

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Финансовые технологии»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, директор
дополнительного офиса № 64
«Салехардский» ПАО Запсибкомбанк
_____ С.Н. Лабунский
« ____ » _____ 20__ г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, д.э.н., проф.
_____ И.А. Баев
« ____ » _____ 20__ г.

Влияние макроэкономических факторов на рынок ипотечного кредитования
в Российской Федерации

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА МАГИСТРА
ЮУрГУ – 38.04.01.2021.531.ВКР

Руководитель работы, доцент
_____ В.Н. Тишина
« ____ » _____ 20__ г.

Автор
студент группы ЭУ – 361
_____ А.В. Гринько
« ____ » _____ 20__ г.

Нормоконтролёр, ст. преподаватель
_____ Е.Ю. Куркина
« ____ » _____ 20__ г.

АННОТАЦИЯ

Гринько А.В. Влияние макроэкономических факторов на рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации. – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ - 361, 101 с., 35 ил., 12 табл., библиогр. список – 70 наим.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

В первой главе рассматривались теоретические аспекты ипотечного кредитования. В частности, сущность, понятие и виды ипотечного кредитования. Также был рассмотрен механизм ипотечного кредитования и его элементы. Произведен теоретический анализ ипотечного рынка в рамках установления текущего состояния.

Во второй главе был осуществлен практический анализ рынка ипотечного кредитования. А именно, анализ потребительских настроений и ожиданий как основного элемента рынка ипотечного кредитования. А также проведен анализ влияния макроэкономических факторов на рынок ипотечного кредитования.

В третьей главе были рассмотрены макроэкономические сценарии Центрального Банка России на 2021-2023 годы. А также построен прогноз по рынку ипотечного кредитования в России на 2021 год исходя из мнений экспертов и статистики предыдущих периодов с учетом факторов внешней среды.

Практическая значимость исследования для населения состоит в возможности прогнозирования оформления договоров ипотечного жилищного кредитования в условиях предполагаемой экономической обстановки в будущем, для коммерческих банков – составление плана по его активным и пассивным операциям на среднесрочную перспективу, а также понимание спроса на рынке ипотечного кредитования.

ABSTRACT

Grinko A.V. The Impact of Macroeconomic Factors on the Mortgage Lending Market in the Russian Federation – Chelyabinsk: SUSU, HSEU - 361, 101 pages, 35 drawings, 12 tables, bibliography – 70 names.

The final qualifying work consists of an introduction, three chapters, a conclusion and a bibliography.

The first chapter examined the theoretical aspects of mortgage lending. In particular, the essence, concept and types of mortgage lending. The mechanism of mortgage lending and its elements were also considered. A theoretical analysis of the mortgage market was carried out within the framework of establishing the current state.

In the second chapter, a practical analysis of the mortgage market was carried out. Namely, analysis of consumer sentiment and expectations as the main element of the mortgage lending market. It also analyzed the influence of macroeconomic factors on the mortgage lending market.

The third chapter examined the macroeconomic scenarios of the Central Bank of Russia for 2021-2023. It also built a forecast for the mortgage lending market in Russia for 2021 based on the opinions of experts and statistics from previous periods, taking into account environmental factors.

The practical significance of the study for the population lies in the possibility of predicting the execution of mortgage lending agreements in the context of the expected economic situation in the future, for commercial banks - drawing up a plan for its active and passive operations for the medium term, as well as understanding the demand in the mortgage lending market.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	11
1.1 Ипотечное кредитование: сущность, понятие и виды.....	11
1.2 Механизм ипотечного кредитования	19
1.3 Ипотечный рынок: понятие, сущность и текущее состояние.....	24
2 АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	35
2.1 Анализ рынка ипотечного кредитования	35
2.2 Анализ потребительских настроений и ожиданий как основного элемента рынка ипотечного кредитования.....	46
2.3 Анализ влияния макроэкономических факторов на рынок ипотечного кредитования.....	58
3 ПОСТРОЕНИЕ ПРОГНОЗА ПО РЫНКУ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ НА 2021 ГОД	69
3.1 Макроэкономические сценарии Центрального Банка России на 2021-2023 годы	69
3.2 Построение прогноза по рынку ипотечного кредитования в России на 2021 год	82
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	93
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	96

ВВЕДЕНИЕ

Реалии современно мира в значительной степени непредсказуемы, особенно наглядно это показал 2020 год. Тем не менее, производит многоаспектный анализ различных факторов, оказывающих влияние на тот или иной фрагмент рынка необходимо. Так как понимание механизмов влияния и изменчивости конкретно заданных параметров может многократно облегчить функционирование, как предприятий, так и населения.

В частности, отдельно необходимо отметить рынок ипотечного жилищного кредитования, так как жилье является обязательной необходимостью каждого члена общества.

Так, на рынок кредитования оказывают влияние различные макроэкономические факторы, в частности, уровень инфляции, ставка по ипотечным кредитам, волатильность рубля, стоимость нефти и так далее.

Отдельно необходимо отметить, что потенциальный потребитель ипотечного продукта также оказывает влияние на рынок ипотечного кредитования, имея свои ожидания и настроения в рамках указанных выше факторов.

Знание механизма функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования, а также факторов, на него влияющих, позволяют строить прогнозы на будущее. Данные прогнозы необходимы как для государства, чтобы адаптировать свою политику под состояние рынка, а также для населения, чтобы потребитель мог выбирать наиболее благоприятное время для оформления договора по ипотечному жилищному кредитованию.

Именно эти и обуславливается актуальность темы исследования настоящей выпускной квалификационной работы – анализ влияния макроэкономических факторов на рынок ипотечного кредитования в условиях нестабильности. Выявление текущего состояния и будущих тенденций позволит государству, банкам и населению максимально быстро реагировать на различные изменения, выстраивая для себя оптимальную тактику действий.

Актуальность темы исследования обусловила постановку цели и задач исследования.

Цель выпускной работы: проведение анализа влияния макроэкономических факторов на рынок ипотечного кредитования.

Для достижения цели был поставлен ряд задач:

- провести анализ теоретических аспектов ипотечного кредитования;
- Выявить влияние макроэкономических факторов на рынок ипотечного кредитования;
- Осуществить прогноз по рынку ипотечного кредитования в 2021-2022 гг.

Предмет: рынок ипотечного кредитования.

Объект: установление зависимостей и факторов влияния на рынок ипотечного кредитования, в том числе в условиях пандемии.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

В первой главе рассматривались теоретические аспекты ипотечного кредитования. В частности, сущность, понятие и виды ипотечного кредитования. Также был рассмотрен механизм ипотечного кредитования и его элементы. Произведен теоретический анализ ипотечного рынка в рамках установления текущего состояния.

Во второй главе был осуществлен практический анализ рынка ипотечного кредитования. А именно, анализ потребительских настроений и ожиданий как основного элемента рынка ипотечного кредитования. А также проведен анализ влияния макроэкономических факторов на рынок ипотечного кредитования.

В третьей главе были рассмотрены макроэкономические сценарии Центрального Банка России на 2021-2023 годы. А также построен прогноз по рынку ипотечного кредитования в России на 2021 год исходя из мнений экспертов и статистики предыдущих периодов с учетом факторов внешней среды.

Практическая значимость исследования для населения состоит в возможности прогнозирования оформления договоров ипотечного жилищного кредитования в

условиях предполагаемой экономической обстановки в будущем, для коммерческих банков – составление плана по его активным и пассивным операциям на среднесрочную перспективу, а также понимание спроса на рынке ипотечного кредитования.

Теоретическими аспектами настоящего исследования послужили труды как российских, так и зарубежных авторов. При написании выпускной квалификационной работы использовались библиографические источники в форме учебной литературы, научных статей различных авторов в банковской сфере, монографии и научные журналы. Использовались также Федеральные законы и другие нормативно-правовые акты.

Источниками информации для анализа послужили «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2021-2022 годы», статистические исследования ООО «инФОМ».

При выполнении выпускной квалификационной работы использовались такие методы как: графический метод, метод сравнения, табличный метод, метод математического моделирования.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Ипотечное кредитование: сущность, понятие и виды

Ипотечное кредитование активно развивается в последние годы. Данный механизм позволяет большей части населения приобретать в собственность жилье, постепенно выплачивая суммы по кредитному договору.

Коммерческие банки разрабатывают в своей деятельности различные программы, корректируют процентные ставки, прорабатывают специальные предложения для различных слоев населения и видом ипотечного кредитования.

Помимо коммерческих банков Центральный Банк Российской Федерации также принимает активное участие в разработке мер по увеличению доступности ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование позволяет жителям страны приобретать недвижимость как на первичном, так и на вторичном рынке. Что способствует повышению уровня социального благополучия населения.

Далее рассмотрим понятие ипотечного кредита с точки зрения авторов учебной литературы и действующего российского законодательства. Сравнительный обзор представлен в таблице 1.

Таблица 1 – Обзор определения понятия «ипотечное жилищное кредитование»

Автор/закон	Трактовка понятия
Жилищный кодекс Российской Федерации [3]	Вид целевого кредита, в рамках которого денежные средства выдаются заемщику под залог недвижимости.
Постановление Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в РФ» (п. 2.1) [2]	Кредит или заем, предоставленные на срок 3 года и более соответственно банком или юридическим лицом физическому лицу для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.
Словарь банковских терминов [4]	Целевой долгосрочный кредит на покупку жилья, которое становится залоговым обеспечением по этой ссуде.
Кравцова Г.И. [5]	Особый тип экономических отношений по поводу предоставления долгосрочных ссуд под залог недвижимого имущества
Лопатников Л. И. [6]	В данном случае ипотечное жилищное кредитование рассматривается как система передачи недвижимого имущества под залог при получении экономическим субъектом займа, обычно долгосрочного.
Лаврушин О.И. [7]	Кредит, гарантией возврата которого является залог недвижимого имущества.

Проведенное исследование показало, что в основном авторы рассматривают понятие «ипотечное кредитование» как долгосрочный заем, предоставленный под залог недвижимого имущества (имеющегося или приобретаемого) с целью приобретения жилья.

Ипотечное кредитование имеет под собой экономическую основу, то есть влияет на весь сектор экономики России.

Так, оформление ипотечного кредита под залог имеющейся у заемщика недвижимого имущества дает ему возможность для развития производственной деятельности, когда собственных средств на приобретение производственного цеха или иного помещения недостаточно.

Договор ипотечного кредитования имеет возможность обеспечения прав на объекты имущества, в то время как иные манипуляции будут неэффективны в конкретно заданной ситуации.

Также с помощью ипотечного кредитования создается фиктивный капитал на базе ценной бумаги, что положительно сказывается на рынке ценных бумаг.

На рынке ипотечного кредитования действует ряд основных участников, описание и перечень которых представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Основные участники рынка ипотечного кредитования [10]

Участники	Описание
1) заемщики	Физические лица, граждане Российской Федерации, заключившие кредитные договоры с банками (кредитными организациями) или договоры займа с юридическими лицами (некредитными организациями), по условиям которых полученные в виде кредита средства используются для приобретения жилья. Обеспечением исполнения обязательств по договорам служит залог приобретаемого жилья (ипотека).
2) продавцы жилья	Физические и юридические лица, продающие жилые помещения, находящиеся в их собственности или принадлежащие другим физическим и юридическим лицам, по их поручению.
3) кредиторы	Банки (кредитные организации) и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты (займы).
4) операторы вторичного рынка ипотечных кредитов	Специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредиторов, выдающих долгосрочные ипотечные жилищные кредиты населению.

Окончание таблицы 2

Участники	Описание
5) органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Государственные органы, обеспечивающие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6) страховые компании	Страховые компании, имеющие лицензии, осуществляющие имущественное страхование (страхование заложенного жилья), личное страхование заемщиков и страхование гражданско - правовой ответственности участников ипотечного рынка;
7) оценщики	Юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений, являющихся предметом залога при ипотечном кредитовании;
8) риэлтерские фирмы	Юридические лица, являющиеся профессиональными посредниками на рынке купли - продажи жилья. К функциям риэлтеров относятся подбор вариантов купли - продажи жилья для заемщиков и продавцов жилья, помощь в заключении сделок по купле - продаже, организация продажи жилья по поручению других участников рынка жилья, участие в организации проведения торгов по реализации жилья, на которое обращено взыскание;
9) инвесторы	Юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка. К их числу относятся пенсионные фонды, страховые компании, инвестиционные банки, паевые инвестиционные фонды и др.
10) инфраструктурные звенья системы ипотечного	Нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации и т.д., обеспечивающие необходимое юридическое сопровождение сделок с жилыми помещениями, регистрацию граждан по месту жительства (в том числе в заложенных квартирах и домах), защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с

В рамках системы ипотечного жилищного кредитования институт государства играет основополагающую роль. Именно государство создает условия для эффективного и бесперебойного функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования.

Это выражается в формировании нормативно-правовой базы и документации, механики и этапов оформления сделки. Также государство путем макроэкономической политики выступает в качестве регулятора на рынке ипотечного жилищного кредитования, изменяя ключевую ставку, ставку по инфляции и прочие параметры, от которых зависит ставка по ипотечному

кредиту, объем и количество выданных ипотечных кредитов и другие показатели рынка.

Ипотечные кредиты можно классифицировать по различным признакам, рассмотрим основные виды [15].

1) по цели кредитования

– приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства;

– приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли;

– приобретение земельного участка под застройку;

– строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций.

2) по объекту недвижимости

– земельные участки;

– предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

– жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

– дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

– воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты;

– объекты незавершенного строительства.

3) по виду процентной ставки

– кредит с фиксированной процентной ставкой

– кредит с переменной процентной ставкой

4) по срокам кредитования

– краткосрочные

– среднесрочные

– долгосрочные

В мировой практике сложились два классических способа ипотечного кредитования, подробное описание которых представлено в таблице 3.

Таблица 3 – Способы ипотечного кредитования [18]

Способ ипотечного кредитования	Сущность
Одноуровневая модель (немецкая модель)	Кредитом связаны заемщик и кредитор. Данная модель строится на цикличности обращения денежных средств: средства, предоставляемые заемщиком, используются для выдачи кредитов его предшественникам, уже закончившим период накопления. В качестве кредитора может выступать ипотечный банк или ссудно-сберегательное учреждение. Для кредитора возможно рефинансирование ипотечных кредитов за счет выпуска ценных бумаг.
Двухуровневая модель (американская модель)	В двухуровневой модели ипотечного кредитования кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) и/или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания). На первом этапе реализации договорных отношений между участниками двухуровневой модели ипотечного кредитования заключаются кредитный договор и договор об ипотеке основных участников – заемщика и кредитора. После получения кредита заемщик заключает договор купли-продажи жилья с продавцом или его строителем, после чего число участников данной модели увеличивается с целью сведения риска основных участников к минимуму. Со страховой организацией заключаются договора страхования предпринимательского риска и заложенного жилья.

Среди банковской системы Российской Федерации существует ряд банков, которые играют основополагающую роль для всей банковской системы. К таким банкам относится, во главе располагается Сбербанк. Также существует ряд менее масштабных и системообразующих банков для страны, но которые занимаются непосредственно сделками на рынке ипотечного кредитования. К таким банкам можно отнести «ДельтаКредит», Банк Жилищного Финансирования и другие.

Также на рынке банковских услуг есть ряд банков, которые запускают специализированные льготные программы ипотечного кредитования, предлагают особые условия для некоторых слоев населения. Часть из которых сотрудничают с застройщиками, чтобы при оформлении договора ипотечного кредитования на

недвижимость первичного рынка покупателю было выгодно заключать договор именно с этим банком.

Ипотечное кредитование необходимо для долгосрочного финансирования жилищных программ. В частности, это решает ряд проблем. Во-первых, повышает доступность жилья для населения страны, уменьшая социальную напряженность между различными слоями населения. Во-вторых, если рассматривать экономический аспект, способствует поддержанию относительно невысокого уровня инфляции, так как выплаты граждан по договорам ипотечного кредитования переносят на себя часть временно свободных денежных средств [22].

Ипотечное кредитование рассматривается как инструмент реализации определенных функций, представленных на рисунке 1.

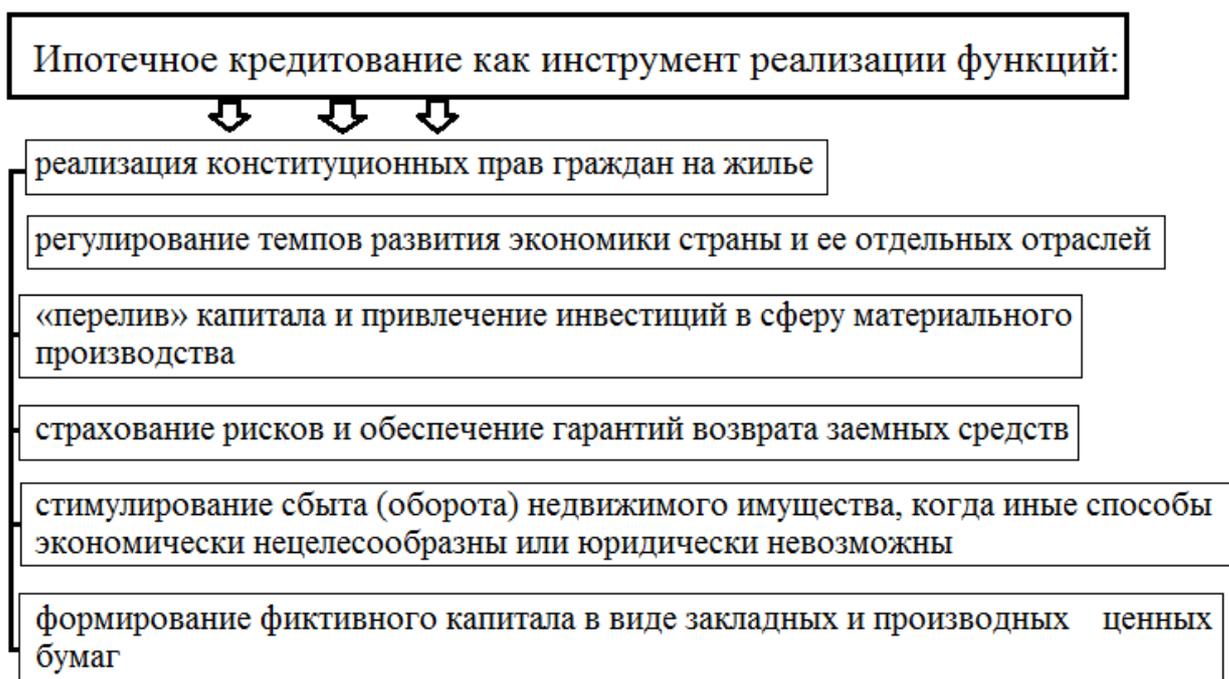


Рисунок 1 – Функции реализации инструмента ипотечного кредитования [6]

На рынке ипотечного кредитования могут принимать участие различные игроки рынка, в частности, потребители, производители и аграрщики. В потребительском секторе экономики ипотечное жилищное кредитование выступает в роли коммуницирующего инструмента между населением страны и

коммерческими банками. Ипотечное жилищное кредитование делает жилищный вопрос более доступным с точки зрения населения страны.

Механизм ипотечного кредитования позволяет гражданам России приобретать в собственность объекты недвижимости, включая первичный и вторичный рынок. А также это дает возможность для инвестирования в будущий период. Так как недвижимое имущество является достаточно высоколиквидным активом, особенно на долгосрочную перспективу.

Ипотека в производственном секторе направлена на поддержание предприятий малого и среднего бизнеса, оказывающих услуги населению по производству каких-либо товаров.

Так как банки не сильно заинтересованы в выдаче долгосрочных кредитов на недвижимость, что обуславливается нестабильным состоянием экономики, политической обстановки, скачкообразными трендами инфляции и ключевой ставки, а также ставок по ипотечным кредитам и законодательству Российской Федерации. То ипотека предприятий, то есть приватизация является отличным и экономически привлекательным вариантом для коммерческих банков. Даже при условии того факта, что те предприятия, которые собираются брать производственную ипотеку в большинстве своем не имеют возможности своевременно оплатить соответствующие платежи по кредитному договору, так как их финансовое и экономическое положение на текущий момент времени является критическим.

В рамках сельскохозяйственного сектора ипотечное кредитование также может являться положительным инструментом развития данной сферы. Так как коммерческие банки не заинтересованы в выдаче кредитов сельскохозяйственным предприятиям, ввиду отсутствия у них ликвидного имущества под залог, их низкой платежеспособности и прочим отрицательным с точки зрения банковского сектора факторам. То инструмент ипотечного жилищного кредитования является отличным решением поддержки данного сектора.

Однако с принятием земельного закона условия выдачи кредита стали гораздо серьезнее. Так, предприятие, оформившее договор ипотечного кредитования, будет обязан выплачивать соответствующую договору сумму, так как в противном случае ему придется расплачиваться своей собственной землёй, которая выступила залогом при оформлении кредитного договора [29].

Ипотечное кредитование имеет ряд положительных и отрицательных сторон для коммерческих банковских структур и для потребителя, то есть клиента банка, который заключает договор ипотечного жилищного кредитования – таблица 4.

Таблица 4 – Положительные и отрицательные стороны ипотечного кредитования для банка и заёмщика [30]

Банк/ Заемщик	Плюсы	Минусы
Банк	<ul style="list-style-type: none"> – Надежное обеспечение ссуды недвижимостью снижает вероятность убытков; – Проценты, получаемые с заемщиков; – Закладные банк может реализовать на вторичном рынке (свободные кредитные ресурсы). 	<ul style="list-style-type: none"> – Необходимость держать в штате банка специалистов по оценке недвижимости и юристов; – Продолжительное отвлечение средств банка из оборота (при неразвитости вторичного рынка закладных); – Вероятность ошибки при определении уровня процентной ставки; – Зависимость банка от способности заемщика своевременно и в полной сумме осуществлять выплаты.
Заёмщик	<ul style="list-style-type: none"> – Решение квартирного вопроса; – Юридическая чистота приобретаемого имущества; – Возможность вложения собственных средств параллельно в другие доходные активы; – Ипотечная квартира становится собственностью заемщика; – Возможность оформления договора на долгий срок. 	<ul style="list-style-type: none"> – Выплата процентов по кредиту; – Сложность оформления; – Дополнительные траты по оформлению кредита; – Полноценное право владеть собственностью наступает только с момента полного погашения долга.

Таким образом, в данном пункте были рассмотрены понятие, сущность и виды ипотечного кредитования, основные участники рынка жилищного кредитования. Также был произведен анализ плюсов и минусов ипотечного кредитования для каждой из сторон – банка и заёмщика. Рассмотрено значение ипотечного кредитования для всех секторов экономики: потребительский, производственный, аграрный.

1.2 Механизм ипотечного кредитования

Одной из функциональных особенностей ипотечного кредитования является его особенность к интеграции заинтересованных сторон, в частности, потребителей в лице населения страны, а также финансовых институтов в лице, как правило, коммерческих банков. Также стоит отметить и государство в лице Центрального Банка, которое также задействовано в рынке ипотечного кредитования.

Механизм рынка ипотечного кредитования имеет ряд особенностей в частности, определенную стандартизированную схему по заключению договоров кредитования, а также соответствующий договор и полагающиеся по нему права и обязанности сторон – участников.

Рынок ипотечного кредитования содержит в себе ряд основных субъектов, участвующих в сделке: потребитель ипотечного кредита, коммерческий банк, государство, а также дополнительные участники. К ним относятся агенты и операторы рынка недвижимости, страховщики и так далее. Важно обеспечить их заинтересованность в эффективном взаимодействии с целью расширения возможностей, системы ипотечного кредитования [38].

Механизм ипотечного кредитования направлен на удовлетворение интересов всех участников данного рынка. В частности, данный механизм должен прорабатывать вопросы, связанные с характером и значением ипотечного кредитования в России как для населения, так и для коммерческих банков, так и для ЦБ. Одновременно с этим данная система должна сочетать в себе грамотную взаимосвязь между ипотечным рынком, рынком недвижимого имущества и рынка финансов.

Механизм ипотечного кредитования базируется на экономической и юридической составляющей, так как согласно договору ипотечного кредитования каждая из сторон сделки наделяется своими правами и обязанностями.

То есть, крайне важно, чтобы каждый субъект четко понимал процедуру оформления и свои обязательства. В связи с этим целесообразно рассмотреть этапы оформления ипотечного кредита, которые представлены в таблице 5.

Таблица 5 – Этапы стандартной процедуры получения ипотечного кредита [9]

Этап	Сущность
1) предварительная квалификация (одобрение) заемщика	Заемщик должен получить всю необходимую информацию о кредиторе, об условиях предоставления кредита, о своих правах и об обязанностях при заключении кредитной сделки. Кредитор, в свою очередь, оценивает возможность потенциального заемщика возратить кредит.
2) оценка кредитором вероятности погашения ипотечного кредита и определение максимально возможной суммы ипотечного кредита с учетом доходов заемщика, наличия собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки.	Кредитор проверяет информацию, предоставленную заемщиком, оценивает его платежеспособность и принимает решение о выдаче кредита или дает мотивированный отказ. При положительном решении кредитор рассчитывает сумму кредита и формулирует другие важные условия его выдачи (срок, процентную ставку, порядок погашения).
3) подбор квартиры, соответствующей финансовым возможностям заемщика и требованиям кредитора.	Заемщик вправе подобрать себе жилье как до обращения к кредитору, так и после.
4) оценка жилья - предмета ипотеки с целью определения его рыночной стоимости.	После подбора квартиры для покупки в кредит оценщик, услуги которого оплачивает заемщик, осуществляет независимую оценку выбранного заемщиком жилья, а кредитор соотносит ее с размером выдаваемого кредита.
5) заключение договора купли - продажи квартиры между заемщиком и продавцом жилья и заключение кредитного договора между заемщиком и кредитором, приобретение жилья заемщиком и переход его в залог кредитору по договору об ипотеке или по закону.	В случае положительного решения кредитор заключает с заемщиком кредитный договор, а заемщик вносит на свой банковский счет собственные денежные средства, которые он планирует использовать для оплаты первоначального взноса.
6) проведение расчетов с продавцом жилого помещения.	Заемщик осуществляет оплату стоимости жилого помещения по договору купли - продажи, используя сумму первоначального взноса и средства кредита. Целесообразно, чтобы кредитор непосредственно участвовал и полностью контролировал процесс.
7) страхование предмета ипотеки, жизни заемщика, а также по возможности прав собственника на приобретаемое жилое помещение.	В дальнейшем кредитор производит обслуживание кредита, то есть принимает платежи от заемщика, ведет бухгалтерские записи о погашении основной задолженности и процентов, осуществляет все необходимые действия по обслуживанию выданного ипотечного кредита.

Существует пакет обязательной документации, которая необходима при оформлении взаимоотношений кредитора и потребителя ипотечного кредитования, основным документом является кредитный договор [45].

В кредитном договоре стороны предусматривают следующие условия:

- сумма предоставляемого кредита;
- срок, на который предоставляется кредит;
- размер уплачиваемых заемщиком процентов за пользование кредитом;
- очередность погашения кредита и процентов по нему;
- основания для досрочного расторжения договора и взыскания кредита и процентов по нему и другие.

Стороны, участвующие в заключении договора ипотечного кредитования должны быть уверены в защите своих прав, с этой целью и существует договор ипотечного кредитования [44].

В случае если заемщик не в состоянии возратить кредитные средства, кредитор имеет право обратиться взыскание на заложенное имущество.

Объем и количество оформленных ипотечных кредитов зависит от ряда факторов, к основным из которых можно отнести ключевую ставку, с которой коррелирует уровень инфляции, именно от этих показателей в первую очередь зависит средневзвешенная ставка по выданным кредитам.

В договор об ипотеке стороны включают следующие условия:

- предмет ипотеки;
- цена передаваемого в ипотеку помещения;
- существо основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (предоставление кредитных средств);
- размер основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (размер предоставляемого кредита и размер процентов за пользование денежными средствами);
- срок исполнения основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (срок, на который предоставляется кредит);

- указание на то, что передаваемое в ипотеку имущество находится в пользовании у заемщика (он же залогодатель по договору об ипотеке);
- требования по страхованию передаваемого в ипотеку имущества;
- основания обращения взыскания на предмет ипотеки и другие.

Также ряд внешних факторов способны оказать положительное и отрицательное значение на рост рынка ипотеки. К таким факторам относятся политическая обстановка в стране и в мире, наличие санкционной политики, а также деятельность государства по выстраиванию макроэкономической политики в стране.

Снижение ставок по ипотечному кредитованию, внедрение различных льготных программ для всех слоев населения, а также для различных видов недвижимости, как на первичном, так и на вторичном рынках, обуславливают рост развития рынка ипотеки. Соответственно, увеличивается количество и объем сделок по ипотечному жилищному кредитованию.

То есть, чем больше спрос на ипотечное кредитование среди населения, тем больше шансов, что произойдет активное увеличение цен на рынке недвижимости. То есть, ажиотажный спрос вызовет рост цен.

Именно поэтому государство ведет активную политику по регулированию всех макроэкономических показателей, способных оказать как положительное, так и отрицательное влияние на рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации. С этой целью Центральный Банк производит построение различных прогнозных сценариев, которые дают возможность коммерческим банкам и населению осуществлять свои собственные прогнозы исходя из своих целей и потребностей. Данная механика позволяет контролировать рынок ипотечного кредитования, способствуя его эффективному развитию как для целей государства, так и для целей потребителей.

Рассмотрим ипотеку в контексте рыночной экономики, данные представлены в таблице 6.

Таблица 6 – Ипотека в контексте рыночной экономики [32]

Роль	Сущность
Ипотека и кризисы	Мировой опыт свидетельствует, что ипотечное кредитование способствовало возрождению промышленности, оздоровлению банковской системы, преодолению безработицы и, в конечном итоге, выходу из кризиса Соединенных Штатов Америки – в 30-е годы, Канады и Германии – в 40-50-е годы, Аргентины и Чили – в 70-80-е годы, а также ускорению проведения экономических реформ в целом ряде стран. Определенные надежды на ипотеку в качестве инструмента решения жилищной проблемы возлагаются и в России.
Ипотека и реальный сектор экономики	Развитие ипотечного бизнеса позитивно отражается на функционировании реального сектора экономики – промышленности, строительства, сельского хозяйства и т.д. Как показывает мировая практика, распространение ипотечного кредитования как эффективного способа финансирования капитальных вложений может способствовать преодолению инвестиционного кризиса.
Ипотека и банковская система	Ипотечное кредитование имеет большое значение непосредственно для развития банковской системы страны. Ипотека – это важнейший инструмент, обеспечивающий возвратность кредита. Ипотечный кредитный институт, действующий в рамках системы ипотечного кредитования, является относительно устойчивым и рентабельным субъектом экономической деятельности. Поэтому, чем больше в банковской системе таких кредитных институтов, тем стабильнее и эффективнее ее деятельность в экономической системе страны в целом.
Ипотека и социальное благополучие	Ипотечное кредитование, отвлекая денежные средства из текущего оборота во внутреннее накопление, в некоторой степени способствует снижению инфляции. В современных условиях повышается значение ипотеки для социального развития общества. Жилищное ипотечное кредитование способствует обеспечению граждан доступной частной жилой собственностью, являясь мощным фактором формирования среднего класса общества.
Инфраструктура ипотечного кредитования	Эффективное функционирование системы ипотечных кредитных институтов невозможно без наличия соответствующих обеспечивающих элементов (инфраструктуры). Спецификой ипотечного кредитования является его теснейшая связь с оценкой стоимости, страхованием и регистрацией оборота недвижимого имущества, а также с вторичным рынком ипотечных кредитов.

Именно механизм ипотечного кредитования позволяет предотвратить различные кризисы в экономике, улучшить положение на реальном секторе экономики, обеспечить социальное благополучие.

Рынок ипотечного кредитования делает возможным взаимодействие всех сторон сделки, финансовые институты, государство, компании, население страны. Это взаимодействие обеспечивает благоприятное функционирование

экономики всей страны, положительно влияя на уровень социального благополучия каждого гражданина.

Обобщая все выше перечисленное в рамках данного пункта, делаем вывод, что ипотечное кредитование способствует увеличению доступности жилья для населения страны.

Механизм ипотечного кредитования направлен на интеграцию интересов всех сторон рынка ипотечного кредитования. Также стоит учитывать, что каждый из субъектов обладает своими правами и обязанностями.

1.3 Ипотечный рынок: понятие, сущность и текущее состояние

Рынок ипотечного кредитования состоит из банковских структур и иных финансовых организаций, имеющих право на выдачу ипотечных кредитов.

Рынок ипотечного кредитования состоит из основных и основополагающих элементов, к которым относятся акции в рамках ипотечного кредитования, рынок недвижимости, к которому можно отнести как первичное, так и вторичное жилье, новостройки, загородную недвижимость.

Ипотечное кредитование делает жилье для населения доступным, позволяет инвесторам осуществлять вложения, а также если рассматривать ипотеку в рамках производственной сферы, то можно отдельно выделить плюсы в рамках развития уровня производства страны.

Каждый участник рынка ипотечного кредитования имеет свой интерес и свои обязанности и обязательства, за невыполнение которых наступает финансовая или административная ответственность.

Рассмотрим более подробно сущность первичного и вторичного жилья.

Жилье, которое уже сдано в эксплуатацию и на которое есть оформленное свидетельство о регистрации права собственности, называется вторичным.

Под первичным же подразумевается такое жилье, на которое еще нет права собственности и которое еще находится на стадии строительства. Цены на

объекты как первичного, так и вторичного рынка велики, именно поэтому большинство покупателей недвижимости прибегают к ипотечному кредиту.

Рынок ипотечных кредитов (первичный ипотечный рынок) охватывает сферу деятельности кредитора и заемщика, между которыми в силу заключения договора ипотечного кредитования возникают обязательства. Участниками первичного рынка выступают граждане и ипотечные банки, ипотечные компании и другие учреждения, предоставляющие гражданам кредиты под залог недвижимости. Если кредитором является банк, то для него важна возможность возобновления кредитных ресурсов, которые он может выдавать в виде новых долгосрочных ипотечных кредитов очередным заемщикам. Для решения этой задачи организуется вторичный ипотечный рынок.

Рынок ипотечных ценных бумаг (вторичный ипотечный рынок). На этом рынке осуществляется продажа закладных по уже предоставленным ипотечным кредитам. Организация, предоставившая кредит под залог объектов недвижимости, выпускает ценные бумаги, обеспеченные закладными, и затем продает их другим инвесторам [16].

На вторичном ипотечном рынке происходит формирование совокупного кредитного портфеля ипотечной системы за счет трансформации прав по обязательствам и договорам об ипотеке (закладных) в обезличенные ценные бумаги и размещения их среди долгосрочных инвесторов. На вторичном рынке ипотека рассматривается уже как закладная, удостоверяющая права залогодержателя на объект недвижимости, и свободно обращаемая на рынке.

Вторичный ипотечный рынок является связующим звеном между заемщиками и кредиторами на первичном ипотечном рынке, обеспечивая аккумуляцию денежных средств и направляя финансовые потоки в ипотечные кредиты [15].

Рынок ипотечных ценных бумаг, в свою очередь, также делится на первичный и вторичный. На первичном рынке осуществляется первоначальное размещение ипотечных ценных бумаг среди кредиторов.

Вторичный рынок ипотечных ценных бумаг — это рынок, на котором происходит их оборот. Вторичный рынок не увеличивает стоимости привлеченных финансовых ресурсов, но создает механизм их ликвидности и спрос на ипотечные ценные бумаги.

Функционирование первичного и вторичного ипотечных рынков невозможно без рынка недвижимости. На нем происходят сделки с конкретными объектами, в частности купля-продажа объектов недвижимости, последующий залог которых обеспечивает дальнейшее функционирование первичного и вторичного ипотечных рынков [39].

Первичный и вторичный рынки недвижимости тесно взаимосвязаны между собой. То есть, человек, желающий оформить договор ипотечного кредитования, обращается в банк, где сотрудники оценивают состояние потенциального заемщика, определяют максимальную стоимость кредита, которая может быть ему выдана, а также производят расчет суммы ежемесячных платежей и метод их оплаты – аннуитетные и дифференциальные платежи.

Коммерческий банк и заемщик оформляют договор ипотечного кредитования при заключении сделки на объект недвижимости, в результате между которыми происходят отношения купли-продажи. Банк и потребитель ипотечных услуг вступают друг с другом в отношения ипотечного кредитования.

Одновременно с этим происходит страхование жизни со стороны заемщика, а также страховка оформляется на объект недвижимого имущества и право собственности на него.

Кредитор создает первичный рынок ценных бумаг. Он может сохранять выданные закладные в собственном портфеле ценных бумаг или передать их другим инвесторам, которые создают вторичный рынок закладных. Покупая закладные, инвесторы обеспечивают банки дополнительными денежными средствами для предоставления новых кредитов. Работающие на вторичном рынке компании также могут сохранять ипотечные кредиты в собственном

инвестиционном портфеле либо выпускать ценные бумаги, обеспеченные залладными [41].

Данная процедура является цикличной, то есть, когда заемщик получает ипотечный кредит под залог собственной недвижимости, коммерческий банк подключает свои финансовые ресурсы, находящиеся на вторичном рынке недвижимости.

Именно при интеграции указанных объектов происходит функционирование и развитие рынка ипотеки, так как именно в нем происходит оформление кредитных ипотечных договоров, то есть вложение денежных средств под имеющийся уже в собственности объект недвижимости или же под приобретаемый объект недвижимости.

Рынок ипотечного кредитования является регулятором социально-экономического положения страны, определяя доступность жилья для населения, включая различные слои населения. Рынок ипотеки формирует стандарты жизни общества.

Актуальность ипотечного кредитования обуславливается тем, что жилье стоит достаточно дорого, не каждый член общества может его себе позволить ввиду объема своей заработной платы, именно это ограничение и решает механизм ипотеки. Помимо этого факт выплаты дополнительных процентов при неуплате или просрочке платежа является мотивирующим для граждан, чтобы они своевременно выполняли свои обязательства перед кредитором договора ипотечного кредитования. [42].

Спрос на рынке ипотечного кредитования зависит от платежеспособности населения, которое определяется рядом макроэкономических факторов. Также стоит отметить, что чем выше ставка по ипотечному кредиту, тем меньше покупательский спрос. Чем ниже ставка по ипотечному кредиту, тем выше спрос населения на рынке ипотечного кредитования. То есть, обратно пропорциональная зависимость.

Что касается предложения на рынке ипотечного кредитования, оно зависит от интереса финансовых организаций, в частности, коммерческих банков, которые выдают ипотечные кредиты. Уровень их заинтересованности в выдаче ипотечных кредитов зависит от условий рынка. То есть, насколько им выгодно на текущий момент выдавать данный вид кредита, разрабатывать различные льготные программы, интегрироваться с другими финансовыми институтами и так далее [40].

Можно сделать вывод, что макроэкономические факторы оказывают влияние как на спрос, так и на предложение рынка ипотечного кредитования. И в полномочиях Центрального Банка контролировать уровень спроса и предложения путем выстраивания соответствующей политики, влияя на уровень ключевой ставки, уровня инфляции, показатель валового национального продукта, а также на платежеспособность населения и его социальный уровень жизни в рамках исследуемого рынка ипотечного кредитования.

Подводя итог выше сказанному, следует отметить, что успешное формирование и развитие национальных систем ипотечного кредитования практически во всех странах стало возможным благодаря активной политике государства, направленной на прямую поддержку и развитие национальной ипотечной системы.

Особое внимание также необходимо обратить на законодательство в рамках рынка ипотечного кредитования, чтобы кредитор и заемщик четко выполняли свои обязательства и знали права.

А также на формирование различных льготных программ со стороны коммерческих банков, которые являются непосредственными кредиторами при выдаче кредитов по ипотечному кредитованию.

В России ипотека выполняет ряд определенных функций, присущих непосредственно данному рынку, основные функции представлены в виде схемы на рисунке 2.

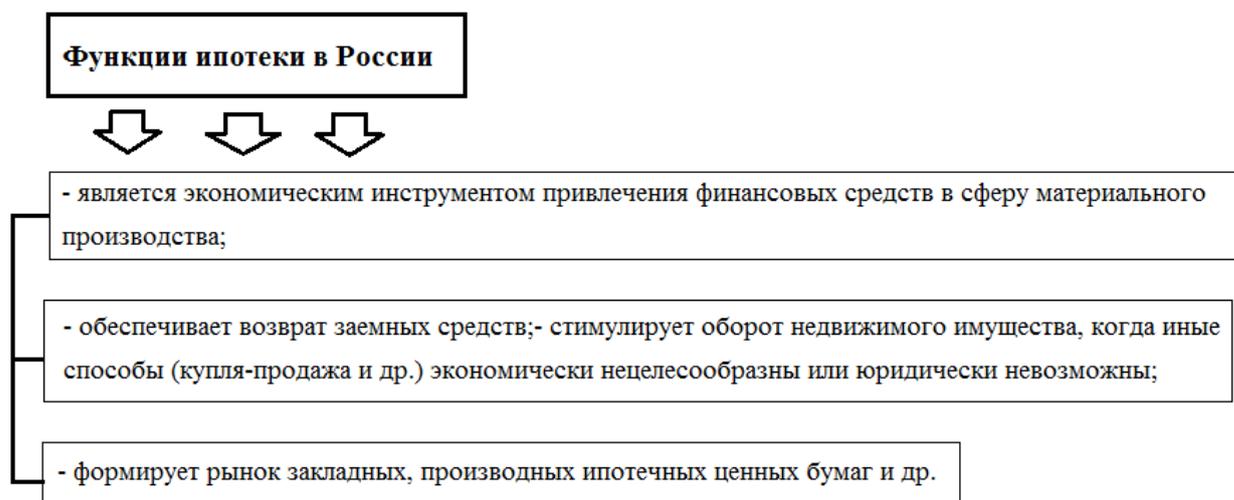


Рисунок 2 – Функции ипотеки в России [13]

По данным экспертов и аналитиков, более 70% кредитов приходится на ипотечные кредиты. Так, 40-60% на рынке ипотечного кредитования принадлежит ипотечным кредитам.

Оформление договоров ипотечного кредитования на первичном рынке ипотечного кредитования и вторичном рынке ипотечного кредитования отличается. Основная особенность заключается в том, что при заключения договора ипотечного кредитования на первичном рынке недвижимости первоначальным этапом является оценка объекта недвижимости, а затем уже состояния заемщика, то при заключении договора на вторичном рынке недвижимости сначала производится оценка заемщика, а уже потом непосредственно объекта недвижимости.

По статистике средний срок получения ипотечного кредита на первичном рынке составляет двадцать дней, на вторичном, в два раза больше, от тридцати до сорока дней. При этом риски коммерческих банков при заключении договоров ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынках являются схожими.

Стоит отметить, что аналитики утверждают, что по ипотечным кредитам, выданных на первичном рынке недвижимости, население платит в несколько раз быстрее и с меньшим количеством просрочек. Возможно, данная тенденция

обуславливается более платежеспособной аудиторией, которая выступает в качестве заемщика в данном случае [16].

По данным Управления Росреестра по Москве, всего за 2019 год было зарегистрировано 89 979 договоров ипотечного жилищного кредитования. По статистике Центробанка, физическим лицам-резидентам в столице за 12 месяцев выдали 81 330 ипотечных жилищных кредитов (включая 23 в валюте). Из них 37 188 – под залог права требования по договорам участия в долевом строительстве. Количество ипотек, выданных на вторичном рынке жилья Москвы, можно оценить как 44 142 штуки, или 54%. В целом по России этот показатель выше – 73% (1 281 353 жилищных ипотечных кредита в рублях и 339 285 – под залог прав требования по ДДУ).

Так, в Сбербанке доля кредитов, выданных на покупку квартиры на вторичном рынке, в 2019 году составила 75,6%. В «Абсолют банке» на вторичном рынке было выдано 69% ипотек (в Московском регионе – 58%). В среднем на покупку квартиры в Москве занимают 5,2–5,5 млн руб. (по данным МКБ и «Миэль»).

Необходимо отметить, что количество жилых объектов на вторичном рынке недвижимости больше, чем на первичном. Так как объекты на первичном рынке недвижимости имеют достаточно продолжительный срок строительства и большие затраты, что в некоторых случаях останавливает процесс строительства или делает его более долгим. Что касается доли предложения жилья на вторичном рынке недвижимости, она составляет порядка 57% [19].

Еще одной отличительной особенностью рынка первичного и вторичного жилья является механизм контроля и управления. Первичный рынок недвижимости наиболее полным образом контролируется со стороны государства, которое устанавливает свои законы и правила, этапы заключения сделки. А также может влиять на спрос и предложения, применяя различные инструменты макроэкономической политики. Что касается вторичного рынка недвижимости, государство в данном случае контролирует лишь общие

положения, а спрос и предложение создают непосредственно сами потребители данного вида кредита и коммерческие банки или прочие финансовые организации, обладающие соответствующими правами. То есть, ипотечное кредитование на вторичном рынке имеет больше коммерческий характер для всех сторон сделки.

В 2019 году при средней ставке в 10,6% Сбербанк выдал 493 663 ипотечных кредита для покупки квартиры на вторичном рынке, из них 55 117 – в Москве и области. Это меньше, чем в 2018 г. (57 858 и 62 940 соответственно), когда средняя ставка составляла 9,5%, но больше, чем в предыдущие годы.

Что касается спроса на рынке вторичного кредитования, то он показывает прямую зависимость от средневзвешенной ставки по ипотечному кредиту. Это выражается в объеме спроса в различные периоды. Например, в период с 2012 по 2014 годы на вторичном рынке жилья 30-35% сделок были оформлены через договор ипотечного кредитования. В 2015 году наблюдалась динамика спада, лишь только каждая пятая сделка осуществлялась при помощи ипотечного кредитования. А в 2020 году под воздействием целого ряда факторов, в особенности мер по стабилизации пандемии и продолжительной неопределенности в рамках будущего периода, уровень спроса вырос до 42%, достигнув своего рекорда. Рынок ипотечного кредитования в разрезе вторичного рынка можно описать кривой ипотечного спроса, где динамика показывает то стремительный рост, то максимальный спад.

Введенная государством программа поддержки рынка первичной недвижимости первоначально сместила покупательский спрос в сторону новостроек, однако данный эффект был непродолжительным и достаточно быстро ситуация вернулась к прежнему соотношению.

На конец 2015 года доля ипотечных кредитов на вторичном рынке в банке «Сбербанк» снизилась на 10%, а к 2019 году, напротив, увеличилась до 75,6%. Большой процент покупателей недвижимости так и остался на стороне вторичного рынка ипотечного кредитования.

Эта тенденция объясняется тем, что не каждый житель России в состоянии приобрести недвижимость в строящемся доме или уже готовой новостройке, даже несмотря на различные виды государственных программ поддержки, а также более лояльных условий со стороны банковских структур.

Например, человеку может быть принципиально расположение дома, так как он предпочитает именно тот район, в котором проживал ранее, а по близости новостройки отсутствуют. Или же человек обладает не столь значительной оплатой труда, что его денежных средств на данный момент может хватить исключительно на квартиру на вторичном рынке недвижимости. А также возможен такой вариант, что человеку необходимо переехать максимально быстро и срочно, и он не готов ждать несколько лет окончания завершения строительства дома на первичном рынке [48].

Если оцифровать ситуацию на рынке ипотечного кредитования в 2020 году, то ввиду экономического кризиса и ситуации, связанной с пандемией, в первой четверти года был отмечен резкий рост спроса и предложения на рынке вторичной недвижимости. Так произошло ослабление национальной валюты, люди стремились вложить свои свободные денежные средства в достаточно ликвидные активы, к которым относится недвижимость. Данная тенденция была зафиксирована в различных областях России, при этом ставки по ипотечным кредитам стали показывать динамику роста на фоне ажиотажного спроса.

По данным Дом.РФ, за неделю с 28 марта по 3 апреля – на 0,07 п. п. в среднем по топ-15 банков. У самого Дом.РФ и «Абсолют банка» лучшая ставка (минимально возможная с учетом всех вычетов для кредита любого размера) по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 1 п. п. до 9,1% и 10,75% соответственно, в Совкомбанке – на 1,4, Юникредитбанке – на 1,5, банке «Открытие» – на 1,6 (до 9,85%), а в Промвсвязьбанке – на 1,7 п. п. (до 9,5%). Рост в пределах 1% отмечен в Альфа-банке, Росбанке, Россельхозбанке, Райффайзенбанке и банке «Уралсиб». А в ВТБ, Сбербанке, Газпромбанке и банке «Возрождение» ставки остались на прежнем уровне. В результате в начале апреля

2020 г. минимальные лучшие ставки банков из топ-15, по данным аналитиков Дом.РФ, оказались у Газпромбанка (7,5%), ВТБ (7,9%), банка "Возрождение" (7,95%), Сбербанка (8,5%). В остальных ставки превысили 9%.

Таким образом, на основе всего выше перечисленного делаем вывод, что рынок ипотечного кредитования направлен на стабилизацию взаимоотношений между всеми участниками сделки – кредитор, заемщик, государство. А также на повышение уровня социального благополучия населения, доступности жилья.

Также стоит отметить, что рынок ипотечного кредитования делится на первичный и вторичный, для управления которыми используются соответствующие инструменты. Согласно статистическим данным в 2020 году на фоне пандемии и прочих экономических факторов произошел рост по ипотечному кредитованию, который был вызван увеличением спроса. Так как население страны стремились «перевести» рубли в более надежный и ликвидный актив.

Далее видится целесообразным рассмотрение ряда основных макроэкономических факторов, которые оказывают влияние на ипотеку, с целью понимания текущей ситуации на рынке ипотечного кредитования.

Выводы по разделу один

В рамках данного раздела был проведен теоретический анализ рынка ипотечного кредитования. Были рассмотрены понятие, сущность и виды ипотечного кредитования, основные участники рынка жилищного кредитования. Также был произведен анализ плюсов и минусов ипотечного кредитования для каждой из сторон – банка и заемщика. Рассмотрено значение ипотечного кредитования для всех секторов экономики.

Рынок ипотечного кредитования направлен на стабилизацию взаимоотношений между всеми участниками сделки – кредитор, заемщик,

государство. А также на повышение уровня социального благополучия населения, доступности жилья.

Помимо этого развитие рынка ипотечного жилищного кредитования обуславливает создание соответствующих стандартов жизни, к которым люди хотят стремиться.

Было установлено, что ипотечное кредитование является неотъемлемым элементом рыночной экономики. Отражая закономерности развития мирового банковского хозяйства, оно является одним из приоритетных инструментов развития бизнеса.

Стоит отметить, что рынок ипотечного кредитования делится на первичный и вторичный, для управления которыми используются соответствующие инструменты. Согласно статистическим данным в 2020 году на фоне пандемии и прочих экономических факторов произошел рост по ипотечному кредитованию, который был вызван увеличением спроса. Так как население страны стремились «перевести» рубли в более надежный и ликвидный актив.

2 АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

2.1 Анализ рынка ипотечного кредитования

С целью понимания влияния макроэкономических факторов на рынок ипотечного кредитования необходимо произвести его анализ. В частности, выявить количество и объем предоставленных ипотечных кредитов за последние несколько лет, установить задолженность по данным видам кредита, а также отследить динамику средневзвешенной ставки и срока по ипотечным кредитам.

Данная информация позволит наиболее полным образом получить представление о рынке ипотечного кредитования, что при выявлении зависимостей между макроэкономическими факторами и ипотекой позволит облегчить задачу.

Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях по основным параметрам представлены в таблице 7.

В августе 2020 года поставлен абсолютный рекорд. Всего в РФ было выдано 154,6 тыс. кредитов на общую сумму 392,4 млрд рублей. Относительно июля 2020 года количество выданных ипотечных кредитов увеличилось на 5,8%, а объем денежных средств – на 8,4%. В годовой динамике (относительно августа 2019-го) количество кредитных сделок выросло на 44,6%, а объем – на 66,2%.

Рекорд по выдаче ипотечных кредитов зафиксирован как на первичном, так и на вторичном рынке. В сегменте новостроек количество кредитов за месяц впервые превысило 50 тыс.: выдано 51,1 тыс. займов (+5,9% за месяц и +82% за год). Объем же выданных кредитов (158,6 млрд рублей) за месяц вырос на 9,3%, а в годовой динамике – на сумму в два раза больше, чем в прошлом году (на 109,3%) [57].

На вторичном рынке также поставлен новый рекорд: впервые в один месяц было выдано более 100 тыс. займов (103,4 тыс.). За месяц спрос вырос на 5,8%, за год – на 31,3%. В денежном выражении (233,7 млрд руб.) рост существеннее: +7,7% за месяц и +45,8% за год.

Таблица 7 – Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях в России [56]

Отчетная дата	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020
Количество предоставленных кредитов за месяц, единиц	151 308	157 236	145 183
Объем предоставленных кредитов за месяц, млн руб.	290 469	340 912	345 059
Задолженность по предоставленным кредитам, млн руб., в том числе	5 144 935	6 376 845	7 470 185
просроченная задолженность по предоставленным кредитам, млн руб.	54 575	61 300	63 849
Задолженность по приобретенным кредитными организациями правам требования по ипотечным жилищным кредитам, млн руб.	134 733	149 793	205 723
Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в течение месяца, месяцев	187,6	200,1	218,4
Средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в течение месяца, %	9,79	9,66	9,00

Как показывают данные таблицы 7, количество предоставленных кредитов за месяц за период с начала 2018 по начало 2020 года показывает скачкообразную динамику, однако на январь 2020 года их количество сократилось, достигнув значения 145 183 единиц.

При этом объем предоставленных кредитов в месячном выражении за исследуемый период показывает динамику роста за исследуемый период, с 290 469 единиц в январе 2018 года до 345 059 единиц [57].

Таким образом, в динамике количество ипотечных кредитов на начало 2020 года показало динамику снижения, в то время как объем предоставленных кредитов возрос. Данные показатели могут косвенно свидетельствовать о том,

что люди стали оформлять кредиты на большие суммы при незначительном сокращении количества оформлений кредита в рамках ипотечного кредитования.

Задолженность по предоставленным кредитам и задолженность по приобретенным кредитными организациями правам требования по ипотечным жилищным кредитам показывает значительную динамику роста за исследуемый период, что может свидетельствовать о спаде покупательской платежеспособности, возрастании цен и прочих негативных факторов для населения – физических лиц, оформивших ипотечные кредиты.

Средневзвешенный срок кредитования по ипотечным жилищным кредитам вырос с 187,6 месяцев (на январь 2018 года) до 218,4 месяцев (на январь 2020 года). Увеличение средневзвешенного срока также является неблагоприятной тенденцией для рынка ипотечного кредитования, так как данная тенденция свидетельствует об увеличении срока кредита, который может быть обусловлен сокращением заработных плат населения, увеличением потребительских цен и прочими факторами.

Что касается средневзвешенной ставки по кредитам, она демонстрирует нисходящую динамику, на начало 2018 года – 9,79%, на начало 2019 года – 9,66%, на начало 2020 года – 9,00%. Даная динамика обусловлена макроэкономической политикой Центрального Банка Российской Федерации.

Так как в 2020 году возникла ситуация с пандемией, необходимо рассмотреть количество и объем предоставленных кредитов ипотечного жилищного кредитования ежемесячно в динамике, данные представлены на рисунке 3 [57].

Как показывают данные рисунка 3, в октябре 2020 года сохранялась позитивная динамика основных показателей рынка ипотечных жилищных кредитов (ИЖК): банки предоставили 212 тыс. ИЖК на общую сумму 546,4 млрд рублей, что является новым историческим максимумом за период с 2009 года (рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в 1,8 и 2,0 раза соответственно).

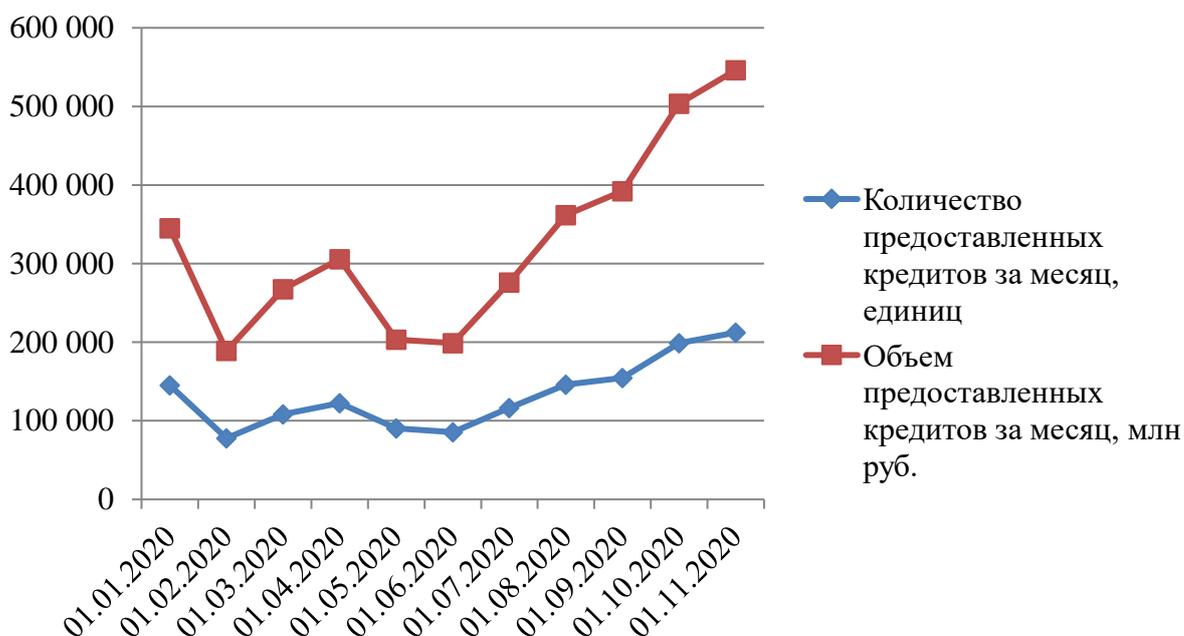


Рисунок 3 – Количество и объем предоставленных кредитов ипотечного жилищного кредитования в рублях [57]

Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов в динамике возрастает с июля 2020 года, объем предоставленных кредитов показывает скачкообразную динамику: резкий скачок с начала февраля по май 2020 года, что как раз характерно для режима полной самоизоляции. С июля 2020 года объем предоставленных кредитов ипотечного жилищного кредитования резко возрастает. Данный факт обуславливается рекордно низкими ставками по ипотеке.

Порядка 30% летом 2020 года оформили договор ипотечного кредитования на рынке первичной недвижимости, приобретая в собственность квартиру в новостройке или строящемся доме.

Отметим, что в 2019 году процент договоров ипотечного кредитования на рынке первичного жилья составлял 26%. Наибольшая доля ипотечных кредитов в 2020 году была отмечена в июне, когда режим полной самоизоляции был отменен. При этом минимальный объем характерен для апреля 2020 года, когда пандемия только начиналась и люди не могли спрогнозировать ситуацию на будущие периоды [65].

Что касается объема выданных денежных средств на первичном рынке, его доля составляет уже 40%. Такая статистика говорит о большом размере среднего займа на первичном рынке, который больше, чем на рынке вторичного.

Показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в августе 2020 года представлены в таблице 8.

Таблица 8 – Показатели рынка ипотечного жилищного кредитования России в августе 2020 года [69]

	Кол-во ипотеч. кредитов, тыс.	Изм. за месяц	Изм. за год	Объем выданных средств, млрд руб.	Изм. за месяц	Изм. за год
Всего	154,5	5,8%	44,6%	392,3	8,4%	66,2%
Первичный рынок	51,1	5,9%	81,9%	158,6	9,3%	109,3%
Вторичный рынок	103,4	5,8%	31,3%	233,7	7,7%	45,8%

Доля ипотечных кредитов на первичном рынке среди всех ипотечных жилищных кредитов представлена в динамике на рисунке 4.



Рисунок 4 – Доля ипотечных кредитов на первичном рынке среди всех ипотечных жилищных кредитов (расчеты Аналитического центра Циан по данным ЦБ РФ)[64]

Как показывают данные рисунка 4, наибольший спад доли ипотечных кредитов на первичном рынке среди всех ипотечных жилищных кредитов характерен для апреля 2020 года. Когда доля по количеству сделок стала равной 22%, а по объему 27%. Далее можно увидеть явную динамику роста в течение мая месяца (до 40% и 34% по объему сделок и количеству сделок соответственно). С мая по август 2020 года ситуация относительно стабилизировалась, и доля по объему и количеству сделок рынка ипотечного кредитования сохранялась примерно на равных значениях [68].

Таким образом, за 2018-2020 гг. количество кредитов показало динамику скачкообразную, в то время как объем предоставленных кредитов увеличился. Что косвенно свидетельствует о об увеличении объема кредита по ипотечному договору.

В августе 2020 года средний размер ипотечного жилищного кредита в целом по РФ составил 2,54 млн рублей. Для сравнения: еще в июле средний заем равнялся 2,48 млн рублей, а год назад (в августе 2019-го) – 2,21 млн рублей. Таким образом, снижение ипотечной ставки позволяет брать в кредит бóльшие суммы (+330 тыс. рублей за год, или 15%), что связано также с ростом стоимости жилья, который фиксируется в последние месяцы на фоне перехода на эскроу-счета и высокого спроса со стороны ипотечных заемщиков [69].

Бóльшие кредиты берут на приобретение новостроек: 3,3 млн рублей (+3,2% за месяц и +15% за год). На вторичном рынке средняя сумма ипотечного кредита составила в целом по РФ 2,26 млн рублей (+1,8% за месяц и +11,1% за год). На вторичном рынке средние суммы ипотеки ниже за счет высокой доли альтернативных сделок: нередко новая квартира приобретается на средства от продажи старого жилья, поэтому в кредит нужно брать меньшие суммы благодаря высокому первому взносу [69].

Средняя сумма ипотечного жилищного кредита в 2019–2020 годах представлена на рисунке 5.

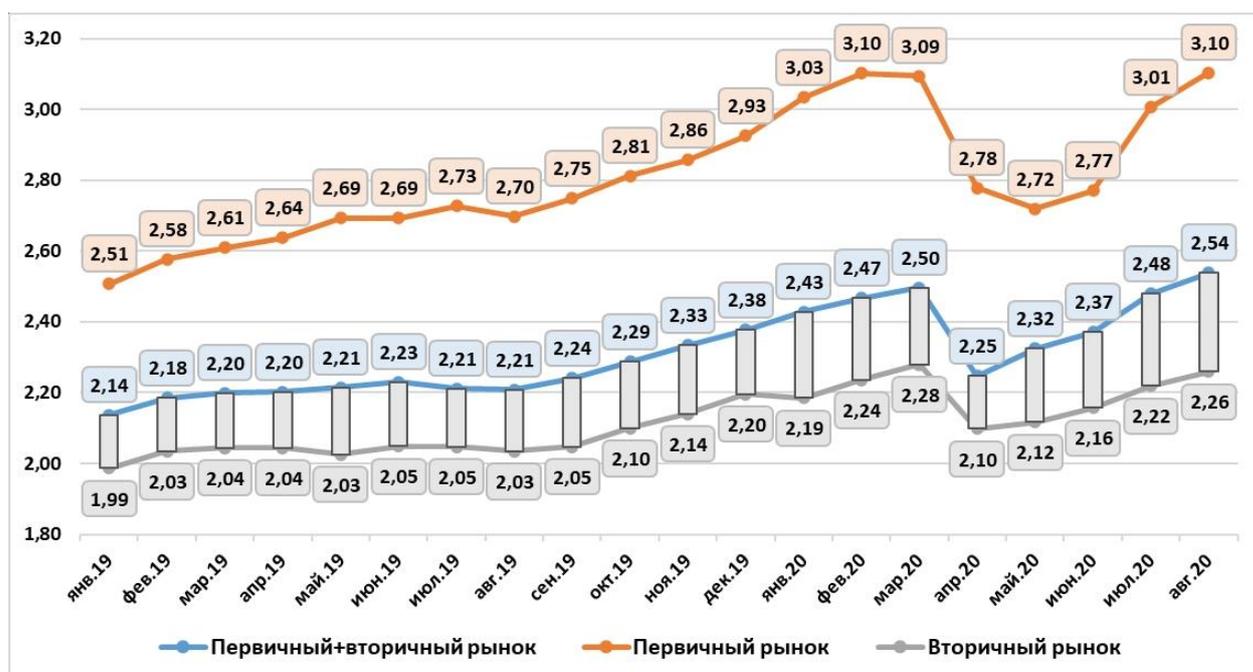


Рисунок 5 – Средняя сумма ипотечного жилищного кредита в 2019–2020 гг.

Как показывают данные рисунка 5, средняя сумма ипотечного жилищного кредита в 2019–2020 годах имеет скачкообразную динамику, что обуславливается экономическим кризисом и условиями пандемии в 2020 году.

Так, с января 2019 года средняя сумма ипотечного жилищного кредитования на первичном рынке недвижимости составляла 2,51, на вторичном 1,99, на первично-вторичном 2,14. Далее наблюдается по всем рынкам недвижимости рост, однако в марте 2020 года произошел резкий провал средней суммы. Что обусловила неопределенность, связанная с пандемией.

На конец марта 2020 средняя сумма на первичном рынке составила 3,09, на вторичном 2,28, на первично-вторичном 2,50. В то время как на конец апреля 2020 года средняя сумма на первичном рынке составила 2,78, на вторичном 2,10, на первично-вторичном 2,25. Далее ситуация начала постепенно стабилизироваться, и средняя сумма ипотечного жилищного кредита начала увеличиваться, показав динамику восходящего тренда.

Срок ипотечного кредитования изменился под воздействием комплекса факторов, в частности, возрастание доступности ипотечного кредитования, а также уменьшение объема ежемесячного платежа в рамках договора ипотечного

кредитования. Помимо этого, льготная ипотека имеет ряд ограничений, одно из которых касается срока, оформить ипотечный кредит по ставке 6,5% допустимо исключительно на 20 лет. В стандартных сделках по ипотечному кредитованию данный срок составляет 30 лет. Учитывая данные ограничения заемщикам требуется сокращать срок кредитования.

Средний срок ипотечного кредитования за период представлен на рисунке 6.

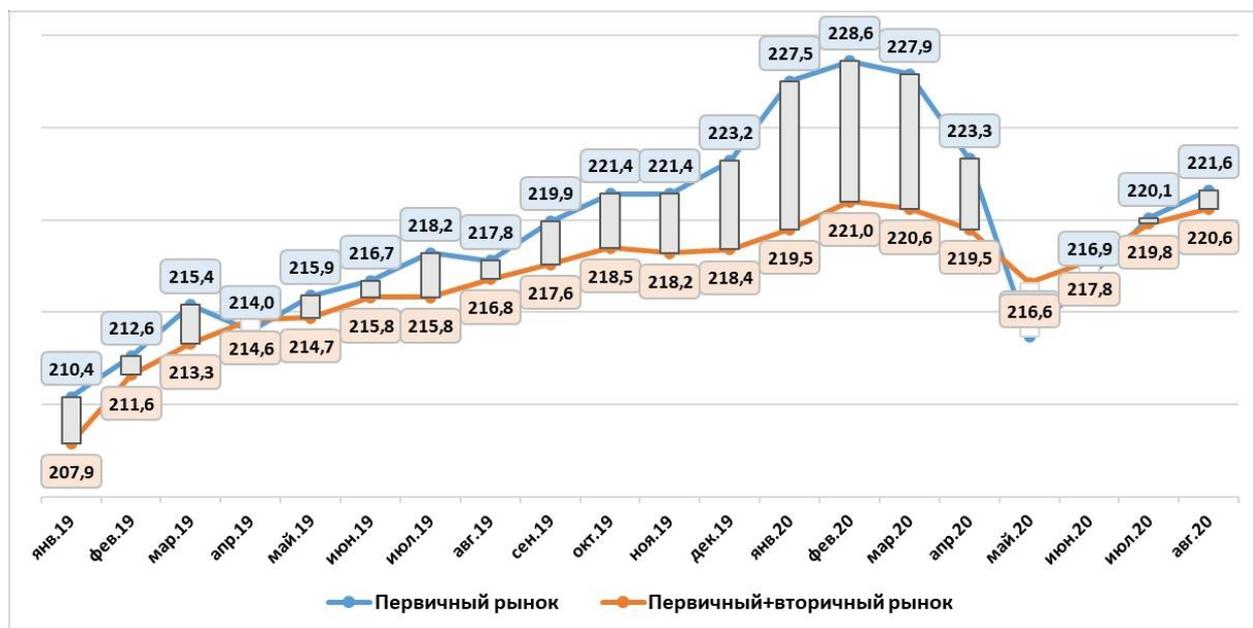


Рисунок 6 – Средний срок ипотечного кредитования, количество месяцев [69]

Как показывают данные рисунка 6, средний срок ипотечного кредитования за исследуемый период показывал динамику роста с января 2019 года по февраль 2020 года. Эта тенденция характерна как для первичного, так и для вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования.

С конца февраля 2020 года наблюдается резкий спад срока кредитования в рамках рынка ипотеки. В мае 2020 года было достигнуто максимально низкое значение срока ипотечного кредитования на всем исследуемом периоде (216,6 месяцев на первично-вторичном рынке, 218,3 месяца на первичном).

Далее рассмотрим объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов поквартально за 2018-2020 гг., данные представлены в таблице 9.

Таблица 9 – Объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) за квартал (в целом по Российской Федерации), млн руб. [70]

Период	Объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам)			
	выданных (приобретенных) в рублях			
	средствами заемщика	вновь выданными ипотечными жилищными кредитами	средствами, полученными от реализации заложенного имущества	государственным и субсидиями
I квартал 2018	215 402	9 253	795	25 529
II квартал 2018	243 810	9 104	1 278	27 640
III квартал 2018	243 941	7 903	1 228	29 501
IV квартал 2018	284 036	6 211	1 611	33 305
I квартал 2019	213 219	3 397	1 414	27 982
II квартал 2019	215 371	2 513	1 464	25 036
III квартал 2019	251 078	4 558	1 725	24 072
IV квартал 2019	334 881	10 814	2 398	32 142
I квартал 2020	335 982	14 730	2 086	27 183
II квартал 2020	315 385	10 095	2 254	26 980
III квартал 2020	438 884	15 637	4 033	48 863

Как показывают данные таблицы 9, наибольшую долю в объеме досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов составляют погашения средствами заемщика за весь исследуемый период.

Так, в динамике объем данного вида досрочного погашения увеличивается с 215 402 млн руб. (I квартал 2018 года) до 335 982 млн руб. (I квартал 2020 года).

Объем досрочного погашения государственными субсидиями за исследуемый период также показывает динамику роста. Отдельно необходимо отметить II и III квартал 2020 года, когда объем практически в два раза увеличился – 26 980 млн руб. до 48 863 млн руб. соответственно. Данная тенденция была вызвана активной государственной поддержкой населения в период пандемии и полного режима самоизоляции [70].

Целесообразно также рассмотреть долю просроченной задолженности в задолженности по ИЖК, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, данные представлены на рисунке 7 [70].

Как показывают данные рисунка 7, задолженность по ИЖК, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, показывает динамику роста на всем исследуемом периоде, что является отрицательной тенденцией, так как население не оплачивает свои обязательства в срок.

В августе 2020 года объем задолженности по ипотечным кредитам составил 8,32 трлн рублей – это на 17% больше, чем год назад

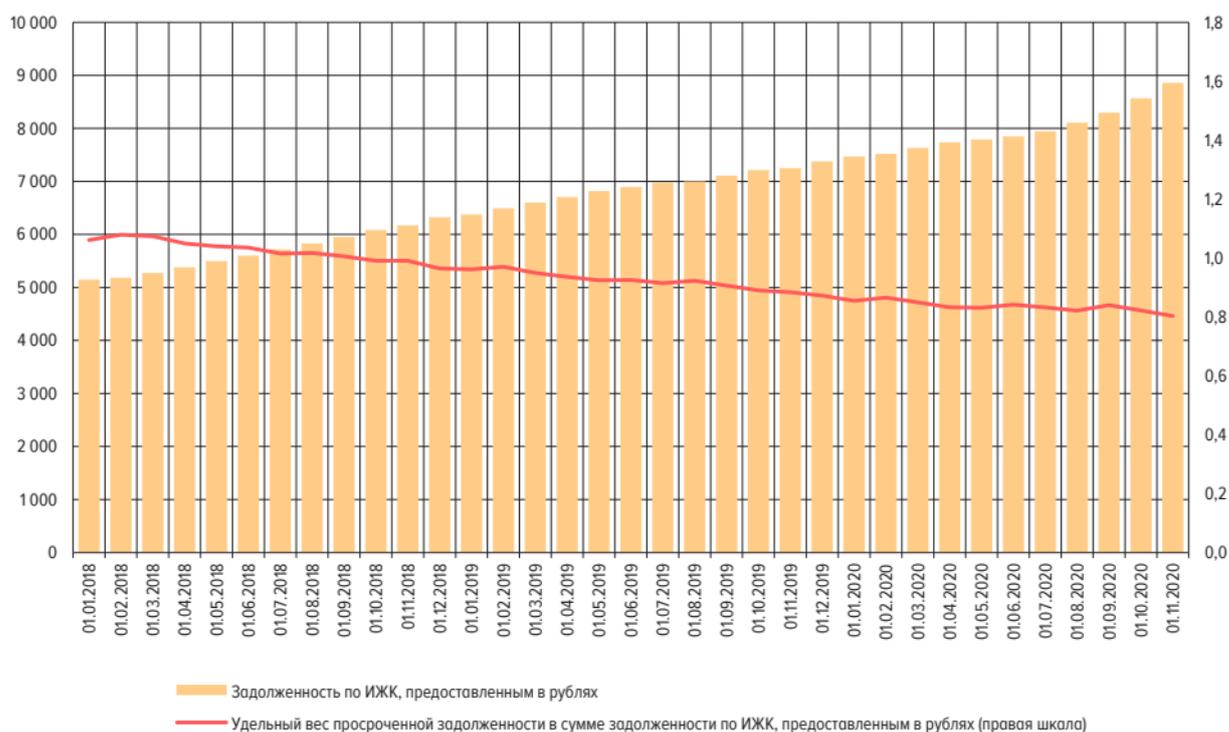


Рисунок 7 – Доля просроченной задолженности в задолженности по ИЖК, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях

Как показывают данные рисунка 7, доля просроченной задолженности в задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленных в рублях, в динамике показывает динамику роста на всем исследуемом периоде.

Что касается удельного веса просроченной задолженности в сумме задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленных в рублях, в динамике данная ось показывает линию понижающегося тренда. Составив к концу октября 2021 года 0,9 пунктов.

Заемщики, выбирающие квартиру на первичном рынке, реже становятся неплательщиками: доля просроченной задолженности по таким кредитам равна сегодня 0,4%. Для сравнения: на вторичном рынке эта доля 1,1%.

Для полноценного анализа рынка ипотечного жилищного кредитования рассмотрим динамику количества кредитных организаций, которые являются участниками данного рынка [64].

Количество кредитных организаций - участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования представлено в таблице 10.

Таблица 10 – Количество кредитных организаций - участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России, ед. [60]

Период	Количество действующих кредитных организаций	Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты	Количество кредитных организаций, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования
01.01.2018	542	390	41
01.01.2019	484	350	51
01.01.2020	442	318	48

Как показывают данные таблицы 10, количество действующих кредитных организаций и количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, в динамике за исследуемый период планомерно сокращается.

Количество кредитных организаций, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования, показывает скачкообразную динамику за период с января 2018 года (39 единиц) по январь 2020 года (318 единиц).

Таким образом, делаем вывод, что объем выданных по ипотечным договорам кредитов, увеличился за 2020 год, достиг рекордного максимума. Данная тенденция характерна как для первичного, так и для вторичного рынка недвижимости. Средневзвешенный срок кредитования по ипотечным жилищным кредитам вырос с 187,6 месяцев (на январь 2018 года) до 218,4 месяцев (на январь 2020 года).

Далее видится целесообразным рассмотрение факторов, оказавших влияние на выявленные нами тенденции. А также необходимо рассмотреть потребительские ожидания и настроения населения, в том числе и инфляционные. Так население является прямым элементом, оказывающим влияние на объем, спрос и так далее в рамках рынка ипотечного кредитования.

2.2 Анализ потребительских настроений и ожиданий как основного элемента рынка ипотечного кредитования

На рынок ипотечного кредитования прямое воздействие оказывают макроэкономические факторы, однако потребительские настроения и ожидания также меняются под воздействием инфляции, в результате изменчивости ВВП, нестабильности эпидемиологической обстановки и прочих параметров. А население страны является прямым потребителем услуг ипотечного кредитования, что непосредственно сказывается на рынке ипотечного жилищного кредитования. Именно поэтому необходимо детально рассмотреть данный вопрос, чтобы иметь представление о текущем положении, а также иметь возможность осуществить прогноз по рынку ИЖК.

Обратимся к мониторинговому исследованию «Измерение инфляционных ожиданий и потребительских настроений на основе опросов населения» по заказу Банка России силами ООО «инФОМ» [67].

Стандартизированный опрос населения проводился методом репрезентативной общероссийской выборки. В опросе принимали участие взрослое население РФ (граждане старше 18 лет).

Разобьем различные макроэкономические факторы, оказывающие прямое или косвенное влияние на потребительские настроения, на блоки, которые будет рассматривать далее в отдельности.

Начнем анализ с мониторинга инфляционных ожиданий, установление зависимости на данном рынке позволит сделать примерный прогноз населения по предполагаемой процентной ставке по ипотечному жилищному кредитованию.

Оценки роста цен за период с января 2018 года по декабрь 2020 года представлена на рисунке 8.

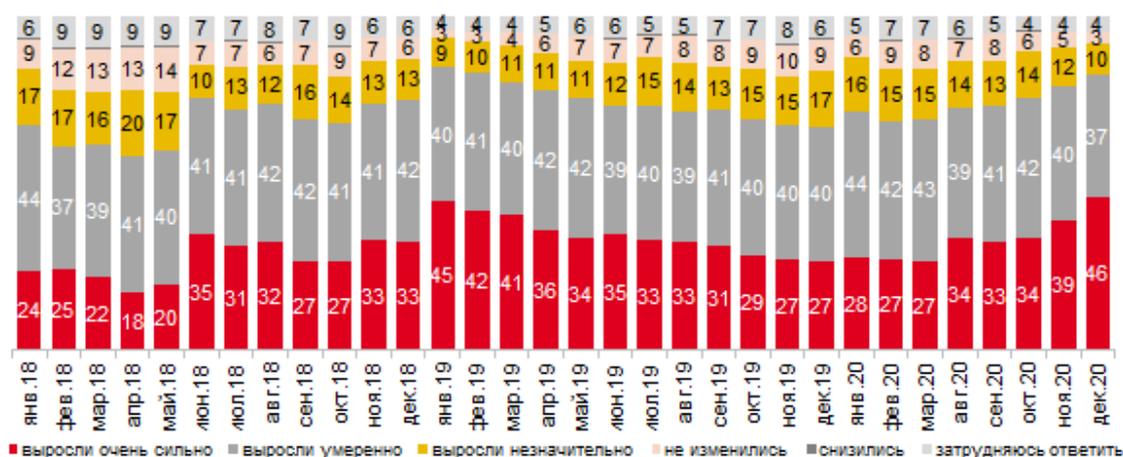


Рисунок 8 – Оценки роста цен за прошедший месяц, данные в процентах от всех опрошенных [67]

(Ответ на вопрос: «Как в целом изменились цены на продукты питания, непродовольственные товары и на услуги за прошедший месяц?»)

Как показывают данные рисунка 8, с августа 2020 года население отмечает очень сильное увеличение цен. Этот фактор может косвенно свидетельствовать о том, что население будет более аккуратно принимать решения об оформлении ипотечных кредитов.

Что касается ожиданий роста цен в будущем периоде – январь 2021 года, то население также прогнозирует значительное повышение роста цен. Данные опроса представлены на рисунке 9.

(Ответ на вопрос: «Как, по Вашему мнению, в целом изменятся цены на продукты питания, непродовольственные товары и на услуги в следующем месяце?»).

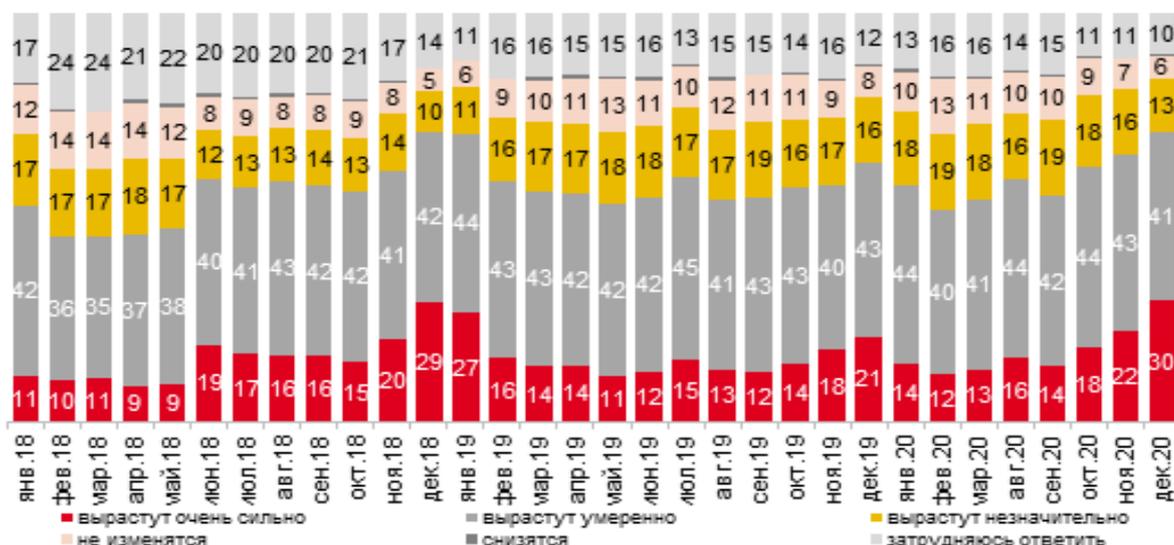


Рисунок 9 – Ожидания роста цен в следующем месяце, данные в процентах от всех опрошенных [67]

Согласно рисункам 8 и 9, можно сделать косвенный вывод, что при увеличении цен на продовольственные и непродовольственные товары и услуги у населения будет меньше свободных денежных средств, что может с подвигнуть их к оформлению ипотечных кредитов. Особенно это будет актуально при снижении ставки по кредитам на фоне таргетирования инфляции вблизи 4%.

Что касается ожидаемой и наблюдаемой инфляции, представим данную динамику на рисунке 10.

Как показывают данные рисунка 10, уровень ожидаемой инфляции практически на всех периодах на несколько десятых пунктов ниже реального уровня. Тем не менее, как показывают данные графика, уровень инфляции с марта 2020 года значительно возрастает – с 8,3 (март 2020 года) до 12,0 (декабрь 2020 года).

Отметим, что уровень реальной и ожидаемой инфляции на конец исследуемого периода показывает возрастающую динамику.

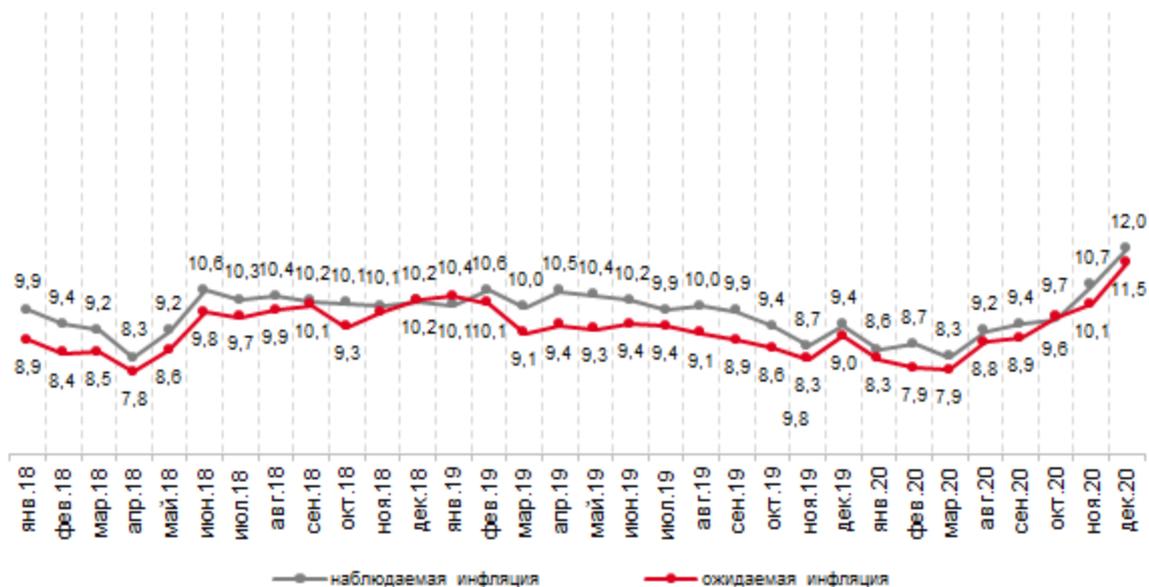


Рисунок 10 – Прямые оценки годовой инфляции: медианные значения[67]

Одновременно с эти, доля людей, считающих, что цены за год выросли на 30% с марта 2020 года, значительно увеличивается. Данные опроса представлены на рисунке 11 [67].

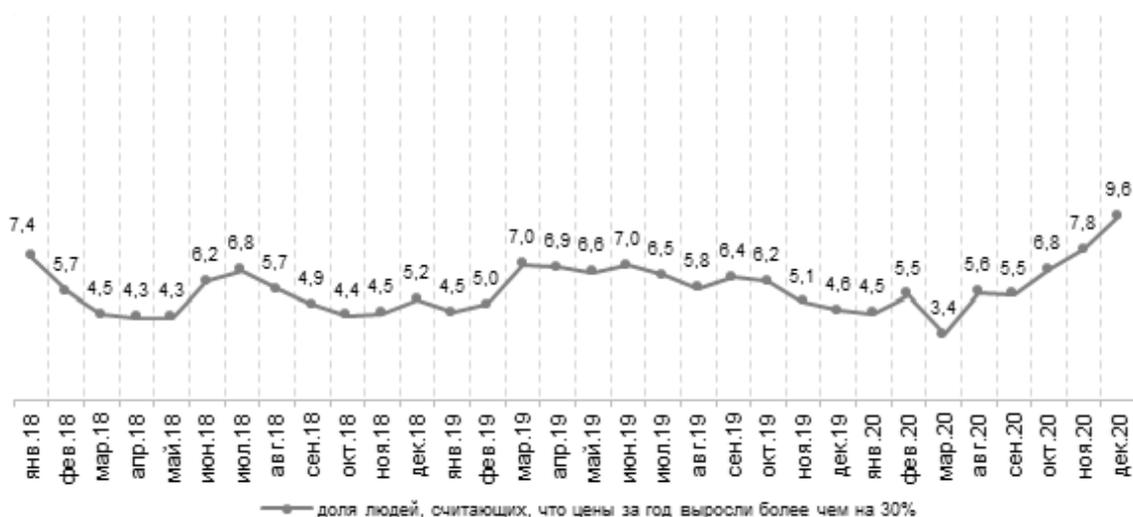


Рисунок 11 – Доля считающих, что цены за год выросли более чем на 30%

Таким образом, анализ инфляционных ожиданий населения показал, что люди планируют значительное повышение цен ввиду увеличения уровня инфляции. Данный фактор может замедлить процесс принятия решения о приобретении недвижимости в рамках ипотечного кредитования.

Далее рассмотрим материальное положение населения, чтобы понимать уровень платежеспособности потребителей.

Оценка изменения материального положения семьи за прошедшие 12 месяцев представлена на рисунке 12.

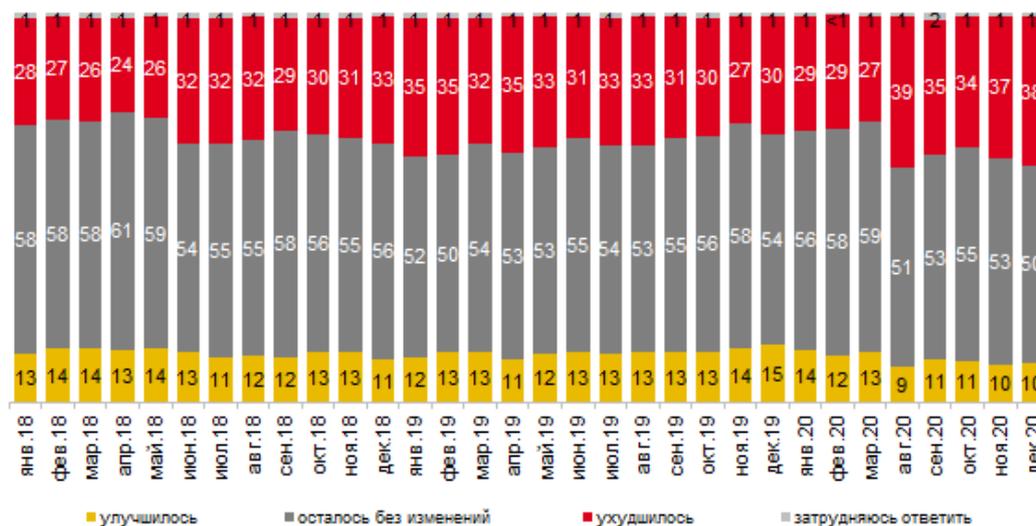


Рисунок 12 – Оценка изменения материального положения семьи за прошедшие 12 месяцев, данные в процентах от всех опрошенных [67]

(Ответ на вопрос: «Скажите, пожалуйста, как изменилось материальное положение Вашей семьи за последние 12 месяцев – улучшилось, осталось без изменений или ухудшилось?»).

Как показывают данные рисунка 12, в период полного режима самоизоляции материальное состояние населения резко ухудшилось, и снижалось до конца 2020 года лишь незначительно.

Рассмотрим далее потребительские и финансовые настроения с целью понимания готовности населения приобретать жилье, в том числе и по программам ипотечного кредитования.

С этой целью необходимо выявить уровень реального располагаемого дохода, а также платежеспособность населения страны. Как одного из основных участников договоров ипотечного жилищного кредитования.

Рассмотрим медианные значения среднедушевого располагаемого населения за период с декабря 2009 года по декабрь 2020 года, данные представлены на рисунке 13 [67].

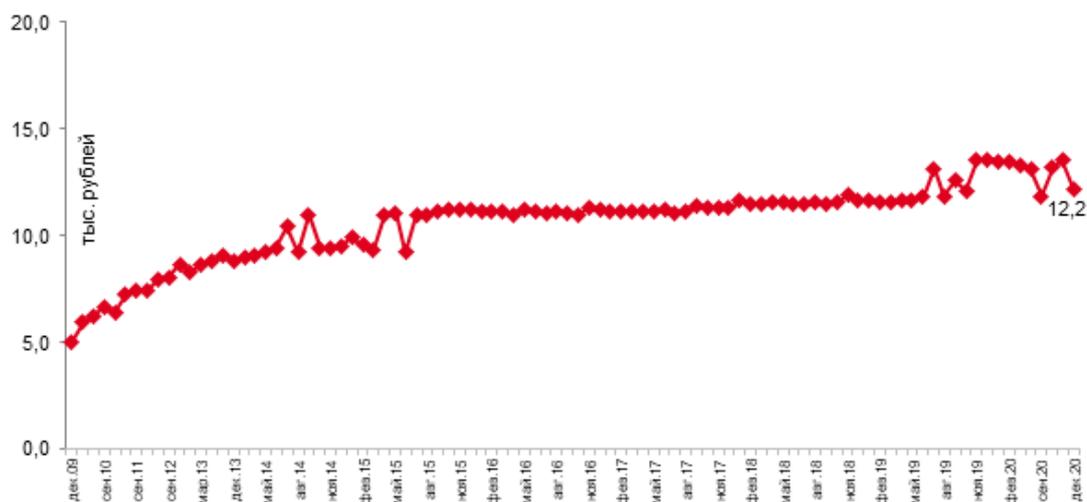


Рисунок 13 – Медианное* значение среднедушевого располагаемого дохода

Как показывают данные рисунка 9, за исследуемый период среднедушевой располагаемый доход увеличивался в динамике, однако можно увидеть нетипичные спады и точки роста, характерные для кризисных периодов и нестандартных макроэкономических ситуаций. Так, в 2020 году с февраля месяца наблюдается скачкообразный спад среднедушевого располагаемого дохода.

Данная динамика является отрицательной и косвенно может свидетельствовать о снижении количества оформлений договоров ипотечного кредитования.

Рассмотрим материальное положение семей с точки зрения их самооценки, данные представлены на рисунке 14.

Как показывают данные рисунка 14, количество людей, имеющих возможность приобрести квартиру, дом, находится на одинаковом уровне на всем исследуемом периоде. Общее соотношение людей, которым хватает денег на одежду, питание и так далее находится в одинаковом соотношении за исследуемый период – с 2018 по 2020 годы.

В рамках финансовых настроений делаем косвенный вывод, что платежеспособность населения за 2020 год осталась практически неизменной. Что не дает оснований для предположений об уменьшении количества ипотечного кредитования.

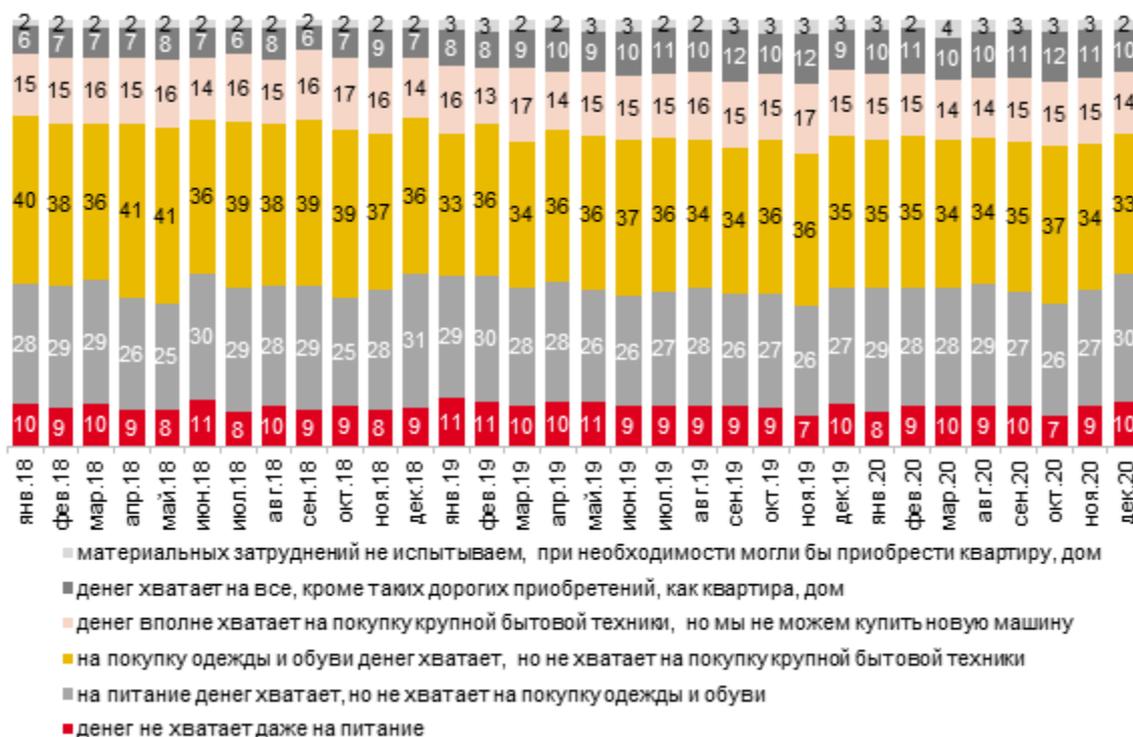


Рисунок 14 – Динамика самооценки материального положения семьи, данные в процентах от всех опрошенных [67]

(Ответ на вопрос: «Какое из перечисленных описаний точнее всего соответствует материальному положению Вашей семьи?»).

Перейдем к рассмотрению потребительских настроений. Оценка благоприятности времени для крупных покупок представлена на рисунке 15.

(Ответ на вопрос: «Если говорить о крупных покупках для дома (таких как мебель, холодильник, бытовая электроника, телевизор), то какое сейчас, по Вашему мнению, время для того, чтобы делать такие покупки: хорошее, не хорошее, но и не плохое, или плохое?»)

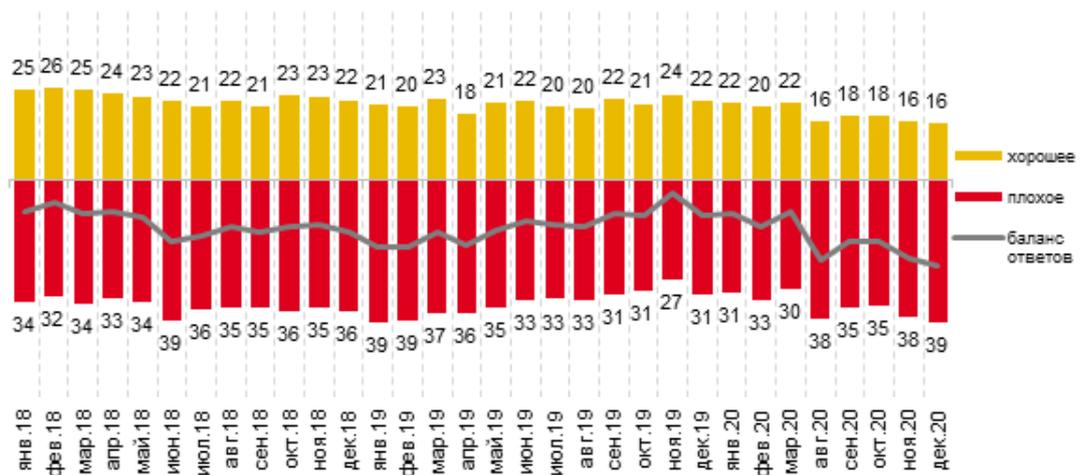


Рисунок 15 – Оценка благоприятности времени для крупных покупок, данные в процентах от всех опрошенных [67]

Как показывают данные рисунка 15, процент людей, оценивающих текущий момент благоприятным для покупки крупных покупок, к которым также относится жилье, сократилось в марте 2020 года (с 22%) по декабрь 2020 года (16%). Данная динамика может свидетельствовать о том, что процент людей, готовых оформить ипотеку, может сократиться [67].

Таким образом, потребительские настроения демонстрируют неблагоприятное время для совершения крупных покупок.

Перейдем к рассмотрению сберегательных настроений и поведения. Оценка благоприятности времени для сбережений представлена на рисунке 16.

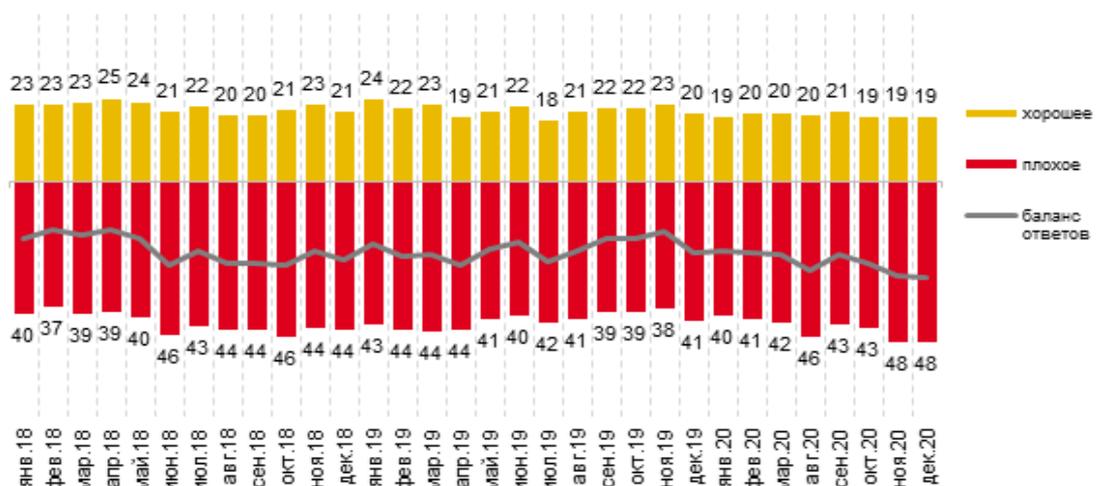


Рисунок 16 – Оценка благоприятности времени для сбережений, данные в процентах от всех опрошенных [67]

(Ответ на вопрос: «Если говорить в целом, то какое сейчас, по Вашему мнению, время для того, чтобы делать сбережения: хорошее, не хорошее, но и не плохое, или плохое?»)

Как показывают данные рисунка 16, с августа 2020 года произошло увеличение процента людей, считающих, что сейчас не самое благоприятное время для сбережений. Эта динамика в рамках сберегательных настроений населения может быть вызвана волатильностью рубля, нестабильностью и непредсказуемостью экономики и событий в целом.

Курс валют, в том числе рублево-долларовые отношения, вносят свои корректировки в потребительское поведение. Рассмотрим восприятие динамики курсов валют, которое представлено на рисунке 17.

Данные рисунка 17 свидетельствуют о том, что во второй половине 2020 года люди ожидают большого изменения курса доллара по отношению к рублю. То есть потребительские настроения в рамках восприятия динамики курсов валют на данный момент крайне нестабильны.

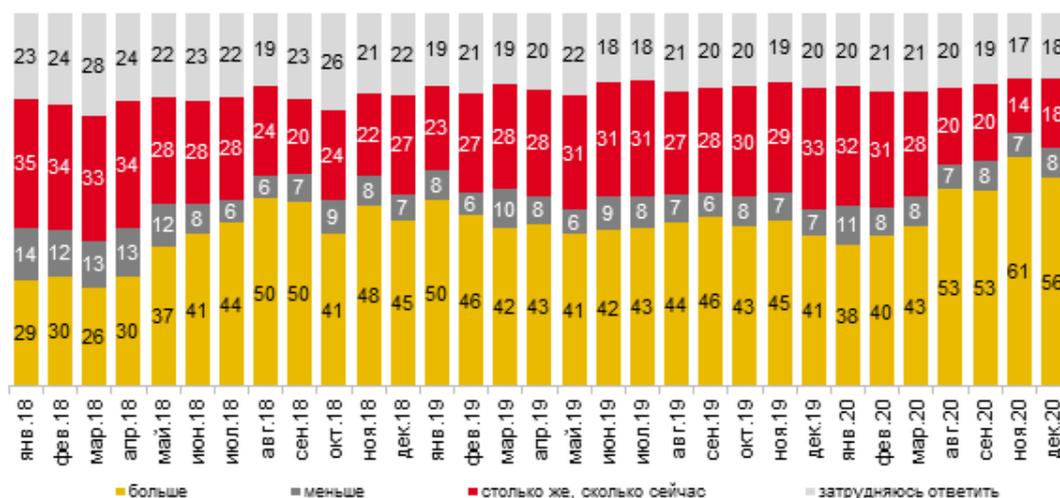


Рисунок 17 – Ожидания относительно изменения курса доллара по отношению к рублю, данные в процентах от всех опрошенных [67]

(Ответ на вопрос: «Как Вы думаете, через год доллар по отношению к рублю будет стоить больше, меньше или столько же, сколько сейчас?»).

Перейдем непосредственно к рассмотрению вопроса о кредитных настроениях и поведении населения страны. Типы имеющихся кредитов по результатам опроса представлены на рисунке 18.



Рисунок 18 – Типы имеющихся кредитов, данные в процентах от всех опрошенных [67]

(Ответ на вопрос: «Скажите, пожалуйста, а сегодня у Вас лично или у других членов Вашей семьи есть какой-либо банковский, потребительский кредит или заём, по которому нужно выплачивать деньги?»).

Рисунок 18 позволяет сделать вывод о том, что наиболее популярен среди населения потребительский кредит, на втором месте находится ипотечный. Процент людей, выплачивающих кредит на ноябрь и декабрь 2020 года, находится примерно на одинаковом уровне.

Таким образом, анализ кредитных настроений показал, что несмотря на наличие различных негативных макроэкономических факторов, ипотечное кредитование находится на втором месте по востребованности после ипотечного кредитования.

Далее видится целесообразным рассмотреть влияние эпидемии коронавируса на доходы и занятость населения, так как данный фактор способен прямым

образом оказать влияние на рынок ипотечного кредитования с точки зрения потребителя данного типа кредита.

Влияние эпидемии коронавируса на доходы от работы представлено на рисунке 19.

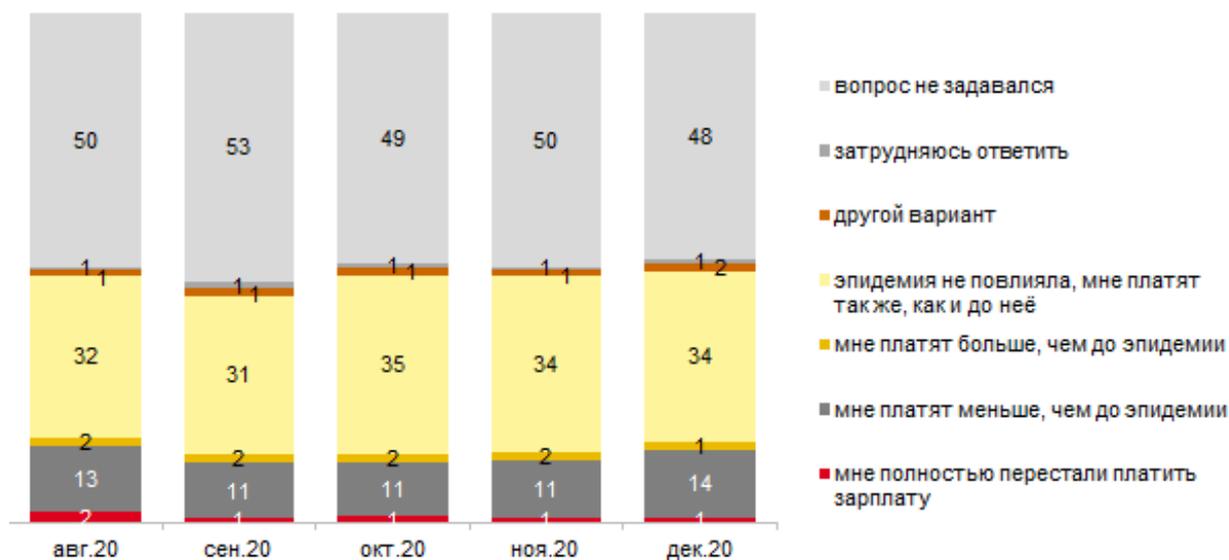


Рисунок 19 – Влияние эпидемии коронавируса на доходы от работы, данные в процентах от всех опрошенных [67]

(Ответ на вопрос: «Скажите, эпидемия коронавируса как-либо повлияла или никак не повлияла на Ваши доходы от работы? И если повлияла, то как сейчас обстоят дела с Вашей зарплатой? (Вопрос задавался работающим по найму.)»).

Как показывают данные рисунка 19, для большинства населения эпидемия не повлияла на заработную плату, их доход сохранился, тем не менее, процент тех, у кого заработная плата сократилась или совсем перестала выплачиваться, тоже отмечается.

Необходимо выявить уровень влияния пандемии на структуру безработицы. Обусловил ли данный фактор активный рост потери рабочих мест со стороны работающего населения России. На рисунке 20 отмечаются причины отсутствия работы у населения.

Как показывают данные рисунка 20, процент людей, у которых отсутствует на сегодняшний день работа из-за пандемии, практически равен нулю. Этот факт

свидетельствует о том, что пандемия не оказала значительного влияния на безработицу в России.

Ограничения в рамках пандемии не ухудшили ситуацию с безработицей в стране, то есть фактическое количество потенциальных заемщиков осталось на прежнем уровне согласно данным опросов.

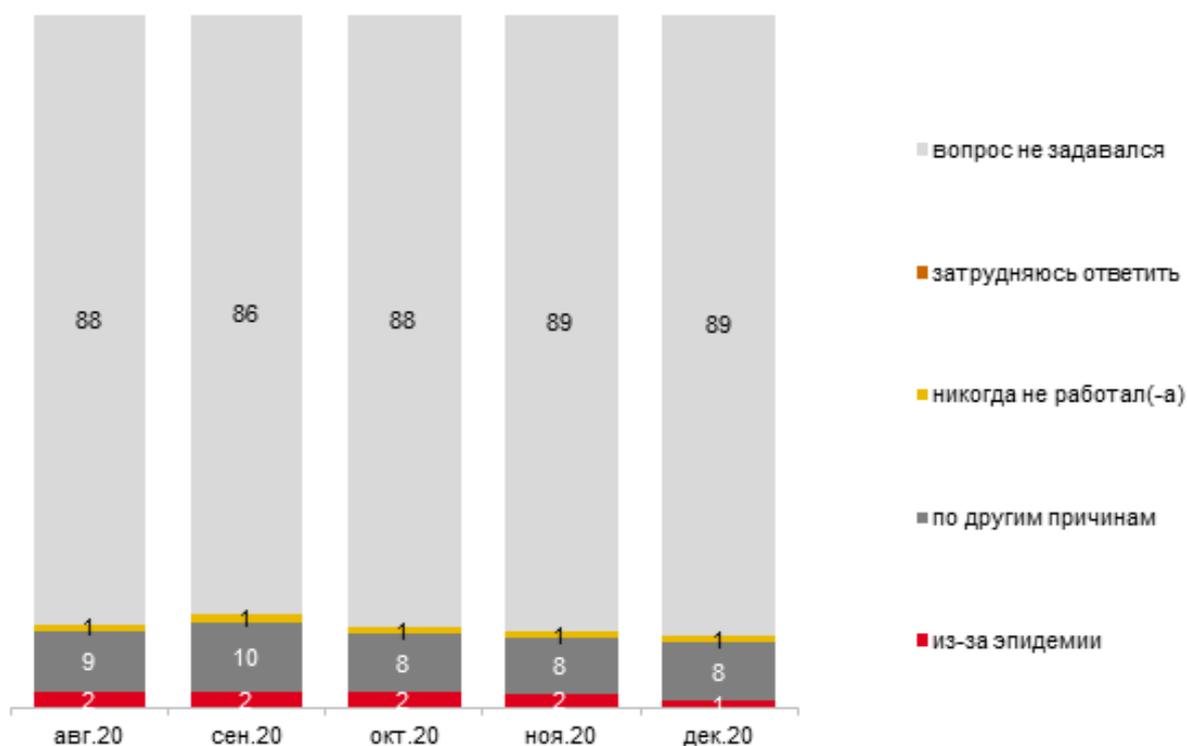


Рисунок 20 – Причины отсутствия работы, данные в процентах от всех опрошенных [67]

(Ответ на вопрос: «Скажите, пожалуйста, Вы потеряли работу из-за эпидемии коронавируса или не работаете по каким-то другим причинам? Или Вы никогда не работали? (Вопрос задавался неработающим)»).

Таким образом, анализ показал, что эпидемия коронавируса на доходы и занятость населения оказала незначительное влияние.

На основании всего выше перечисленного можно сделать вывод, что потребительские настроения на сегодняшний день имеют крайне нестабильный характер. Это обуславливается рядом макроэкономических факторов, в

частности, уровень инфляции, курс рубля и доллара, ситуация с коронавирусом и другие факторы.

Отметим, что большая часть населения ожидают значительного увеличения цен, что может отрицательно сказаться на количестве оформленных договоров по ИЖК. Также люди испытывают чувство неопределённости по отношению к рублево-долларовым курсовым разницам.

Помимо этого обратим внимание на пандемию, условия ограничений которой не оказали значительно негативного влияния на заработную плату населения, работающего по найму.

Далее целесообразно произвести анализ основных макроэкономических факторов, оказывающих влияние на рынок ипотечного кредитования.

2.3 Анализ влияния макроэкономических факторов на рынок ипотечного кредитования

Ключевая ставка – это один из инструментов денежно-кредитной политики Центрального банка (ЦБ). С помощью ключевой ставки ЦБ влияет на уровень процентных ставок, то есть фактически на стоимость денег. Стоимость банковских кредитов не может быть ниже, чем размер ключевой ставки. Исключение – государственные программы по ипотеке с субсидированной (пониженной) ставкой.

Динамика ключевой ставки, а также официальные комментарии, которые дает Центробанк при ее повышении или снижении – ключевые параметры, которые влияют на ставки по ипотечному кредитованию.

Вслед за повышением ключевой ставки можно ожидать будущее удорожание ипотеки. И наоборот: чем ниже ключевая ставка, тем дешевле кредиты. В последнее время ЦБ последовательно снижает ключевую ставку. Согласно законам рынка, ставки по кредитам также должны корректироваться в меньшую сторону. Причем в первую очередь начнут дешеветь ипотечные кредиты [60].

Центробанк, принимая решение о размере ключевой ставки, опирается на большое число рыночных индикаторов. Один из основных — это инфляция. Если инфляция снижается, то повышается вероятность снижения ключевой ставки. Поэтому, чтобы понимать, как будут меняться ипотечные ставки, надо также обращать внимание на уровень инфляции.

Рассмотрим динамику годовой инфляции в России и ключевой ставки за период с 2015 года по 2020 год. Данные представлены в виде таблицы 11.

Таблица 11 – Динамика годовой инфляции в России и ключевой ставки, в процентах [60]

Годы	Годовая инфляция в России (%)	Ставка рефинансирования, на конец года (%)	Ключевая ставка на конец года (%)
2020	4,05*	-	4,25*
2019	3,0	-	6,25
2018	4,3	-	7,75
2017	2,5	-	7,75
2016	5,4	-	10,00
2015	12,90	8,25	11,0

* среднее значение без учета значений декабря 2020 года

Как показывают данные таблицы 11, уровень годовой инфляции имеет скачкообразный характер за исследуемый период, в то время как ключевая ставка показывает динамику стабильного понижения.

Представим данные таблицы 10 в графической форме для наглядности, рисунок 21.

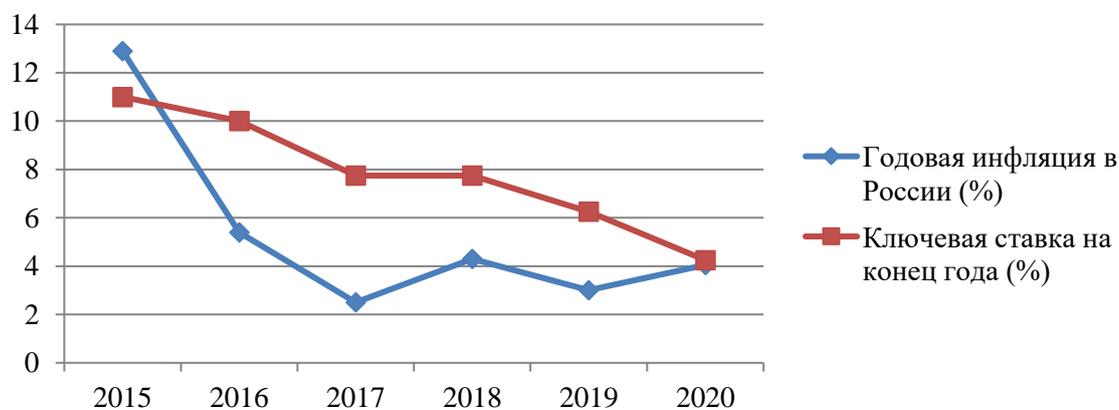


Рисунок 21 – Динамика ключевой ставки и уровня инфляции в России, в процентах

Как показывают данные рисунка 21, годовая инфляция изменяется аналогично ключевой ставке. То есть, существует прямая зависимость между инфляцией и ключевой ставкой. Отметим также, что с 2015 года данные показатели показывают динамику понижения, достигнув к декабрю 2020 года практически одинаковых значений.

Рассмотрим динамику по уровню инфляции за 2020 год по месяцам. Данные представлены на рисунке 22.

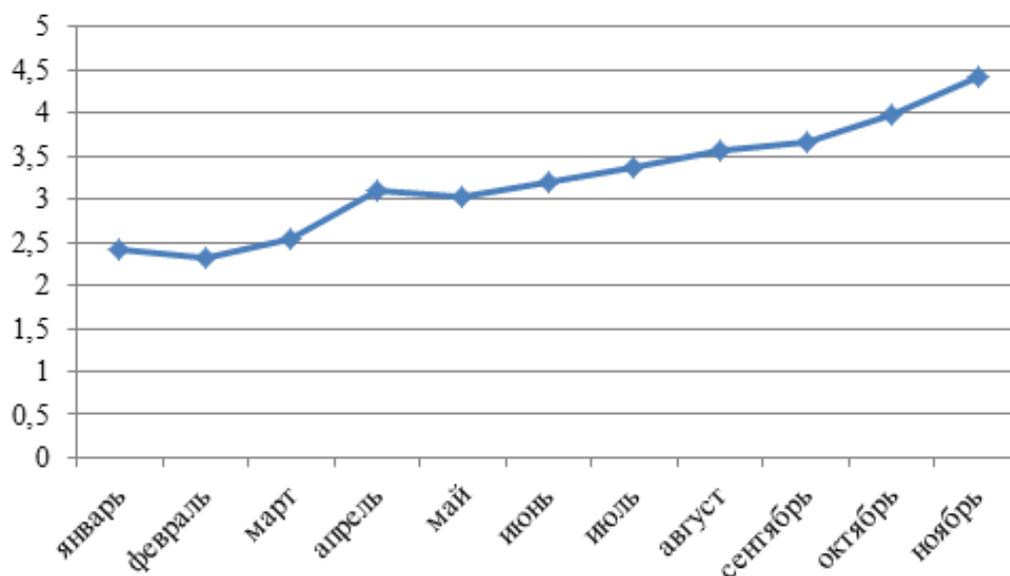


Рисунок 22 – Динамика инфляции по месяцам за 2020 год, в процентах [60]

Как показывают данные рисунка 22, уровень инфляции за 2020 год показывает динамику роста, что обуславливается условиями пандемии, а также прочими макроэкономическими факторами – курс рубля, стоимость нефти и так далее.

Значительный рост инфляции и снижение ключевой ставки потребовали от государства принятия каких-то смягчающих действий в рамках макроэкономической политики. Так, государство было вынуждено принимать экстренные меры в рамках пересмотра денежно-кредитной политики, что выражается, в том числе, и в значениях средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам. Динамика средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам ежемесячно за 2020 год представлена на рисунке 23.

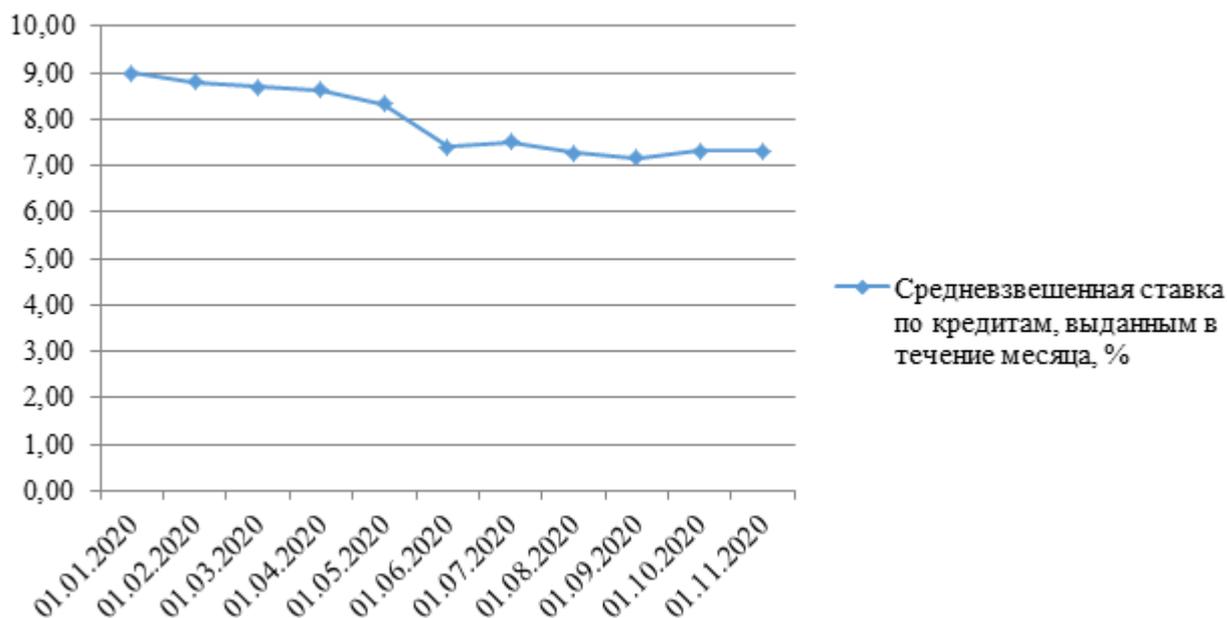


Рисунок 23 – Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, выданным в течение месяца, в процентах [60]

Данные рисунка 23 подтверждают факт снижения ставки по ипотечным кредитам. Что является положительным фактором для населения, оформившего ипотечный жилищный кредит.

Далее целесообразно рассмотреть средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам в динамике. Данные представлены на рисунке 24.

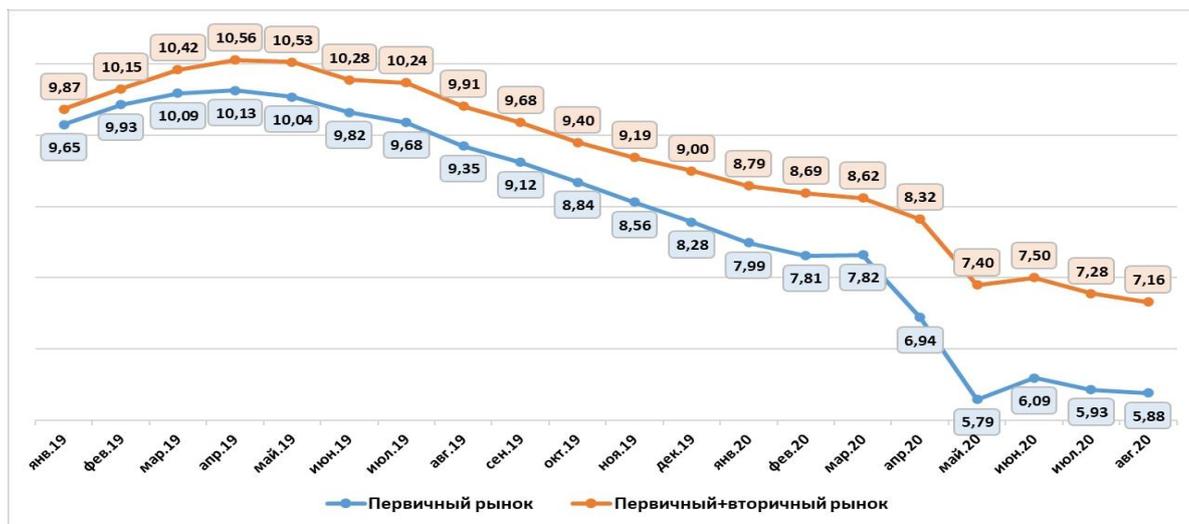


Рисунок 24 – Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам в РФ, 2019–2020 гг. [61]

Как показывают данные рисунка 24, средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам на первичном и вторичном рынках с марта 2020 года показывают понижающую динамику. Это связано, в том числе, и с уменьшением ключевой ставки ЦБ РФ. Так, на август 2020 года ипотечная ставка на первичном рынке составляла 5,88%, на вторичном 7,16%.

Снижение ипотечных ставок, льготные программы кредитования на первичном рынке, отложенный спрос, сформированный во время самоизоляции, и нестабильность российской валюты привели к абсолютно рекордным показателям на рынке недвижимости, комментирует Алексей Попов, руководитель Аналитического центра Циан.

Высокий спрос способствует росту цен на жилье, продолжает эксперт. В результате, несмотря на сниженную ставку, начиная с мая увеличивается как средний срок кредита, так и сумма займа, но россияне готовы приобретать жилье даже с поправкой на его удорожание, пока действуют выгодные условия [62].

Программа льготной ипотеки на новостройки и низкие ставки в экономике вносят «огромный вклад» в продолжающийся рост выдачи кредитов, но в долгосрочной перспективе для роста доступности жилья одного снижения ипотечных ставок недостаточно — нужен стабильный рост доходов населения, обращает внимание руководитель аналитического центра «Дом.РФ» Михаил Гольдберг [63].

Еще одним фактором оказывающим влияние на рынок ипотечного кредитования через ключевую ставку и инфляцию является курс рубля. Вклад ослабления курса рубля в инфляцию в 2020 году составит один процентный пункт, заявили «Известиям» в Центробанке. Этот показатель уже заложен в прогнозируемый по итогам года рост цен на уровне 3,9–4,2%. В следующем году, по ожиданиям регулятора, будут преобладать дезинфляционные факторы.

С 1 по 13 ноября нацвалюта торговалась в диапазоне 77,3–80,5 рубля за доллар и 90–93,7 рубля за евро.

На начало 2021 года рынок ипотечного кредитования не изменился под воздействием ослабления национальной валюты, ситуация в экономике России в достаточной степени стабилизировалась. Дальнейшее развитие событий будет зависеть от макроэкономической политики Центрального Банка России, какие решения он примет, какими инструментами воспользуется.

По прогнозам экспертов и аналитиков ожидаемый курс рубля по отношению к доллару составит на ближайшее будущее 68–70. Ослабление национальной валюты будет способствовать компенсации потерь за счет курсовых разниц на рынке нефти (для экспортеров).

Произошедшие валютные колебания в 2020 году имеют свои отличительные особенности и последствия, поэтому нецелесообразно сравнивать кризисы 2008 и 2014 года с текущим состоянием экономики России.

На сегодняшний день Россия обладает возможностями для максимальной нейтрализации валютных колебаний, так как у страны сократился объем внешнего долга, были наращены золото-валютные резервы и создан огромный фонд национального благосостояния.

Еще одним фактором является импорт, доля которого в России значительно сократилась по сравнению с прошлыми периодами. Так как часть товаров население страны стало производить самостоятельно на территории страны, используя отечественные материалы, сырье и комплектующие.

Данные факторы будут способствовать сдерживанию активного роста цен на продовольственные и непродовольственные товары, а также услуги. То есть, негативное влияние от кризиса в 2021 году прогнозируется минимальным [64].

Что касается 2020 года и динамики курса рубля по отношению к доллару, скачок был не так заметен на фоне действий Центрального Банка, направленных на стабилизацию пандемии в регионе..

Ослабление рубля в 2020 году по прогнозам отразится на уровне инфляции значительно в меньшей степени, чем было в предыдущих аналогичных

ситуациях, также стоит отметить, что этот эффект будет отложенным, то есть произойдет позднее.

На сегодняшний день в России отмечается высокий уровень замещения импортных товаров, что приводит к уменьшению зависимости цен на данные товары от ослабления национальной валюты. Также нужно учитывать факт в перебоях поставок некоторых видов товаров непродовольственного значения, что дополнительно сказывается на изменении времени возникновения данного эффекта.

Делаем вывод, что изменчивость курса рубля в 2020 году будет отражаться на экономике страны через более продолжительный период, чем было в предыдущие шоковые состояния. Тем не менее, полноценное понимание изменчивости экономики под влиянием курсовых изменений точным образом будет определено лишь в конце 2021 года [65].

Если брать во внимание финансовый рынок всего мира, то в начале 2020 года можно отметить резкую динамику волатильности, которая была вызвана условиями высокой неопределённости в рамках пандемии и ее последствий, а также нестабильной ситуаций во всех регионах.

В середине 2020 года произошел ажиотажный спрос на различные антисептические, антибактериальные и прочие медицинские защитные средства. Это привело к существенному ослаблению большинства валют, российская национальная валюта не стала исключением из данного списка.

В апреле-мае снижение курса рубля было несколько смягчено, что было вызвано стабилизацией на рынках финансов в мировом масштабе, а также продажа валюты в рамках механизма бюджетного правила, сделки по продаже пакета акций Сбербанка.

Центральный Банк Российской Федерации декларировал, что влияние ослабления национальной валюты на экономику России зависит непосредственно от количества товаров, которых страна импортирует и экспортирует. Как было сказано выше, доля импортных товаров на 2020 год по сравнению с прошлыми

периодами сократилась. То есть, эффект влияния ослабления рубля на экономику России будет отложенным.

Такой эффект называется асимметрией переноса курсовой динамики в цены. В его основе лежат номинальные жесткости: отсутствие в экономике возможности быстро изменять номинальные параметры (в первую очередь - заработную плату, цены на товары и услуги естественных монополий).

Отметим также, что производители и потребители товаров и услуг также оказывают непосредственное влияние на экономическую ситуацию. Так как их настроения и ожидания формируются под воздействием макроэкономического развития, учитывая рост цен, повышение или понижение заработных плат и так далее.

По утверждениям Центрального Банка России отложенность эффекта переноса в рамках первого полугодия 2021 года обуславливают большую чувствительность цен на потребительские товары к укреплению национальной валюты, чем к ослаблению. Необходимо отметить, что в долгосрочном периоде такой тенденции не отмечается [66].

С целью наглядного представления динамики курса доллара США за 2020 год составим график. Динамика курса доллара США за 2020 год представлена на рисунке 25.

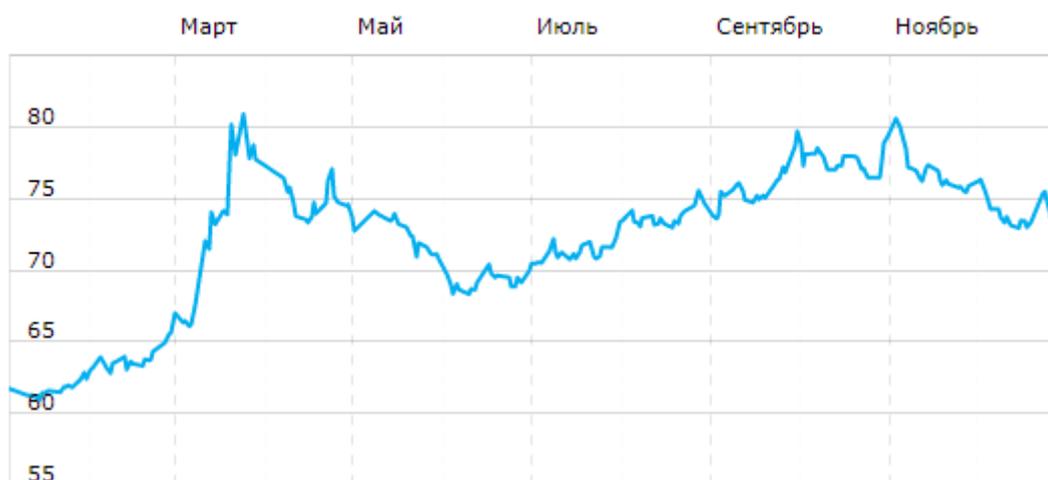


Рисунок 25 – Динамика курса доллара США за 2020 год, за 1 USD [67]

Как показывают данные рисунка 25, в марте 2020 года был резкий скачок курса доллара США, однако на текущий момент ситуация относительно стабилизировалась.

Рассмотрим более детально влияние условий пандемии как макроэкономического фактора на рынок ипотечного кредитования.

Пандемии внесла значительный вклад в современные реалии российской экономики. Рынок ипотечного кредитования не стал исключением их правил. В начале пандемийных событий рынок ипотечного кредитования пережил заморозку строительства, спад количества по кредитным сделкам. Однако по итогу 2020 год показал рекордные значения по уровню выданных ипотечных кредитов.

Достижение рекордных показателей по рынку ипотечного кредитования в 2020 году было обусловлено государственной программой льготного кредитования, где ставка по данному виду кредита составляла 6,5% годовых – самой низкой за всю историю ипотечного рынка России. Льготная программа была запущена в апреле по поручению президента Владимира Путина. Ее цель – поддержать спрос на покупку квартир в новостройках и стабилизировать финансовое состояние застройщиков.

Сущность льготной программы ипотечного кредитования заключается в том, что заёмщик имеет право оформить договор ипотечного кредитования на жилье в строящемся доме или в новостройке по сниженной процентной ставке. Возникшую в результате разницу между ставками будет компенсировать банковскому сектору государство, перечисляя выплаты каждому коммерческому банку.

Стоит отметить, что ставка 6,5% будет действовать на протяжении всего периода, на который оформлена ипотека. Максимальный срок, на который может быть оформленная льготная ипотека по данной программе согласно условиям государства составляет двадцать лет, что на десять лет ниже, чем обычная ипотека.

На каждый регион Российской Федерации действует свой особый лимит по сумме стоимости жилья, под приобретение которого планируется оформление договора ипотечного кредитования. Данный факт объясняется значительной разницей в стоимости жилой недвижимости в столице страны и прочих городах.

Первоначальный взнос по такому виду ипотечного кредитования составит двадцать процентов. При этом действие данной программы не распространяется на рефинансирование уже оформленных договоров ипотечного кредитования.

Возникшие в 2020 году ограничения в рамках пандемии способствовали трансформации первичного рынка недвижимости, превратив его в рынок покупателя. С целью поддержания строительного сектора, а также коммерческих банков в режиме полной самоизоляции потребовалась перестройка функционирования банковского сектора.

То есть, оформление договор ипотечного кредитования было постепенно перестроено в онлайн-формат. В самом начале трансформации заемщик не мог оформить сделку без полного физического присутствия в банковском офисе, однако на сегодняшний день банки предоставляет возможность приобретения жилья полностью дистанционно [68].

Таким образом, делаем вывод, что на рынок ипотечного жилищного кредитования оказывает ряд основных макроэкономических факторов. В частности, это ключевая ставка Центрального Банка Российской Федерации и уровень инфляции.

Реалии 2020 года способствовали возникновению рекордных показателей на рынке ипотечного кредитования. Это стало возможным по двум основным факторам: запуск льготной программы на первичном рынке жилья по сниженным ставкам – государственная программа поддержки рынка ипотечного кредитования и застройщиков, а также на фоне общего снижения процентных ставок по ипотечным кредитам.

Выводы по разделу два

В рамках данного раздела можно сделать несколько выводов. Объем выданных по ипотечным договорам кредитов, увеличился за 2020 год, достиг рекордного максимума. Данная тенденция характерна как для первичного, так и для вторичного рынка недвижимости. Средневзвешенный срок кредитования по ипотечным жилищным кредитам вырос с 187,6 месяцев (на январь 2018 года) до 218,4 месяцев (на январь 2020 года).

Потребительские настроения на сегодняшний день имеют крайне нестабильный характер. Это обуславливается рядом макроэкономических факторов, в частности, уровень инфляции, курс рубля и доллара, ситуация с коронавирусом и другие факторы. Большая часть населения ожидают значительного увеличения цен, что может отрицательно сказаться на количестве оформленных договоров по ИЖК. Также люди испытывают чувство неопределённости по отношению к рублево-долларовым курсовым разницам.

Отметим, что на рынок ипотечного жилищного кредитования оказывает ряд основных макроэкономических факторов. В частности, это ключевая ставка Центрального Банка Российской Федерации и уровень инфляции.

В 2020 году был поставлен рекорд на рынке ипотечного кредитования. Что было связано с запуском программы льготного ипотечного кредитования, а также опасениями граждан на фоне ослабления национальной валюты и неизвестности на фоне условий пандемии.

3 ПОСТРОЕНИЕ ПРОГНОЗА ПО РЫНКУ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ НА 2021 ГОД

3.1 Макроэкономические сценарии Центрального Банка России на 2021-2023 годы

В 2020 году рынок ипотечного кредитования подвергся активному влиянию как внутренних, так и внешних факторов, последствия которых на данный момент точно не оцифрованы.

В частности, это возникшая пандемия и ограничения, связанные с ней. Причем ограничения коснулись не только Российской Федерации, но и все й страны в целом. Закрытие межстрановых границ также внесли определенный негативный вклад в экономику каждой страны, в некоторых из которых произошло ослабление курса национальной валюты. Это коснулось и России, когда произошло резкое ослабление российского рубля в 2020 году.

На сегодняшний день нет четкого понимания о дальнейшем развитии с ситуацией коронавируса, ограничениях и прочих мерах. Именно поэтому крайне трудно составить прогноз даже на краткосрочную перспективу. Так как профилактические меры, ограничительные в деятельности компаний и людей меры будут прямым образом влиять на экономику страны в целом. А следовательно, и на рынок ипотечного кредитования. Тут целесообразно сказать об эффекте отложенных шоков, которые не реализовались в 2020 году только благодаря мерам Правительства по сдерживанию пандемии.

Учитывая возможные комбинации этих предпосылок, Банк России представляет четыре сценария развития российской экономики на среднесрочном горизонте: базовый сценарий, а также три альтернативных, отражающих возможные риски для базового сценария.

Следует подчеркнуть, что в отличие от предыдущих лет цена на нефть больше не является основной предпосылкой различия сценариев, а рассматривается в

комплексе с другими факторами, в том числе с не менее значимым фактором – объемами добычи.

Траектория цены на нефть в базовом и альтернативных сценариях представлена на рисунке 26 [69].

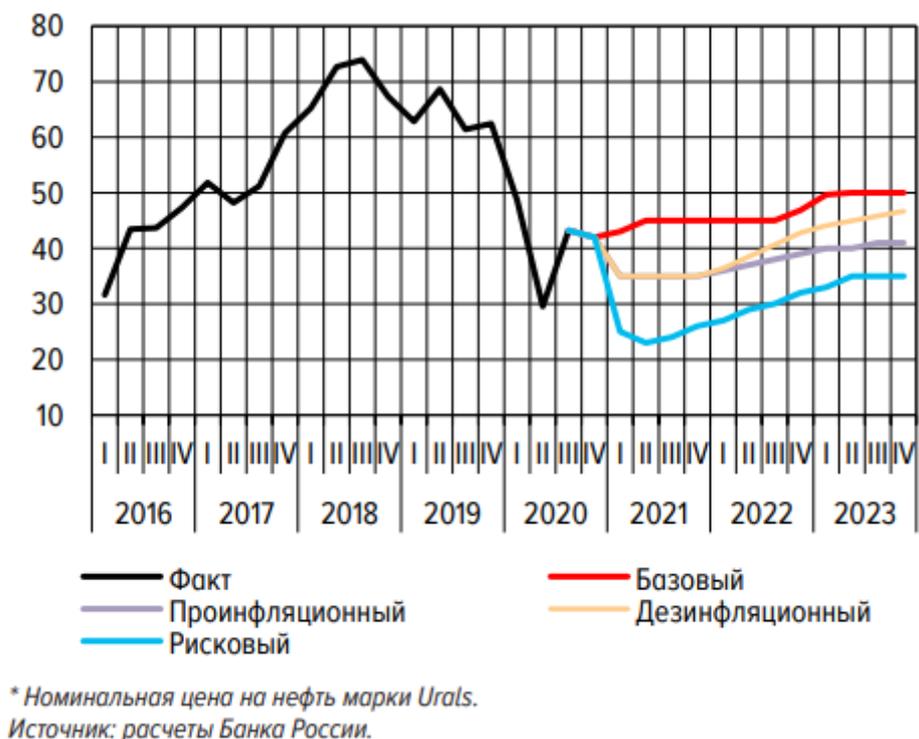


Рисунок 26 – Траектория цены на нефть в базовом и альтернативных сценариях, долл. США за баррель [69]

Как показывают данные рисунка 26, динамика цен на нефть во всех сценариях имеет тенденцию к росту, прогнозы отличаются лишь скоростью роста и периодом. Рассмотрим более подробно предпосылки к данным трендам ниже при детальном анализе каждого из сценариев.

Отметим также, что в сценариях рассмотрены основные макроэкономические факторы, способные повлиять на рынок ипотечного кредитования, в частности, инфляция, потребительское поведение и так далее. Именно поэтому видится целесообразным рассмотрение всех вариантов развития событий на ближайшие несколько лет.

Понимание сценариев макроэкономических параметров позволит сделать примерный прогноз по рынку ипотечного кредитования в 2021 и 2022 годах в России.

Более подробное описание внешних и внутренних предпосылок каждого из сценариев представлено в таблице 12.

В каждом из сценариев цель Банка России – поддержание ценовой и финансовой стабильности при инфляции вблизи 4% – остается неизменной.

Таблица 12 – Сценарии макроэкономического прогноза Банка России [69]

Сценарий	Внешние предпосылки	Внутренние предпосылки
Базовый	<ul style="list-style-type: none"> – Ослабление эпидемиологических рисков – Плавное восстановление цен на нефть до 50 долл. США/барр. (снятие ограничений в рамках ОПЕК+ в соответствии с первоначальными договоренностями) 	<ul style="list-style-type: none"> – Постепенная бюджетная консолидация в соответствии с текущими оценками (возвращение к бюджетному правилу в 2022 г.) – Устойчивое восстановление потребительской активности домохозяйств (сопоставимое с другими посткризисными эпизодами)
Дезинфляционный	<ul style="list-style-type: none"> – Затяжной характер эпидемии (новые эпизоды, сохранение частичных ограничений) – Снижение цен на нефть в 2021 г. к 35 долл. США/барр. и постепенное восстановление до 50 долл. США/барр. после 2023 г. 	<ul style="list-style-type: none"> – Траектория бюджетной консолидации как в базовом сценарии – Консерватизм в потребительских предпочтениях, слабая потребительская активность, рост склонности к сбережению
Проинфляционный	<ul style="list-style-type: none"> – Ослабление эпидемиологических рисков – Снижение цен на нефть к 35 долл. США/барр. в 2021 г. и их плавное восстановление к новому равновесному уровню 41 долл. США/барр. 	<ul style="list-style-type: none"> – Более мягкая (чем в базовом) бюджетная консолидация – Устойчивое восстановление потребительской активности домохозяйств в 2021 г. и последующее замедление роста
Рисковый	<ul style="list-style-type: none"> – Затяжной характер эпидемии (новые эпизоды, сохранение частичных ограничений) – Существенное снижение цен на нефть и их медленное восстановление до 35 долл. США/барр. 	<ul style="list-style-type: none"> – Более мягкая (чем в базовом) бюджетная консолидация – Подавленные потребительские настроения, слабая потребительская активность домохозяйств

Далее рассмотрим каждый из сценариев более подробно. Особое внимание будет обращено прогнозу инфляции и прочим макроэкономическим факторам, способным оказать влияние на рынок ипотечного кредитования.

Перейдем к рассмотрению базового сценария. Российская экономика перейдет к устойчивому восстановлению в начале 2021 года и в первой половине 2022 года достигнет потенциального уровня выпуска, оставаясь на нем до конца прогнозного горизонта.

В конце 2019 – начале 2020 года российская экономика росла темпами, близкими к потенциальным темпам роста при околонулевом разрыве выпуска. Пандемия привела к падению фактического выпуска России до уровня ниже потенциального [69].

Вышедшие к настоящему моменту оперативные данные позволяют в базовом сценарии сделать предположение о заметном ускорении квартального секвенциального темпа прироста ВВП в III квартале и его околонулевой динамики в IV квартале 2020 года.

Траектория темпов роста ВВП в базовом сценарии представлена на рисунке 27.

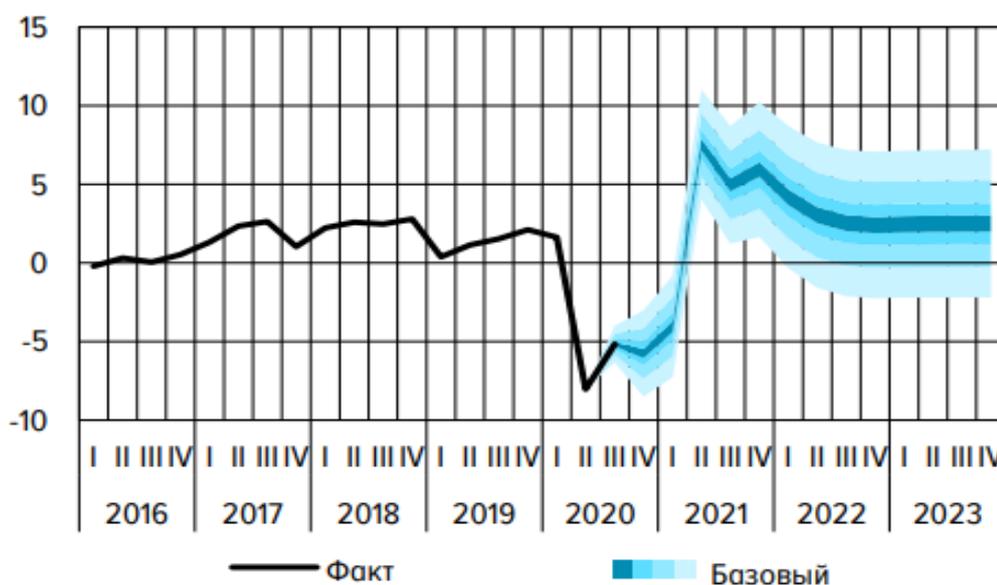


Рисунок 27 – Траектория темпов роста ВВП в базовом сценарии, в процентах к соответствующему периоду прошлого года [69]

Примечание: затемненные области на прогнозном горизонте отражают вероятности реализации различных значений темпа прироста ВВП. Градация цвета отражает интервалы вероятности. Доверительные области построены на основе исторической оценки неопределенности темпов прироста ВВП.

В 2021 году восстановление российской экономики продолжится. Восстановительному росту потребительского и инвестиционного спроса будут способствовать мягкая денежно-кредитная политика и принятые в 2020 году меры Правительства Российской Федерации по поддержке населения и бизнеса.

Мягкие денежно-кредитные условия и восстановление уверенности населения и компаний относительно будущих потоков доходов будут способствовать формированию стабильного спроса на кредит. Темп прироста требований банковской системы к экономике после 9–12% в 2020 году, поддерживаемый реализацией государственных программ в рамках мер по борьбе с последствиями распространения пандемии, снизится до уровня 7–11% в 2021 году и останется на нем в дальнейшем.

Что касается инфляции, она стабилизируется вблизи 4% при мягкой денежно-кредитной политике. Траектория инфляции в базовом сценарии представлена на рисунке 28.

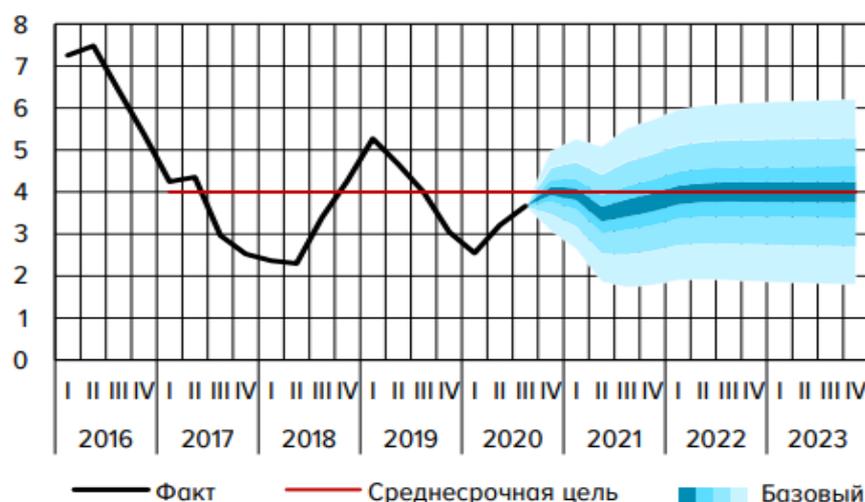


Рисунок 28 – Траектория инфляции в базовом сценарии, в процентах к соответствующему периоду прошлого года [69]

Примечание: затемненные области на прогнозном горизонте отражают вероятности реализации различных значений инфляции. Градация цвета отражает интервалы вероятности. Доверительные области симметричны и построены на основе исторической оценки неопределенности инфляции.

Как показывают данные рисунка 28, в течение 2021 года вплоть до начала 2022 года будет преобладать дезинфляционное влияние слабого спроса, поквартальный темп прироста цен заметно снизится.

Постепенное восстановление совокупного спроса на фоне снижения эпидемиологических рисков будет приводить к постепенному закрытию отрицательного разрыва выпуска.

В сочетании с мягкой денежно-кредитной политикой это будет способствовать постепенному возвращению темпов роста цен к целевому значению 4%.

По мере восстановления российской экономики и стабилизации инфляции вблизи 4% на прогнозном горизонте Банк России будет оценивать возможные сроки и скорость перехода от мягкой к нейтральной денежно-кредитной политике, в том числе с учетом пересмотренного значения реальной нейтральной ключевой ставки с 2–3% до 1–2% годовых [69].

Цены на нефть стабилизируются на уровне 45–50 долларов США за баррель в 2022–2023 годах. Выполнение сделки ОПЕК+ и восстановление мирового спроса на нефть будут способствовать постепенному росту среднегодовой цены на нефть до 45 долларов США за баррель в 2021–2022 годах и до 50 долларов США за баррель в 2023 году. При этом восстановление цен на нефть будет сдержанным в силу ожидаемого постепенного роста предложения нефти вне ОПЕК+ и ослабления ограничений по добыче в рамках договоренностей ОПЕК+.

Перейдем к рассмотрению проинфляционного сценария. В проинфляционном сценарии, как и в базовом, предполагается ослабление эпидемиологических рисков и постепенное восстановление мировой экономики. Однако предполагаемое более существенное влияние пандемии на мировую торговлю

и неполное восстановление глобальных цепочек добавленной стоимости приведет к более глубокому по сравнению с базовым сценарием падению потенциального уровня выпуска мировой экономики [69].

Как следствие, цена на нефть в 2021 году, по прогнозу, снизится до 35 долларов США за баррель и, несмотря на соблюдение договоренностей в рамках сделки ОПЕК+, вырастет лишь до 41 доллара США за баррель к концу прогнозного горизонта.

Российская экономика, как ожидается, будет восстанавливаться более умеренными темпами, чем в базовом сценарии. При этом предполагается, что поддержка экономики мерами бюджетной политики в более сложных внешних условиях будет более продолжительной, в результате сценарий предполагает более плавную по сравнению с базовым сценарием бюджетную консолидацию с возвратом расходов к параметрам бюджетного правила только в 2023 году. Большая, чем в базовом сценарии, неопределенность дальнейшей траектории развития мировой экономики и более глубокое падение российской экономики будут дополнительно препятствовать восстановлению инвестиционной активности.

Темп прироста расходов домохозяйств на конечное потребление сложится близким к значениям базового сценария в 2021 году (5,3–6,3%), однако с 2022 года начнет замедляться и в конце прогнозного горизонта составит лишь 1,4–2,4%.

Динамика темпа прироста валового накопления основного капитала будет похожей, хотя признаки замедления будут заметны уже в 2021 году, и в 2023 году темп прироста будет составлять не более 0,3–2,3%.

Траектория темпов роста ВВП в проинфляционном сценарии представлена на рисунке 29.

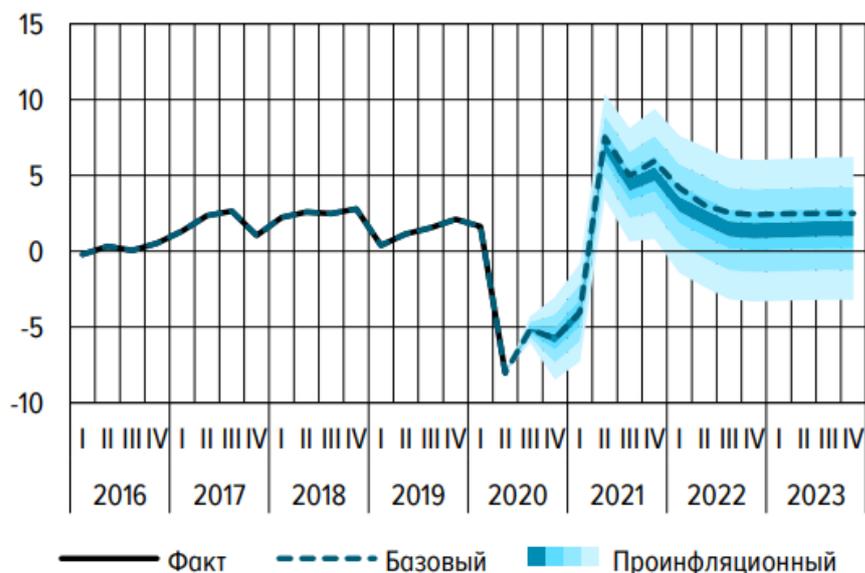


Рисунок 29 – Траектория темпов роста ВВП в проинфляционном сценарии, в процентах к соответствующему периоду прошлого [69]

Отметим также, что более сдержанная динамика потребительской и инвестиционной активности по сравнению с базовым сценарием будет связана с умеренным ужесточением денежно-кредитной политики.

Что касается инфляции, она стабилизируется вблизи 4%, траектория инфляции в базовом сценарии представлена на рисунке 30 [69].

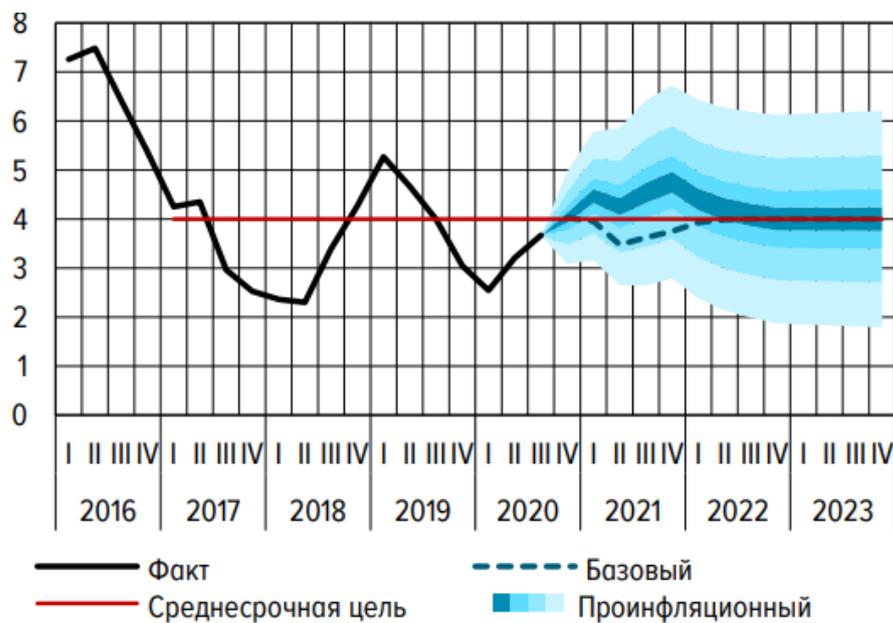


Рисунок 30 – Траектория инфляции в проинфляционном сценарии, в процентах к соответствующему периоду прошлого года

Активность, как в корпоративном, так и в розничном сегменте кредитного рынка, в проинфляционном сценарии прогнозируется несколько ниже, чем в базовом, в связи с ужесточением ценовых и неценовых условий кредитования в условиях возросшей экономической неопределенности.

Как и в базовом сценарии, розничный сегмент кредитного рынка на протяжении всего прогнозного периода будет расти опережающими темпами (9–13% против 5–9% в корпоративном сегменте рынка), оказывая умеренную поддержку потребительскому спросу.

В дезинфляционном сценарии в отличие от базового сценария предполагается, что разрабатываемые вакцины не позволят в полной мере остановить распространение вируса в мире, вынуждая правительства сохранять ограничительные меры продолжительное время [69].

Цена на нефть в этом сценарии снизится до 35 долларов США за баррель в 2021 году и восстановится до 50 долларов США за баррель уже за горизонтом 2023 года, притом что с высокой вероятностью соглашение ОПЕК+ в этом сценарии будет продлено.

Восстановление российской экономики, согласно этому сценарию, будет слабым. Потребительская активность не вернется на докризисные уровни как в силу изменившихся за время пандемии предпочтений (отказ от потребления ряда продуктов и услуг), так и вследствие повышенной склонности к сбережению из-за боязни оказаться без средств в случае новых ограничительных мер и возможного сокращения трудовых доходов.

Темп прироста расходов на конечное потребление домохозяйств в 2021 году ожидается существенно ниже, чем в базовом сценарии, и составит 2,7–3,7%, но мягкая денежно-кредитная политика поддержит восходящую динамику в последующие годы.

В 2023 году темп прироста расходов на конечное потребление домохозяйств составит 3,2–4,2%, превысив темпы прироста базового сценария. Темп прироста валового накопления основного капитала практически не покажет

восстановительной динамики в 2021 году, а к 2023 году ускорится до 3,5–5,5%, что сопоставимо с динамикой аналогичного показателя в базовом сценарии. Траектория темпов роста ВВП в дезинфляционном сценарии представлена на рисунке 31.

Слабость потребительского и инвестиционного спроса в 2021 году будет ограничивать готовность реального сектора экономики увеличивать свою долговую нагрузку. Одновременно возросший уровень экономической неопределенности будет стимулировать банки проводить более консервативную кредитную политику, тщательно отбирая заемщиков, что приведет к замедлению кредитования как организаций, так и населения. К концу прогнозного горизонта темпы прироста кредитования восстановятся до значений, близких к базовому сценарию.

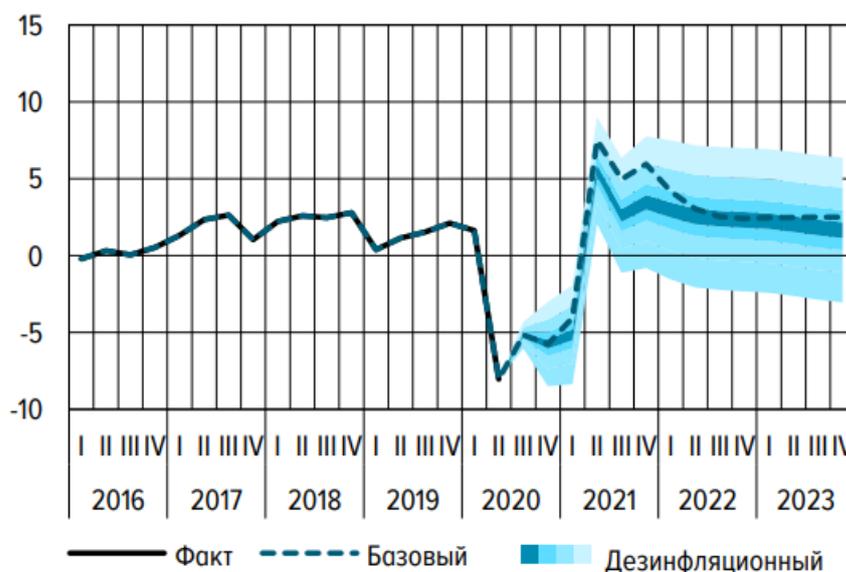


Рисунок 31 – Траектория темпов роста ВВП в дезинфляционном сценарии, в процентах к соответствующему периоду прошлого [69]

Так, в розничном кредитовании темп прироста ускорится с 8-12% в 2021 году до 10–14% в 2023 году, в корпоративном – с 4–8% в 2021 году до 6–10% в 2023 году.

Основной вклад в кредитную активность будут вносить наименее рискованные направления кредитования (ипотека в розничном сегменте рынка, долгосрочные рублевые кредиты в корпоративном).

Более слабое инфляционное давление приведет к снижению темпов роста цен ниже целевого значения уже в II квартале 2021 года, и, несмотря на реализацию существенно стимулирующей денежно-кредитной политики, инфляция приблизится к целевому значению не раньше конца прогнозного горизонта. Траектория инфляции в дезинфляционном сценарии представлена на рисунке 32.

Таким образом, в рамках дезинфляционного сценария на уровень I квартала 2020 года экономика, по прогнозу, вернется только в I квартале 2023 года.

В рисковом сценарии предполагается, что в дополнение к повторному росту заболеваемости возможны и другие шоки для мировой экономики – например, усиление торговых противоречий и геополитической напряженности, долговых проблем отдельных стран или отраслей [69].

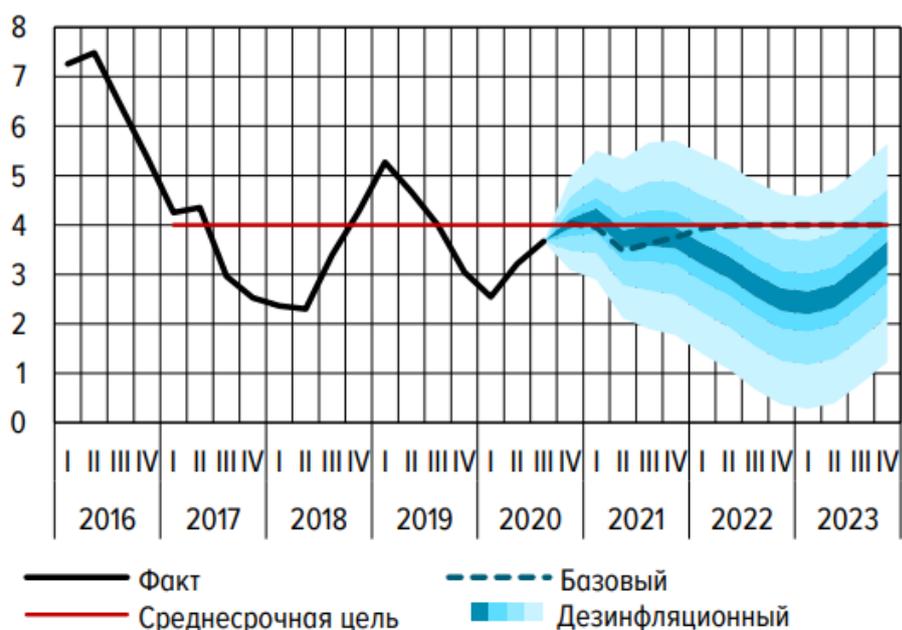


Рисунок 32 – Траектория инфляции в дезинфляционном сценарии, в процентах к соответствующему периоду прошлого года

В этом сценарии принятых мер стимулирования экономик может оказаться недостаточно, предприятиям и населению все еще будет требоваться поддержка, пусть и меньшего объема. Однако рост государственного долга и уже высокие дефициты бюджета ряда стран не позволят реализовать дополнительные меры бюджетного стимулирования.

Цена на нефть, несмотря на действие соглашения ОПЕК+, упадет до 25 долларов США за баррель и будет медленно восстанавливаться до 35 долларов США за баррель к концу прогнозного горизонта.

Как и в предыдущие периоды неблагоприятной конъюнктуры глобальных сырьевых рынков, в рисковом сценарии предполагается существенное снижение кредитной активности вследствие уменьшения склонности к риску со стороны как банков, так и потенциальных заемщиков [69].

При этом в сегменте розничного кредитования сокращение будет резким (до околонулевых значений в 2021 году), но к концу периода наметится восстановление кредитной активности (до 9–13%). Замедление корпоративного кредитования будет не столь резким, но изменение инвестиционных приоритетов компаний приведет к сохранению низкой кредитной активности до конца прогнозного периода (4–8% в 2023 году).

Российская экономика, как ожидается, перейдет на траекторию более низкого роста выпуска, при этом подавленные потребительские настроения и возросший уровень неопределенности будут препятствовать устойчивому восстановительному росту. Как следствие, отрицательный разрыв выпуска на прогнозном горизонте не закроется, и уровень I квартала 2020 года также не будет достигнут до конца 2023 года.

Темп прироста расходов на конечное потребление домохозяйств в 2021 году замедлится еще больше, чем в дезинфляционном сценарии, и составит 2,1–3,1%. В отличие от дезинфляционного сценария, в котором мягкая денежно-кредитная политика будет поддерживать ускорение расходов, в рисковом сценарии появится необходимость временного ужесточения денежно-кредитной политики для снижения проинфляционных рисков, поэтому восстановление до темпов прироста базового сценария (2,5–3,5%) произойдет ближе к концу прогнозного горизонта.

Темпы прироста валового накопления основного капитала в 2021 году упадут еще ниже, чем в дезинфляционном сценарии, а восстановление будет еще более

медленным и к концу прогнозного горизонта темпы прироста не превысят 2,5–4,5%.

Траектория темпов роста ВВП в рисковом сценарии представлена на рисунке 33.

Более слабое влияние проинфляционных факторов и усиление влияния дезинфляционных факторов (таких как слабая потребительская активность, пересмотр и отмена инвестиционных планов) обусловят необходимость перехода к мягкой денежно-кредитной политике начиная с II квартала 2022 года. Однако, несмотря на мягкую денежно-кредитную политику, инфляция останется ниже целевого значения до конца прогнозного горизонта [69].

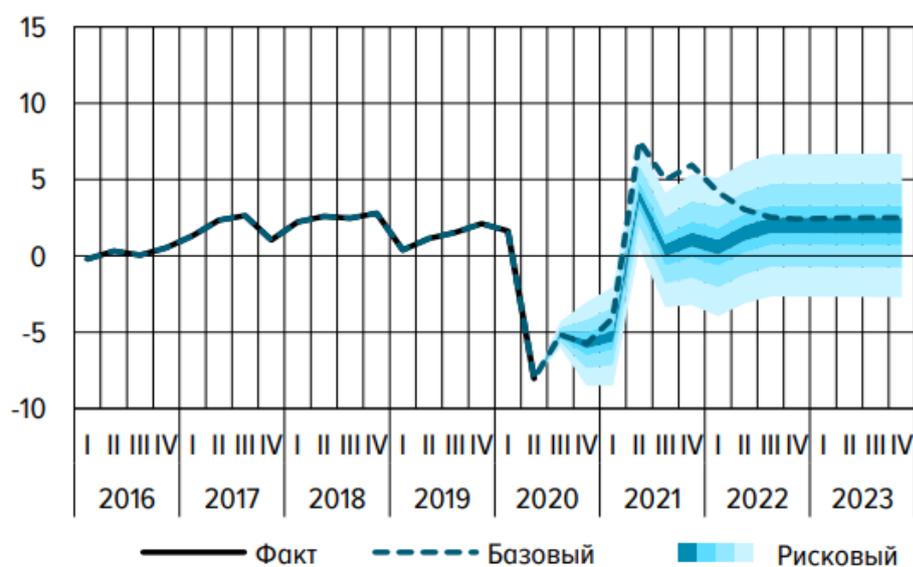


Рисунок 33 – Траектория темпов роста ВВП в рисковом сценарии, в процентах к соответствующему периоду прошлого [69]

Проинфляционное давление существенно, но кратковременно усилится начиная с I квартала 2021 года как из-за ослабления курса рубля на фоне роста общей неопределенности, так и вследствие более мягкой бюджетной консолидации на фоне сохранения необходимых расходов для поддержки экономики.

Траектория инфляции в рисковом сценарии представлена на рисунке 34.

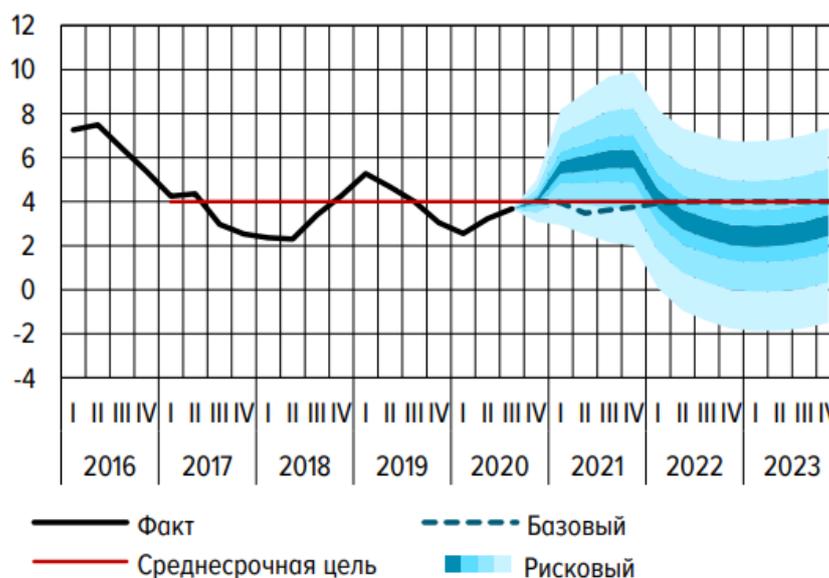


Рисунок 34 – Траектория инфляции в рисковом сценарии, в процентах к соответствующему периоду прошлого года [69]

Как показывают данные рисунка 34 ужесточение денежно-кредитной политики вернет инфляцию к цели уже в I квартале 2022 года.

Таким образом, в рамках данного пункта были рассмотрены четыре сценария макроэкономического развития России на ближайшие 2021-2023 годы.

Банк России, рассматривая возможные сценарии развития российской экономики, исходил из предпосылок о влиянии пандемии на скорость восстановления спроса и устойчивость этого восстановления, а также на глубину падения потенциального выпуска, в том числе с учетом возможных отложенных эффектов из-за ограничений экономической активности. В рамках следующего пункта видится целесообразным составление авторского прогноза по рынку ипотечного кредитования исходя из макроэкономических параметров [69].

3.2 Построение прогноза по рынку ипотечного кредитования в России на 2021 год

С целью осуществления прогноза рынку ипотечного кредитования на 2021 год необходимо рассмотреть прогнозные данные по основным макроэкономическим факторам, оказывающим воздействие на исследуемый

рынок, а также рассмотреть программы, которые могут внести свои корректировки на объем ипотечного рынка.

Одним из основных факторов, способных оказать значительное воздействие на рынок ипотечного кредитования, в частности, на объем и выданных ипотечных кредитов на рынке первичной недвижимости. По информации Центрального Банка России действие данной программы продлится до середины 2021 года, далее ее действие будет завершено. То есть, можно предположить, что в первые шесть месяцев 2021 года рынок жилищного ипотечного кредитования будет испытывать динамику роста, в то время как во второй половине 2021 года рост значительно сократится.

Как показали результаты телефонного опроса настроения покупателей и их ожиданий, проведенного во второй главе настоящей выпускной квалификационной работы, а также с учетом данных статистики банковского сектора, осенью 2020 года был отмечен спад покупательской способности. Что было связано с режимом полной самоизоляции, когда часть людей временно остались без работы, а часть компаний были вынуждены признавать себя банкротами.

Также стоит учитывать фактор ажиотажного спроса на рынке ипотечного кредитования на фоне ослабления национальной валюты, когда население страны решило массово переводить свои свободные денежные средства в более ликвидные, на их взгляд, активы, которыми они посчитали недвижимость.

Стоит учитывать, что большая доля оформленных ипотечных кредитов была оформлена в зачет 2021 года, то есть в 2021 году такого ажиотажного спроса не ожидается. Так как срок программы льготного ипотечного кредитования достаточно точно ограничен государством.

Дополнительно отметим, что рынок первичной недвижимости характеризуется активным ростом стоимости на объекты недвижимости, скорость роста показывает опережающую уровень инфляции динамику.

Совокупность факторов может создать условия, в которых доступность жилья для населения может понизиться, даже при сохранении относительно невысокой средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам.

Именно завершение действия программы льготного ипотечного кредитования позволит предупредить образование ипотечного «пузыря», а также скоррелировать соотношение ипотечного спроса и предложения на рынке ипотечного кредитования [70].

Эксперты НКР также прогнозируют спад платежеспособности населения России, который продолжится в результате сохраняющихся ограничений во многих компаниях в разрезе пандемии корона вируса. Отложенный эффект шока от ослабления национальной валюты по отношению к доллару США в 2021 году также внесет свой вес в совокупность факторов, влияющих на доходы населения, включая как физические лица, так и юридически оформленные.

Среди положительных направлений прогноза по рынку ипотечного кредитования в 2021 году выделяется следующий фактор, отсутствие значительного роста цен на рынке первичного и вторичного жилья.

Предполагается увеличение доли просроченных кредитов, так как часть людей, оформивших договор ипотечного кредитования в 2020 году, не была финансово готова к выполнению данных обязательств. А также те заемщики, у которых уже были договора ипотечного кредитования, могли потерять часть своего дохода, и на данный момент их платёжеспособность оказалась сниженной.

На конец 2020 года был отмечен избыточный спрос на рынке ипотечного кредитования первичной недвижимости, что повлекло за собой ряд событий. Увеличение цен на новостройки и строящиеся объекты жилой недвижимости. В результате этого произошло уменьшение выгоды потенциального клиента банка по договору ипотечного кредитования от льготной программы кредитования и сниженный в рамках ее действия ставок до 6,5% [69].

В НКР ожидают, что доля наиболее проблемных ссуд в ипотечном портфеле банков по итогам 2021 года может вырасти с текущих 1,4–1,5% до 2% [70].

Что касается вторичного рынка в России, он формирует основной объем ипотечных выдач. По оценкам «Дом.РФ», на него приходится примерно 70% всех выдач. Такие же цифры приводят в ЦИАН. По их данным, семь из десяти кредитных сделок на рынке жилья заключаются на покупку уже готовых объектов. Поэтому даже при сохранении более высоких ставок в сравнении с первичкой ипотека на вторичном рынке продолжит пользоваться спросом и, вероятно, снова начнет наращивать свою долю на рынке от общего числа сделок.

Причиной явился рекордный рост цен на первичном рынке. По оценкам ЦИАН, из всех городов-миллионников (16 городов) всего в трех стоимость 1 кв. м на вторичном рынке выше, чем на первичном, – это Москва, Самара и Омск. Поэтому выгода от покупки новостройки под более низкую ставку уже не так очевидна – во многих случаях выгоднее рассматривать уже готовый рынок – разница в стоимости объекта перекроет переплату из-за более высокой ставки.

В компании «Инком-Недвижимость», напротив, прогнозируют снижение спроса на ипотеку, включая кредиты на вторичное жилье. Основные факторы, которые могут на это повлиять, – нестабильность в сфере экономики, неуверенность граждан в завтрашнем дне, а также общее снижение их платежеспособности. Вследствие этого некоторые потенциальные покупатели жилья могут отложить выход на сделку, опасаясь не справиться с кредитным бременем, считает руководитель службы ипотечного кредитования «Инком-Недвижимости» Ирина Векшина. По ее мнению, ниже нынешнего уровня ставки по ипотечным кредитам на вторичное жилье опускаться не будут [70].

Второе направление, способное увеличить и расширить рынок ипотечного кредитования в 2021 году – загородная недвижимость. Подразумевается как уже готовое загородное жилье, коттеджи, пентхаусы, а также еще только строящееся.

Данное направление получило активный толчок к своему развитию в середине 2020 года, когда в связи с обострившейся эпидемиологической обстановкой были введены ограничительные меры. Были закрыты границы практически во все

страны, то есть люди были вынуждены активно пользоваться загородным отдыхом.

Так, спрос на апартаменты и домики на туристических базах достиг своего максимального значения в 2020 году. Это привело к покупке загородной недвижимости многими частными лицами.

Предполагается, что на фоне сохраняющейся напряженности ситуации с коронавирусом в 2021 году граждане России также будут вынуждены отдыхать на территории Российской Федерации. Это может привести к повышенному спросу на рынке ипотечного кредитования в рамках загородного жилья. Которое люди смогут либо сдавать аренду другим отдыхающим либо же самостоятельно отдыхать в данных домах.

Именно начало 2021 является наиболее удачным временным интервалом для разработки программы льготного ипотечного кредитования на данный тип недвижимости.

К тому же, действующая с 2020 года государственная льготная программа ипотечного кредитования на объекты недвижимости первичного рынка была актуально не во всех регионах России. Так как не каждый регион характеризуется высоким процентом новостроек. Например, люди, живущие в деревнях или малонаселенных городах, так и не смогли ощутить на себе программу помощи от государства [65].

По данным «Дом.РФ» 2021 год станет основополагающим для зарождения тренда на строительство индивидуального жилья. Так как все более популярно на сегодняшний день становится жилье не в многоквартирных домах, а в отдельно построенных, где каждая семья устанавливает свои правила жизни. Сейчас кредиты в этом сегменте почти не выдаются: из 1,5 млн выданных ипотек на частные дома приходится менее 20 тыс. Кроме того, в планах нарастить ежегодный объем индивидуального строительства с текущих 26 млн кв. м до 50 млн кв. м.

Чтобы достичь данных показателей, государству необходимо создать соответствующий план действий. Где будут разработаны нормативно-правовые акты, составлен предварительный прогноз по востребованности данной программы. А также произведены подготовительные работы к запуску, в том числе, это касается и повышения финансовой осведомленности населения и доступности финансовой информации.

Сейчас «Дом.РФ» совместно с правительством и Минстроем России готовит специальную дорожную карту. В частности, предлагается распространить принципы проектного финансирования и эскроу-счетов на загородный рынок и запустить льготную ипотечную программу. С начала декабря 2020 года институт жилищного развития запустил пилотную программу льготной ипотеки на частные дома для молодых семей.

Для большей привлекательности объектов индивидуального жилищного строительства со стороны потенциальных заемщиков необходимо проработать вариант «под ключ», которым может стать коробочный продукт. Чтобы к данному объекту недвижимости дополнительно прилагалась развитая инфраструктура, которая бы стала дополнительным катализатором для приобретения данного типа недвижимости.

Естественно, не каждый гражданин России сможет купить объект индивидуального жилищного строительства, именно поэтому программа льготного ипотечного кредитования на загородную недвижимость будет актуальной [70].

Таким образом, можно выделить два основных фактора, способных повлиять на рынок ипотечного кредитования в 2021 году. В частности, это программа льготного кредитования, а также тренд на загородную недвижимость, включая индивидуальное жилищное строительство.

Далее видится целесообразным рассмотреть мнения экспертов по вопросу развития рынка ипотечного кредитования в 2021 году.

Эксперты на рынке недвижимости, опрошенные «РБК-Недвижимостью», не прогнозируют стремительного уменьшения средневзвешенных ставок по ипотечным кредитам в 2021 году. По данным Центрального Банка Российской Федерации существует еще резерв для снижения уровня ключевой ставки на 0,5 процентных пункта. Однако данное снижение не приведет к столь динамичному развитию рынка недвижимости в 2021 году [70].

Аналогичную точку зрения озвучили в двух рейтинговых агентствах: НКР и «Эксперт РА». В случае сохранения мягкой монетарной политики в первом полугодии 2021 года средние ставки новых выдач ипотеки с учетом программы господдержки могут достигнуть исторически низких значений в 7%», считает старший аналитик рейтингового агентства НКР Егор Лопатин [70].

При отсутствии значительного изменения уровня инфляции и сохранении текущей политики регулятора в первом полугодии 2021 года ставки могут еще опуститься до 7%, согласилась с коллегой младший директор по банковским рейтингам агентства «Эксперт РА» Екатерина Щурихина [70].

Управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая не видит предпосылок для дальнейшего снижения ставок по ипотечным кредитам. Ставки по кредитам напрямую зависят от ключевой ставки ЦБ, которая в ближайшее время, скорее всего, не изменится. Таким образом, ставки по ипотеке останутся на прежнем уровне: от 5,85% до 6,5% для первичного жилья и от 7,8% до 9% для вторичного, сообщает Мария Литинецкая [70].

Более того, ситуация может кардинально измениться во второй половине 2021 года после окончания действия программы льготной ипотеки под 6,5%, ипотека может начать дорожать, не исключают аналитики. Если госпрограмма льготной ипотеки завершится к 1 июля 2021 года, как и планируется, то во второй половине года можно ожидать некоторого роста средневзвешенной ставки по рынку до 7,5–8%, комментирует Екатерина Щурихина [70].

Таким образом, на основании мнений экспертов, а также проведенных ранее анализов построим примерный прогноз по рынку ипотечного кредитования в 2021 году.

Динамика по количеству предоставленных ипотечных кредитов в разрезе с инфляцией и ключевой ставкой представлена на рисунке 35.

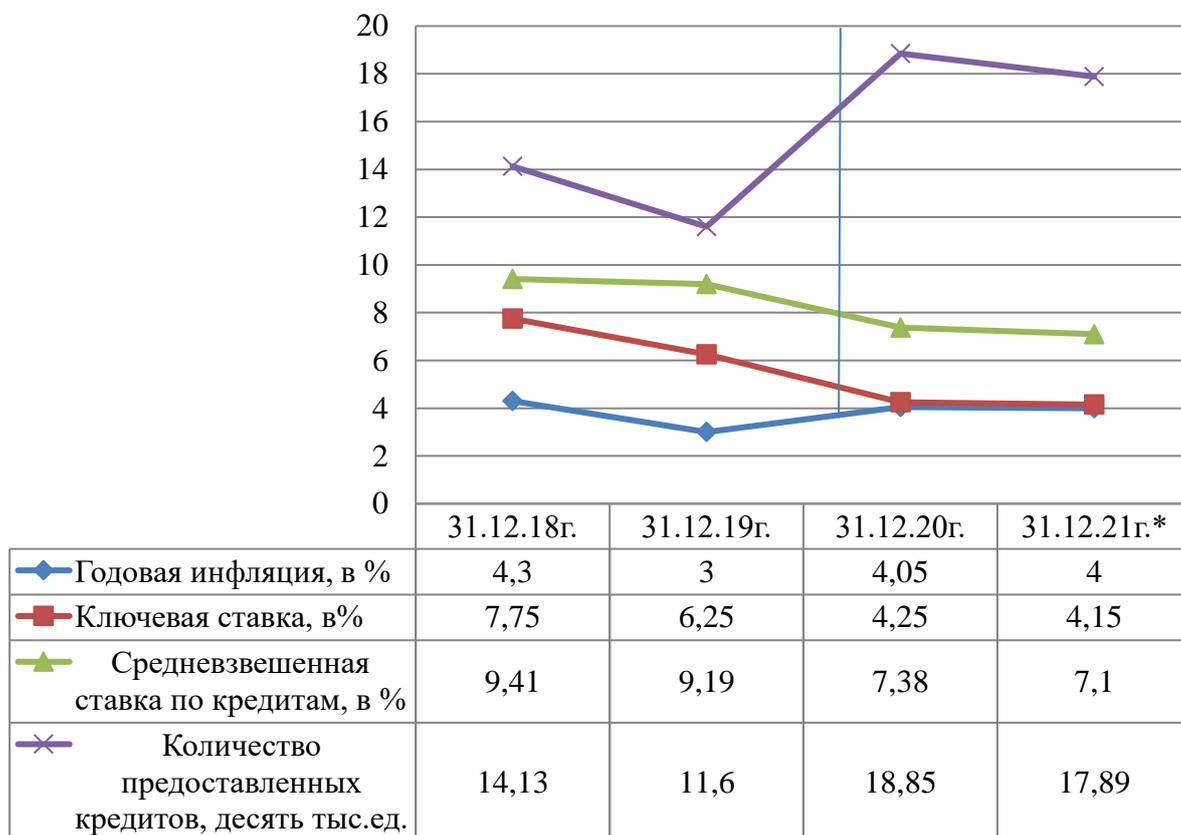


Рисунок 35 – Динамика по количеству предоставленных ипотечных кредитов в разрезе с инфляцией и ключевой ставкой*

* Данные на 2021 год составлены по прогнозу автора

Как показывают данные рисунка 35, при уменьшении инфляции и средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам количество предоставленных ипотечных кредитов показывает динамику роста.

Согласно мнениям экспертов и данным Центрального Банка России в 2021 году ключевая ставка может снизиться на 0,5 –1 процентный пункт, достигнув значения 4,15% на конец года. Уровень инфляции также будет иметь динамику незначительного снижения и составит по прогнозным данным 4% (согласно таргету по инфляции Центрального Банка).

Незначительное уменьшение ключевой ставки и инфляции приведет к нисходящей динамике средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам. Что позволит поддержать достаточно высокий спрос на данный вид банковского продукта.

При этом стоит учесть тот факт, что в первой половине 2021 года еще будет действовать программа льготного ипотечного кредитования по сниженной ставке. То есть, ипотечное кредитование по-прежнему будут пользоваться достаточно большим спросом со стороны населения, несмотря на увеличение стоимости жилья.

Отметим также, что динамика цен на нефть и скорость их восстановления согласно прогнозным данным Центрального Банка о четырех сценариях макроэкономического развития России на 2021-2023 году не будет прямым образом оказывать влияние на экономику. Именно поэтому данный параметр не был включен в прогнозный график.

В описанных выше условиях можно предположить, что количество предоставленных ипотечных кредитов будет варьироваться примерно на уровне 2020 года, но без превышения. Так как для достижения таких рекордных показателей в 2021 году не будет оснований. Меры государственной поддержки по мере стабилизации экономической ситуации, а также ситуацией с пандемией будут постепенно уменьшаться. Однако и для резкого спада спроса нет значительных оснований.

Тем не менее, по результатам проведенных во второй главе настоящего исследования потребительских настроений и ожиданий люди ожидают значительного повышения цен, а также увеличения уровня инфляции. Этот фактор также является сдерживающим, так как не все люди, потенциально желающие оформить ипотечный кредит в 2021 году, осмелятся взять на себя данное обязательство. Так как ожидание роста цен, сохраняющаяся нестабильность в рамках пандемии приведет к сокращению спроса.

Однако появившийся в 2020 году тренд на загородную недвижимость будет способствовать сохранению уровня по количеству ипотечных кредитов. Так как население страны в связи с пандемией попробовало загородный отдых, и многим такой вариант понравился.

При составлении данного ориентировочного прогноза за основу был взят базовый сценарий, где вопрос с пандемией в 2021 году разрешается максимально быстро, без введения дополнительных ограничений и мер.

Таким образом, на основании всего выше перечисленного можно сделать вывод, что рынок ипотечного кредитования в 2021 году в первой половине может показать динамику роста. Эксперты прогнозируют данный тренд исходя из продолжающейся льготной программы по ипотеке, а также незначительным снижением уровня ключевой ставки и инфляции. Что станет причиной понижения и ставок по ипотечному кредитованию. Также аналитики и эксперты в сфере недвижимости выделяют активизировавшийся спрос на объекты загородной недвижимости как новый тренд 2020 года и будущих периодов. Предполагается, что будут созданы специальные программы, направлены на приобретение ИЖК.

Тем не менее, предполагается, что количество предоставленных ипотечных кредитов в прогнозном 2021 году не превысит уровня 2020 года, который был максимальным за последние несколько лет.

Выводы по разделу три

В рамках данного раздела были рассмотрены четыре сценария макроэкономического развития России на ближайшие 2021-2023 годы.

Банк России, рассматривая возможные сценарии развития российской экономики, исходил из предпосылок о влиянии пандемии на скорость восстановления спроса и устойчивость этого восстановления, а также на глубину падения потенциального выпуска, в том числе с учетом возможных

отложенных эффектов из-за ограничений экономической активности. В рамках следующего пункта видится целесообразным составление авторского прогноза по рынку ипотечного кредитования исходя из макроэкономических параметров.

Рынок ипотечного кредитования в 2021 году в первой половине может показать динамику роста. Эксперты прогнозируют данный тренд исходя из продолжающейся льготной программы по ипотеке, а также незначительным снижением уровня ключевой ставки и инфляции. Что станет причиной понижения и ставок по ипотечному кредитованию.

Также был составлен примерный прогноз по развитию рынка ипотечного кредитования на 2021 год исходя из мнений экспертов и аналитиков в сфере недвижимости, а также на основе прогнозных сценариев Центрального Банка России. С учетом макроэкономических факторов, в том числе и условий пандемии.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Актуальность изучения влияния макроэкономических факторов на рынок ипотечного кредитования нашла свое подтверждение. Ипотечное кредитование является неотъемлемым инструментом обеспечения благоприятных условий жизни российских граждан и решения их жилищного вопроса, позволяет стабилизировать экономику страны и спровоцировать ее рост.

В работе исследованы теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования и инфляции в современных условиях Российской Федерации, в том числе, в условиях пандемии. Также рассмотрены основные направления денежно-кредитной политики в России на среднесрочную перспективу.

В рамках решения первой задачи был произведен теоретический анализ по рынку ипотечного кредитования. Были рассмотрены понятие, сущность и виды ипотечного кредитования, основные участники рынка жилищного кредитования. Также был произведен анализ плюсов и минусов ипотечного кредитования для каждой из сторон – банка и заёмщика. Рассмотрено значение ипотечного кредитования для всех секторов экономики.

Механизм ипотечного кредитования является важным элементом развития экономики страны, а также увеличения социально-экономического уровня граждан.

Стоит отметить, что рынок ипотечного кредитования делится на первичный и вторичный, для управления которыми используются соответствующие инструменты. Согласно статистическим данным в 2020 году на фоне пандемии и прочих экономических факторов произошел рост по ипотечному кредитованию, который был вызван увеличением спроса. Так как население страны стремились «перевести» рубли в более надежный и ликвидный актив.

В рамках решения второй задачи был произведен анализ рынка ипотечного кредитования. Объем выданных по ипотечным договорам кредитов, увеличился за 2020 год, достиг рекордного максимума. Данная тенденция характерна как для

первичного, так и для вторичного рынка недвижимости. Средневзвешенный срок кредитования по ипотечным жилищным кредитам вырос с 187,6 месяцев (на январь 2018 года) до 218,4 месяцев (на январь 2020 года).

Потребительские настроения на сегодняшний день имеют крайне нестабильный характер. Это обуславливается рядом макроэкономических факторов, в частности, уровень инфляции, курс рубля и доллара, ситуация с коронавирусом и другие факторы. Большая часть населения ожидают значительного увеличения цен, что может отрицательно сказаться на количестве оформленных договоров по ИЖК. Также люди испытывают чувство неопределённости по отношению к рублево-долларовым курсовым разницам.

Помимо этого обратим внимание на пандемию, условия ограничений которой не оказали значительно негативного влияния на заработную плату населения, работающего по найму.

Отметим, что на рынок ипотечного жилищного кредитования оказывает ряд основных макроэкономических факторов. В частности, это ключевая ставка Центрального Банка Российской Федерации и уровень инфляции. Так, 2020 год стал рекордным для рынка ипотеки. Уже по итогам десяти месяцев объем выданной ипотеки составил 3,25 трлн руб. – это больше, чем за весь рекордный до сих пор 2018 год (3,01 трлн руб.).

В рамках решения третьей задачи были рассмотрены четыре сценария макроэкономического развития России на ближайшие 2021-2023 годы.

Банк России, рассматривая возможные сценарии развития российской экономики, исходил из предпосылок о влиянии пандемии на скорость восстановления спроса и устойчивость этого восстановления, а также на глубину падения потенциального выпуска, в том числе с учетом возможных отложенных эффектов из-за ограничений экономической активности. В рамках следующего пункта видится целесообразным составление авторского прогноза по рынку ипотечного кредитования исходя из макроэкономических параметров.

Рынок ипотечного кредитования в 2021 году в первой половине может показать динамику роста. Эксперты прогнозируют данный тренд исходя из продолжающейся льготной программы по ипотеке, а также незначительным снижением уровня ключевой ставки и инфляции. Что станет причиной понижения и ставок по ипотечному кредитованию.

Также был составлен примерный прогноз по развитию рынка ипотечного кредитования на 2021 год, который может быть использован как коммерческими банками, так и населением страны при определении вектора их деятельности в 2021 году в рамках ипотечного кредитования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 N 395-1 (последняя редакция)
2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция)
3. Федеральный закон № 86-ФЗ от 10.07.2002 «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»
4. Агеева, Н. А. Деньги, кредит, банки. Учебное пособие / Н.А. Агеева. - М.: РИОР, Инфра-М, 2018. - 160 с.
5. Алексеев, П.В. Банковское дело: управление в современном банке: Учебное пособие для ВУЗов / П.В. Алексеев, сост. . - М.: КноРус, 2019. - 304 с.
6. Бабаев, Б.Д. Кругооборот кредитного ресурса: взаимосвязь политэкономического и институционального аспектов / Б.Д. Бабаев, А.Ю. Роднина. - М.: КноРус, 2017. - 226 с.
7. Бабич, А.М. Финансы, денежное обращение и кредит: / Бабич А.М., Павлова Л.Н. - М.: ИНФРА-М, 2017. - 394 с.
8. Басин, А.П. Ипотечное кредитование – важнейший инструмент решения жилищной проблемы в России. / А.П. Басин // Экономическое развитие России. — 2017. — № 1. – 135 с.
9. Белоглазова, Г.Н. Организация деятельности Центрального Банка: Учебное пособие. СПб.: Изд-во СПбГУЭиФ, 2018.
10. Белокрылова, О.С. Региональные особенности реализации модели ипотечного кредитования// Яхимович В.И. – 2017. - № 1. – С. 68-72.
11. Глушкова, Н.Б. Банковское дело / Н.Б. Глушкова. - М.: Академический проект, 2017. - 432 с.
12. Головин, Ю.В. Ипотечное кредитование жилищного строительства: Учебное пособие / Ю.В. Головин — СПб.; Изд-во С.-Петербург. — 2018. — 158 с.

13. Гуртов, В.К. Проблемы развития ипотечного кредитования жилищного строительства и пути их решения. / В.К. Гуртов, А.М. Марголин. — М.: Изд-во РАГС. — 2017. — Библиогр.: 51 назв. — Д8–02/75483 хр.
14. Журкина, Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения// Финансы. — 2017 - № 6. — С. 17-19.
15. Иванов, В.В. Ипотечное кредитование. / В.В. Иванов – М.: Информ.-внедр. Центр «Маркетинг». – 2019. – 273 с.
16. Казимагомедов, А.А. Банковское дело: организация деят. .: Уч. / А.А. Казимагомедов. - М.: Инфра-М, 2017. - 48 с.
17. Копейкин, А.В. Развитие ипотечного кредитования в России. / А.В. Копейкин // Рынок ценных бумаг. — 2018. — №8. — 25-29 с.
18. Косарева, Н.А. Развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования населения в России // Вопросы экономики. - 2018. - N 5. - С.89-106.
19. Костерина, Т.М. Банковское дело: Учебник для академического бакалавриата / Т.М. Костерина. - Люберцы: Юрайт, 2017. - 332 с.
20. Крюков, Р. В. Банковское дело и кредитование / Р.В. Крюков. - М.: А-Приор, 2018. - 236 с.
21. Лавров, С.Н. Трудности ипотечного кредитования на пути решения жилищной проблемы// Экономическое возрождение России. – 2017. - № 1. – С. 27-33
22. Лаврушин, О.И. Банковское дело: современная система кредитования: Учебное пособие / О.И. Лаврушин, О.Н. Афанасьева. - М.: КноРус, 2017. - 360 с.
23. Левкович, А. О. Эволюция и тенденции развития финансово-кредитной системы / А.О. Левкович. - М.: Амалфея, 2018. - 216 с.
24. Логинов, М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России// ЭКО. – 2017. – № 9. – С. 115-133
25. Мингазов, Э.Г. Проблемы ипотечного кредитования в Российской Федерации. / Э.Г. Мингазов // Бизнес и банки. — 2017. — №10. – 15 с.

26. Петров, М.А. Банковское дело / М.А. Петров. - М.: Рид Групп, 2019. – 244 с.
27. Печатникова, С.М. основные направления и перспективы создания механизма ипотечного кредитования в России. / С.М. Печатникова // Менеджмент в России и за рубежом. — 2019. — №1. – 140 с.
28. Попова, И. В. Финансы, денежное обращение и ипотека. Учебное пособие / И.В. Попова. - М.: ИНФРА-М, 2017. - 304 с.
29. Разу, М.Л. Банковское дело. Современная система кредитования (Бакалавриат и Магистратура) / М.Л. Разу. - М.: КноРус, 2017. - 360 с.
30. Разумова, И. А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. - М.: Книга по Требованию, 2017. - 304 с.
31. Русецкий, А. Е. Ипотека / А.Е. Русецкий. - М.: Юстицинформ, 2017. – 108 с.
32. Секерин, В. Д. Банковский менеджмент. Учебник / В.Д. Секерин, С.С. Голубев. - М.: Проспект, 2018. - 224 с.
33. Селищев, А. С. Деньги. Кредит. Банки. Учебник / А.С. Селищев. - М.: Проспект, 2017. - 304 с.
34. Смирнов А.Д. Банковское дело. - М., 2011. - 360 с.
35. Стародубцева, Е.Б. Банковское дело: Учебник / Е.Б. Стародубцева. - М.: Форум, 2018. - 288 с.
36. Тавасиев, А. М. Организация деятельности коммерческих банков. Теория и практика. Учебник / А.М. Тавасиев, В.Д. Мехряков, О.И. Ларина. - М.: Юрайт, 2017. - 93 с.
37. Тарасова, Г.М. Банковское дело: учебное пособие / Г. М. Тарасова, И. А. Газизулина, А. К. Муравьев. – Новосибирск: НГУЭУ, 2017. – 235 с.
38. Урчукова, Ж.М. Особенности организации ипотечного кредитования в современных условиях. / Ж.М. Урчукова // Финансист. -2018. — №1. – 54 с.

39. Фетисов, Г.Г. Организация деятельности центрального банка: учебник для студентов / Г. Г. Фетисов, О. И. Лаврушин, И. Д. Мамонова. – 4-е изд., переработанное и дополненное. – Москва: КноРус, 2017. – 440 с.
40. Хендриксен, Э.С. Банковское дело: Учебник / Э.С. Хендриксен. - М.: Финансы и статистика, 2018. - 592 с.
41. Хоминич, И.П. Банковское дело / И.П. Хоминич. - М.: Финансы и статистика, 2017. - 608 с.
42. Цылина, Г.А., Ипотечное кредитование и риски / Г.А. Цылина // Жилищное строительство. — 2017 г. — № 5. — 120 с.
43. Челноков, В. Банки и банковские операции: / Челноков В. - Мн.: Высшая школа, 2017. - 292 с.
44. Ширинская, Е.Б. Операции коммерческих банков: российский и зарубежный опыт: учеб. для вузов. - М.: Финансы и статистика, 2017. - 160 с.
45. Шилов, Михаил Банки и заёмщики на российском рынке ипотечного жилищного кредитования: моногр. / Михаил Шилов. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2017. - 184 с.
46. Интернет-портал «banki.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: https://www.banki.ru/wikibank/ipotechnyiy_kredit/
47. Интернет-портал «gumer» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: https://www.gumer.info/bibliotek_Buks/Econom/abdull/01.php
48. Интернет-портал «consultant.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/1596e6583253f6a397e6335c1018164662749b55/
49. Интернет-портал «gumer» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: https://www.gumer.info/bibliotek_Buks/Econom/abdull/01.php
50. Интернет-портал «consultant.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/6625dd173cf9bcc74b7709ef0b65c9a294938d66/

51. Интернет-портал «consultant.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/6625dd173cf9bcc74b7709ef0b65c9a294938d66/
52. Интернет-портал «Банки.ру» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <file:///C:/Users/%D0%B2%D0%B0%D1%81%D1%8F/Downloads/55-ru-2390.pdf>
53. Интернет-портал «grandars.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://www.grandars.ru/college/biznes/ipotechnyy-rynok.htm>
54. Интернет-портал «studbooks» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: https://studbooks.net/1220263/bankovskoe_delo/rol_ipotechnogo_kreditovaniya_gynochnoy_ekonomike
55. Интернет-портал «vedomosti.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/04/15/828147-do-70-kreditov-berut-na-pokupku-na-vtorichnm>
56. Интернет-портал «vedomosti.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/04/15/828147-do-70-kreditov-berut-na-pokupku-na-vtorichnm>
57. Интернет-портал «cian.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://chelyabinsk.cian.ru/stati-rossijane-lovjat-ipotechnyj-moment-311321/>
58. Официальный сайт ЦБ РФ «cbr.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31713/mortgage_lending_market_2020-6.pdf
59. Официальный сайт ЦБ РФ «cbr.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31785/inFOM_20-12.pdf
60. Интернет-портал «consultant.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/886577905315979b26c9032d79cb911cc8fa7e69/

61. Интернет-портал «cian.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://chelyabinsk.cian.ru/stati-rossijane-lovjat-ipotechnyj-moment-311321/>

62. Интернет-портал «cian.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/3b9/3b9675db633d219b45e042d506debe81.pdf>

63. Интернет-портал «rbc.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://www.rbc.ru/finances/11/11/2020/5faa5a909a7947545ebc5835>

64. Интернет-портал «rbc.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5e6a131e9a79470578d9caa2>

65. Интернет-портал «iz.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://iz.ru/1087547/2020-11-16/oslablenie-rublia-dobavit-infliatcii-1-protcentnyj-punkt>

66. Интернет-портал «finmarket.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.finmarket.ru/news/5310775>

67. Интернет-портал «banki.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://www.banki.ru/products/currency/usd/>

68. Интернет-портал «rbc.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5ec4d85e9a79477d1bb292d0>

69. Интернет-портал «rbc.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: [file:///C:/Users/%D0%B2%D0%B0%D1%81%D1%8F/Downloads/on_2021\(2022-2023\).pdf](file:///C:/Users/%D0%B2%D0%B0%D1%81%D1%8F/Downloads/on_2021(2022-2023).pdf)

70. Интернет-портал «rbc.ru» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://www.rbc.ru/finances/30/11/2020/5fc170c29a79477e333183e5>