

Секция: Финансы, деньги и кредит

ЦЫГЛИНА С.С.

Аспирант кафедры Экономическая теория

Уфимский государственный авиационный технический университет

г. Уфа, Республика Башкортостан

АНАЛИЗ И ПРОГНОЗ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Несмотря на не очень оптимистические прогнозы, которые имели место в конце 2014 года, рынок ипотечных кредитов продолжает функционировать. Существует множество факторов ограничивающих решение вопроса приобретения жилья, связанных с ухудшением экономического положения граждан. Тем не менее, рынок ипотеки является как частью экономической системы, так и важным инструментом в решении жилищной проблемы.

В 2014 году рынок ипотечного кредитования показал прирост на 30%, его объем достиг рекордных 1,8 трлн. руб. Однако за первые два месяца 2015 года, по данным Центробанка, сумма выданных ипотечных кредитов в рублях снизилась на 24%, до 149,6 млрд. руб., тогда как за тот же период прошлого года был отмечен рост в 1,5 раза.[1]

В конце 2014 года произошло неожиданное повышение Центробанком ключевой ставки до 17 %, что фактически остановило ипотечное кредитование. Причиной такого «стопора» послужило то, что потерялась целесообразность кредита, который оформляется на срок 15 – 30 лет, по ставке 17-20%, а продавать продукт по ставке меньшей, чем ключевая для банков совершенно не рентабельно.

Вынужденной мерой против выдачи невыгодных кредитов стало весьма резкое ужесточение требований к ипотечным заемщикам: наличие

и качество дополнительного залогового имущества, уровень и стабильность доходов. Большинство квартир в новостройках обычно приобретались с привлечением ипотечных займов. Население, которое приобретало недвижимость первичного рынка, фактически, с помощью банков кредитовало застройщиков. Они в свою очередь, давали работу строителям и закупали строительные материалы, задействовали транспортную систему, пр. Т.е. застройщики имели возможность продолжать начатое строительство, сдавать новостройки в эксплуатацию, выполнять обязательства перед дольщиками. Таким образом, сокращение ипотечного кредитования могло негативно отразиться на строительной отрасли – в конце прошлого года прогнозировалась волна банкротств строительных компаний, сокращение значительного количества рабочих мест на стройплощадках, снижение налоговых выплат в бюджет.

С начала 2015 года ключевая ставка Центробанка была несколько раз пересмотрена, в конце января ставка опустилась до 15%, а с середины марта ставка понизилась до 14%. [2] (На протяжении первого полугодия 2015 г. она снизилась с 17% до 11,5%, а с 3 августа 2015 г. ключевая ставка составляет 11,0 %.) Одновременно были внедрены программы стимулирования ипотеки. В результате для банков стало возможным сформировать льготные ипотечные программы и предложить кредиты под 12% годовых, но такие программы полностью ориентированы на первичное жилье. Сложилась довольно интересная ситуация на рынке - граждане, которые хотят взять кредит на новую квартиру, получают ставку 12%, а те, кто хотел бы оформить в ипотеку вторичную квартиру, не имеют такой возможности, и вынуждены мириться со ставкой 17% - 20% либо отказываться от приобретения.

Следствием «волновых» явлений, которые произошли в экономике России, явился бум спроса на недвижимость. Все, кто располагал капиталом, стали скупать квартиры, причем, главным образом, это был

вторичный рынок. Деньги выводились из многих инвестиционных инструментов, поскольку многие типы вложений сразу перешли в категорию сомнительных. Возможность привлечения ипотеки резко исчезла, а потому большинство сделок происходило с участием наличных денег. Недостроенные объекты, предлагаемые застройщиками, приобретать уже стало небезопасно, поскольку сложно предсказать, насколько отразится кризис на дальнейшей работе строительных компаний. Ситуация подстегнула и тех, кто намеревался решить свои жилищные проблемы в ближайшем будущем и располагал необходимыми средствами. Все, кто рассчитывал дождаться хотя бы минимального падения цен в связи с сезонностью, приняли решение покупать жилье сразу после изменения курса рубля относительно доллара и евро. В противном случае был велик риск подорожания недвижимости, что связано с невозможностью ее приобретения. Таким образом, в первые месяцы 2015 года можно было наблюдать резкий спад на рынке недвижимости. Инвесторы уже вложили свои деньги, а граждане уже приобрели жилье до наступления нового года, так что спрос практически упал до нуля. В данный момент аналитики рынка не могут прогнозировать восстановления спроса на вторичные квартиры, так как намного выгоднее приобретать новую квартиру с использованием льготной ипотеки, чем вторичные квартиры за «живые» деньги.

Фактически получается замкнутый круг. Очень низкий спрос при растущем количестве предложений может спровоцировать существенное снижение цен. А снижение цен на вторичном рынке, может косвенно отразиться на востребованности ипотечных предложений по новостройкам. Квартиры в новостройках, за которые ипотечный кредит уже выплачен, и которые выставляются на продажу, автоматически становятся объектами вторичного рынка. То есть, может произойти

ситуация, когда до момента завершения строительства дома квартира стоит дороже, чем после ввода здания в эксплуатацию.

Однако ключевая ставка является не единственным двигателем ипотечного рынка, на уровень спроса влияние оказывает и покупательная способность населения, которая с наступлением кризиса существенно снизилась. Падение курса рубля привело к росту реальной инфляции. Цены растут, а доходы населения остаются на прежнем уровне, что явно не улучшает благосостояние граждан. Поэтому резкого роста спроса на ипотечном рынке не стоит ожидать, даже если ставки по кредитам будут выглядеть достаточно привлекательно.

Одним из инструментов урегулирования плачевного состояния ипотечного сектора, может послужить ипотечное страхование. Оно позволит снизить ужесточенные требования к резерву банков и уменьшить ставку по застрахованным высокорисковым кредитам до уровня низкорисковых. По статистике, снижение ставки на 1 процентный пункт повышает доступность кредитов для населения в 2 раза.

Если сравнивать текущий кризис с предшествующими кризисами 1992 и 2008и годов, то уровень падения реальных денежных доходов и инфляции значительно ниже в текущий момент. Но особенностью нынешней ситуации, является временной фактор - длительность. Обычно, после снижения последующий рост доходов происходил в течение одного года, а на данный момент их снижение продолжается уже второй год, и прогнозируется сохранение ситуации в 2016 году.

Очень сильно увеличился спрос на ипотеку среди сегмента людей с низкими доходами. Увеличение высокорисковых заемщиков это не совсем правильное решение при ведении политики банков. В мировой практике для такого класса людей, существует сегмент социального

жилья, который у нас практически не развит и не адаптирован к современным условиям.

Несмотря на неутешительные прогнозы, рынок ипотеки продолжает функционировать. Перед институтом развития стоят новые задачи на ближайшие три года, лежащие в области строительства и жилищно-коммунальной сферы: повышение доступности и комфортности жилья, улучшение качества жилищного фонда, привлечение инвестиций в жилищное строительство, а так же производство строительных материалов.

Таким образом, представляется целесообразным развивать ипотечное кредитование в сфере социального жилья при поддержке и контроле государственными программами. А так же необходимо более продуктивное внедрение ипотечного страхования для уменьшения рисков, как для заемщиков, так и для банков в целом.

Литература:

1. Федеральная служба государственной статистики России: <http://www.gks.ru>;

2. XIII Всероссийская Конференция «Ипотечное кредитование в России» от 21 апреля 2015 года г. Москва: <http://www.akm.ru/rus/conferences/ipoteka2015/> .