

Постникова Светлана Игоревна,

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

Строкина Анна Дмитриевна,

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

Шибкова Ольга Владимировна,

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

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В УСЛОВИЯХ ТЕКУЩЕЙ ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ

Аннотация:

Покупка собственного жилья является базовой потребностью любой семьи. В современных условиях ипотечное кредитование является основным способом решения вопросов, связанных с приобретением жилья. Ипотека – это удобный инструмент финансирования, позволяющий купить недвижимость в достаточно короткие сроки за счет заемных денежных средств. Важное место в данном вопросе занимают кредитные организации, которые являются залогодержателями (кредиторами). Посредством проведения данной банковской операции банки получают прибыль, так как размещают имеющиеся у них ресурсы. Кроме того, именно ипотечные жилищные кредиты занимают 17,5% в общем объеме выданных кредитов физическим лицам банковским сектором (по данным ЦБ РФ на сентябрь 2024 г.). В данной статье рассмотрено текущее состояние ипотечного рынка, дана характеристика наиболее востребованным ипотечным программам. В работе показано влияние текущей денежно-кредитной политики на объем выдачи ипотек ФЛ, выявлены основные факторы, влияющие на ипотечное кредитование.

Ключевые слова:

Банковский сектор, кредитные организации, ипотечное кредитование, ипотечный рынок, ключевая ставка, ипотечная программа.

Ипотечное кредитование в настоящее время имеет большую значимость как для хозяйствующего сектора, который обеспечивает спрос на ипотечные продукты, так и для рынка недвижимости, помогая его развивать за счет спроса на строительство. Для банков ипотечный кредит является одним из важнейших источников прибыли, который они получают как плату за пользование их ресурсами.

Для того, чтобы проанализировать рынок ипотечного кредитования, целесообразно рассмотреть характеристику основных его видов. Ипотечные кредиты классифицируются, прежде всего, по целям кредитования: земельный кредит, строительный кредит и кредит на приобретение готового объекта недвижимости. Земельный кредит – это разновидность ипотечного кредита, который выдается под залог земли. Банк берет в залог землю и дом после его постройки и регистрации [1]. Строительный ипотечный кредит – это разновидность ипотечного кредита, который предоставляется банком на строительство жилого дома или покупку земли с последующим строительством на ней. Кредит на приобретение готового объекта недвижимости обеспечен залогом приобретаемого имущества [2]. Отдельно стоит сказать про программы ипотеки, действующие в РФ на текущий период. Стоит отметить, что базовые условия предоставления ипотечных программ одинаковые среди кредитных организаций, но могут отличаться в части дополнительных условий, предлагаемых банками [4, 5]:

1. Семейная ипотека – эта программа является одной из мер государственной поддержки семей с целью улучшения их жилищных условий и стимулирования рождаемости;
2. IT-ипотека. Ключевым требованием к заемщику является место работы по трудовому договору – в аккредитованной Минцифры IT-компании;
3. Дальневосточная и арктическая ипотека – программы, направленные на развитие отдаленных регионов России и создание благоприятных условий для жизни и работы там;
4. Сельская ипотека – программа, по которой предоставляются льготные условия ипотечного кредитования для покупки или строительства жилья в сельской местности;
5. Военная ипотека — это государственная программа, предназначенная для обеспечения жильем военнослужащих, проходящих службу по контракту.

Отдельно стоит выделить значимость ипотечных программ – обеспечение доступности жилья для широких слоев населения. Кроме того, ипотечные программы несут экономический, социальный и политический эффект как для граждан, так и для субъектов экономики РФ, в том числе и государства.

В настоящее время при покупке квартиры или дома остро стоит вопрос в привлечении средств, и ипотека является основным источником при принятии решения о займе необходимой суммы. Вектор развития рынка ипотеки напрямую зависит от основных целей и принципов денежно-кредитной политики. В текущих условиях денежно-кредитной политики ипотечное кредитование находится под влиянием нескольких ключевых факторов, которые будут рассмотрены далее [1]:

– Процентные ставки. Банк России устанавливает ключевую ставку, которая влияет на стоимость заимствований для кредитных организаций. Когда ключевая ставка снижается, банки могут предлагать более низкие процентные ставки по ипотечным кредитам, делая их более доступными для потребителей. Наоборот, повышение ключевой ставки приводит к тому, что платежи по ипотечным кредитам растут, увеличивая нагрузку на семейный бюджет и снижая платежеспособность заемщиков. В условиях текущей ставки спрос на ипотеку снижается, так как потенциальные заемщики предпочитают ждать снижения ставок;

– Инфляция. Высокая инфляция приводит к росту цен на жилье и строительные материалы, что делает недвижимость менее доступной для населения. Также часть населения откладывает приобретение недвижимости, ожидая стабилизации цен и улучшения условий;

– Государственные меры поддержки. Государственные меры поддержки (рассмотрены были выше) помогают поддерживать спрос на рынке жилья и компенсируют высокие коммерческие ставки. Однако данные программы доступны не всем гражданам и имеют строгие ограничения по категории заемщиков и стоимости недвижимости;

– Динамика рынка недвижимости. Из-за стремительного роста цен на жилье многие потенциальные заемщики сталкиваются с трудностями в покупке недвижимости, особенно в регионах. Это ведет к замедлению темпов ипотечного кредитования и снижению доступности жилья.

Ипотечное жилищное кредитование достаточно востребовано на рынке кредитования среди населения РФ. Проанализируем динамику объемов ипотечного жилищного кредитования (далее – ИЖК) в банковском секторе РФ за период в 2019-2023 гг. – рисунок 1.

На рисунке 1 видно, что динамика ИЖК нестабильная, постоянно изменяющаяся. В 2022 году заметно снижение ИЖК по сравнению с прошлым годом на 15,5 %, что обусловлено нестабильной экономической и политической ситуацией в стране, ростом ставок по ипотеке. Однако, ИЖК по договору долевого участия (далее – ДДУ) и госпрограммам выросли по сравнению с 2021 годом на 9,7% и 44,1% соответственно.

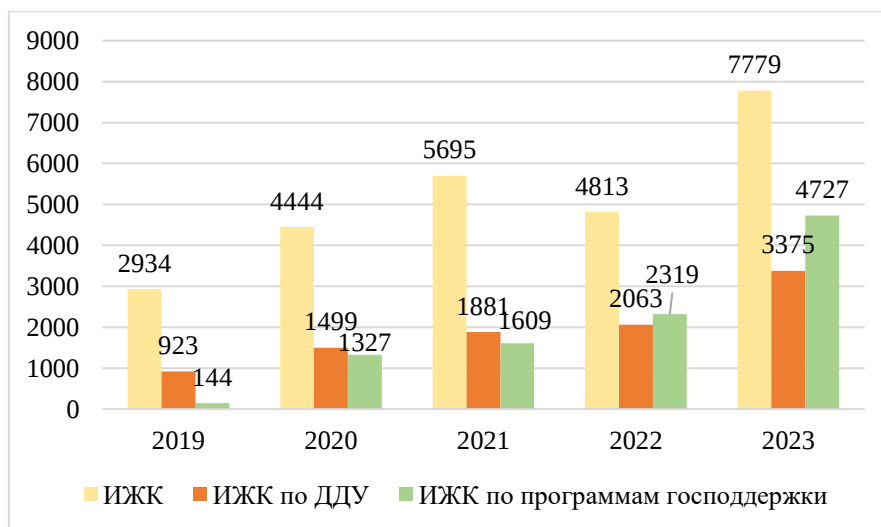


Рисунок 1 – Динамика объема ИЖК в рублях, в том числе ИЖК по ДДУ, млрд руб⁷⁴

⁷⁴ Составлено авторами по [3]

Проанализируем таблицу 1, в которой показаны ключевые показатели рынка ипотечного жилищного кредитования за период декабрь 2023 – сентябрь 2024. По таблице видно, что в январе 2024 года наблюдалось снижение активности на рынке ИЖК. Снижение объема выдач в январе 2024 произошло на 65,4% сравнительно объема за декабрь 2023 г. Следует отметить, что значительное сокращение кредитования является характерным для первого месяца года, меньшего по количеству рабочих дней. Кроме того, в январе 2024 года средневзвешенная ставка по ИЖК увеличилась до 8,43 с 7,91% годовых в декабре.

Отдельно стоит отметить период июнь 2024 года, в котором рост объема выдач ИЖК составил 44,5% относительно мая 2024 года. Ключевым фактором стремительного роста объема ИЖК стало ожидание населения о завершения программы «Льготная ипотека». Более 85% общего объема ИЖК приходилось на льготное кредитование: выдачи по программам господдержки увеличились до 681,1 млрд рублей (+61,1% к маю), что является максимальным значением за весь период реализации программ.

В июле 2024 года произошло существенное снижение объёма ИЖК – на 54,9%. Основной фактор, существенно повлиявший на это – отмена льготной ипотеки и вступление в силу изменений условий «Семейной ипотеки». Также отдельное внимание занимает средневзвешенная ставка по ИЖК. В течение 2024 года она стремительно росла.

Таблица 1 – Объем выдач ИЖК за период декабрь 2023 – сентябрь 2024⁷⁵.

Период	Объем выдач ИЖК
Декабрь 2023	785,5 млрд рублей
Январь 2024	271,7 млрд рублей
Февраль 2024	332,8 млрд рублей
Март 2024	447,3 млрд рублей
Апрель 2024	465,8 млрд рублей
Май 2024	545,7 млрд рублей
Июнь 2024	788,5 млрд рублей
Июль 2024	356,0 млрд рублей
Август 2024	375,1 млрд рублей
Сентябрь 2024	372,8 млрд рублей

Таким образом, в условиях сохранения высокой ключевой ставки и ограниченного предложения жилья на рынке ожидать значительного роста ипотечного кредитования в ближайшее время не приходится. Однако, если инфляция стабилизируется, это может позволить ЦБ снизить ключевую ставку, что создаст предпосылки для более доступной ипотеки. В краткосрочной перспективе влияние высоких процентных ставок и инфляции продолжит сдерживать спрос на ипотечные кредиты, особенно среди молодых семей и людей с доходами ниже среднего.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Бушина, Н. С. Оценка ипотечного кредитования в российском банковском секторе / Н. С. Бушина, Е. В. Скрипкина // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2024. – Т. 13, № 1(46). – С. 16-20. – EDN EJLPTU.
2. Шарапова, Е. А. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации / Е. А. Шарапова, О. В. Зацепина, Т. В. Шунина // Цифровая и отраслевая экономика. – 2021. – № 4(25). – С. 64-69. – EDN MTDUFQ.
3. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. – URL: <https://cbr.ru/>.
4. Официальный сайт «ДомКлик» портал. - URL: <https://my.domclick.ru/>.
5. Официальный сайт журнала «ДомКлик» <https://blog.domclick.ru/ipoteka/post/kak-poluchit-nalogovyj-vychet-na-procenty-po-ipoteke>

Postnikova Svetlana Igorevna,
student,
department of finance, monetary circulation and credit,
Graduate School of Economics and Management,
Ural Federal University named after the first President of Russia B.N.Yeltsin
Yekaterinburg, Russian Federation

⁷⁵ Составлено авторами по [3]

Strokina Anna Dmitrievna,

Student,

department of finance, monetary circulation and credit,

Graduate School of Economics and Management,

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

Yekaterinburg, Russian Federation

Shibkova Olga Vladimirovna,

student,

department of finance, monetary circulation and credit,

Graduate School of Economics and Management,

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

Yekaterinburg, Russian Federation

MORTGAGE LENDING IN THE CONTEXT OF CURRENT MONETARY POLICY

Abstract:

Buying your own home is a basic need of any family. In modern conditions, mortgage lending is the main way to solve issues related to the purchase of housing. A mortgage is a convenient financing tool that allows you to buy real estate in a fairly short time at the expense of borrowed funds. An important place in this issue is occupied by credit organizations that are mortgagees (creditors). Through this banking operation, banks make a profit, as they allocate their available resources. In addition, it is residential mortgage loans that account for 17.5% of the total volume of loans issued to individuals by the banking sector (according to the Central Bank of the Russian Federation as of September 2024). This article examines the current state of the mortgage market, characterizes the most popular mortgage programs. The paper shows the impact of the current monetary policy on the volume of mortgage loans issued by the Federal Budget, and identifies the main factors affecting mortgage lending.

Keywords:

Banking sector, credit organizations, mortgage lending, mortgage market, key rate, mortgage program.