

Антон МОИСЕЕВ, Марина ЧЕРКОВЕЦ

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

В статье рассмотрены тенденции развития ипотечного кредитования в России в 2005–2012 гг. Выявлена взаимосвязь развития ипотечного кредитования с динамикой потребительских настроений населения. Особое внимание уделено методологическим аспектам анализа динамики ипотечного кредитования. Приведен сценарный прогноз развития ипотечного кредитования на основе модели роста, обусловленного ожиданиями населения. Показано, что ряд экономических и политических событий, произошедших в России, может привести к реализации пессимистического сценария, связанного со снижением индексов потребительских ожиданий населения и последующим снижением объемов ипотечной задолженности.

Ключевые слова: индекс ожидаемого изменения числа безработных в течение года, индекс потребительских ожиданий, ипотечное кредитование, объем выданных ипотечных кредитов, объем задолженности по ипотечным кредитам, потребительские настроения, социологические факторы, сценарный прогноз развития ипотечного кредитования

В условиях ограниченности факторов экономического роста особенно важны реально действующие механизмы расширения спроса и предложения. Одним из таких факторов является развитие жилищного строительства с использованием ипотечного кредитования.

В течение почти всего 2012 г. российский ипотечный рынок активно рос. Однако поскольку этот рост происходил в условиях повышения ставок по ипотечным кредитам, возник вопрос о среднесрочных перспективах ипотечного кредитования. В связи с этим, как на федеральном, так и на региональном уровнях управления, важно выявить, какие факторы определяют принятие решения о покупке жилья в ипотеку, а также понять, какие меры государственной политики могут способствовать принятию этого решения.

Статистическая база

Спектр объективных факторов, определяющих решения домохозяйств, довольно широк¹. Однако при принятии решения о взятии ипотечного

¹ В большинстве исследований, посвященных развитию ипотечного кредитования, рассматриваются в первую очередь: кредитный потенциал как функцию переменных, характеризующих благосостояние населения; условия ипотечного кредитования; стои-

кредита важную роль играют и *субъективные факторы*, связанные как с особенностями личности, так и с субъективным представлением о собственном финансовом положении и экономической ситуации в стране.

С целью прогнозирования поведения потребителей рассчитываются специальные агрегированные показатели, основанные на данных социологических опросов. Примерами таких показателей, применяющихся в России, являются индекс потребительских настроений (Левада-центр)², а также индекс потребительской уверенности (Росстат)³. Каждый из этих индексов рассчитывается на основе ответов респондентов на пять вопросов. Формулировки вопросов несколько различаются. Но в обоих случаях направлены на оценку произошедших в недавнем прошлом и ожидаемых в будущем изменений в экономике страны и личном материальном положении, а также благоприятности условий для совершения крупных покупок. Кроме того, Росстатом рассчитываются и другие частные индексы потребительских ожиданий, такие как ожидаемое изменение числа безработных в течение года, ожидаемое изменение цен в течение года и др.

В настоящей статье для изучения связи показателей развития ипотечного кредитования с субъективными оценками и поведенческими факторами используются индексы, публикуемые Росстатом и отражающие различные аспекты потребительских ожиданий населения. Преимуществом данных индексов является большой объем выборки во всех субъектах Федерации (5 тыс. чел.), а также наличие ряда поквартальных данных в 1998–2012 гг.

Основными источниками данных по развитию ипотечного кредитования в России являются Интернет – сайты ЦБ РФ, АИЖК и Русипотека⁴. Используемые исходные данные и их источники приведены в *таблице 1*.

Т а б л и ц а 1

Показатели, используемые в исследовании

| Наименование показателя | Период | Источник |
|---|--|------------|
| <i>Показатели, характеризующие объемы ипотечного кредитования</i> | | |
| Объем выданных ипотечных кредитов, накопленным итогом с начала года, по данным ЦБ РФ, тыс. руб. | 2 квартал 2006 г. – 3 квартал 2012 г. | АИЖК |
| Поквартальный объем выданных ипотечных жилищных кредитов в 2005–2012 гг., млн руб. | 1 квартал 2005 г. – 4 квартал 2012 г. | Русипотека |
| Объем задолженности по ипотечным кредитам, по данным ЦБ РФ, тыс. руб. | 1 квартал 2005 г. – 4 квартал 2012 г. | АИЖК |
| Объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам (на конец периода), млн руб. | 1 квартал 2005 г. – 4 квартал 2012 г. | Русипотека |

мость жилья на первичном и вторичном рынках; потребность в улучшении жилищных условий; предложение на рынке жилья и параметры предлагаемых ипотечных кредитов (см.: Панфилов А., Моисеев А., Говтвань О. Ипотечное кредитование в денежно-банковской системе: подходы к прогнозированию // Экономист. 2013. № 6).

² URL: <http://www.levada.ru/index-potrebitelskikh-nastroenii>

³ URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#

⁴ URL: www.cbr.ru, www.ahml.ru, www.rusipoteka.ru

О к о н ч а н и е т а б л и ц ы 1

| <i>Индексы цен на рынке жилья (вторичный рынок) и индексы потребительских цен на товары и услуги по РФ</i> | | |
|---|--|-------------------|
| Индексы цен на рынке жилья по субъектам РФ | 1 квартал 2002 г. — 3 квартал 2009 г. | Росстат (ЦБСД) |
| Средневзвешенная стоимость жилья, руб./кв.м | 2 квартал 2005 г. — 4 квартал 2012 г. | АИЖК |
| Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации | январь 1991 г. — февраль 2013 гг. (по месяцам) | Росстат |
| <i>Индексы субъективной оценки экономического положения</i> | | |
| Индекс потребительской уверенности и входящие в его состав частные индексы: произошедшие изменения экономической ситуации за год ожидаемые изменения экономической ситуации за год произошедшие изменения личного материального положения за год ожидаемые изменения личного материального положения через год благоприятность условий для крупных покупок | 4 квартал 1998 г. — 4 квартал 2012 г. | Росстат |
| Отдельные индексы потребительских ожиданий: благоприятность условий для сбережений ожидаемые изменения экономического положения за пять лет ожидаемое изменение цен в течение года ожидаемое изменение числа безработных в течение года индекс текущего личного материального положения | 4 квартал 1998 г. — 4 квартал 2012 г. | Росстат |

Выбор показателей для анализа динамики ипотечного кредитования

Для анализа динамики развития ипотечного кредитования выбрано два (поквартально) показателя.

Первый. Объем выданных ипотечных кредитов.

Второй. Изменение объема задолженности по ипотечным кредитам.

Объем выданных ипотечных кредитов — это сумма средств, предоставленных в течение отчетного периода по кредитным договорам (дополнительным соглашениям). Показатель формируется нарастающим итогом с начала года с учетом данных по кредитам, предоставленным кредитными организациями, у которых в отчетном периоде была отозвана лицензия на осуществление банковской деятельности⁵. При этом учитывается как объем вновь выданных ипотечных кредитов за рассматриваемый период, так и объем кредитов, предоставленных кредитными организациями физическим лицам для погашения ипотечных кредитов, выданных ранее, что приводит к двойному счету (кредит, выданный ранее на конкретную квартиру, при каждом рефинансировании засчитывается статистикой как новый).

⁵ URL: <http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/meth-komm.pdf>

Задолженность по ипотечным жилищным кредитам — остаток задолженности (включая просроченную) по кредитам по состоянию на отчетную дату. В отличие от объема выданных ипотечных кредитов, *изменение задолженности по ипотечным кредитам* является более реальной характеристикой динамики объема средств в ипотечных кредитах за рассматриваемый период.

В исследованиях часто используется именно показатель объема выданных ипотечных кредитов. Но поскольку, как уже отмечалось, он не вполне точно отражает реальную динамику рынка ипотечного кредитования, на наш взгляд, полезно рассмотреть оба показателя и провести их сравнение.

В ходе анализа будет показано, что *использование первого показателя* (объема выданных ипотечных кредитов) *может исказить картину*, а второго (изменение объема задолженности по ипотечным кредитам) — давать более корректные оценки ситуации. Таким образом, наряду с анализом динамики и факторов развития ипотеки в данном исследовании решается и методологический вопрос выбора адекватной исходной статистики по ипотеке.

Для исследования поквартальной динамики ипотечного рынка в 2005–2012 гг. исходные значения выбранных показателей были дефлированы двумя способами:

- с учетом динамики индексов цен на жилье⁶;
- с учетом динамики индексов потребительских цен на товары и услуги.

Для этого сначала были рассчитаны поквартальные изменения задолженности по ипотечным кредитам (на основе исходных данных), а затем проведено дефлирование полученных значений (приростов), чтобы сгладить резкие изменения потребительских цен и цен на жилье. Таким образом, в итоге анализируется динамика значений данных показателей в ценах, действовавших на 01.01.2005 г.

Анализ динамики ипотечного кредитования в 2005–2012 гг.

На первом этапе исследования нами было проведено сравнение динамики объема вновь выданных кредитов и изменения задолженности по ипотечным кредитам, дефлированным по индексу потребительских цен (далее — ИПЦ) на 01.01.2005 г. (см. рис. 1). Выяснилось, что в целом тенденции изменения этих показателей похожи. Но *имеются важные различия*.

Так, начиная с 3 квартала 2011 г., отмечался рост объемов выданных ипотечных кредитов (кроме выброса в первом квартале 2012 г.). Однако «очищенный» от двойного счета показатель изменения поквартальной задолженности по ипотечным кредитам, напротив, несколько снизился. Это свидетельствует о том, что значительная часть новых ипотечных кредитов *была взята населением в целях перекредитования* (погашения кредитов, взятых ранее). Кроме того, это может говорить о том, что погашение ипотечных кредитов шло более высоким темпом, чем их выдача, и это явно негативная тенденция в развитии рынка.

На втором этапе нами была рассмотрена динамика показателей объема новых кредитов и изменения задолженности по ипотечным кредитам, пересчитанным в ценах на жилье на 01.01.2005 г. (см. рис. 2). В отличие

⁶ Для оценки индекса цен на жилье на вторичном рынке со 2-го квартала 2005 г. используются расчеты авторов на основе данных по средневзвешенной стоимости жилья (далее — АИЖК).

от тенденции к снижению показателя поквартальной задолженности по ипотечным кредитам, дефлированного по ИПЦ, при расчете в ценах на жилье, т.е. по усредненному количеству покупаемого жилья в квадратных метрах, отмечается лишь некоторое замедление в конце 2012 г.

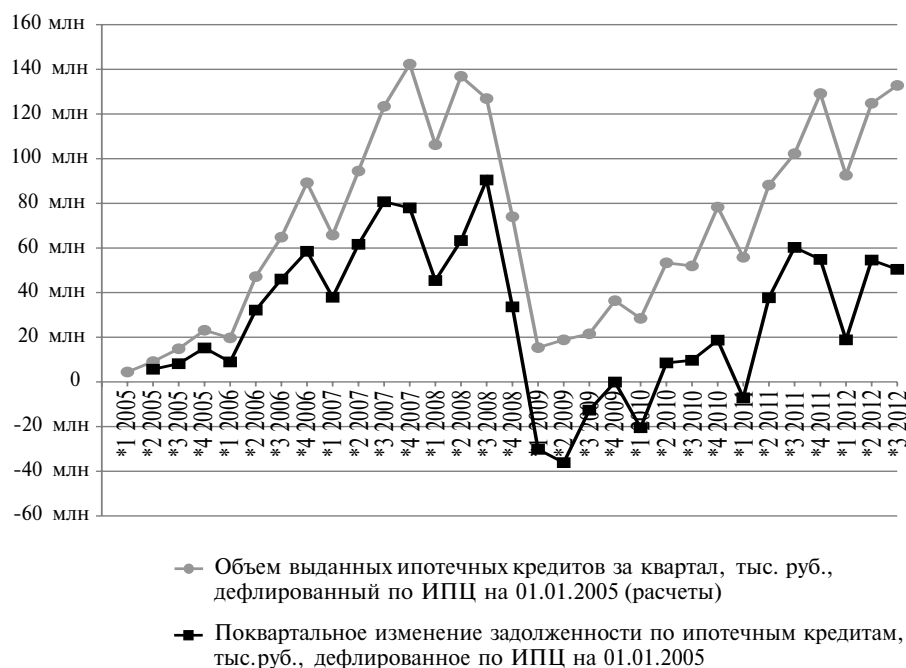


Рис. 1. Динамика показателей развития рынка ипотечного кредитования в России в 2005–2012 гг., дефлированных по ИПЦ к 01.01.2005 г.

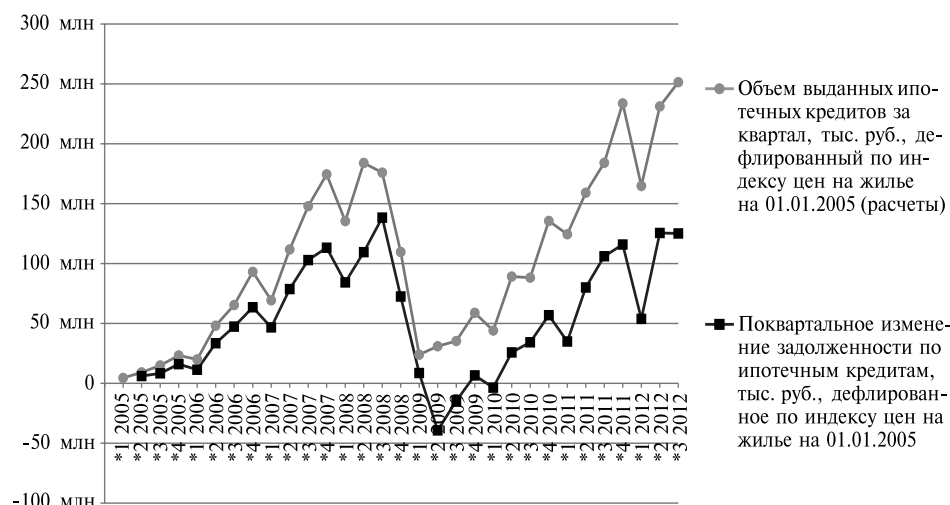


Рис. 2. Динамика показателей развития рынка ипотечного кредитования в России в 2005–2012 гг., дефлированных по индексу цен на жилье (вторичный рынок).

Отметим также, что начиная с 2009 г. повышательный тренд наблюдается и по объему новых кредитов, и по изменению задолженности по ипотечным кредитам. Но, на наш взгляд, для анализа рынка ипотечного кредитования корректнее использовать показатель изменения задолженности. А он показывает, что с *третьего квартала 2011 г. реальное количество жилья в квадратных метрах, покупаемого в ипотеку, не растет.*

Наращение ипотечной задолженности в квадратных метрах сохраняется на уровне 2007–2008 гг. Это связано с отставанием роста цен на жилье от цен на потребительские товары.

Сезонность в динамике показателей рынка ипотечного кредитования

Для выявления сезонности в динамике показателей рынка ипотечного кредитования (поквартальное изменение задолженности по ипотечным кредитам, дефлированное по ИПЦ на 01.01.2005 г. и поквартальное изменение задолженности по ипотечным кредитам, дефлированное по индексу цен на жилье на 01.01.2005 г.) были проделаны следующие шаги.

Во-первых, за период с 1 квартала 2005 г. по 4 квартал 2012 г. для каждого квартала рассчитано отношение значения показателя за квартал к среднему за год, таким образом получены квартальные коэффициенты сезонности.

Во-вторых, из расчетов исключены полученные данные с 4 квартала 2008 г. по 2 квартал 2010 г. Как видно из *рисунка 3*, данный период характеризовался высокой неопределенностью, в связи с чем принятие решений по ипотеке не могло основываться на долгосрочных экономических расчетах.

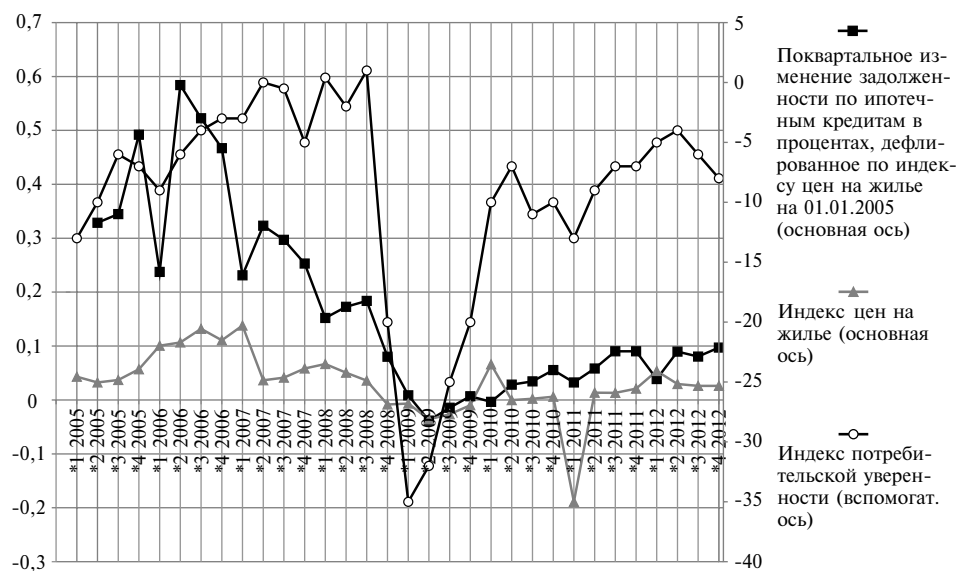


Рис. 3. Динамика показателей развития рынка ипотечного кредитования и индекса потребительской уверенности в России в 2005–2012 гг.

В-третьих, рассчитаны итоговые коэффициенты сезонности для рассматриваемых показателей ипотечного рынка — 4 квартальных коэффициента сезонности по кварталам.

В-четвертых, получены новые значения рассматриваемых показателей рынка ипотечного кредитования, скорректированные с учетом рассчитанных коэффициентов сезонности — средние значения показателя за каждый год умножены на сезонные коэффициенты.

Сопоставление (см. рис. 4) исходных и скорректированных с учетом сезонности значений показателей рынка ипотечного кредитования *подтверждает предположение о выраженной сезонности данных процессов.*

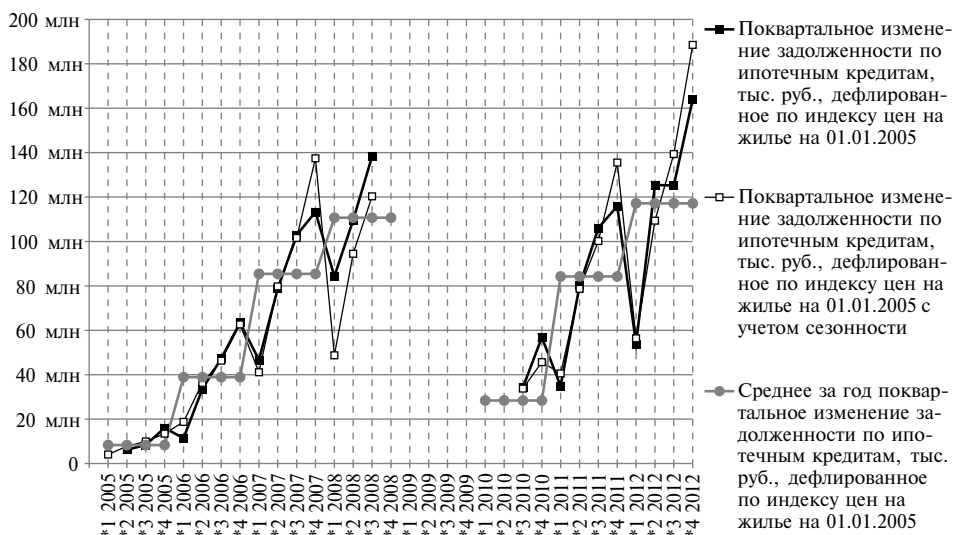


Рис. 4. Динамика величины поквартального изменения задолженности по ипотечным кредитам, дефлированного по индексу цен на жилье в 2005–2012 гг. — исходные и скорректированные с учетом сезонности значения

Связь показателей ипотечного кредитования и индексов потребительских ожиданий

Одним из факторов, влияющих на развитие ипотеки, являются психологические аспекты и особенности поведения потенциальных клиентов в различных условиях в зависимости от субъективной оценки ситуации. Для выявления роли этого фактора в данной статье *используются комплексный показатель* — индекс потребительской уверенности, составляющие его индексы и другие частные индексы потребительских ожиданий, публикуемые на регулярной основе Росстатом.

Обследование потребительских ожиданий населения организуется как выборочное и проводится органами государственной статистики в соответствии с Федеральной программой статистических работ⁷. Теоретической предпосылкой обследования является положение о том, что потребительские

⁷ URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/urov/murov8.htm

решения населения влияют на перспективы развития экономики. Оценка человеком своего личного материального положения и общих экономических условий во многом определяет его потребительские намерения. В совокупности такие намерения оказывают серьезное воздействие на экономику и служат достаточно точными показателями изменений в будущих расходах и сбережениях потребителей.

Регулярные опросы потребительского поведения населения в России проводятся Росстатом с 1998 г. ежеквартально (в феврале, мае, августе и ноябре) с охватом 5 тыс. чел. в возрасте 16 лет и старше, проживающих в частных домохозяйствах, во всех субъектах Федерации.

Анкета обследования включает вопросы о субъективном мнении респондента об общей экономической ситуации и личном материальном положении, о ситуации на рынках товаров (услуг) и сбережений. Ответы респондентов распределяются по следующим вариантам:

- определенно положительные или определенно отрицательные (очень хорошие, очень благоприятные/очень плохие, совсем неблагоприятные);
- скорее положительные или скорее отрицательные (хорошие, скорее благоприятные/плохие, скорее неблагоприятные);
- нейтральные (среднее, «плюсов» и «минусов» одинаково).

Согласно методике Европейской Комиссии, рассчитываются значения частных индексов и комплексного индекса потребительской уверенности населения.

Частные индексы рассчитываются на основе сведения баланса оценок респондентов (в %) по соответствующему вопросу анкеты. Баланс оценок представляет собой разность между суммой долей (в %) «положительных» и «скорее положительных» ответов и суммой долей «отрицательных» и «скорее отрицательных» ответов. Нейтральные ответы не принимаются во внимание.

Обобщающий (композитный) индекс — индекс потребительской уверенности — рассчитывается как среднее арифметическое значение пяти частных индексов:

- произошедших и ожидаемых изменений личного материального положения (1–2);
- произошедших и ожидаемых изменений экономической ситуации в России (3–4);
- благоприятности условий для крупных покупок (5).

В анализе мы исходили из предположения, что индекс потребительской уверенности, индексы, его составляющие, а также другие частные индексы потребительских ожиданий отражают уровень экономического оптимизма, готовности населения к активным действиям в финансовой сфере в целом и на рынке жилья в частности, а потому *могут использоваться для прогнозирования ситуации на рынке ипотечного кредитования*. В задачу данного исследования, помимо подтверждения наличия такой связи, входит определение ее характера и выявление временных лагов, что необходимо для прогноза дальнейшего развития ситуации.

Результаты корреляционного анализа показателей объема выданных ипотечных кредитов и изменения задолженности по ипотечным кредитам, с одной стороны, и индекса потребительской уверенности, с другой, за

2005–2012 гг. свидетельствуют о наличии выраженной связи между данными показателями (см. табл. 2).

Таким образом, можно говорить о значимости фактора субъективной оценки населением своего личного материального положения и общих экономических условий для принятия решения о кредите и, следовательно, для развития рынка ипотечного кредитования.

Т а б л и ц а 2

Коэффициенты корреляции показателей развития рынка ипотечного кредитования и индекса потребительской уверенности в 2005–2012 гг.

| Показатели | Коэффициент корреляции Пирсона | |
|---|---|--|
| | все поквартальные данные за 2005–2012 гг. | из анализа исключены данные за первый квартал каждого года |
| Индекс потребительской уверенности и объем выданных ипотечных кредитов за квартал, дефлированный по ИПЦ на 01.01.2005 г. | 0,56 | 0,55 |
| Индекс потребительской уверенности и изменение задолженности по ипотечным кредитам за квартал, дефлированное по ИПЦ на 01.01.2005 г. | 0,67 | 0,73 |
| Индекс потребительской уверенности и объем выданных ипотечных кредитов за квартал, дефлированный по индексу цен на жилье на 01.01.2005 г. | 0,46 | 0,45 |
| Индекс потребительской уверенности и изменение задолженности по ипотечным кредитам за квартал, дефлированное по индексу цен на жилье на 01.01.2005 г. | 0,63 | 0,68 |

Поскольку в пределах рассматриваемого периода имеется участок с резким скачком всех показателей, имеет смысл проанализировать рассмотренные взаимосвязи *на отдельных временных отрезках*. Для этого коэффициенты корреляции индекса потребительской уверенности и показателей рынка ипотечного кредитования, скорректированные с учетом сезонности, были также рассчитаны отдельно для трех периодов наблюдений — в целом за весь рассматриваемый период, за исключением 4–2008 – 2–2010, а также за периоды до и после данного отрезка времени. Как видно из *таблицы 3*, корреляция индекса потребительской уверенности с показателями ипотечного рынка при исключении данного периода резких перемен оказывается несколько ниже, чем в целом за весь период с 1–2005 по 4–2012.

Кроме того, как демонстрирует *рисунок 5*, в динамике индекса потребительской уверенности и показателей рынка ипотечного кредитования, при общем высоком значении корреляции, имеются несовпадения (например, кварталы 4–2005, 1–2006, 4–2007). Поэтому возникает необходимость дополнительного анализа в разрезе отдельных компонентов индекса потребительской уверенности, также других частных индексов потребительских ожиданий населения, не входящих в его состав.

Т а б л и ц а 3

Коэффициенты корреляции показателей развития рынка ипотечного кредитования и индекса потребительской уверенности в 2005–2012 гг. с учетом сезонности и при выбрасывании данных за 4 квартал 2008–2 квартал 2010 гг.

| Показатели | Коэффициент корреляции Пирсона | | |
|--|--|-----------------------|-----------------------|
| | весь период, кроме 3 кв. 2008–2 кв. 2010 | 1 кв. 2005–3 кв. 2008 | 3 кв. 2010–4 кв. 2012 |
| Индекс потребительской уверенности и изменение задолженности по ипотечным кредитам за квартал, дефлированное по ИПЦ на 01.01.2005 г.с учетом сезонности | 0,54 | 0,68 | 0,51 |
| Индекс потребительской уверенности и изменение задолженности по ипотечным кредитам за квартал, дефлированное по индексу цен на жилье на 01.01.2005 г.с учетом сезонности | 0,33 | 0,70 | 0,51 |

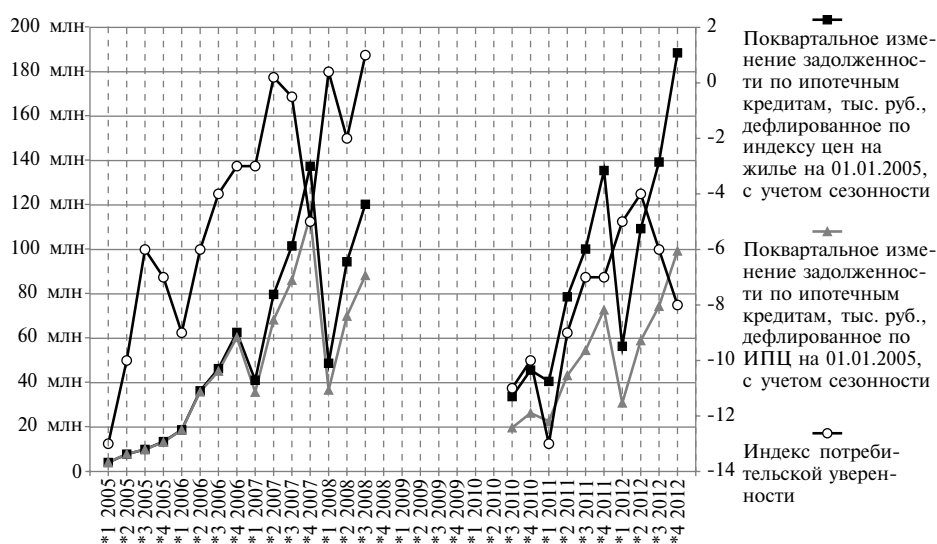


Рис. 5. Динамика показателей развития ипотечного рынка и индекса потребительской уверенности в 2005–2012 гг.

Индекс потребительской уверенности является агрегатом 5 частных индексов, наряду с которыми Росстат публикует и другие индексы, отражающие различные аспекты потребительских ожиданий. Анализ корреляции отдельных индексов потребительских ожиданий населения при исключении из рассмотрения периода резких изменений (4–2008 – 2–2010) показывает, что сила связи отдельных социологических индикаторов с показателями ипотечного рынка существенно различается (см. табл. 4). Наибольшие значения коэффициента кор-

реляции выявлены для следующих частных индексов потребительских ожиданий (см. рис. 6):

- ожидаемое изменение числа безработных в течение года;
- текущее состояние экономики;
- благоприятность условий для крупных покупок (входит в состав индекса потребительской уверенности);
- индекс текущего личного материального положения;
- благоприятность условий для сбережений.

Кроме того, по индексу потребительской уверенности имеются данные отдельно по полу и различным возрастным группам. Однако существенных половозрастных различий в связи индекса потребительской уверенности с показателями ипотечного рынка не выявлено (см. табл. 4, рис. 6).

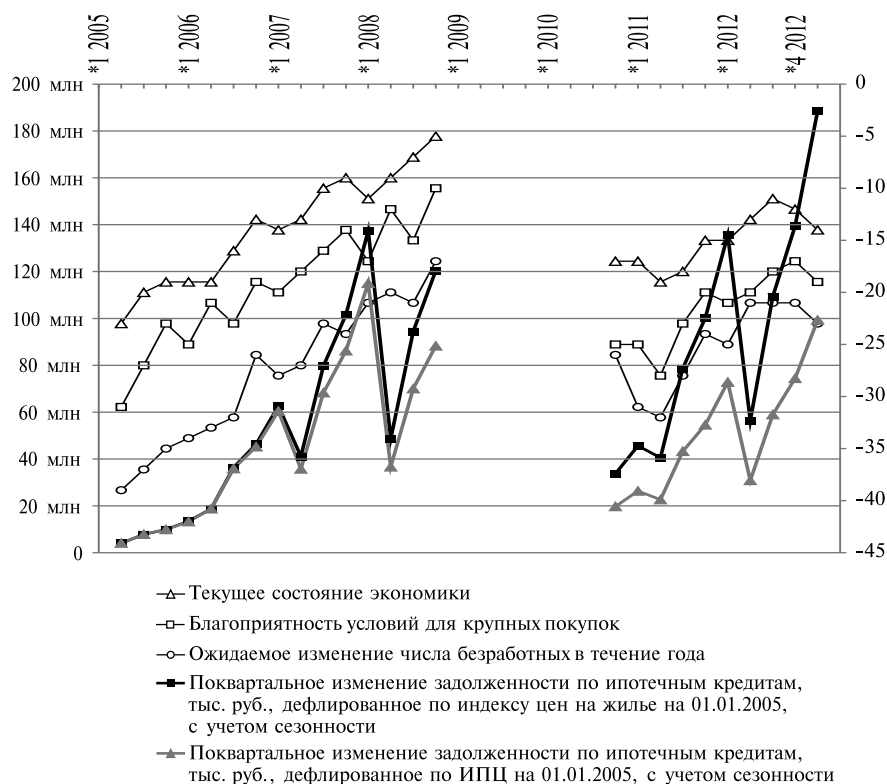


Рис. 6. Динамика показателей развития ипотечного рынка и частных индексов потребительских настроений в 2005–2012 гг.

При прогнозе показателя изменения задолженности по ипотечным кредитам лучше дефлировать этот показатель не по ИПЦ, а по индексу цен на жилье, чтобы отразить характер физической динамики объемов покупки жилья в ипотеку. При дальнейшем анализе поведения населения при вхождении в ипотечную задолженность фактором принятия решения может являться разрыв между ИПЦ и индексом цен на жилье.

Т а б л и ц а 4

**Коэффициенты корреляции индекса потребительской уверенности
и частных индексов потребительских настроений Росстата
и показателей развития ипотечного рынка в 2005–2012 гг.
(период 4–2008 – 2–2010 исключен из рассмотрения)**

| Индексы потребительских ожиданий населения, публикуемые Росстатом | | Показатели развития ипотечного рынка | |
|---|-----------------|---|--|
| | | поквартальное изменение задолженности по ипотечным кредитам, тыс. руб., дефлированное по ИПЦ на 01.01.2005, с учетом сезонности | поквартальное изменение задолженности по ипотечным кредитам, тыс. руб., дефлированное по индексу цен на жилье на 01.01.2005, с учетом сезонности |
| <i>Индекс потребительской уверенности *</i> | | 0,54 | 0,33 |
| Структурные составляющие индекса потребительской уверенности | мужчины | 0,50 | 0,25 |
| | женщины | 0,56 | 0,39 |
| | до 30 лет | 0,52 | 0,31 |
| | 30–49 лет | 0,52 | 0,28 |
| | 50 лет и старше | 0,52 | 0,40 |
| <i>Индексы, характеризующие мнение населения об общей экономической ситуации в России</i> | | | |
| Текущее состояние экономики | | 0,74 | 0,61 |
| Ожидаемое изменение числа безработных в течение года | | 0,77 | 0,75 |
| Произошедшие изменения экономической ситуации за год | | 0,45 | 0,17 |
| Ожидаемые изменения экономической ситуации за год | | 0,40 | 0,17 |
| Ожидаемые изменения экономического положения за пять лет | | 0,42 | 0,10 |
| Ожидаемое изменение цен в течение года | | -0,02 | 0,16 |
| <i>Индексы, характеризующие мнение населения о личном материальном положении и конъюнктуре рынка товаров и сбережений</i> | | | |
| Благоприятность условий для крупных покупок | | 0,71 | 0,58 |
| Индекс текущего личного материального положения | | 0,52 | 0,69 |
| Благоприятность условий для сбережений | | 0,49 | 0,62 |
| Произошедшие изменения личного материального положения за год | | 0,39 | 0,23 |
| Ожидаемые изменения личного материального положения через год | | 0,44 | 0,38 |

*Индекс потребительской уверенности является агрегатом 5 частных индексов, выделенных курсивом.

Так, например, при стабильных ценах на жилье и ненулевой инфляции жилье будет относительно дешеветь.

Прогноз динамики ипотечного кредитования в России

Как показал проведенный анализ, одним из частных индексов потребительских ожиданий населения, имеющих наиболее сильную связь с показателями рынка ипотечного кредитования, является индекс *ожидаемого изменения числа безработных в течение года*. Это подтверждается выявленным высоким уровнем корреляции поквартальных и среднегодовых значений изменения задолженности по ипотечным кредитам, дефлированного по индексу цен на жилье, с учетом сезонности, и значений данного индекса ($R=0,77$ и $R=0,75$ соответственно). Поэтому индекс ожидаемого изменения числа безработных в течение года может использоваться для характеристики поведенческой модели населения на рынке ипотечного кредитования и прогноза его развития в будущем.

Исходная гипотеза такова.

В случае *реализации оптимистического сценария* предполагается, что индекс ожидаемого изменения числа безработных в течение года растет или, по крайней мере, не снижается (в соответствии с методикой расчета это означает, что ситуация улучшается, т.е. уровень безработицы снижается или остается стабильным). Тогда люди охотнее берут долгосрочные кредиты, т.к. уверены в завтрашнем дне, а объемы ипотечного кредитования увеличиваются.

При *снижении индекса* ожидаемого изменения числа безработных в течение года, т.е. преобладании негативных оценок ситуации и ожидаемом росте безработицы, готовность населения к участию в ипотеке уменьшится, и показатели ипотечного рынка, в частности, поквартальное изменение задолженности по ипотечным кредитам, также будут снижаться.

Для прогнозирования развития ситуации на рынке ипотечного кредитования до 4 квартала 2015 г. использовался показатель *поквартального изменения задолженности по ипотечным кредитам, дефлированного по индексу цен на жилье на 01.01.2005*, с учетом сезонности.

Оптимистический сценарий

При анализе перспектив оптимистического сценария нами, во-первых, были рассчитаны среднегодовые значения поквартального изменения задолженности по ипотечным кредитам, дефлированного по индексу цен на жилье на 01.01.2005 г., за 2005–2012 гг.; линейный тренд от 2010 г. до 2012 г. продлен до 2015 г.

Во-вторых, путем наложения полученных ранее коэффициентов сезонности на прогнозные среднегодовые значения показателя рассчитаны прогнозные значения поквартального изменения задолженности по ипотечным кредитам в рублях, дефлированного по индексу цен на жилье на 01.01.2005 г., с учетом сезонности.



Рис. 7. Динамика показателей рынка ипотечного кредитования с 2005 по 2012 г. и прогноз до 4 квартала 2015 г.*

Как следует из *рисунка 7*, по оптимистическому сценарию в 2013–2015 гг. предполагается рост ипотечного рынка в России, в случае реализации которого объем задолженности по ипотечным кредитам в 4 квартале 2015 г. составит 4,44 трлн руб., (т.е. увеличится на 2,5 трлн руб., или в 2,4 раза по сравнению со значением данного показателя в 4 квартале 2012 г.).

Однако полученные оценки представляют собой верхний сценарий прогноза динамики развития рынка ипотечного кредитования, который может быть реализован в случае сохранения существующего на конец 2012 г. уровня или положительной динамики ожиданий населения в отношении ситуации на рынке труда (индекс ожидаемого изменения числа безработных в течение года) и положительных трендов других индексов потребительских ожиданий населения (текущее состояние экономики, благоприятность условий для крупных покупок, благоприятность условий для сбережений, индекс текущего личного материального положения). Эти компоненты характеризуют оценку человеком своих будущих доходов, исходя из которой он принимает решение об ипотеке.

*Пояснения к рисунку 7: «среднегодовое изменение» — среднегодовые значения поквартального изменения задолженности по ипотечным кредитам, дефлированного по индексу цен на жилье на 01.01.2005 г.; «поквартальное изменение» — поквартальное изменение задолженности по ипотечным кредитам, тыс. руб., дефлированное по индексу цен на жилье на 01.01.2005 г., с учетом сезонности.

Пессимистический сценарий

При анализе перспектив оптимистического сценария нами, во-первых, была рассчитана эластичность поквартального изменения задолженности по ипотечным кредитам, дефлированного по индексу цен на жилье на 01.01.2005 г., к индексу ожидаемого изменения числа безработных в течение года по данным за 2005–2012 гг.

Во-вторых, на основе полученных данных рассчитан объем задолженности по ипотечным кредитам, дефлированный по индексу цен на жилье на 01.01.2005 г., с учетом сезонности, в 4 квартале 2015 г. и тренд объясняемой переменной в 2013–2015 гг. При этом исходное предположение в отношении величины снижения индекса ожидаемого изменения числа безработных в течение года за период с 4 квартала 2012 г. по 4 квартал 2015 г. заключается в том, что она в сумме составит половину величины снижения, наблюдавшегося в период кризиса с 3 квартала 2008 г. по 1 квартал 2009 г.

В-третьих, значения поквартального изменения задолженности по ипотечным кредитам, дефлированного по индексу цен на жилье на 01.01.2005 г., в 2013–2015 гг. рассчитаны путем линейной интерполяции имеющихся значений показателя за 4 квартал 2012 г. и 4 квартал 2015 г.

В-четвертых, путем наложения полученных ранее коэффициентов сезонности на среднегодовые значения показателя рассчитаны прогнозные значения поквартального изменения задолженности по ипотечным кредитам в рублях, дефлированного по индексу цен на жилье на 01.01.2005 г., с учетом сезонности.

Как демонстрируют результаты расчетов (см. рис. 7), по пессимистическому сценарию, в 2013–2015 гг. рост ипотечного рынка в России *будет иметь существенно меньшие масштабы*, чем в случае реализации оптимистического сценария. При этом объем задолженности по ипотечным кредитам в 4 квартале 2015 г. составит 2,96 трлн руб. (т.е. увеличится на 1,1 трлн руб., или в 1,6 раза по сравнению с его величиной в 4 квартале 2012 г.). Разница между значениями данного показателя по оптимистическому и пессимистическому сценариям составляет 1,47 трлн руб., или 1,5 раза.

Возможность реализации пессимистического сценария связана со снижением индексов потребительских ожиданий населения и последующим снижением объемов ипотечной задолженности. Негативное влияние на потребительскую уверенность может оказать ряд экономических и политических событий, произошедших в России в последнее время.

Одним из них может стать решение Правительства о замораживании тарифов естественных монополий в 2014 г. для предприятий при сохранении их индексации для населения⁸. Кроме того, на индексы потребительских ожиданий могут повлиять реформа пенсионной системы, предполагающая сокращение до нуля отчислений в накопительную часть пенсии для граждан, которые не воспользуются правом выбора управляющей компании или негосударственного пенсионного фонда до 01.01.2014 г.⁹, а также отток капитала из России.

Что касается динамики индекса ожидаемого изменения числа безработных в течение года, особо следует отметить предположения об

⁸ URL: <http://www.rg.ru/2013/09/19/tarifi-anons.html>

⁹ URL: <http://ria.ru/society/20130917/963786313.html>

ухудшении экономической ситуации и предполагаемых вынужденных изменениях в сфере занятости, о которых премьер-министр Д. Медведев говорил в сентябре 2013 г.¹⁰.

В то же время прогнозируемый нами рост на рынке ипотечного кредитования по оптимистическому сценарию может быть обусловлен и внешними факторами.

Таким фактором, например, будет продолжение программы количественного смягчения¹¹ центральных банков ведущих стран ОЭСР. Сворачивание программ количественного смягчения резко обострит дефицит денег в экономике при наличии массы пассивов, не обеспеченных реальными активами. В результате многие программы кредитования будут сворачиваться. В особенности на развивающихся рынках (таких как российский), даже в случае благоприятной внутренней конъюнктуры возможна реализация пессимистического сценария.

Завершая, отметим, что результаты предложенного вниманию читателей исследования открывают возможности для оценки роста цен на жилье на основе данных о величине спроса, обеспечиваемого ипотекой, и прогноза темпов строительства жилья в России. Соотнесение этих темпов должно вывести нас на оценку возможного дефицита жилья, а следовательно, и роста цен на него.

¹⁰ Из выступления премьер-министра РФ Д. Медведева на XII Международном инвестиционном форуме «Сочи-2013» 27 сентября 2013 г.: «Очевидно, что всех нас ждут не самые простые времена, и я считаю, что именно сейчас, в этот период, который мы переживаем, нам нужно воспользоваться нашим очень серьезным преимуществом. Оно заключается в том, что у нас очень низкий по сравнению с европейскими странами уровень безработицы, и поэтому нужно уйти от политики сохранения занятости населения любой ценой. Очевидно, что кому-то (и это может быть значительная часть населения) придется менять не только место работы, но и профессию, и место жительства, но все это нужно делать» (см.: URL: <http://government.ru/news/6214#sel>).

¹¹ Количественное смягчение (Quantitative easing) — это нетрадиционная денежно-кредитная политика, которая заключается в стимулировании экономики страны центральным банком в том случае, когда обычные инструменты денежно-кредитной политики становятся нерезультативными. Когда запускается программа количественного смягчения, Центробанк выкупает у банков финансовые активы, чтобы «впрыснуть» денежные средства в экономику страны. С 2009 г. активно проводится Федеральной резервной системой и Европейским Центральным банком.