

УДК 347.278.1; 332.72

И.Н. Сегаев, Н.А. Холодков, А.А. Бердников

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, г. Пенза,
email: segaevivan@yandex.ru

ПРОБЛЕМЫ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ СВО

Ключевые слова: устойчивое развитие, ипотека, рынок недвижимости, процентная ставка.

Данная статья посвящена проблемам устойчивого развития рынка недвижимости и ипотечного жилищного кредитования в период проведения СВО. В статье рассматривается влияние волатильности финансовых рынков и ускорения инфляции на рынок недвижимости и ипотечного жилищного кредитования. Выявлены факторы, влияющие на темпы выдачи ипотечных кредитов, к которым относятся: изменения ключевой ставка ЦБ РФ и макроэкономической ситуации, рост стоимости объектов жилой недвижимости, развитие ипотечных продуктов в различных сегментах ипотечного рынка и государственная социальная поддержка отдельных категорий граждан.

I.N. Segayev, N.A. Kholodkov, A.A. Berdnikov

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, email: segaevivan@yandex.ru

PROBLEMS OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET AND MORTGAGE HOUSING LENDING DURING THE SPECIAL MILITARY OPERATION

Keywords: sustainable development, mortgage, real estate market, interest rate.

This article is devoted to the problems of sustainable development of the real estate market and mortgage housing lending during the period of the special military operation. The article examines the impact of financial market volatility and accelerating inflation on the real estate market and housing mortgage lending. The factors influencing the pace of mortgage loans issuance have been identified, which include: changes in the key rate of the Central Bank of the Russian Federation and the macroeconomic situation, the growth in the value of residential real estate, the development of mortgage products in various segments of the mortgage market and state social support for certain categories of citizens.

Ипотечное кредитование представляет собой важный инструмент социально-экономического развития РФ. Особенно важно развитие рынка ипотечного кредитования и рынка недвижимости в период экономического кризиса, так как является способом решения проблемы нехватки жилья за счёт увеличения потребительского спроса на недвижимость.

Развитие ипотечного кредитования является фактором развития российской экономики за счёт увеличения ввода жилья в эксплуатацию и развития связанных со строительством секторов экономики. Важным вопросом является изучение проблем устойчивого развития рынка недвижимости и ипотечного жилищного кредитования и определения его потенциала.

Цель исследования

Рассмотреть проблемы устойчивого развития рынка недвижимости и ипотечного

жилищного кредитования в период проведения СВО для выработки механизмов снижения их влияния на экономику РФ.

Материал и методы исследования

Материалом для статьи послужили базы Центрального банка Российской Федерации, данных финансового института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ, а также результаты анализа состояния рынка недвижимости и ипотечного жилищного кредитования. В качестве основных методов исследования использованы критериальный и сравнительный, методы наблюдения и обобщения.

Результаты исследования и их обсуждение

Рынок недвижимости и ипотечного жилищного кредитования относительно новый и молодой для российской экономики. К настоящему времени уже сфор-

мирована нормативно-правовая база, регулирующая вопросы, связанные с жилищным строительством, жилищно-коммунальным хозяйством, обеспечением прав собственности в жилищной сфере и накоплен опыт. В тоже время РФ столкнулась с существенными проблемами, которые оказывают влияние на развитие рынка недвижимости и ипотечного жилищного кредитования.

После начала специальной военной операции в феврале 2022 года РФ столкнулась с введением более 5 тысяч санкций со стороны западных стран, что оказало существенное влияние на многие сферы жизнедеятельности, включая рынок недвижимости и ипотеки.

Изменчивость ситуации на рынке недвижимости и ипотеки является следствием значительного изменения макроэкономической ситуации в РФ, что является причиной роста волатильности финансовых рынков и ускорения инфляции. Поведение покупателей и застройщиков изменяется под действием новых обстоятельств, к которым относятся: ужесточение правил выдачи ипотечных кредитов, скачкообразное увеличение процентных ставок по ипотечным кредитам, существенное увеличение стоимости жилья и т.д.

Увеличение Центробанком ключевой ставки с 9,5 до 20% годовых привело к повышению ставки для самих банков, и, как следствие, ставки ипотечного кредитования для конечных пользователей ипотечными кредитами. В марте 2022 года размер ставки ипотечного кредитования на вторичном рынке жилья достиг 21,2% годовых. Это привело к тому, что в апреле 2022 года снижение ипотечного кредитования к апрелю 2021 года составило 70,7%, т.к. предложенные условия ипотечного кредитования конечным потребителям были практически недоступны. Это привело к переориентации спроса с вторичного рынка жилья на первичный, где ещё действовали программы господдержки – льготной ипотеки. Размер и динамика изменения средневзвешенной ставки ипотечного кредитования приведены на рисунке 1.

Следует отметить значительное отличие средневзвешенных ставок по ипотечным кредитам в различных сегмен-

тах ипотечного рынка в феврале и марте 2022 года. Так в сегментах ипотечного кредитования «Льготная ипотека» и «Семейная ипотека» ставки отличаются в 3 и более раз от ставок в сегментах «Новостройки», «Вторичный рынок» и «Рефинансирование». Размер и динамика изменения средневзвешенных ставок по ипотечным кредитам в различных сегментах ипотечного рынка приведены на рисунке 2.

Несмотря на существенные проблемы на рынке недвижимости и ипотеки, в 1 кв. 2022 г. банки увеличили выдачу новых кредитов на 8,7% в количественном выражении к 1 кв. 2021 г. до 382,6 тыс. кредитов, а денежный объём увеличился на 28,9% до 1,3 трлн. руб. Это связано с тем, что для населения вложение денежных средств в недвижимость традиционно считается лучшим способом их сбережения и желанием в марте 2022 года закрыть сделки по одобренным кредитным заявкам.

В 2022 году рост стоимости недвижимости планировался на уровне 12%, однако специальная военная операция и связанные с ней негативные последствия внесли коррективы, которые привели к увеличению стоимости в первом полугодии 2022 года на первичном рынке на 24% до 95 т.р./кв.м. и до 115 т.р./кв.м. на вторичном рынке.

Согласно авторским предположениям, во втором полугодии рост продолжится и составит 25% к уровню цен 2021 года. В 2023 году, когда отложенный эффект от спада ВВП в 2022 году начнёт действовать стоимость недвижимости может упасть на 10-15% и составить около 81 т.р./кв.м. на вторичном рынке и около 99 т.руб./кв.м. на первичном рынке. Данные об изменении стоимости недвижимости в РФ по сегментам рынка приведены на рисунке 3.

Начиная с апреля 2022 года, ипотеку по программе «Господдержка 2020-2022» на новостройки выдавали под 7% годовых, но 7 апреля ставку повысили до 12%. Одновременно с этим произошло увеличение лимитов до 12 млн. руб. на покупку жилья в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях и до 6 млн. руб. в остальных регионах России.

Средневзвешенные ставки ипотечного кредитования за месяц, % годовых



Рис. 1. Динамика изменения средневзвешенной ставки ипотечного кредитования (Источники: Банк России, Frank RG, расчеты ДОМ.РФ)

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков, % годовых

Сегмент	13.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022	30.06.2022
Новостройки	10,5	20,8	17,2	11,7	10,7
Вторичный рынок	10,6	20,4	17,2	11,6	10,8
Рефинансирование	10,6	21,2	17,9	13,1	10,8
ИЖС	11,5	21,9	17,3	14,4	11,2
«Льготная ипотека»	5,9	6,1	11,7	8,7	6,6
«Семейная ипотека»	4,8	4,9	5,7	5,7	5,6

Рис. 2. Размер и динамика изменения средневзвешенных ставок по ипотечным кредитам в различных сегментах ипотечного рынка (Источники: Банк России, Frank RG, расчеты ДОМ.РФ)

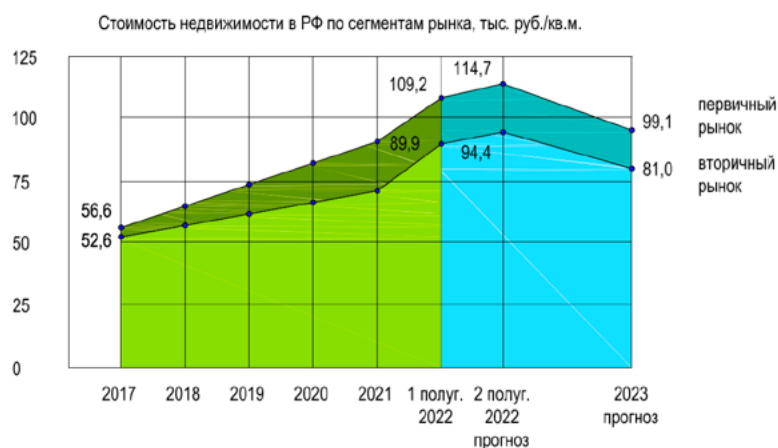


Рис. 3. График изменения стоимости недвижимости в РФ по сегментам рынка

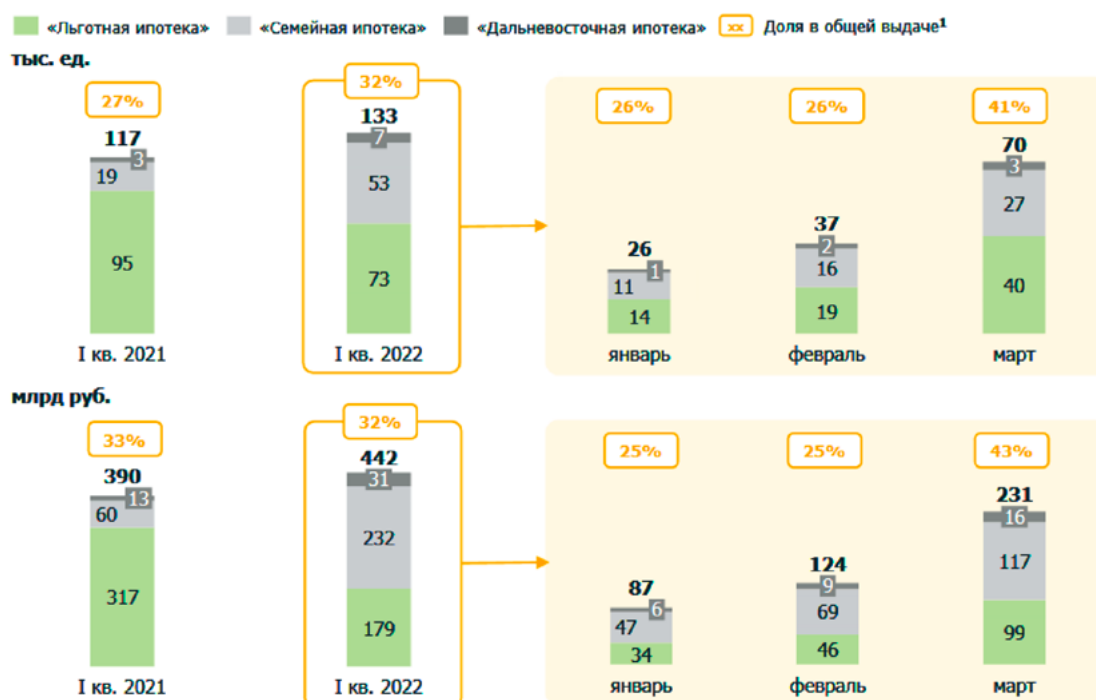
Выдача ипотеки по льготным программам


Рис. 4. Выдача ипотеки по льготным программам (¹ Без учета заключенных доп. соглашений к действующим кредитам. Источник: ДОМ.РФ)

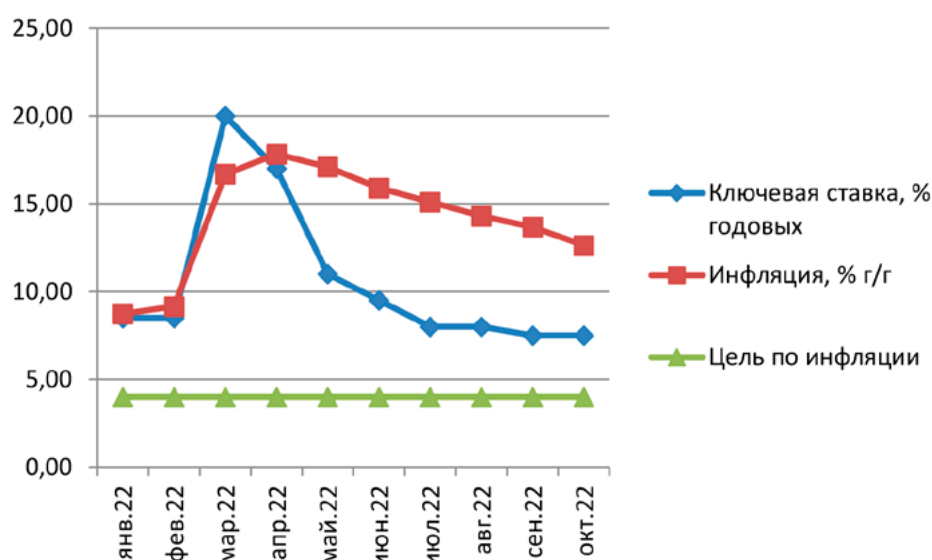


Рис. 5. Динамика изменения ключевой ставки и инфляции

В рамках «Льготной ипотеки» в I кв. 2022 г. выдано 73,3 тыс. кредитов (-23% в количественном выражении к I кв. 2021 г.) на 178,7 млрд. руб. (-44% в денежном выражении). Это связано

с тем, что произошло перераспределение спроса на «Семейную ипотеку» в связи с смягчением её условий – выдача по программе составила 53 тыс. кредитов (+183% в количественном вы-

ражении к 1 кв. 2021 г.) и на 232,5 млрд. руб. (+286% в денежном выражении). На рисунке 4 представлены данные о выдаче ипотеки по льготным программам.

Во 2 квартале 2022 года Центробанк шесть раз снижал ключевую ставку: сначала с 20 до 17% годовых, с 17 до 14% годовых, с 14 до 11% годовых, с 11 до 9,5% годовых, с 9,5 до 8% годовых и с 8 до 7,5% годовых. Динамика изменения ключевой ставки и инфляции представлена на рисунке 5.

На доступность рыночных программ ипотечного кредитования это не повлияло. Чтобы решить эту задачу было принято решение в мае 2022 года об изменении условий реализации «Госпрограммы 2020–2022». Была снижена ставка с 12 до 9% годовых. Также произошло смягчение условий её реализации и максимальные размеры кредитов были увеличены до 15 и 30 млн. рублей в зависимости от региона. Для IT-специалистов создали отдельную программу льготной ипотеки со ставкой 5% годовых. Это помогло желающим воспользоваться ипотечными продуктами, но спрос на недвижимость демонстрировал тренд на снижение из-за неопределённости на экономической сфере, на рынке труда и неподъёмных условий рыночных ипотечных продуктов.

В свою очередь это привело к снижению темпов роста цен в Москве, которые незначительно ушли в отрицательную зону. Согласно авторским исследованиям цена кв.м жилья в Москве снизилась на 0,6% (до 270,2 тыс. руб.), в то время как в московском регионе темпы роста все еще оставались положительными (+0,2%).

К началу июня средневзвешенная ставка постепенно снизилась до 6,17% и оказалась ниже уровней начала февраля. Это связано с тем, что рыночные ипотечные продукты не пользуются прежним спросом, и большинство сделок с использованием ипотечных программ на рынке жилой недвижимости проходят с применением льготных ставок.

Как показала практика, ограниченность сегментации рынка возможного использования льготных ставок по госпрограммам не смогла повлиять на восстановление спроса на рынке недвижимости. При существующих

темпах строительства для устранения дисбаланса между спросом и предложением застройщики были вынуждены начать субсидировать процентные ставки по ипотечным кредитам с увеличением при этом стоимости кв. м. жилья. В некоторых случаях подобные программы субсидирования фактически превращали ипотечные кредиты в беспроцентные ссуды.

В сентябре произошло увеличение размера маткапитала в 2023 году до 589,6 тыс. рублей на первого ребенка и до 779 тыс. на второго, что будет являться дополнительным фактором восстановления спроса на жильё.

В настоящее время средняя ставка по ипотечным продуктам составляет 10,5% годовых и дальнейшего снижения не наблюдается из-за высокого уровня инфляции и неопределённости на фоне объявления частичной мобилизации.

В период с 2017 по 2022 годы прослеживается тенденция увеличения объёмов ввода объектов ИЖС в России. Так с 2017 года произошло увеличение доли ввода объектов ИЖС в общем объёме новостроек увеличилась на 22%. Данная тенденция в 2022 году связана со снижением цен на основные строительные материалы для ИЖС (металл, пеноблок/газоблок, пиломатериал), одновременным повышением стоимости жилья в многоэтажных домах на первичном рынке жилья и распространением некоторых льготных ипотечных программ на ИЖС.

Выводы

Изменчивость ситуации на рынке недвижимости и ипотеки, которая является следствием значительного изменения макроэкономической ситуации в РФ, привело к осознанию необходимости принятия мер по стабилизации рынков, что в свою очередь повлияло на настроения и ожидания покупателей и застройщиков. В 1 кв. 2022 года ужесточение правил выдачи ипотечных кредитов, скачкообразное увеличение процентных ставок по ипотечным кредитам, существенное увеличение стоимости жилья до 25%.

Стоимость жилья в 2023 году может снизиться на 15% из-за уменьшения уровня реальных доходов и уменьшения платёжеспособного спроса. В этой ситу-

ации останется прежним спрос по сегментам рынка – спросом будут пользоваться квартиры на первичном рынке площадью до 50 кв.м. с использованием льготных ипотечных продуктов.

Несмотря на существенные проблемы на рынке недвижимости и ипотеки в 1 кв. 2022 г. банки увеличили выдачу новых кредитов на 8,7% в количественном выражении к 1 кв. 2021 г. до 382,6 тыс. кредитов, а денежный объём увеличился на 28,9% до 1,3 трлн. руб. Это связано с тем, что для населения вложение денежных средств в недвижимость традиционно считается лучшим способом их сбережения и желанием

в марте 2022 года закрыть сделки по одобренным кредитным заявкам.

В период с 2017 по 2022 годы прослеживается тенденция увеличения объёмов ввода объектов ИЖС в России. Так, с 2017 года произошло увеличение доли ввода объектов ИЖС в общем объёме новостроек до 63%. Данная тенденция в 2022 году связана со снижением цен на основные строительные материалы для ИЖС (металл, пеноблок/газоблок, пиломатериал), одновременным повышением стоимости жилья в многоэтажных домах на первичном рынке жилья и распространением некоторых льготных ипотечных программ на ИЖС.

Библиографический список

1. Рязанцева Ю.Е. Финансовые технологии как фактор развития социального взаимодействия российских банков и клиентов на рынке ипотечного кредитования // Инновации и инвестиции. 2019. № 5. С. 131-134.
2. Мальцева Н.В., Корнилова И.В. Региональный рынок жилой недвижимости: социально-экономические проблемы и тенденции развития (на материалах Тюменской области) // Siberian Socium. 2018. Т. 2. № 3. С. 39-50. DOI: 10.21684/2587-8484-2018-2-3-39-50.
3. Салаватов М.И. Снижение ключевой ставки как фактор развития рынка ипотечного кредитования в России // Экономика и предпринимательство. 2021. № 3 (128). С. 544-547.
4. Ибадлаева Э.С. Состояние и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России // Экономика, предпринимательство и право. 2019. Т. 9. № 1. С. 67-77.
5. Кокин А.С., Осолков И.М., Трофимова Д.С., Ситников Р.Р. Анализ современного состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. Т. 8. № 5А. С. 127-142.
6. Коньшина Л.А., Мозговая А.А. Тенденции развития рынка жилья в России // Вектор экономики. 2022. № 5 (71).
7. Шеломенцева Н.Н. Исследование спроса и предложения на рынке первичного жилья через структурирование по принципу числа и комнатности квартир // Известия Байкальского государственного университета. 2021. Т. 31. № 3. С. 335-346.