

# **АКТУАЛЬНЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ: ТОЧКИ РОСТА ИПОТЕЧНОГО РЫНКА В НОВЫХ УСЛОВИЯХ**

**Доклад для конференции «Цифровая ипотека 5.0**

**- Антикризисное управление: технологии, сервисы, продажи»**

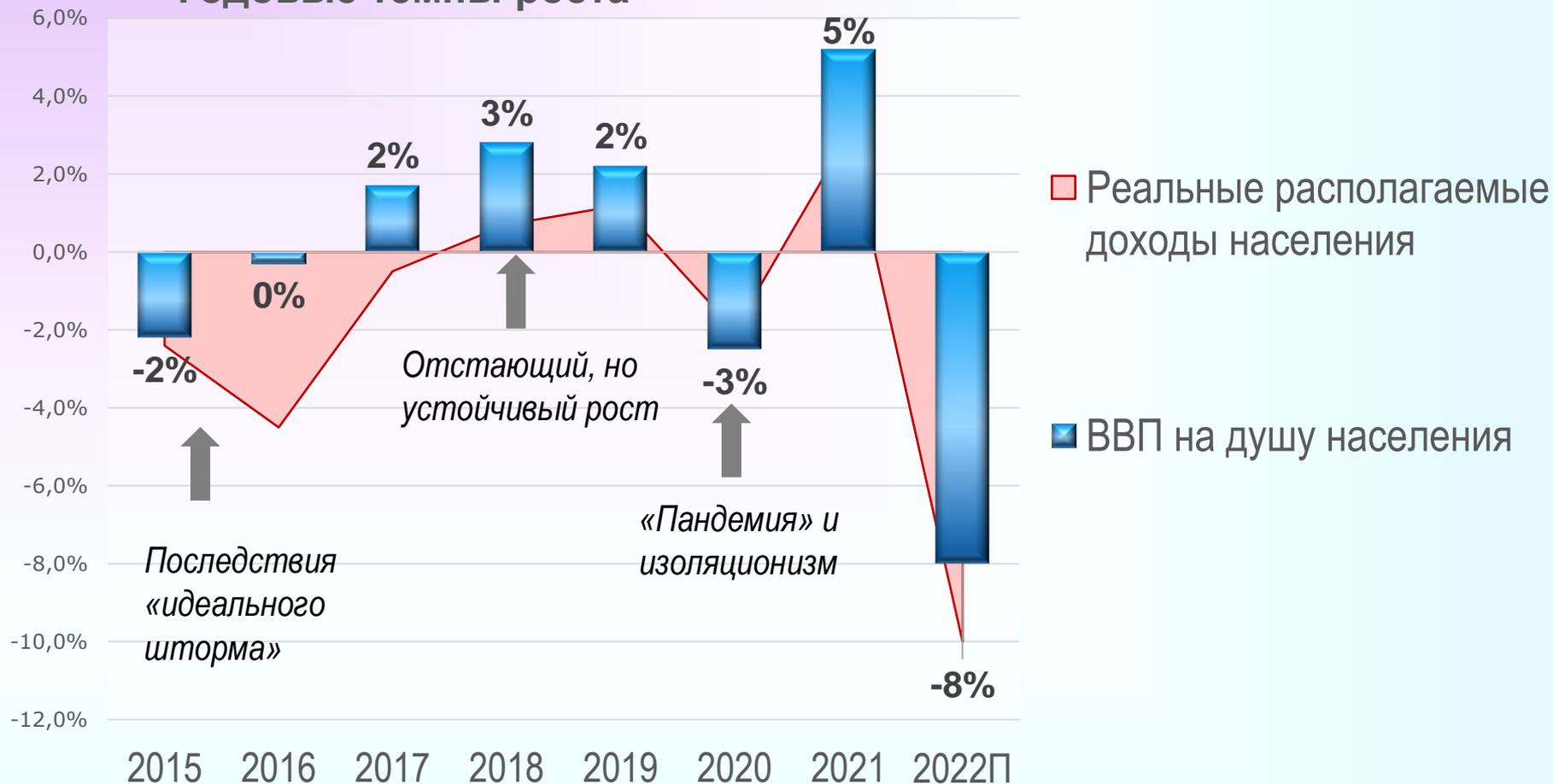
**26 мая 2022 года**

**АНДРЕЙ БАРХОТА, К.Э.Н.,**

**Руководитель проектов УК ФКБС**

# Поступательной траектории роста не получилось

## Годовые темпы роста



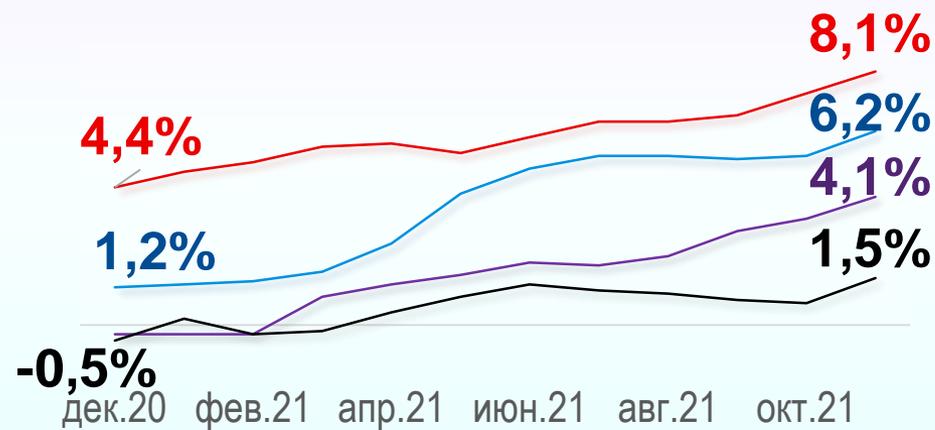
«Никогда такого не было, и вот **опять!** Сами удивляемся»

В.С. Черномырдин

Источник: Росстат

# Неэкономические факторы подпитывают нетипичную инфляцию

Кратный рост инфляции в 2021 году был обусловлен последствиями пандемии



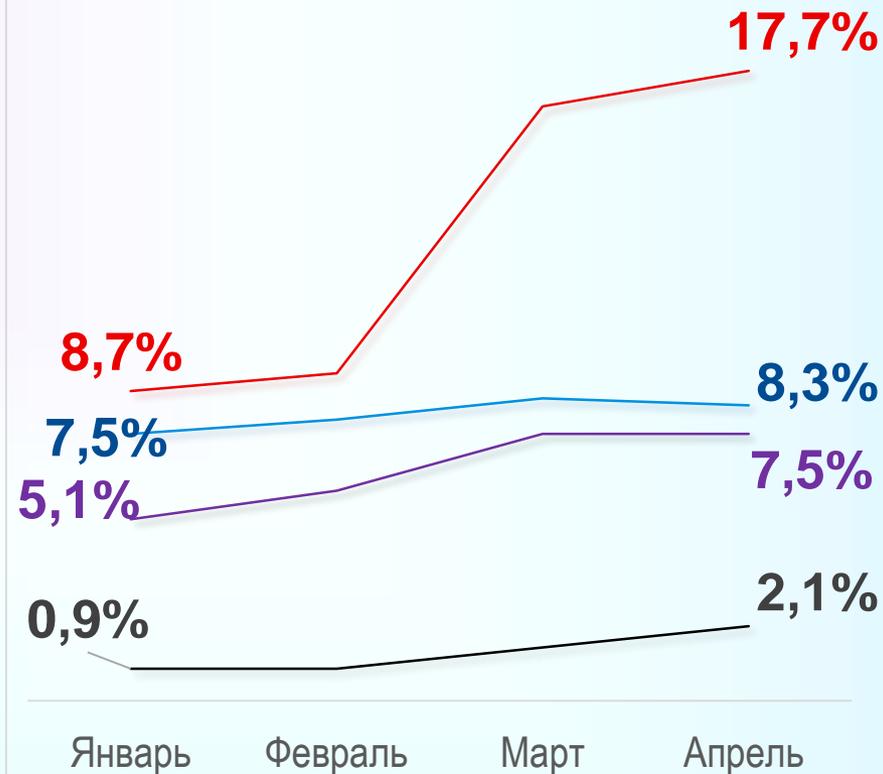
США

ЕС

Россия

Китай

В 2022 году глобальная инфляция замедлилась. Всплеск инфляции в РФ был вызван неэкономическими факторами



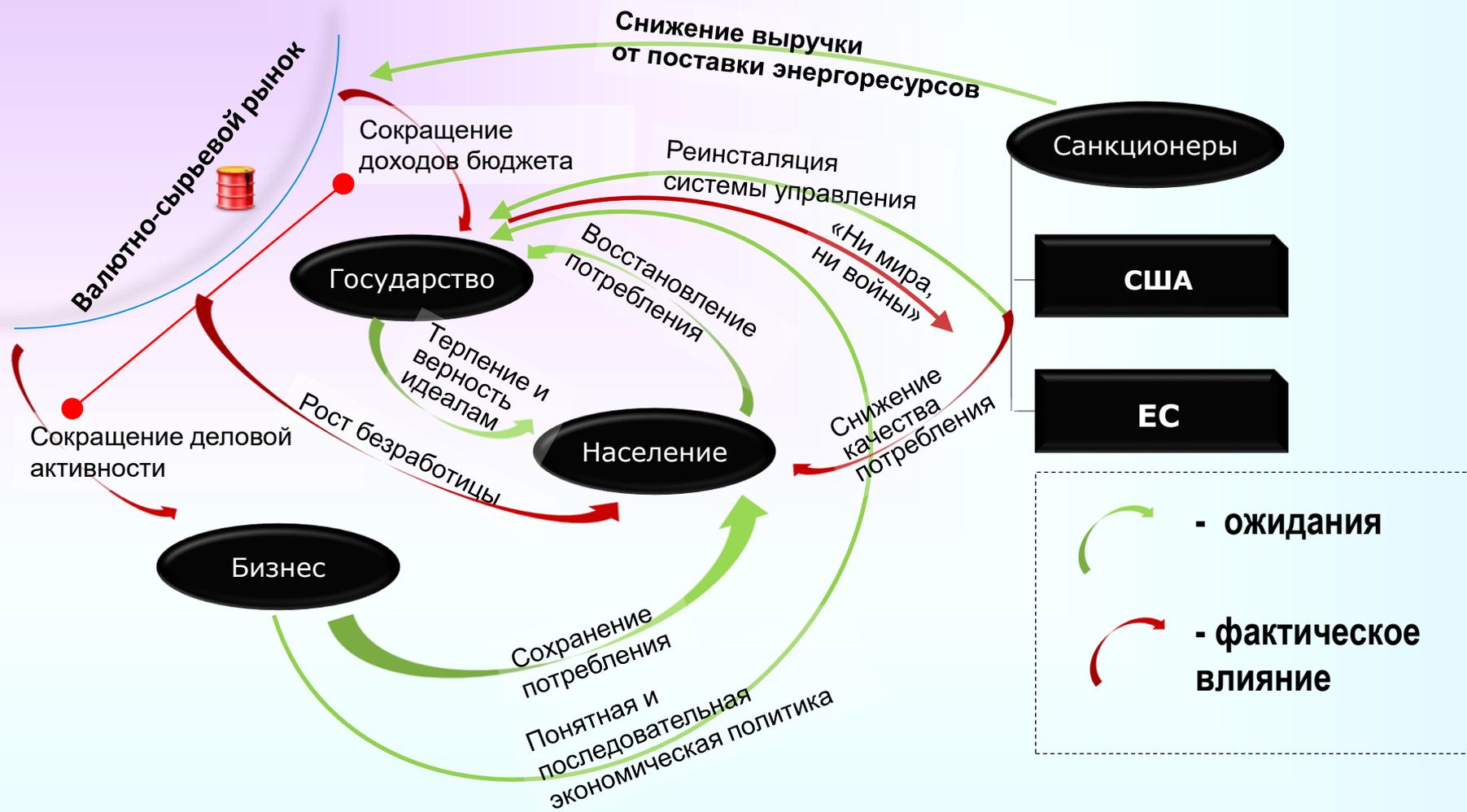
Январь

Февраль

Март

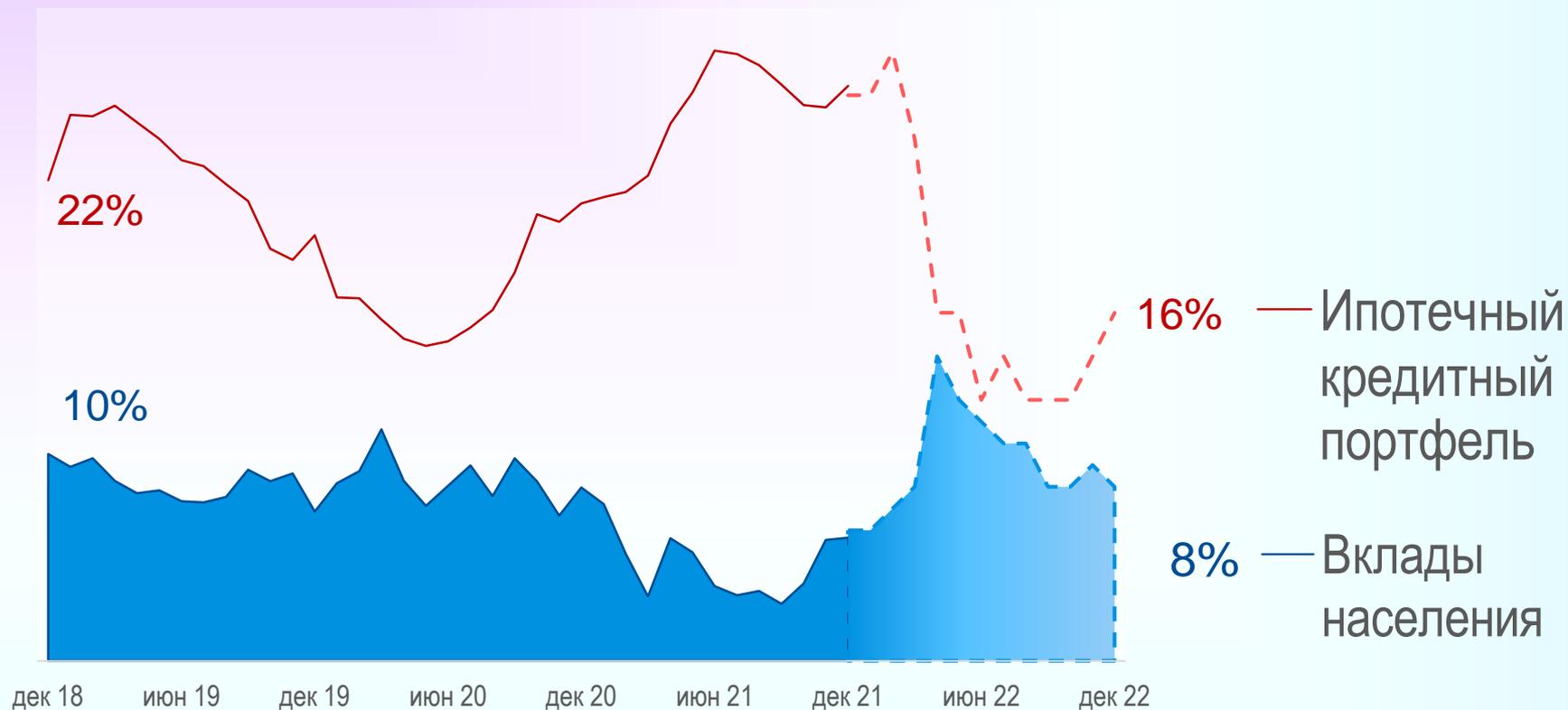
Апрель

# Новая макроэкономика: санкционное давление снижает эффективность монетарной и фискальной политики



# Динамика вкладов и ипотечного портфеля всегда находятся в противофазе, но темпы роста в 2022 году сблизятся...

## Годовые темпы роста ипотечного портфеля и вкладов населения



Несмотря на высокие процентные ставки, темпы роста вкладов будут ниже ожиданий. Часть сбережений будет направляться на первоначальные взносы по ипотеке, которая, в свою очередь, будет стимулироваться льготными программами

# Спред между процентными ставками остается широким

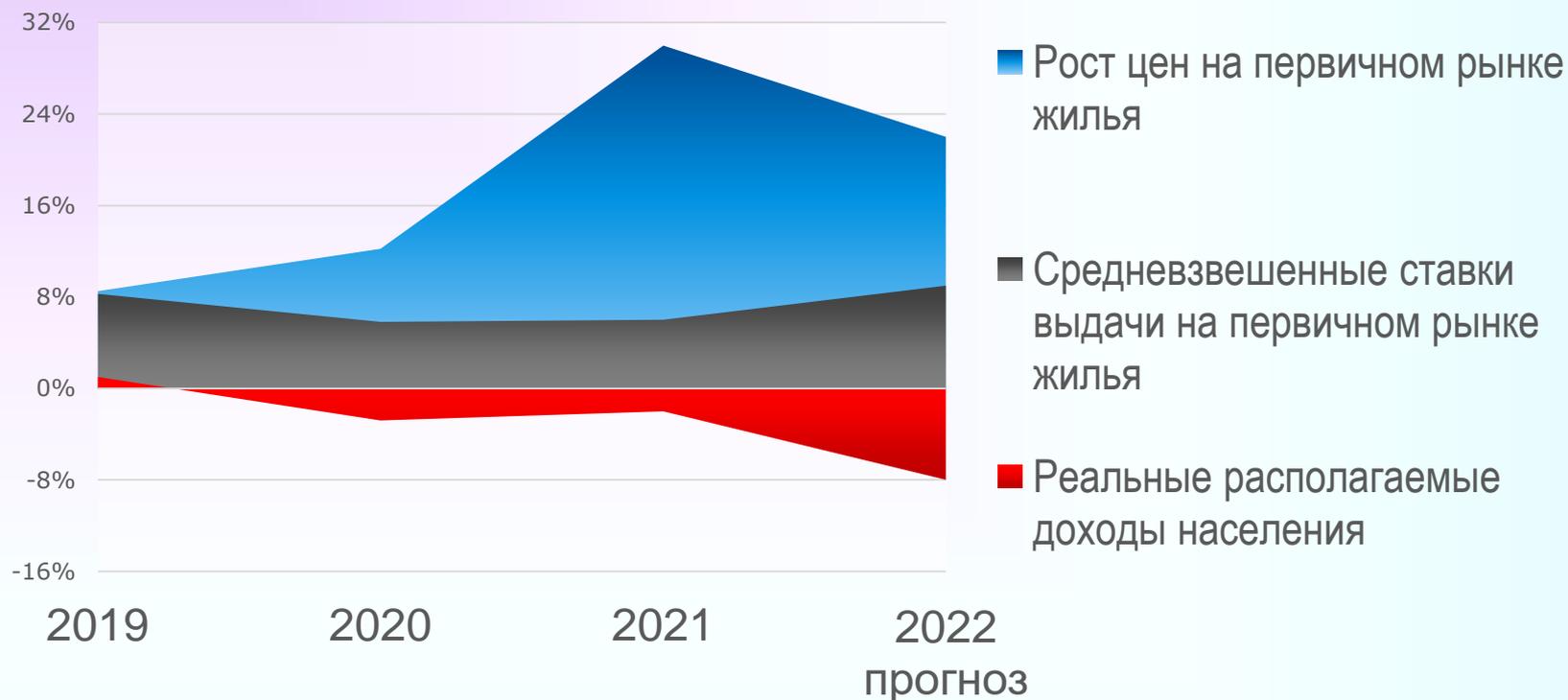
## Динамика средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам



- Уровень процентных ставок по ипотечным сделкам на первичном рынке жилья будет сопоставимым с соответствующими значениями конца 2018 – начала 2019 года, что обеспечит поддержание этого сегмента даже без заметного снижения ставок до конца 2022 года.
- Вторичном рынке будет оставаться под давлением, в том числе и в связи со слабой динамикой цен на готовое жильё, а где-то и их падением.

# Текущие сложности будут балансировать жилищный рынок

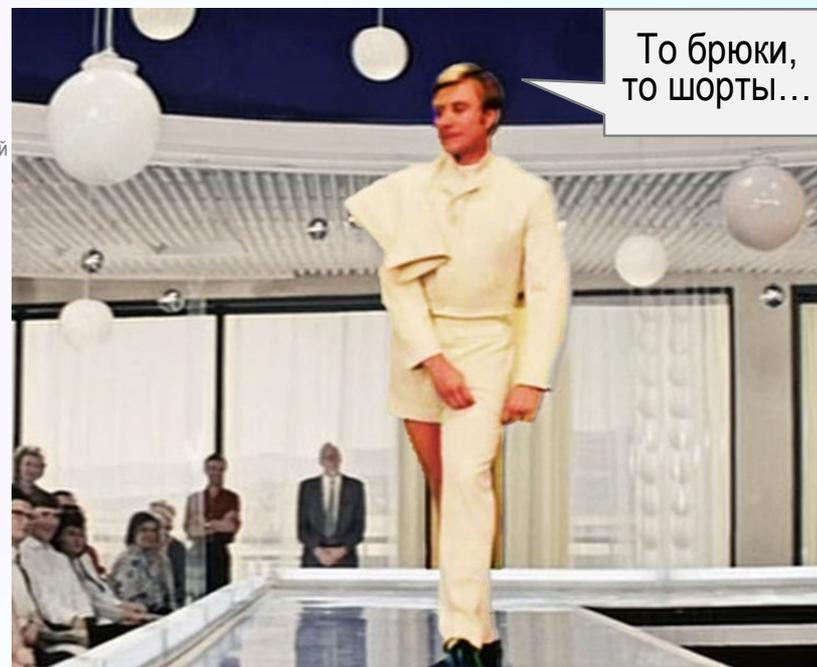
## Годовые темпы роста ипотечного портфеля и вкладов населения



- Объективное снижение финансовых возможностей домохозяйств на фоне значительного дифференциала процентных ставок будет способствовать сдерживанию цен на жилье.
- Если ситуация не будет развиваться по сценарию: «выше цены-ниже ставка», то по итогам 2022 года жилищная инфляция едва ли превысит потребительскую.

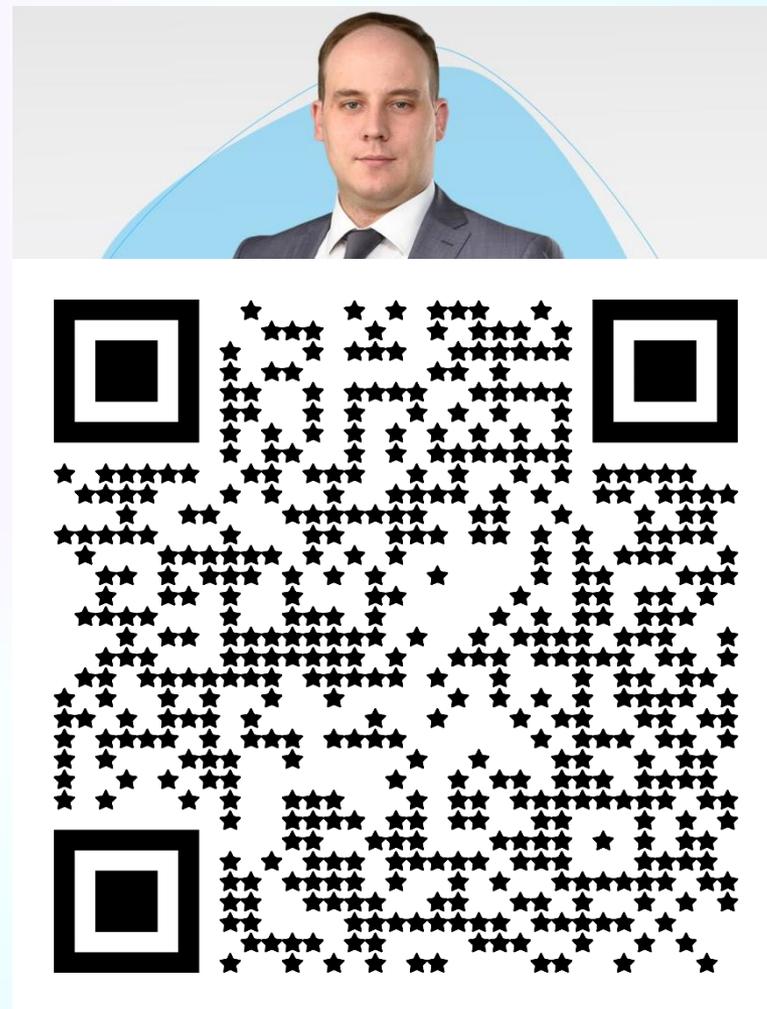
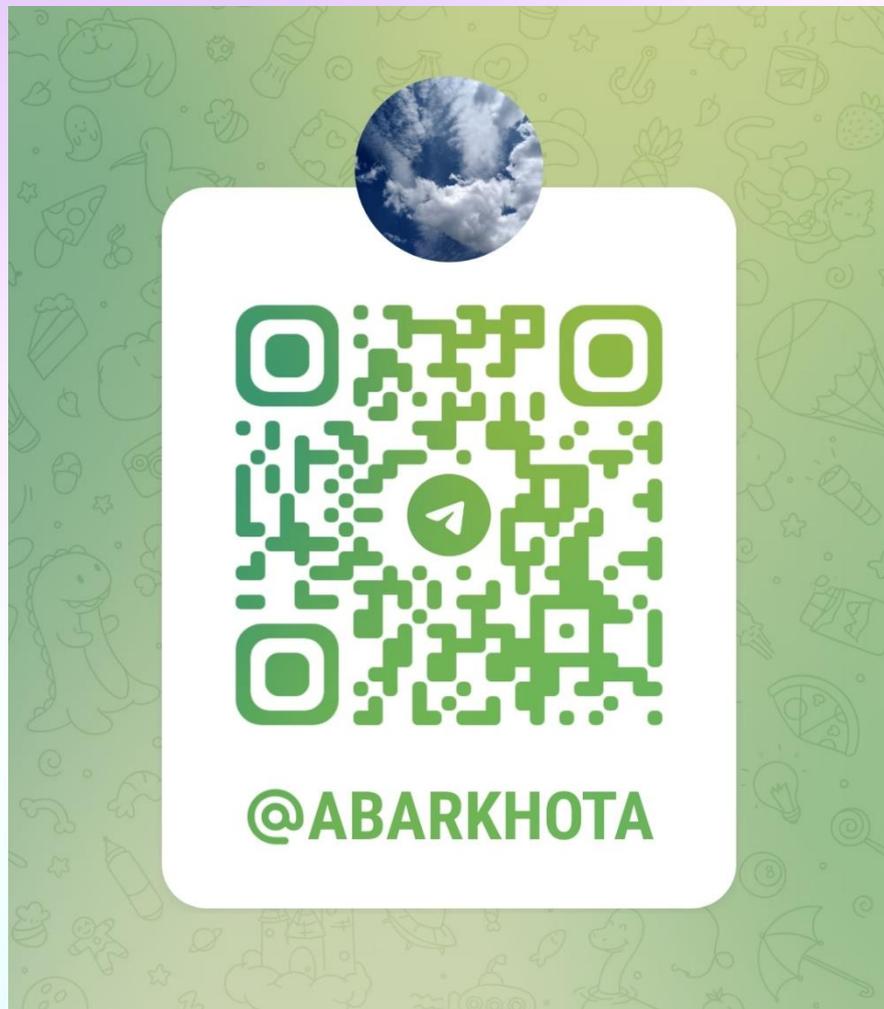
# Структура ипотечных выдач в 2022 году может измениться

Динамика выданных ипотечных кредитов, трлн руб.



- Давление на ипотечный рынок оказывает высокая неопределенность, более высокий уровень процентных ставок, а также выбор покупателем жилья периода сделки, исходя из допустимости гипотез о динамике жилищной инфляции и периоде понижения процентных ставок по ипотеке.
- В 2022 году трудно переоценить роль льготных программ кредитования. Дополнительное стимулирующее воздействие оказывает пересмотр программ на фоне снижения процентных ставок.

## Новые комментарии и аналитика в Telegram-канале и авторских колонках на портале banki.ru



«Туман рассеивается» - экономика и финансы сквозь художественную призму и реминисцентные аллюзии

Авторские колонки на портале banki.ru