

*Андрущенко Елена Вадимовна
студентка магистратуры,
кафедра финансов, налогообложения и финансового учета
Московский финансово-юридический университет
Россия, г. Москва
e-mail: e-ena@mail.ru*

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

***Аннотация:** В статье рассматривается ипотечное жилищное кредитование (ИЖК), являющее одним из приоритетных направлений деятельности банковского сектора России, значимость которого возростала в последние годы. Основной текущей проблемой в сфере ипотечного кредитования населения следует считать замедление динамики этого кредитования. Ипотека в России, как основной инструмент решения жилищных проблем, является весьма значимым фактором, влияющим на демографическую ситуацию. Проблема доступности ипотечных кредитов, в связи с падением доходов населения, рассмотрена в контексте обострившейся ситуации с убылью населения, имеющей место в России.*

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, рынок ИЖК в России.

*Andrushchenko Elena Vadimovna
master student,
faculty of Finance, taxation and financial accounting
Moscow University of Finance and law,
Russia, Moscow*

CURRENT PROBLEMS AND FORECASTS OF DEVELOPMENT OF HOUSING MORTGAGE LENDING IN THE RUSSIAN FEDERATION

***Abstract:** The article deals with housing mortgage lending (HML), which is one of the priority areas of the Russian banking sector, the importance of which has been increasing in recent years. The main current problem in the field of mortgage lending to the population should be considered a slowdown in the dynamics of this lending. Mortgage in Russia, as the main tool for solving housing problems, is a very significant factor affecting the demographic situation. The problem of availability of mortgage loans due to falling incomes of the population is considered in the context of the aggravated situation with the population decline taking place in Russia.*

Key words: housing mortgage lending, housing mortgage market in Russia.

В начале 2020 года ситуация на рынке России усугубилась новым падением цен на нефть и последствиями борьбы с пандемией - несмотря на дальнейшее снижение ключевой ставки Банка России и утверждением новых программ государственной поддержки ипотечного кредитования. Развитие ситуации и проблемы с ростом ипотечного кредитования проиллюстрирует рисунок 1.

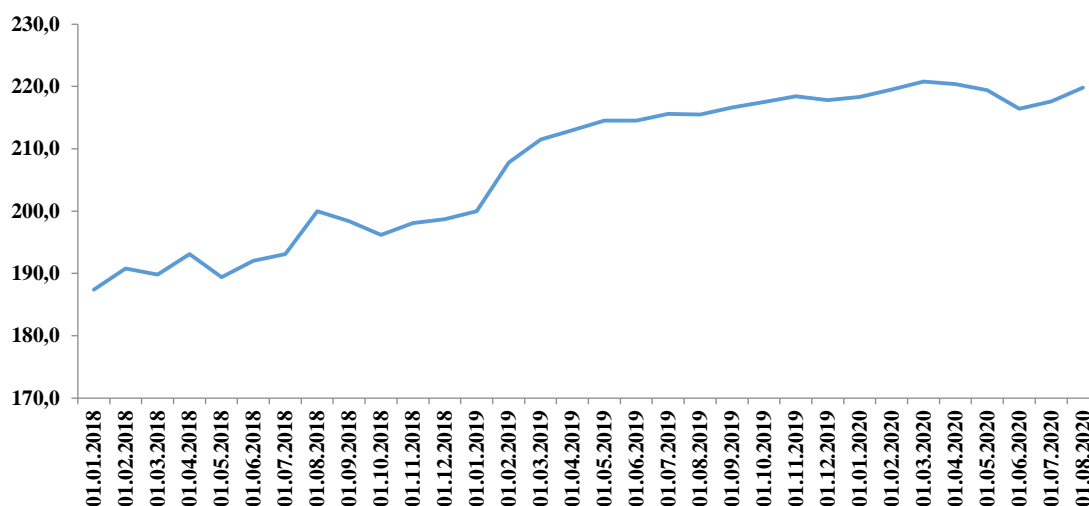


Рисунок 1. Средневзвешенный срок ипотечного кредитования по выданным в течение месяца кредитам, в месяцах [1]

На рисунке 1 видно, что с 2018 года постоянно увеличивался средний срок, на который заемщики оформляли ипотечные кредиты. Это свидетельствует о проблемах с доходами населения в России, так как, чем больше срок пользования кредитом, тем меньше ежемесячный платеж при прочих равных условиях.

О том, что замедление ипотечного кредитования связано с падением доходов населения, косвенно свидетельствуют также данные, показанные на рисунке 2.

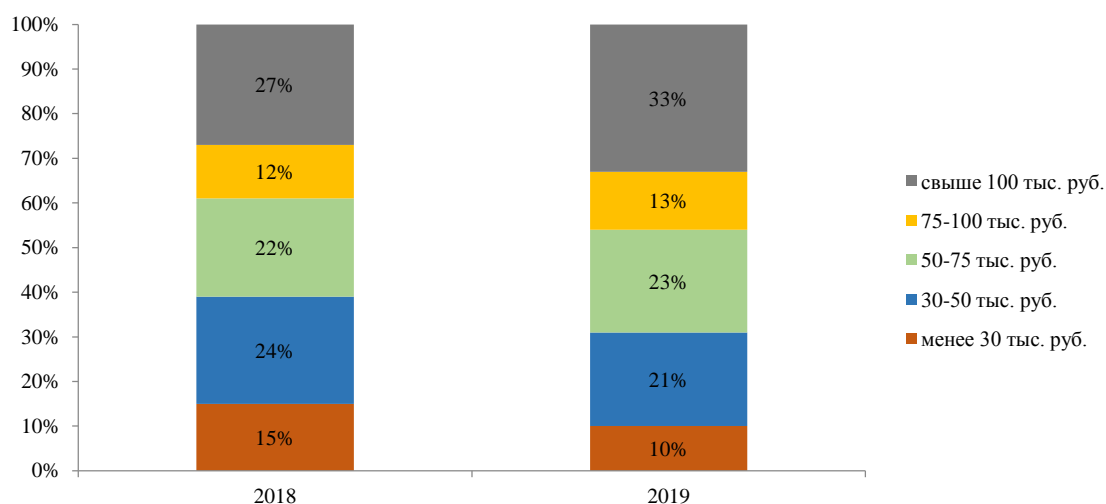


Рисунок 2. Удельный вес ипотечных кредитов, предоставленных за год заемщикам с разным уровнем дохода, удельный вес в общем объеме предоставленных за год кредитов, % [2]

Помимо увеличения сроков кредитования, в 2019 году произошло заметное снижение выдач кредитов двум группам заемщиков с наименьшими доходами, причем наиболее существенное сокращение произошло по группе заемщиков с доходами до 30 тыс. руб. в месяц.

Доступность ипотечных кредитов для большинства населения России - снизилась в последнее время, что обусловило замедление динамики ипотечного кредитования. И это основная из текущих проблем развития ипотечного кредитования в Российской Федерации в настоящее время, которая усугубляется неопределенностью относительно ситуации в экономике даже применительно к среднесрочному периоду.

Проблема доступности ипотеки приобретает дополнительную актуальность в контексте демографической ситуации в России.

В Указе Президента Российской Федерации № 204 от 7 мая 2018 года «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», а затем в Указе 474 от 21 июля 2020 года «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», в качестве одной из приоритетных национальных целей определен устойчивый рост численности населения России [3].

Исходя из положений Указа № 204 в декабре 2018 года, был утвержден перечень приоритетных национальных проектов, реализация которых должна была способствовать ускорению социально-экономического развития России. В числе этих проектов национальный проект «Демография», основными целями которого являются естественный, то есть не за счет мигрантов, прирост численности населения России и увеличение продолжительности жизни в стране. На финансирование этого проекта было предусмотрено более 3,1 трлн. руб. на период до конца 2024 года [4].

Однако фактически, население России сокращается (рис. 3).

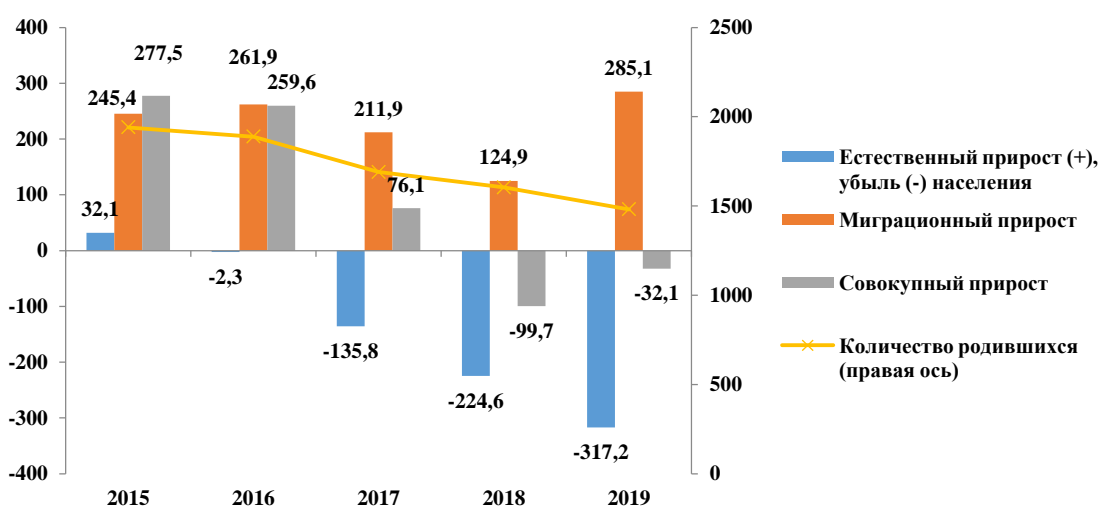


Рисунок 3. Прирост (+), убыль (-) населения России, в тыс. человек [5]

Причем, во-первых, как видно из данных рисунка 3, естественная убыль населения, то есть превышение смертности над рождаемостью, в последние 2 года не компенсируется и притоком мигрантов. Во-вторых, естественная убыль растет не за счет увеличения смертности, как это показывают данные Росстата, а за счет падения рождаемости.

Если посмотреть на региональную статистику Росстата по приросту населения, то можно увидеть, что прирост населения наблюдается в Москве и Московской области, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, в Калининградской области, причем в последние годы, в основном, за счет мигрантов. Естественный прирост имеет место на национальных окраинах

России таких, например, как Северо-Кавказский федеральный округ. А традиционные русские регионы, центральная Россия, Поволжье, Урал, русский Север, теряют население.

Официальные прогнозы Министерства экономического развития России - вместе с Федеральным законом «О федеральном бюджете» и Основными направлениями денежно-кредитной политики от осени 2019 года - в значительной мере перечеркнуты развитием событий в экономике с начала 2020 года.

В апреле текущего года Минэкономразвития Российской Федерации опубликовало сценарные условия прогноза социально-экономического развития России на период до 2020 года [6].

Однако ознакомление с этими параметрами показывает, что они могут подвергнуться существенной корректировке при подготовке фактического прогноза. Дело в том, что на 2020 год в рамках базового сценария предусмотрен экономический рост в 2% ВВП, рост промышленного производства на 2,6%, удвоение инвестиций в основной капитал, курс рубля к доллару по году в 65 руб.

Фактически же в первом полугодии 2020 года в России наблюдается глубокий экономический спад (рис. 4).

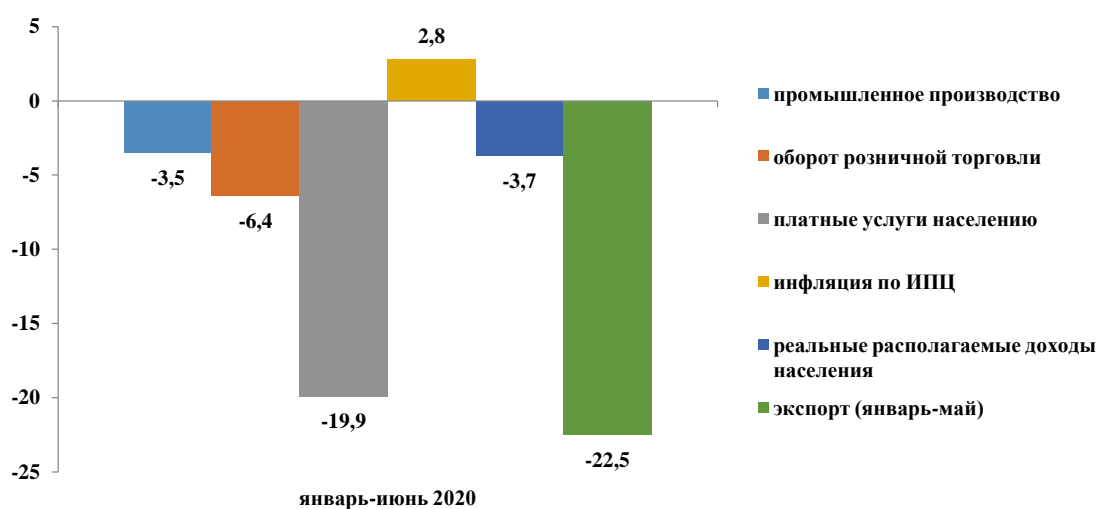


Рисунок 4. Макроэкономические показатели России за первое полугодие 2020 года, прирост к соответствующему периоду 2019 года, % [7]

Курс рубля к доллару уже перевалил за отметку в 74 рубля и в настоящее время в экспертном сообществе обсуждается возможность его выхода за рамки в 80 руб. за доллар по итогам 2020 года.

Оценок Росстата по ВВП за полугодие пока - нет, однако по расчетам Банка России ВВП в реальном выражении во втором квартале упал на 9-10% по отношению к соответствующему периоду 2019 года. В июле Банк России опубликовал собственный прогноз по 2020 году, в котором в базовом сценарии предполагается падение ВВП на 4,5-5,5% [8].

Весной 2020 года появились некоторые прогнозы развития рынка ипотечного кредитования на 2020 год - от долгосрочных прогнозов большинство экспертов воздерживается.

Так, Ассоциация Российских банков прогнозировала прирост ипотечного кредитования на 15% по году [9].

По наиболее позитивному сценарию развития событий от Эксперта РА, ипотечное кредитование может вырасти в 2020 году на 10-15%, однако более вероятным Эксперт РА считает его падение на 10-12% к уровню 2019 года [2].

В целом, если усреднить оценки различных экспертов, то можно говорить о том, что, скорее всего, по итогам 2020 года ипотечное кредитование минимум останется на уровне 2019 года.

Положительное влияние на развитие ипотечного кредитования до конца года будет, во-первых, оказывать снижение ставок по ипотечным кредитам - вслед за снижением ключевой ставки Банка России, что отчасти компенсирует потерю населением доходов.

Во-вторых, важную роль будут играть государственные программы поддержки ипотечного кредитования, которые оказывают весьма позитивное влияние на ситуацию с ипотекой.

Отрицательное влияние может оказать вторая волна COVID-19 и ее негативные последствия для экономики и доходов граждан. Помимо этого, отрицательно может повлиять возможный рост цен на недвижимость в связи с введением нового механизма финансирования долевого строительства.

Список литературы:

1. Средневзвешенный срок и средневзвешенная ставка по жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения: 29.10.2020 г.).
2. Итоги 2019-го и прогноз на 2020 год на рынке ипотеки: угроза заражения [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2019 (дата обращения: 29.10.2020 г.).
3. Указ Президента РФ от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».
4. Национальный проект «Демография» [Электронный ресурс]. // Режим доступа: URL: <https://futurerussia.gov.ru/demografiya> (дата обращения: 29.10.2020 г.).
5. Россия в цифрах [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 29.10.2020 г.).
6. Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации ... на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов [Электронный ресурс]. // Режим доступа: URL: https://www.economy.gov.ru/material/file/d0b8992f5e0a0c455ee543304da85eb0/Сценарные%20условия_2020.pdf (дата обращения: 29.10.2020 г.).
7. Информация о социально-экономическом положении России [Электронный ресурс]. // Режим доступа: URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800> (дата обращения: 29.10.2020 г.).
8. Доклад о денежно-кредитной политике №3, июль 2020 [Электронный ресурс]. // Режим доступа: URL: http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/29124/2020_03_ddcp.pdf (дата обращения: 29.10.2020 г.).

9. Текущие тенденции и приоритеты банковского кредитования нефинансового сектора российской экономики [Электронный ресурс]. // Режим доступа: URL: <https://asros.ru/upload/iblock/b6d/Kreditovanie-nefinansovogo-sektora-ekonomiki.pdf> (дата обращения: 29.10.2020 г.).