт ЦБ РФ. Пресс-релиз от 25 октября 2024 года [Электронный ресурс] : URL: https://cbr.ru/press/pr/?file=25102024_133000Key.htm (дата обращения 25.10.2024)
- 4.Продажи новостроек в мегаполисах в июле обвалились. Что будет дальше [Электронный ресурс] : URL: <https://realty.rbc.ru/news/66bcc6829a7947f912bf18a6> (дата обращения 15.08.2024)
- 5.Максимальный размер ставок по ипотеке достиг 43% [Электронный ресурс] : URL: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11008259> (дата обращения 06.11.2024)
6. ЦБ повысил ключевую ставку до максимума: что будет с ценами на жилье [Электронный ресурс] : URL: <https://realty.rbc.ru/news/671b5db99a7947d6c00e9b2c?from=copy> (дата обращения 25.10.2024)

Kalugin Kirill Stepanovich,

student,

department of finance, money circulation and credit,

Institute of Economics and Management,

Ural Federal University named after the First President of Russia B. N. Yeltsin,

Yekaterinburg, Russian Federation

Golovanova Karina Alexandrovna,

assistant,

department of finance, money circulation and credit,

Institute of Economics and Management,

Ural Federal University named after the First President of Russia B. N. Yeltsin,

Yekaterinburg, Russian Federation

PRIMARY REAL ESTATE MARKET UNDER STRONG MONETARY POLICY

Abstract:

The article offers an overview of changes in consumer demand in the primary real estate market under the influence of an increase in the key rate by the Central Bank of Russia and the abolition of preferential lending programs within the framework of the state's strict monetary policy; provides opinions and analytics of experts in the field of real estate, statistical data on changes in demand in the primary real estate market.

Keywords:

Preferential mortgage, primary real estate market, cost of residential real estate, lending under an agreement with equity participation