

Комков Иван Викторович

студент

Саратовский социально-экономический
институт (филиал)
ФГБОУ ВО «Российский экономический
университет им. Г.В. Плеханова»
г. Саратов, Саратовская область

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА В 2017 ГОДУ

Аннотация: в данной статье автором приведён анализ последних изменений на рынке ипотечного кредитования России (отмена программы ипотеки с государственной поддержкой, изменение ключевой ставки) и на основании этого был сделан прогноз на 2017 год.

Ключевые слова: ипотечное кредитования, прогноз, программа государственной поддержки, ключевая ставка, кризис.

Эксперты расходятся в своих прогнозах на 2017 год. В научных журналах, различных исследованиях и СМИ можно встретить как исключительно позитивные прогнозы, так и тех, кто предрекает очередную волну кризиса. В ходе нашего исследования мы выделили 3 основных момента, на которые необходимо обратить внимание при оценке перспективы развития ипотечного кредитования и на основании этого сделаем собственный прогноз.

1. Отмена программы ипотеки с господдержкой.

Одним из важнейших факторов, который определит каким будет ипотечное кредитование в следующем году – это степень государственной поддержки ипотеки. Ранее уже упоминалось о предполагаемом сокращении программы льготного ипотечного кредитования. Окончание действия программы приведёт к определенным изменениям на рынке. Попытаемся спрогнозировать к каким.

В первую очередь, сокращение программы господдержки приведет к росту средней ставки в 1 квартале, и главный вопрос – насколько длительной и глубокой будет «просадка» рынка. Уже по итогам января средняя ставка по ипотеке

может вернуться к уровню лета 2016 года (13%) вследствие «ухода» с рынка льготных программ на новое жилье.

Надо отметить, что в целом программа ипотеки с господдержкой отлично справилась со своей задачей, сыграв весомую роль в преодолении нашей страной самого тяжёлого этапа кризиса. В период, когда многие виды кредитования в нашей стране (автокредитование, потребительское) приводили к банкротствам банков, ипотечные ссуды показывали уверенный рост. В этих условиях, стабильность на рынке ипотечного кредитования помогла избежать дополнительной паники населения и других негативных последствий кризиса.

2. Спрос на рынке.

Спрос населения на ипотеку в 2017 вряд ли будет таким же активным как в этом году. Отложенный спрос (с 2014–2015 гг.) скорее всего будет почти полностью удовлетворен также к 1 кварталу следующего года. Часть потенциальных заемщиков на время отложит решение о покупке, что приведет к снижению доли ипотеки на новостройки в новых выдачах. Существенного сокращения рынка, скорее всего, удастся избежать за счет возросшего спроса на вторичное жилье, однако скорее всего динамика новых выдач будет стагнировать [2].

Многие заемщики в сегменте жилья эконом-класса, которые взяли ипотеку в этом году, реально ориентировались на более дорогое жилье, либо более высокого класса, либо большей площади; однако после событий 2014 года и ухудшения своего благосостояния им пришлось скорректировать свои планы. Накопив достаточно средств на первый взнос, эти семьи обычно предпочитали не ждать и оформлять ипотеку в этом году, опасаясь дальнейшего снижения покупательной способности рубля. Именно эта категория обеспечила в значительной степени внезапный, но краткосрочный бум спроса на эконом-жилье и на ипотеку в 2016 году. Соответственно, на данный момент спрос уже удовлетворён, что должно привести к закономерному падению объёма новых выдач в следующем году.

3. Размер ключевой ставки.

Размер ключевой ставки напрямую влияет на процентную ставку по ипотеке и, соответственно, на рынок в целом.

Последнее заседания совета директоров Центробанка России 28 октября обошлось без сюрпризов. Регулятор сохранил ключевую ставку на уровне 10%. И повторил прежнее заявление, что ставка останется неизменной до конца 2016 г. – с возможностью ее снижения в I–II квартале 2017 г.

Однако, в целом политика снижения инфляции, которой в последнее время четко следует Банк России, свидетельствует о том, что Эльвира Набиуллина готова сохранять ставку на уровне 10% ещё довольно долгое время. ЦБ заявил своей целью достичь уровня инфляции в 4% уже в октябре следующего года, и эту цель мега-регулятор обозначает как свою ключевую. Из этого можно сделать вывод, что ключевая ставка в 2017 наиболее вероятно не будет снижена сильно [1].

Соответственно, дополнительного толчка от Центробанка ипотечному кредитованию ждать не стоит. Деньги для банков всё также останутся «дорогим удовольствием», а соответственно процент по ипотеке ниже 12% в 2017 мы вряд ли увидим. Низкая ставка на рынке (менее 10%) могла бы разогреть интерес к ипотеке и привести новых клиентов в банки, однако этого скорее всего не случится.

Таким образом, вероятнее всего, рост, зафиксированный в 2016 году, не повторится в следующем. По нашим прогнозам, в связи с: сокращением программы ипотеки с господдержкой, ростом процентной ставки и частично удовлетворенным спросом – на рынке будет наблюдаться падение объёмов выдач в первой половине 2017 года. Однако, вполне вероятно, что к концу 2017 российская экономика стабилизируется, ключевая ставка будет снижена и в связи с этим в перспективе ближайших 2–3 лет мы увидим рекордные показатели выданных ипотечных кредитов.

Список литературы

1. Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka>
2. Прогноз аналитического центра НАФИ // Ипотечное кредитование: будет ли рост после окончания господдержки. – М., 2016.