

Выгодно ли инвестировать в недвижимость? Текущий анализ ипотечного рынка кредитования

Назаркина Елизавета Денисовна, студентка 4-ого курса финансового факультета РЭУ им. Г.В. Плеханова, г. Москва, Российская Федерация

E-mail: NElizabetha@mail.ru

Петухова Дарья Михайловна, студентка 4-ого курса финансового факультета РЭУ им. Г.В. Плеханова, г. Москва, Российская Федерация

E-mail: petuxovadasha@mail.ru

Научный руководитель: Асяева Эльмира Ахметшаевна, к.э.н., доцент кафедры «Финансовые рынки» РЭУ им. Г.В. Плеханова, г. Москва, Российская Федерация

E-mail: mira13031987@mail.ru

Аннотация

В данной статье рассматривается текущий ипотечный рынок кредитования. Произведен анализ статистических показателей рынка ипотеки за предшествующие года. Определяется влияние валютного кризиса 2014-2015 годов на стоимость недвижимости. Выявляются ключевые показатели и среднерыночные параметров сегодняшнего рынка ИЖК. Поднимается проблема формирования «пузыря» на российском рынке ипотечного кредитования. Рассматривается вопрос о выгодном инвестировании в ипотеку.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, статистические показатели, инвестиции, среднерыночные параметры.

Is it profitable to invest in real estate? Current analysis of the mortgage lending market

Nazarkina Elizaveta Denisovna, student, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russian Federation

E-mail: NElizabetha@mail.ru

Petukhova Daria Mikhaylovna, student, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russian Federation

E-mail: petuxovadasha@mail.ru

Scientific Adviser: Asyaeva Elmira Akhmetshaevna, Ph.d., Associate Professor, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russian Federation

E-mail: mira13031987@mail.ru

Annotation

This article discusses the current mortgage lending market. The analysis of statistical indicators of the mortgage market for the previous year. The impact of the 2014-2015 currency crisis on the value of real estate is determined. Key indicators and average market parameters of today's MLC market are identified. The problem of the formation of a «bubble» in the Russian mortgage market is raised. The issue of profitable investment in mortgage is being considered.

Keywords: mortgage, mortgage lending, statistics, investments, average market parameters.

В современной России ипотечное кредитование остается актуальным вопросом для всех домохозяйств, так как каждый год все больше физических лиц обращаются в банковские организации с просьбами о выдаче ипотечного кредита. Однако в связи с текущей рыночной ситуацией, когда российская экономика крайне нестабильна, необходимо грамотно подходить к вопросу покупки недвижимости: покупать сейчас или отложить судьбоносное решение на другой период?

Инвестирование в недвижимость должно быть оправдано той рыночной ситуацией, когда ипотечный кредит будет благом как для домохозяйства, так и для банковской структуры, и, конечно, для экономики в целом. Ведь денежные потоки от экономических субъектов в банк позволяют финансировать промышленность, что является основой для экономического роста. Поэтому ипотечный рынок имеет довольно сильное влияние на финансовый рынок, а также на тенденции экономического роста или спада. Именно по этой причине для оценки текущей ситуации на ипотечном рынке необходимо проанализировать статистику прошлых лет, так как она циклична.

За период 2012-2017 гг. ипотечный рынок был довольно неустойчивым, темп прироста объемов ИЖК был в диапазоне от +60% до -40% (рисунок 1). Несмотря на существовавшую напряженность на финансовом и валютном рынках, наибольшее количество выданных ипотечных кредитов наблюдалось во втором полугодии 2014 года. Вероятнее всего, это произошло по причине высоких инфляционных ожиданий населения, связанных с высокой волатильностью курса национальной валюты. Именно поэтому количество выданных ИЖК в иностранной валюте на фоне ослабления курса рубля в конце 2014 года уменьшилось в 2,5 раза, а объем предоставленных средств сократился в 1,4 раза [10]. Из-за резкого обесценивания рубля в конце 2014 года множество российских домохозяйств, взявших валютную ипотеку, оказались на пороге разорения: после многолетних платежей объем оставшихся взносов по ипотеке значительно превышал первоначальную сумму кредита. На тот момент, по сведениям Центробанка, задолженность граждан по валютной ипотеке приблизилась к 120 миллиардам рублей, что являлось для них весомой долговой нагрузкой [22].



Рис. 1. Динамика объемов кредитов, предоставленных физическим лицам, в том числе ИЖК - ипотечного жилищного кредитования [13]

Однако уже в первом полугодии 2015 года наблюдался резкий спад количества выданных кредитов, в том числе объемы ипотечного кредитования сократились практически в 2 раза по сравнению со вторым полугодием 2014 года. Это случилось по причине того, что многие банки временно приостанавливали выдачу кредитов после резкого ослабления рубля и поднятия ключевой ставки в декабре 2014 г. с 9,5% до 17%. Банковская система страны находилась в состоянии застоя и неподвижности [1].

Если говорить о средневзвешенных ставках по ипотечному жилищному кредитованию, то их динамика отражена на рисунке 2. На представленном графике в первом полугодии 2015 года ярко выделяется резкий скачок процентных ставок как по рублевой ипотеке, так и по валютной ипотекам, которые показали максимальное значение за 2012-2017 года (около 14% и приблизительно 10% соответственно). Также нельзя не отметить значительное сокращение срока кредитования в иностранной валюте, которое наблюдается с первого полугодия 2015 по второго полугодия 2016 года. В 2017 году срок начал постепенный рост с 40 до примерно 53 месяцев кредита, что говорит о медленном сокращении объемов валютной ипотеки по причине нестабильности национальной валюты по отношению к американскому доллару.



Рис. 2. Динамика средневзвешенных процентных ставок и сроков кредитования по ИЖК [13]

Несомненно, все эти колебания были связаны с валютным кризисом 2014-2015 гг., который спровоцировал ухудшение экономической обстановки в России, в целом. На рынок ипотечного кредитования валютный кризис оказал положительное влияние: уменьшение цен на землю и недвижимость в долларовом эквиваленте избавило рынок от искусственного увеличения стоимости объектов и непрерывного роста цен в данной сфере [1]. На рисунке 3 можно проследить тенденцию сокращения цен на недвижимость в иностранной валюте (доллар США).

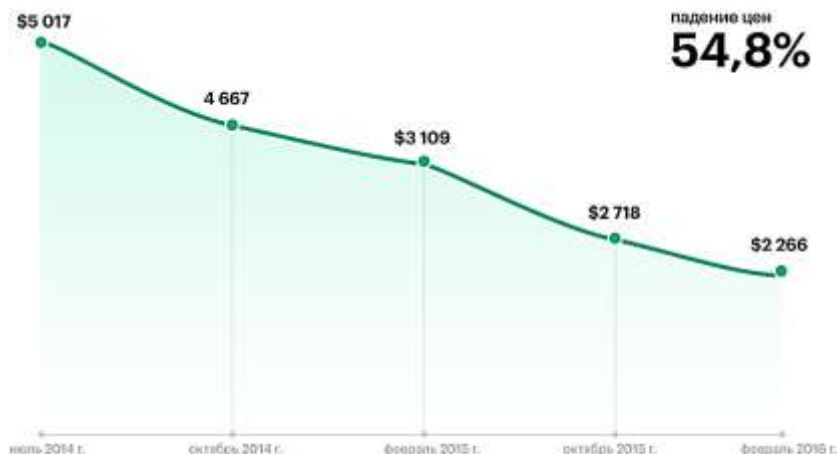


Рис. 3. Влияние валютного кризиса 2014-2015 гг. на недвижимость в России [3]

По оценкам экспертов, рынок недвижимости отреагировал на очередной виток кризиса так же, как и в предыдущие годы: сокращением спроса, снижением темпов строительства, уменьшением рублевых цен на квартиры. Однако сокращение уровня рублевых цен не стало толчком спроса на недвижимость: так как из-за этого кризиса существенно упал уровень жизни населения, и цены фактически выросли для большинства

покупателей. Динамика индекса реальной стоимости недвижимости в рублевом выражении отражена на рисунке 4.

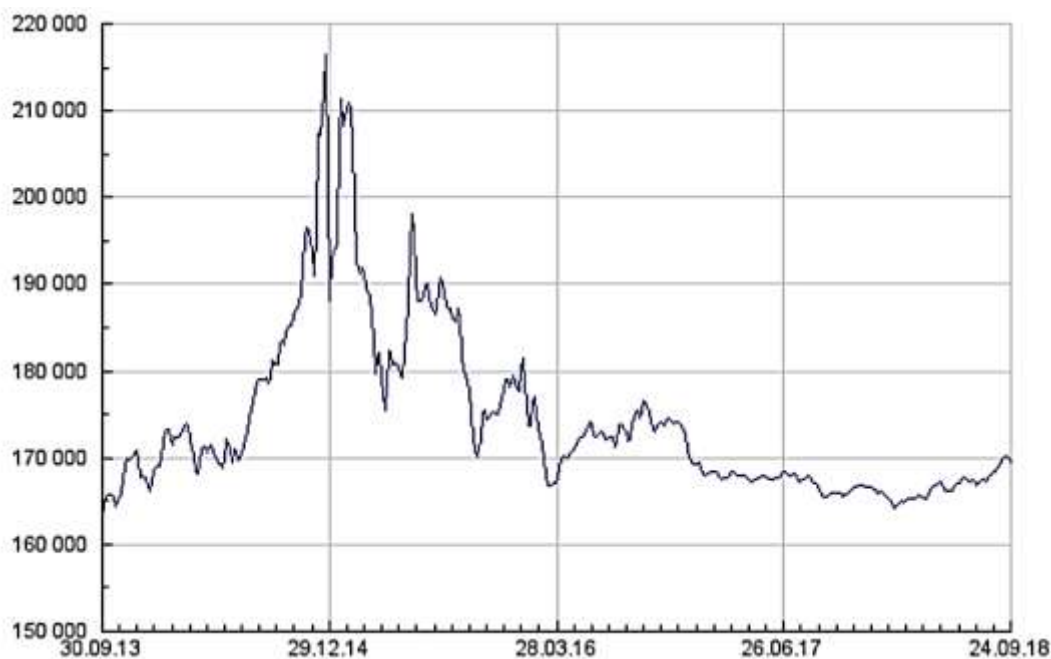


Рис. 4. Индекс стоимости жилья за последние 5 лет (руб./кв.м.) [14]

На графике наглядно показан скачок цен на недвижимость, произошедший в конце 2014-начале 2015 года. Заметно, что с августа 2014 года по март 2017 года стоимость недвижимости колебалась очень существенно, однако последние полтора года цены на недвижимость немного стабилизировались. Возможно, это произошло благодаря расширению предложения на рынке недвижимости: постепенное увеличение темпов строительства привело к реализации готовых и строящихся квартир, расположенных в Москве и области.

В целом, анализ статистики прошлых лет показал, что валютный кризис очень сильно отразился на стоимости недвижимости и, как следствие, на ипотечном рынке. Итогом явился резкий скачок ставок ипотечного кредитования, который повлек за собой спад количества выданных кредитов. Это оказало существенное влияние на стоимость недвижимости: в долларовом эквиваленте цена на квартиры упала в 2 раза, а в рублевом - на фоне снижения качества жизни сокращение ценового диапазона было не так заметно, так что можно сказать, что рублевая ипотека в относительном выражении не стала дешевле для российского населения.

Для адекватной оценки текущего ипотечного рынка необходимо проанализировать данные за последние 2 года.

Так как развитие ипотечного рынка напрямую зависит от ставок по кредитам, то важное значение будет иметь динамика средневзвешенной ставки (рис. 5). Аналитики в Агентстве ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) оценивают в качестве основного

драйвера роста количества ипотечных кредитов снижение ставок, которые достигли минимального уровня в 2017 (11,1%) за всю историю рынка ипотеки в России. [4] Снижение ставок продолжается, на данный момент средние ставки предложения на рынке составляют около 9-10% на первичном рынке и 10,6% - на вторичном.



Рис. 5. Средневзвешенные ставки по выданным кредитам, % годовых [4]

Как прогнозировали аналитики АИЖК, снижение ставки ипотечного кредитования сразу отразилось на выдаче ипотечных кредитов. Оценивая динамику последних двух лет (рис.6), надо сказать, что в 1 полугодии 2017 года рынок ипотеки вырос на 16% и обновил рекорд 2014 года: было выдано более 423 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 772,9 млрд рублей. Это рекордный объем, зафиксированный в первом полугодии, за всю историю развития ипотечного рынка в России [4].



Рис. 6. Выдача ипотечных кредитов за первое полугодие 2017 года, млрд руб. [4]

На графике отчетливо видно, что вторичное жилье пользуется большим спросом на рынке ипотеки, чем первичное (строящееся). Скорее всего такая тенденция проявляется, потому что население инвестирует в недвижимость, уже готовую для проживания после заключения сделки. В динамике активное снижение ипотечных ставок и активизация спроса

населения на жилье отразилось и на рынке: последние 3 года (2015-2017 гг.) объем ипотечного кредитования растет, что означает постепенное увеличение оборотов капитала. Средний размер кредита, выданного в первом полугодии 2017 года, составил 1,825 млн рублей по сравнению с 1,703 млн рублей по данным на 01.07.2016 [4]. В условиях относительно стабильных цен на жилье, это говорит о том, что граждане покупают с ипотечным кредитом жилье большей площади.

На сегодняшний день недвижимость является больше не инвестиционным активом, а потребительским. Сейчас заемщики в большей массе - это люди, покупающие жилье для собственных нужд, их доходы невелики, поэтому у них нет возможности накопить на первоначальный взнос. Это значительно сужает целевую аудиторию рынка ИЖК, именно поэтому банки прибегают к различным схемам, в частности к снижению ипотечных ставок. Однако в 2017 году многими экспертами были высказаны опасения по поводу риска формирования «пузыря» на ипотечном рынке, подобному тому, который возник в США в 2008 году. Вероятными причинами для формирования такого пузыря могут стать:

- снижение ставок ипотечного кредитования до уровня 9% для широкого круга заемщиков до конца 2018 года, а к концу 2019 - до 8%, о чем в начале июня 2018 года сообщили Сбербанк, банк «Российский капитал» и Дом.рф [7];
- как следствие, ежегодный прирост объема предоставляемых ипотечных кредитов, который может составить 15-20% в соответствии со стратегией АИЖК до 2020 года [8];
- повышение ключевой ставки (ставки рефинансирования) Центрального Банка;
- высокого процентного риска, связанного с тем, что банки выдают жилищные займы под фиксированные ставки на десятилетия, но не располагают достаточными источниками фондирования [9];
- и др.

По опасениям экспертов, если инфляция устремится вверх, повышение ключевой ставки приведет к тому, что все портфели ипотечных кредитов под низкие проценты станут убыточными [9]. Это составляет существенный риск для российской банковской системы.

Однако Центральный Банк опроверг данное опасение тем, что в данный момент отсутствуют предпосылки для перегрева рынка ипотечного кредитования, так как наблюдается низкий уровень просрочки по ипотеке [8]. Также на российском рынке ипотеки отсутствует нулевой первоначальный взнос по ипотечному кредитованию, что послужило основой для формирования «пузыря» в США в 2008 году. Сейчас банковскими структурами принимаются определенные меры, которые направлены на минимизацию рисков. Ужесточение требований к заемщикам, в частности введение повышенных коэффициентов

риска по ипотечным кредитам с большой долей кредита в стоимости имущества, может благотворно отразиться на уровне ставок: количество заемщиков, зачастую берущих ипотеку с минимальным первоначальным взносом и задерживающих выплату по кредиту, будет становиться меньше, тем самым сокращая риски банков, которые с большей охотой пойдут на снижение ставок.

Подводя итог, хотелось бы процитировать Андрея Хохрина, начальника управления по работе с клиентами «ЦЕРИХ Кэпитал Менеджмент»: «Ипотека сейчас — путь для объективно нуждающихся» [5]. То есть, отвечая на поставленный в начале данной статьи вопрос (покупать недвижимость сейчас или отложить судьбоносное решение на другой период?), можно сказать, что сегодня - это относительно стабильный период для приобретения жилья с помощью ипотечного кредитования. Так как итогом валютного кризиса стало значительное сокращение количества выданных кредитов, то после его окончания банковские структуры были заинтересованы в привлечении свободных средств населения. Поэтому ипотечная ставка опустилась до своего рекордного минимума, что позволило «оживить» рынок ипотечного кредитования.

Государство также предпринимает меры, для того, чтобы в ближайшей перспективе привлечь инвестиции в ипотечный рынок: с 1 июля 2018 года по 30 июня 2019 года все застройщики по 214-ФЗ совершают переход на систему проектного финансирования, которая в разы безопаснее долевого строительства. Также отсутствие перегрева экономики и опасений формирования «пузыря» на ипотечном рынке, очевидно, положительно сказывается на инвестициях в ипотеку, так как банки сегодня заинтересованы в кредитовании домохозяйств, что отражается на уровне средневзвешенных процентных ставок. Именно поэтому в настоящее время ипотека выгодна тем, кто имеет на руках менее 20% стоимости недвижимости, потому что пока не вступили в действие поправки мегарегулятора, а банки не скорректировали условия по своим программам. Следовательно, на сегодняшний день ипотечное кредитование недвижимости является отличным шагом как для покупки жилья, так и для выгодной инвестиции свободных денежных средств.

Список использованных источников

1. Бердникова Л.Ф., Фаткуллина Э.Р. Финансовый кризис 2014-2015 гг. и его влияние на Россию // Молодой ученый. – 2015. – №11. 3. – С. 10-13.
2. Велесевич С. Три российских кризиса: как падал рынок жилья в 1998, 2008 и 2014 годах // Новостное агентство РБК [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: <https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c81db> (дата обращения: 3.09.2018).

3. Влияние валютного кризиса на недвижимость [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: <https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c81db> (дата обращения: 2.09.2018).
4. Итоги развития ипотеки в первом полугодии 2017 года Дом. РФ [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: <https://дом.рф/wp-content/uploads/2016/04/Itogi-razvitiya-rynka-ipoteki-v-pervom-polugodii-2017-goda-1.pdf> (дата обращения: 2.09.2018).
5. Квасников В. Ипотечный пузырь: Повторится ли в России кризис 2008 года [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: <https://www.the-village.ru/village/business/situation-biz/296268-bubble> (дата обращения: 2.09.2018).
6. Манвелян А. Г. Современное состояние ипотечного кредитования Российской Федерации // Сборник материалов конференции «Статистика и вызовы современности», 25-26 июня 2015 г. [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=26039161> (дата обращения: 2.09.2018).
7. Новостное агенство «EurAsia Daily» [электронный ресурс] - Режим доступа. – URL: <https://eadaily.com/ru/news/2018/07/26/bum-no-eshche-ne-puzyr-rekordy-ipoteki-poka-otnositelno-bezobidny> (дата обращения: 2.09.2018).
8. Новостное агенство «Газета.ру» [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: https://www.gazeta.ru/business/realty/2017/12/21_a_11510756.shtml (дата обращения: 10.09.2018).
9. Новостное агенство «РИА Новости» [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: <https://ria.ru/economy/20180320/1516792182.htm> (дата обращения: 3.09.2018).
10. О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2014 году // Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2014.pdf (дата обращения: 5.09.2018).
11. О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2015 году // Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2015.pdf (дата обращения: 5.09.2018).
12. О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2016 году // Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2016.pdf (дата обращения: 5.09.2018).
13. О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2017 году // Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [электронный ресурс] –

Режим доступа. – URL: http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2017.pdf (дата обращения: 5.09.2018).

14. Портал «Индикаторы ипотечного рынка» [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: <https://www.irn.ru/info/> (дата обращения: 3.09.2018).

15. Проценко Н. Бум, но еще не «пузырь»: рекорды ипотеки пока относительно безобидны [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: <https://eadaaily.com/ru/news/2018/07/26/bum-no-eshche-ne-puzyr-rekordy-ipoteki-poka-otnositelno-bezobidny> (дата обращения: 2.09.2018).

16. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России, Сборник Центрального Банка, 2014, [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: https://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_01.pdf (дата обращения: 3.09.2018).

17. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России, Сборник Центрального Банка, 2015, [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: https://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_02.pdf (дата обращения: 3.09.2018).

18. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России, Сборник Центрального Банка, 2016, [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: https://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_03.pdf (дата обращения: 3.09.2018).

19. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России, Сборник Центрального Банка, 2017 [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: https://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_04.pdf (дата обращения: 3.09.2018).

20. Статистика ипотечного кредитования Центрального Банка России [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka> (дата обращения: 2.09.2018).

21. Технологии жилья // Business Guide Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» №23, 25.05.2018 [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3636772> (дата обращения: 5.09.2018).

22. Торочешникова М. Заложники ипотеки [электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: <https://www.svoboda.org/a/26803925.html> (дата обращения: 2.09.2018).

References

1. Berdnikova L.F., Fatkullina E.R. Finansovyi krizis 2014-2015 gg. i ego vliyanie na Rossiyu // Molodoi uchenyi, 2015, No. 11, Vol. 3, pp. 10-13.
2. Vesevich S. Tri rossiiskikh krizisa: kak padal rynek zhil'ya v 1998, 2008 i 2014 godakh // Novostnoe agentstvo RBK
<https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c81db>
3. Vliyanie valyutnogo krizisa na nedvizhimost'
<https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c81db>
4. Itogi razvitiya ipoteki v pervom polugodii 2017 goda Dom. RF
<https://dom.rf/wp-content/uploads/2016/04/Itogi-razvitiya-rynka-ipoteki-v-pervom-polugodii-2017-goda-1.pdf>
5. Kvasnikov V. Ipotechnyi puzyr': Povtoritsya li v Rossii krizis 2008 goda
<https://www.the-village.ru/village/business/situation-biz/296268-bubble>
6. Manvelyan A. G. Sovremennoe sostoyanie ipotechnogo kreditovaniya Rossiiskoi Federatsii // Sbornik materialov konferentsii «Statistika i vyzovy sovremennosti», 25-26 iyunya 2015 g.
<http://elibrary.ru/item.asp?id=26039161>
7. Novostnoe agenstvo «EurAsia Daily»
<https://eadaily.com/ru/news/2018/07/26/bum-no-eshche-ne-puzyr-rekordy-ipoteki-poka-otnositelno-bezobidny>
8. Novostnoe agenstvo «Gazeta.ru»
https://www.gazeta.ru/business/realty/2017/12/21_a_11510756.shtml
9. Novostnoe agenstvo «RIA Novosti»
<https://ria.ru/economy/20180320/1516792182.htm>
10. O sostoyanii rynka ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v 2014 godu // Ofitsial'nyi sait Tsentral'nogo banka Rossiiskoi Federatsii
http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2014.pdf
11. O sostoyanii rynka ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v 2015 godu // Ofitsial'nyi sait Tsentral'nogo banka Rossiiskoi Federatsii
http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2015.pdf
12. O sostoyanii rynka ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v 2016 godu // Ofitsial'nyi sait Tsentral'nogo banka Rossiiskoi Federatsii
http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2016.pdf
13. O sostoyanii rynka ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v 2017 godu // Ofitsial'nyi sait Tsentral'nogo banka Rossiiskoi Federatsii

http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2017.pdf

14. Portal «Indikatory ipotechnogo rynka»

<https://www.irn.ru/info/>

15. Protsenko N. Bum, no eshche ne «puzyr'»: rekordy ipoteki poka otnositel'no bezobidny

<https://eadaily.com/ru/news/2018/07/26/bum-no-eshche-ne-puzyr-rekordy-ipoteki-poka-otnositelno-bezobidny>

16. Svedeniya o rynke zhilishchnogo (ipotechnogo zhilishchnogo) kreditovaniya v Rossii, Sbornik Tsentral'nogo Banka, 2014

https://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_01.pdf

17. Svedeniya o rynke zhilishchnogo (ipotechnogo zhilishchnogo) kreditovaniya v Rossii, Sbornik Tsentral'nogo Banka, 2015

https://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_02.pdf

18. Svedeniya o rynke zhilishchnogo (ipotechnogo zhilishchnogo) kreditovaniya v Rossii, Sbornik Tsentral'nogo Banka, 2016

https://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_03.pdf

19. Svedeniya o rynke zhilishchnogo (ipotechnogo zhilishchnogo) kreditovaniya v Rossii, Sbornik Tsentral'nogo Banka, 2017

https://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_04.pdf

20. Statistika ipotechnogo kreditovaniya Tsentral'nogo Banka Rossii

<http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>

21. Tekhnologii zhil'ya // Business Guide Tematicheskoe prilozhenie k gazete «Kommersant» №23, 25.05.2018

<https://www.kommersant.ru/doc/3636772>

22. Torocheshnikova M. Zalozhniki ipoteki

<https://www.svoboda.org/a/26803925.html>