

УДК 336.77.067.22

КАК УВЕЛИЧЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ ЦЕНТРАЛЬНОГО БАНКА ПОВЛИЯЕТ НА ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В 2022 ГОДУ

**Чапыркина В.О., студентка 4 курса, экономического факультета
Научный руководитель – Яшина М.Л.,
доктор экономических наук, профессор
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

***Ключевые слова:** кредитование, ключевая ставка, ипотечный продукт, ставки по ипотеке.*

Работа посвящена оценке взаимосвязи ключевой ставки, уровня инфляции в стране роста ставок по ипотечным кредитам. Дается оценка современной ситуации на кредитном рынке и перспективах его развития во взаимосвязи с денежно-кредитной политикой Банка России.

Анализируя социально-экономическую ситуацию в стране за последние годы можно заметить повышенный спрос населения на недвижимость. Данный ажиотаж дает возможность кредитным организациям успешно инвестировать в ипотечный аппарат.

Ипотека (ипотечное кредитование) – выдача заемных средств под залог недвижимости [1]. Данный вид кредитования в виду своей высокой ликвидности и низкорискованности позволяет банкам создать высокообеспеченный и рентабельный актив. Социальная роль ипотеки заключается в возможности для населения приобрести предмет, необходимый для жизни, с учетом низкого или среднего финансового состояния заемщика [2].

В исследовании НКР (национальные кредитные рейтинги) говорится, что по итогам 2021 г. рынок ипотеки достиг своих рекордных показателей – 5,6 трлн руб, когда в 2020 г. было 4,4 трлн руб. Данный темп роста на ипотечный продукт был вызван программой льготной ипотеки под ставку 6,5%, которая была запущена в апреле 2020 г.а как антикризисная мера в связи с COVID – 19. По данным Центрального Банка

России доля льготной ипотеки в выдачах на рынке в начале 2021 г. составила 90%.

Ажиотажный спрос на недвижимость в рамках льготной ипотеки вызвал резкий скачок цен на жилье. К тому же подорожание произошло за счет роста цен на стройматериалы. Резкий рост цен на недвижимость стал катализатором инфляционного процесса, поскольку стоимость жилья растет гораздо быстрее инфляции. По данным Росстата инфляция в ноябре 2021 г. стала рекордной за последние шесть лет. В годовом выражении она ускорилась до 8,4%, что является максимум с января 2016 г.

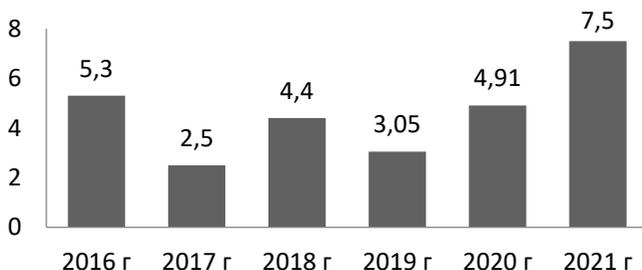


Рис. 1 – Динамика годовой инфляции в России 2016 – 2021 гг.

[3]

В связи с этим Центральный Банк России перешел к циклу повышения ключевой ставки, чтобы сдерживать рост инфляции. В марте 2021 г. ключевая ставка ЦБ находилась на историческом минимуме – 4,25% годовых. Однако ЦБ перешел к ужесточению кредитно-денежной политики. В октябре ключевая ставка составляла 7,5%. 17 декабря совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п., т.е. до 8,5% годовых. В общей сложности увеличение произошло на 425 б.п., столь высокий уровень ключевой ставки наблюдался 2017 г.

«При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом, Банк России допускает возможность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Решения по ключевой ставке будут приниматься с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий и

реакции на них финансовых рынков», - говорится в сообщении Банка России.

Ужесточение монитарной политики Банка России и увеличение ключевой ставки непосредственно ведет к повышению ставок по кредитам и ипотечным продуктам в 2022 г. На данный момент базовые ставки на жилье находятся в диапазоне 9,2% - 9,7%. По прогнозам НКР в следующем году ставки по ипотечным продуктам могут превысить 10-10,2%, а рынок недвижимости снизится до 5 трлн. руб. Также по прогнозам может снизиться число выданных кредитов на 20-25%, однако это будет компенсироваться ростом среднего размера ипотечного кредита на 10-12% (3,6 млн руб.).



Рис. 2 – Динамика ключевой ставки ЦБ и среднерыночных ставок по ипотеке в период с 2020 -2021 гг. [4]

По данным опроса Forbes Альфа – банк прогнозирует сокращение ипотечного кредитования на 20-30%. По словам директора департамента развития залогового кредитования Альфа-банка Артема Иванова, в 2022 г. в России будет выдано 4,8-5 трлн руб. ипотечных продуктов, а спрос на недвижимость в кредит сократиться примерно на 10-15% [5].

По мнению экспертов, ставки по ипотечным кредитам, скорее всего, превысят 10%. Рост ипотечного кредитования в 2022 г. замедлится на фоне роста процентных ставок, а также из-за истощения платежеспособного спроса и низких темпов роста выручки. С другой стороны, в связи с ростом цен на недвижимость некоторые потенциальные заемщики хотят отложить принятие решения о покупке недвижимости. Но замедление будет не таким сильным из-за роста среднего чека по ипотеке. Портфель ипотечных кредитов вырастет в 2022 г. в диапазоне 15-17% против 27% к концу 2021 г. [6].

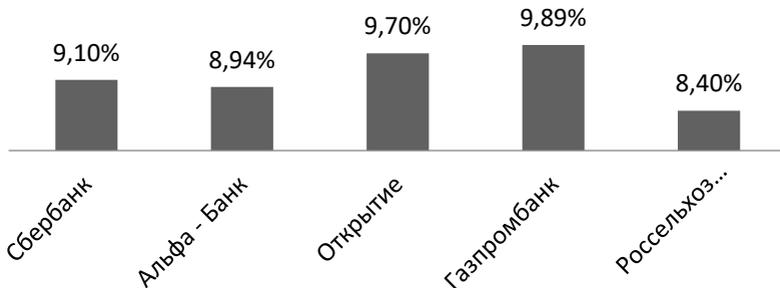


Рис. 3 – Ставки по ипотеке в разных банках в 2021 г. [7]

Таким образом, согласно прогнозам экспертов ставки по ипотечным продуктам в 2022 г. будут повышаться вместе с ключевой ставкой Центрального банка. Как отмечают аналитики, декабрьский рост ключевой ставки не станет последним. В связи с военной операцией на Украине, падением рубля и санкциями, введенными против России, 28 февраля на экстренном заседании Банк России поднял ключевую ставку с 9,5% до 20%. Данное событие привело к тому, что процентные ставки по ипотеке резко увеличились до 20-25% годовых. Однако уже к 8 апреля во внеочередном порядке ЦБ снизил ключевую ставку до 17%, объясняя это тем, что риски, угрожающие финансовой стабильности, хоть и сохраняются, но перестали нарастать за счет контроля за движением капитала. На ближайших заседаниях допускает дальнейшее снижение ключевой ставки до 15%. Сейчас процентные ставки по ипотеке максимальны, однако есть тенденция к тому, что к концу 2022 г. они будут плавно снижаться.

Библиографический список:

1. Об ипотеке (залоге недвижимости). Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (с изм. и доп.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
2. Яшина, М.Л. Развитие кредитования сельскохозяйственных организаций / М.Л. Яшина, Н.М. Нейф, Т.В. Трескова. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2020. – 192 с.
3. Инфляция в России в 2021 году. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/>

4. Самая выгодная ипотека 2021 года в банках России [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: <https://www.banki.ru/products/hypothec/>

5. Forbes.RU. Треть жизни на кредит и падение рынка на четверть: что будет с ипотекой в 2022 году [Электронный ресурс]: РБК канал. – Режим доступа: <https://www.forbes.ru>

6. Российская газета RG.RU. Повышение ключевой ставки подтолкнет подорожание ипотеки [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <https://rg.ru>

7. Новости РБК. Как изменятся кредиты и вклады после повышения ставки ЦБ [Электронный ресурс]: РБК канал. – Режим доступа: <https://quote.rbc.ru>

HOW WILL AN INCREASE IN THE CENTRAL BANK'S KEY RATE AFFECT MORTGAGE LENDING IN 2022

Chapyrkina V.O.

Keywords: *lending, key rate, mortgage product, mortgage rates.*

The work is devoted to assessing the relationship between the key rate and the level of inflation in the country of rising mortgage rates. An assessment is given of the current situation in the credit market and the prospects for its development in conjunction with the monetary policy of the Bank of Russia.