

УДК 336.77.067.22

DOI 10.22213/2618-9763-2022-2-58-65

Д. Ф. Усманова, магистрант

С. П. Сырыгин, кандидат технических наук, доцент

Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова, Ижевск, Россия

ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ COVID-19 НА РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Данная статья является продолжением авторского исследования российского рынка ипотечного кредитования. Целью описанной части исследования стала оценка результатов проводимой государственной политики в целом ипотечном кредитовании. Пандемия повлияла не только на уровень спроса, но и в целом на его структуру. В условиях низких ставок, смягчения требований для ипотечных заемщиков и ограничения производственных мощностей цены на недвижимость резко повысились. В статье авторы приводят анализ основных тенденций на рынке ипотечного кредитования и знакомят с полученными результатами.

Ситуация с пандемией коронавируса поставила в затруднительное положение многих жителей России, особенно тех, кто из-за ограничительных мер столкнулся с перебоями в деятельности своих организаций, существенно потеряв в доходах, но при этом несет на себе бремя выплаты различного рода кредитов. За счет внедрения программы по льготному ипотечному кредитованию выдачи увеличились, однако прогнозируется спад спроса на ипотечный кредит после завершения данной программы.

Главными проблемами ипотеки в РФ сейчас являются низкие доходы населения страны в целом и каждого человека в отдельности, существенная инфляция, монополизация рынка строительства жилья, особенности миграции, недостаточное участие государства в поддержке ипотеки и неразвитость рынка ипотечных бумаг. Решение проблем будет возможно только в результате общего, поступательного развития экономики страны во всех ее сферах: политики, социальном, строительном, банковском и иных секторах.

Ключевые слова: ипотечное кредитование; банк; заемщики; пандемия Covid-19; процентные ставки.

Введение

В современных условиях ипотечное жилищное кредитование (ИЖК) граждан России является важным механизмом, способствующим оживлению экономики страны. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11.01.2000 № 2*: «Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования – создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов». Очевидно в развитии ИЖК заинтересованы все участвующие стороны:

– для граждан становится более доступным приобретение жилья, тем самым боль-

шее количество людей получают возможность улучшить свои жилищные условия;

– банки увеличивают процентные доходы, повышая объем и качество своего кредитного портфеля, в том числе за счет снижения кредитного риска, поскольку ипотечные кредиты имеют ликвидный залог в виде квартиры или дома;

– государство способствует повышению деловой активности в экономике страны, вовлекая сбережения граждан в деловой оборот и развивая строительную и связанную с ней отрасли.

Роль государства заключается не только в том, что законодательно сформирована благоприятная правовая основа для развития ИЖК, созданы условия для обеспечения ликвидности ипотечных кредитов в результате деятельности Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), но

и приняты меры по снижению стоимости ипотечного кредита путем предоставления субсидий заемщикам – физическим лицам. В настоящее время одним из основных факторов, тормозящих развитие ИЖК является влияние эпидемии Covid-19. Действительно, в 2020 г. наметилась тенденция снижения темпов объемов роста ипотечных кредитов. В течение 2020–2021 гг. на государственном уровне проводились различные мероприятия по частичному ограничению передвижения граждан РФ, изменению режима работы предприятий и организаций вплоть до приостановки деятельности на определенный срок. В результате эпидемии Covid-19 пострадали, в первую очередь, малые и средние предприятия, причем некоторые из них прекратили свою деятельность. Это не могло не сказаться в целом по стране на деловой активности (снижение ВВП в 2020 г.) и привело к уменьшению объема выпуска некоторых видов продукции и поступлению ее на рынки. Этот процесс стиму-

лировал замещение отечественных товаров более дорогими импортными, что послужило причиной, по нашему мнению, достаточно резкого роста цен на строительные материалы и увеличения себестоимости строительства жилья. Снижение деловой активности, в том числе, привело к снижению среднедушевых доходов граждан. Эти тенденции в совокупности явились причиной снижения спроса на жилье и снижения темпов роста объемов ИЖК.

Основной целью данной работы является анализ существующих тенденций в сфере ИЖК и рассмотрение путей его совершенствования.

Тенденции ипотечного жилищного кредитования в России в период пандемии Covid-19

Для оценки основных показателей ипотечного жилищного кредитования в России в период пандемии COVID-19 представим данные (табл. 1) с 2019 г. по 2021 г.

Таблица 1. Основные показатели ипотечного жилищного кредитования в России в период пандемии Covid-19 за 2019–2021 гг.

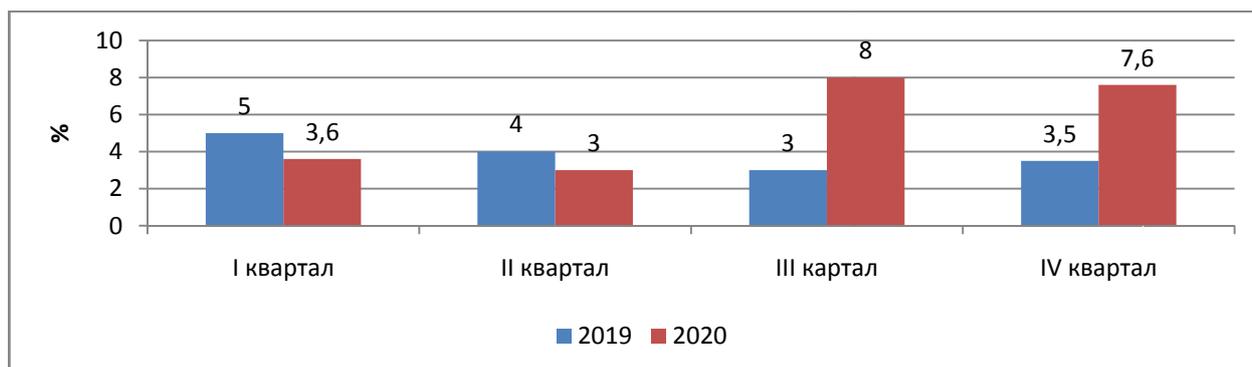
Table 1. Key indicators of residential mortgage lending in Russia during the Covid-19 pandemic for 2019-2021

Показатель	Годы		
	2019	2020	2021
Общий объем выданных кредитов, трлн руб.	2,9	3,9–4,0	3,6–3,7
Рефинансированные кредиты, млрд руб.	200	450–500	500–00
Количество выданных кредитов, млн ед.	1,3	1,5–1,6	1,3–1,4
Ипотечный портфель, трлн руб.	7,5	9,0–9,2	10,4–10,6
Средняя рублевая ставка по новым кредитам, %	9	7,0–7,2	7,3–7,4

Источник: рассчитано авторами на основе данных Банка России и ДОМ.РФ. URL: <https://www.cbr.ru/>

Пандемия Covid-19 не повлияла на общий объем развития ипотечного жилищного кредитования. Летом 2020 г. произошло замедление выдачи ипотечных кредитов, но в сравнении с темпами роста кредитования юридических лиц и розничного кредитования динамика ипотечного кредитования лидирует. Осенью 2020 г. прирост ипотечного

портфеля в России составил 7,6 %. Государственная программа по льготному кредитованию вызвала прирост в ипотечном жилищном кредитовании как летом, так и осенью [1]. Рассмотрим динамику поквартальных темпов прироста кредитования в России за 2019–2020 гг. (рис. 1).



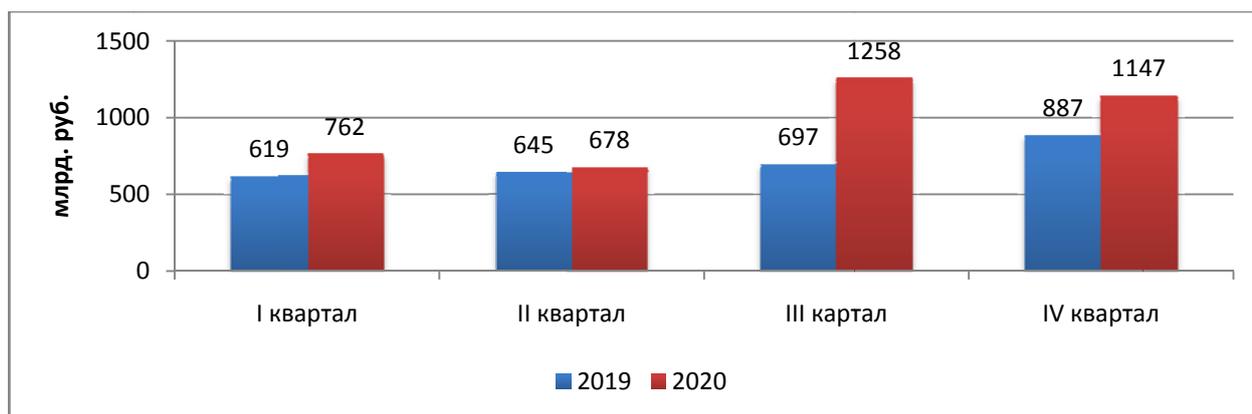
Источник: рассчитано авторами на основе данных Банка России и ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/>

Рис. 1. Динамика поквартальных темпов прироста кредитования в России за 2019–2020 гг.

Fig. 1. Dynamics of quarterly growth rates of lending in Russia for 2019-2020

Программа АО «ДОМ.РФ» основана на возмещении банком потерянных доходов по ключевой ставке плюс три процентных пункта. От всех выданных кредитов льготные кредиты по ставке до 6,5 % составили треть всех ипотечных кредитов. На первичном рынке государственная программа по

льготной ипотеке произвела поддержку ипотечного рынка, а также за счет данной программы увеличились продажи жилой недвижимости на первичном рынке [2]. Рассмотрим динамику выданных ипотечных жилищных кредитов в России за 2019–2020 годы (рис. 2).



Источник: составлено автором по данным Банка России и «Эксперт РА». URL: <https://www.raexpert.ru/>

Рис. 2. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в России за 2019–2020 гг.

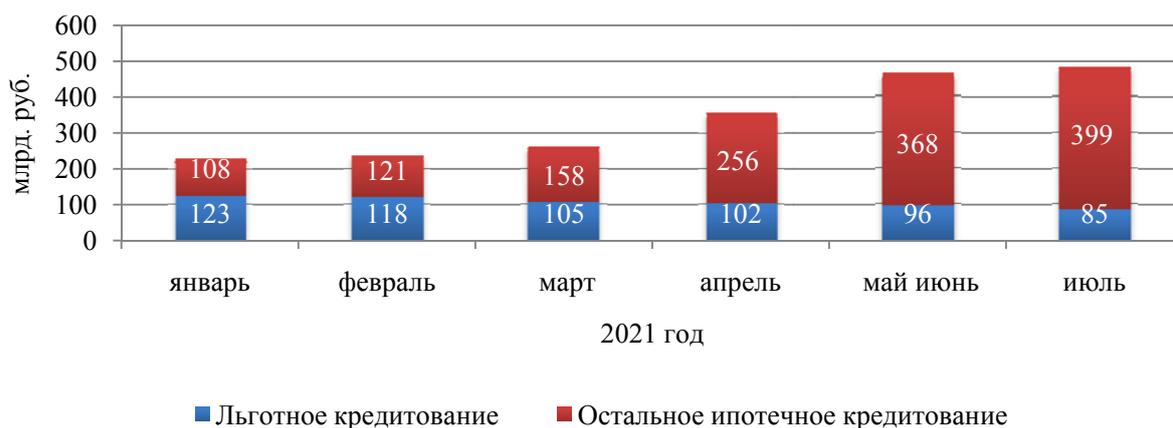
Fig. 2. The volume of issued mortgage housing loans in Russia for 2019-2020

По объему выданных ипотечных кредитов рынок ипотеки вырос в 2020 г. за счет государственной программы льготного кредитования. За 2020 г. было выдано кредитов по ипотеке на сумму более 3,8 трлн руб. [3]. Рассмотрим статистику выданных ипотечных кредитов в России за 2021 г. (рис. 3).

Как следует из рис. 2, в начале 2021 г. происходит снижение льготного ипотечного кредитования, что вызвано высокой стоимостью нового жилья, тем самым происхо-

дит рост спроса на вторичное жилье, и доля остальных ипотечных кредитов увеличивается [4].

Главными проблемами ипотеки в РФ сейчас являются низкие доходы населения в целом и каждого человека в отдельности, существенная инфляция, монополизация рынка строительства жилья, особенности миграции, недостаточное участие государства в поддержке ипотеки и неразвитость рынка ипотечных бумаг.



Источник: составлено автором по данным Банка России и «Эксперт РА». URL: <https://www.cbr.ru/> ; <https://www.raexpert.ru/>

Рис. 3. Объемы выданных ипотечных жилищных кредитов в России за 2021 г.
Fig. 3. Volumes of issued mortgage housing loans in Russia for 2021

Среднедушевые денежные доходы населения Российской Федерации приведены в табл. 2. Наблюдается тенденция к сниже-

нию, что должно негативно повлиять на привлекательность ипотечного кредитования.

Таблица 2. Среднедушевые денежные доходы населения Российской Федерации за 2017–2020 гг.
Table 2. Average per capita cash income of the population of the Russian Federation for 2017–2020

Показатель	Годы			
	2017	2018	2019	2020
Среднедушевые денежные доходы населения Российской Федерации, руб.	31897	33266	35338	35740
Темп прироста к предыдущему году, %	3,3	4,3	6,2	1,1

Источник: составлено на основе расчетов автором.

На фоне сложившейся тенденции основных показателей ипотечного жилищного кредитования в России в период пандемии Covid-19 необходимо исследовать влияние рефинансирования на ипотечный рынок РФ в период пандемии Covid-19.

Рефинансирование позволяет заемщику улучшить свое финансовое состояние по кредиту: получить лучшую процентную ставку, продлить срок и уменьшить ежемесячную выплату. Кроме этого, при рефинансировании можно объединить несколько кредитов в один, что на практике означает погашение средствами нового кредита долгов, например, по кредитным картам и потребительским кредитам.

Банки самостоятельно решают, какие кредиты и на каких условиях они хотят рефинансировать. Например, могут дать деньги только на погашение основного долга, а проценты

и иные платежи заемщику придется оплачивать своими силами [5]. Рассмотрим объемы рефинансирования ипотечных кредитов в России за 2018–2021 гг. (рис. 4).

По причине снижения ставок по ипотечному жилищному кредитованию происходит рост ипотечного рефинансирования. В 2020 г. был рефинансирован каждый шестой ипотечный кредит.

Исследовав влияние рефинансирования на ипотечный рынок РФ в период пандемии Covid-19, проанализируем влияние цен на жилье, на ипотечное жилищное кредитование [6].

В связи со снижением доходов населения в период пандемии Covid-19 рост цен на недвижимость является отрицательным фактором и может привести к росту просроченной задолженности по ипотечному кредитованию и снижению его объемов.

Однако потенциал рынка жилищного кредитования для России не исчерпан, о чем свидетельствуют данные развития ипотечного кредитования для некоторых стран

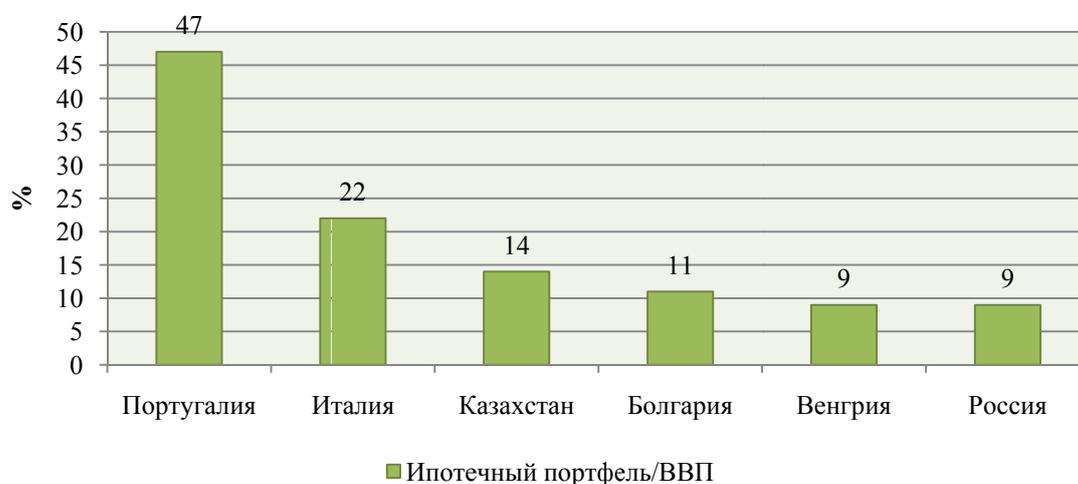
с развивающейся экономикой и западноевропейских стран (рис. 5). Рассмотрим отношение ипотечного портфеля к ВВП страны [7].



Источник: составлено на основе расчетов автором.

Рис. 4. Объемы рефинансирования ипотечных кредитов в России за 2018–2021 гг.

Fig. 4. Volumes of mortgage loans refinancing in Russia for 2018-2021



Источники: составлено автором по данным Европейского центрального банка и центральных банков стран.
URL: <http://www.ecb.europa.eu>

Рис. 5. Объем ипотечного портфеля по отношению к ВВП некоторых стран с развивающейся экономикой и западноевропейских стран

Fig. 5. Mortgage portfolio size in relation to GDP of some emerging economies and Western European countries

Из рис. 5 следует, что для России имеется значительный потенциал роста ипотечного кредитования.

Вероятно, причина отсутствия значимой связи между динамикой цен на жилье и

ипотечного кредитования в России в настоящее время кроется в относительно невысоком уровне задолженности по ипотеке. Предполагается, что более значимыми влияющими на спрос факторами на первич-

ном рынке жилья являются доходы и численность населения.

Прогнозируется резкий спад спроса на ипотечное жилье после окончания программы государства по льготному кредитованию, тем самым произойдет спад стоимости жилья, и имеющая стоимость залога по кредитам обесценится [8, 9].

Рассматривая влияние кредитного риска на ипотечное кредитование, отметим, что даже при значительном снижении цен на жилье, приобретаемое в ипотеку, не произойдет больших изменений в объемах, т. к. повышенные требования по первоначальным взносам сохраняются.

Закредитованность россиян с невысокими доходами, по оценке ЦБ, продолжает расти: почти треть кредитов сейчас на руках у людей с высокой долговой нагрузкой [10].

Обозначенные проблемы ипотечного кредитования в России серьезно сдерживают его развитие и проявляются в форме недоступности для большого числа людей и тяжелой кредитной нагрузке. Среди путей их решения можно обозначить:

1. Постепенное понижение действующих процентных ставок.

2. Увеличение среднего срока, на который кредитные организации выдают займы.

3. Грамотная реализация мероприятий по улучшению инвестиционного климата в России.

4. Развитие рынка инвестиционных ценных бумаг (в частности, упрощение структуры и требования по их выпуску).

5. Разработка и реализация программ ипотеки с государственной поддержкой слоев населения, оказавшегося в сложном финансовом положении.

6. Разработка системы дифференцированного подхода по каждому субъекту РФ в зависимости от уровня жизни и типа приобретаемого жилья.

7. Прозрачность рынка новостроек и стимулирование его функционирования за счет ухода от коррупционных схем, связанных с выделением земли, подключением к коммуникациям и т. д.

8. Комплексная поддержка застройщиков государством при реализации соци-

альной инфраструктуры в новых микрорайонах [11].

Выводы

Ипотечное кредитование – важный фактор повышения деловой активности в России. Очевидно, в развитии ИЖК заинтересованы все стороны, участвующие в этом процессе: граждане Российской Федерации, банки, государство, застройщики]:

– население улучшает свои условия жизни;

– банки получают возможность формирования стабильного долгосрочного кредитного портфеля, обеспеченного залогом;

– государство решает важные социальные задачи повышения жизненного уровня населения и снижения стимулов к выезду за пределы страны;

– строители развивают свой бизнес.

Важную роль в развитии ИЖК играет государственная политика в этой сфере. В первую очередь, это реализация государственных программ поддержки молодых и неполных семей, в том числе субсидированием ставки кредитования.

Большую роль в обеспечении доверия заемщиков к ИЖК, стабилизации ИЖК сыграло введение в процесс строительства жилья введение в обиход эскроу-счетов. Высокую эффективность государственной поддержки ипотечного кредитования иллюстрирует положительная динамика объемов и общей суммы выданных кредитов. Следует отметить, что и банки активно поддерживают заемщиков, оказавшихся в тяжелой ситуации, предлагая рефинансирование проблемных кредитов, тем самым стабилизируя процесс кредитования. Однако в последнее время наметились тенденции к снижению темпов роста ИЖК. Основными причинами этого, по мнению аналитиков, чье мнение мы разделяем, является наметившаяся тенденция к снижению реальных доходов населения и негативное влияние процессов, связанных с Covid-19. Это влияние проявляется в снижении деловой активности в экономике страны, что приводит не только к потере рабочих мест и сокращению доходов населения. Представляется, что для снижения негативных тенденций в сфере ИЖК ведущая роль принадлежит государству.

Библиографические ссылки

1. Леошина А. А. Развитие ипотечного кредитования в России // Наука и образование: Новое время. 2019. № 1. С. 242–245.

2. Чибисова Д. Е. Ипотечное кредитование: сущность и принципы построения // Поколение будущего: Взгляд молодых ученых – 2019 : сб. науч. ст. 8-й Междунар. молодежной научной конференции: в 6 т. / отв. ред. А. А. Горохов. Москва, 2019. С. 468–471.

3. Иванова Д. Г., Шевня В. И. Региональный рынок ипотечного жилищного кредитования: проблемы и тенденции развития // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2018. № 1. С. 76–81.

4. Зверев А. В., Мандрон В. В., Мишина М. Ю. Состояние рынка ипотечного кредитования в России на современном этапе // Вопросы региональной экономики. 2018. № 3 (36). С. 117–124.

5. Черемисинова Д. В. Основные тенденции и проблемы кредитования физических лиц в контексте обеспечения устойчивого роста // Вектор экономики. 2020. № 1 (43). С. 65.

6. Хохлова М. М. Анализ и тенденции развития ипотечного кредитования в РФ // Интеграция наук. 2019. № 1 (24). С. 212–215.

7. О статусе верификаций зеленых, социальных и иных облигаций устойчивого развития // Эксперт РА : офиц. сайт. URL: <https://www.raexpert.ru/> (дата обращения: 20.09.2021).

8. Статистика объемов выданных ипотечных жилищных кредитов в России за 2021 г. // Центральный Банк Российской Федерации : офиц. сайт. URL: <https://www.cbr.ru/> (дата обращения: 22.09.2021).

9. Объемы ипотечного портфеля по отношению к ВВП // Европейский Центральный Банк : офиц. сайт. URL: <http://www.ecb.europa.eu> (дата обращения: 15.10.2021).

10. Семейная ипотека // ДОМ.РФ : офиц. сайт. URL: <https://дом.рф/> (дата обращения: 15.10.2021).

11. Кредитование населения // Федеральная служба государственной статистики, 2021. URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 15.10.2021)

2. Chibisova D.Ye. *Ipotecnoe kreditovanie: sushhnost' i principy postroeniya* // *Pokolenie budushhego: Vzglyad molodyh uchenykh – 2019 : sb. nauch. st. 8-j Mezhdunar. molodezhnoj nauchnoj konferencii: v 6 t. / отв. ред. А. А. Горохов* [Mortgage lending: essence and principles of construction. Generation of the future: View of young scientists-2019 Collection of scientific articles of the 8th International Youth Scientific Conference, in 6 volumes. Managing editor A.A. Gorokhov. Moscow, 2019, pp. 468-471. (in Russ.).

3. Ivanova D. G., Shevnja V. I. [Regional market for housing mortgage lending: problems and development trends] *Gosudarstvennoe i municipal'noe upravlenie. Uchenye zapiski*, 2018, no. 1, pp. 76-81. (in Russ.).

4. Zverev A. V., Mandron V. V., Mishina M. Ju. [The state of the mortgage lending market in Russia at the present stage] *Voprosy regional'noj jekonomiki*, 2018, no. 3 (36), pp. 117-124. (in Russ.).

5. Cheremisinova D.V. [Main trends and problems of lending to individuals in the context of ensuring sustainable growth] *Vektor jekonomiki*, 2020, no. 1 (43), pp. 65. (in Russ.).

6. Khokhlova M.M. [Analysis and trends in the development of mortgage lending in the Russian Federation] *Integracija nauk*, 2019, no. 1 (24), pp. 212-215. (in Russ.).

7. *O statuse verifikacij zelenykh, social'nykh i inykh obligacij ustojchivogo razvitija. Jeks-pert RA* [On the status of verifications of green, social and other bonds of sustainable development]. *Expert RA*. (in Russ.). Available at: <https://www.raexpert.ru/> (accessed 20.09.2021).

8. *Statistika ob'emov vydannykh ipotecznykh zhilishnykh kreditov v Rossii za 2021 g. Central'nyj Bank Rossijskoj Federacii* [Statistics on the volume of issued mortgage housing loans in Russia for 2021] *Central'nyj Bank Rossijskoj Federacii, oficial'nyj sajt*. (in Russ.). Available at: <https://www.cbr.ru/> (accessed 22.09.2021).

9. *Ob'emny ipotecnogo portfelya po otnosheniju k VVP* [Mortgage portfolio volumes in relation to GDP] *Evropejskij Central'nyj Bank, oficial'nyj sajt sajt*. (in Russ.). Available at: <http://www.ecb.europa.eu> (accessed 15.10.2021).

10. *Semejnaja ipoteka* [Family mortgage] *DOM.RF, oficial'nyj sajt*. (in Russ.). Available at: <https://dom.rf/> (accessed 15.10.2021).

11. *Kreditovanie naselenija* [Lending to the population]. (in Russ.). Available at: <https://rosstat.gov.ru/folder/13397?print=1> (accessed 10/15/2021).

References

1. Leoshina A.A. [Development of mortgage lending in Russia] *Nauka i obrazovanie: Novoe vremja*. 2019, no. 1, pp. 242-245. (in Russ.).

D. F. Usmanova, Master's Degree Student
S. P. Syrygin, PhD in Engineering, Associate Professor
Kalashnikov Izhevsk State Technical University, Izhevsk, Russia

IMPACT OF THE COVID-19 PANDEMIC ON THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA

Relevance of the research topic. The coronavirus crisis has had a controversial impact on the mortgage market. On the one hand, mortgages during the Covid-19 pandemic have become more profitable due to lower interest rates and a decrease in the size of the down payment. On the other hand, for many citizens who are faced with the loss of work or a decrease in income, mortgages during the coronavirus period have turned into an overwhelming debt.

Government support in the field of mortgage lending during the Covid-19 pandemic spurred the growth of mortgage loans, this support helped to meet part of the demand for mortgage transactions for 2021. Also, banks, from a decrease in interest on preferential mortgages on their proposed programs, received low income, in this situation borrowers who took out a mortgage under the state program in the first three or four months won.

Mortgage lending is a very risky financing, both for lenders and borrowers, due to a number of interrelated reasons, such as imperfection of Russian legislation, reduced incomes of the population, and the COVID-19 pandemic.

The situation with the COVID-19 pandemic has put many residents of Russia in a difficult position, especially those who, due to restrictive measures, faced disruptions in the activities of their organizations, having significantly lost income, but at the same time bears the burden of paying various kinds of loans, including including mortgage lending. Due to the introduction of the program for concessional mortgage lending, the dynamics of the mortgage market has increased, however, a decline in demand for mortgage loans is predicted after the completion of this program, which will lead to a decrease in the cost of housing. This trend will affect the collateral value of real estate purchased with a mortgage.

The main problems of mortgages in the Russian Federation now are low incomes of the country as a whole and of each person individually, significant inflation, monopolization of the housing construction market, migration features, insufficient government participation in supporting mortgages and the underdevelopment of the mortgage securities market. The solution of the indicated restrictions will be possible only as a result of the general, progressive development of the country's economy in all its spheres: politics, social, construction, banking and other sectors.

The purpose of the study is to assess the impact of the Covid-19 pandemic on the development of mortgage lending in Russia. Methods of comparison, generalization, analysis, tabular method were used in the work.

Keywords: mortgage lending; bank; borrowers; Covid-19 pandemic; interest rates.

Получена: 30.03.2022

Образец цитирования

Усманова Д. Ф., Сырыгин С. П. Влияние пандемии Covid-19 на развитие ипотечного кредитования в России // Социально-экономическое управление: теория и практика. 2022. Т. 18, № 2. С. 58–65. DOI: 10.22213/2618-9763-2022-2-58-65

For Citation

Usmanova D.F., Syrygin S.P. [Impact of the Covid-19 pandemic on the development of mortgage lending in Russia]. *Social'no-ekonomičeskoe upravlenie: teoriâ i praktika*, 2022, vol. 18, no. 2, pp. 58-65 (in Russ.). DOI: 10.22213/2618-9763-2022-2-58-65