

УДК 33

DOI 10.21661/r-469026

*О.А. Малышева, Н.В. Жданова***ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

Аннотация: в данной статье приводится динамика развития рынка ипотечного кредитования в России. Рассматриваются его тенденции и возможные перспективы. Автором также на основании ключевых параметров (процентные ставки ипотечных кредитов и ключевая ставка Банка России) осуществляется прогноз спроса населения на вторичное жилье.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотека, средневзвешенная ставка, ключевая ставка, банки, рынок ипотечного кредитования.

*О.А. Malysheva, N.V. Zhdanova***TRENDS AND PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT
OF THE MORTGAGE LENDING MARKET IN RUSSIA**

Abstract: the article shows the dynamics of the development of the mortgage lending market in Russia, its trends and possible prospects, and also based on key parameters (interest rates of mortgage loans and the key rate of the Bank of Russia), the population's demand for secondary housing is forecasted.

Keywords: mortgage lending, mortgage, weighted average rate, key rate, banks, mortgage lending market.

Формирование эффективной ипотечной системы – одна из наиболее важных экономических и социальных задач в России, т. к. позволяет решить острую социальную проблему обеспечения населения жильем. Жилье должно стать доступной покупкой для широких слоев населения. Наиболее перспективным в этом плане является развитие системы банковского ипотечного кредитования, т. к. позволяет решить целый ряд задач, среди которых: обеспечение платежеспособного спроса на жилье, создание условий для развития строительной индустрии, снижение инфляции за счет абсорбирования свободных денежных

средств, поддержка стабильности кредитно-финансовой сферы. Все это в конечном итоге способствует росту экономики.

Эффективность системы ипотечного кредитования во многом зависит от состояния рынка и факторов, на него воздействующих. Степень влияния факторов непостоянна в различные периоды времени, что обуславливает изменение тенденций на рынке ипотечного жилищного кредитования. Тенденции можно трактовать как устойчивые соотношения, определяющие направленность экономических процессов. В связи с этим целью данного исследования является анализ тенденций, т.е. возможностей тех или иных событий развиваться в определенном направлении и выявление на этой основе перспектив развития рынка ипотечного кредитования.

На развитие рынка жилищного ипотечного кредитования в нашей стране оказывают влияние факторы практически из всех сфер жизни человека, включая и экономику, и политические отношения России с мировым сообществом, а также положения дел на мировой арене в целом, социокультурные факторы – демографическая обстановка, заключение браков, отдых, карьера и так далее.

Мы можем наблюдать значительные изменения темпов инфляции. Так, по данным с сайта ЦБ РФ, уровень инфляции на начало 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 годом сократился на 7,53%, и на сентябрь месяц составил 3% [1].

Во-вторых, ключевая ставка, являясь основным инструментом денежно-кредитной политики с 13 сентября 2013 года, также подверглась изменениям с 15 сентября 2017 года и стала равной 8,50%, что и поспособствовало снижению процентных ставок по ипотечному кредитованию (рис. 4).

Что касается политического аспекта, то здесь стоит обратить внимание на присоединенную Россией Республику Крым, где ожидается *волна взрывного развития жилищного строительства после ввода Керченского моста, который соединит полуостров с материковой Россией.*

Но, несмотря на положительную динамику некоторых ключевых показателей, оказывающих прямое или косвенное влияние на рынок ипотечного

кредитования, цены на недвижимость на отечественном рынке по-прежнему остаются очень высокими, как на вторичное жилье, так и на квадратные метры в новостройке.

Стоит обратить внимание на размер средней зарплаты в России – в июле 2017 года она составила 39 355 рублей, то есть выросла в годовом выражении на 8,6% по сравнению с таким же периодом 2016 года.

Однако реальные зарплаты россиян в июле увеличились на 4,6%, а реальные располагаемые доходы уменьшились на 0,9% (в годовом выражении, при этом с начала года они сократились на 1,4%) [2].

Именно поэтому можно констатировать факт того, что значительная часть населения, имеющая стабильный средний доход, не в состоянии приобрести квартиру в собственность самостоятельно. Вследствие чего граждане используют ипотеку для приобретения собственного жилья.

В настоящее время в России на первый план вышло банковское ипотечное кредитование, осуществляемое универсальными коммерческими банками. На рынке ипотечного кредитования сегодня функционирует достаточно большое количество банков, имеющих на балансе ипотечные кредиты.

Для установления тенденций и перспектив развития рынка нами были проанализированы статистические данные по пяти наиболее значимым, на наш взгляд, группам показателей за 2013 – 2017 гг.:

1. Количество кредитных организаций – участников рынка жилищного ипотечного жилищного кредитования в целом по Российской Федерации;
2. Ведущие банки на рынке ипотечного кредитования
3. Объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов
4. Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам
5. Жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам в рублях
6. Средневзвешенный срок кредитования по выданным кредитам

1. Количество кредитных организаций – участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в целом по Российской Федерации.

Как видно из графика (рис. 1) количество действующих КО на начало 2017 года в сравнении с 2013 годом значительно сократилось – на 333 в абсолютном и на 35% в относительном выражении.

Что касается кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты, их количество уменьшилось – на 43% в относительном, и 219 штук в абсолютном значении, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты – их количество сократилось на 39%, и 183 штуки соответственно.

Примечательно, что на начало текущего года появились кредитные организации, предоставляющие ипотечные жилищные кредиты, выданные под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, – в размере 210 штук. Ранее данный тип кредитных организаций (далее КО) не был представлен на рынке жилищного кредитования.

Количество кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее выданных ипотечных жилищных кредитов в течение 2013 – 2017 гг. существенно не меняется и имеет среднее значение в размере 37 штук.

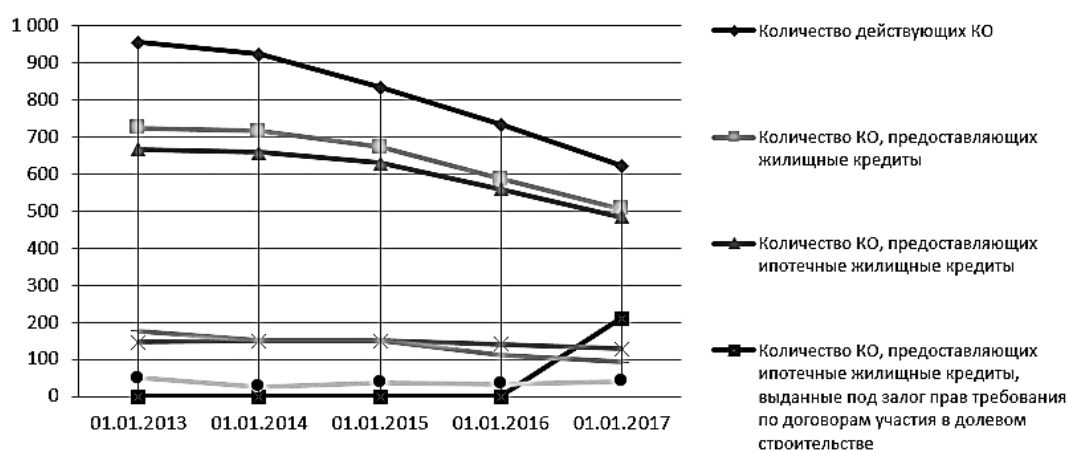


Рис. 1. Количество кредитных организаций – участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (в целом по Российской Федерации)

2. Ведущие банки на рынке ипотечного кредитования.

Мы составили рейтинг Топ-10 банков по количеству и объему выданных ипотечных кредитов в первом полугодии 2017 года (таблица 1).

Как можно увидеть из таблицы, возглавляет рейтинг ведущих банков в первом полугодии 2017 года по ипотечному кредитованию Сбербанк России

(396 500 млн руб.), причем объем выданных им кредитов по ипотеке в 2,6 раза превышает второй по данному параметру банк – ВТБ 24 (155 147 млн руб.).

Если сравнивать данные банки по количеству выданных ипотечных кредитов в указанном периоде, то Сбербанк выдал кредитов данного вида (290 485 шт.), что в 3,9 раз больше, чем у ВТБ 24 (74 814 шт.).

Остальные банки из данного рейтинга ТОП-10 показали куда менее значительные объемы выданных ипотечных кредитов и их количество.

Тем не менее, если сравнивать данные банки с предыдущим годом аналогичного периода, то можно заметить, что у почти каждого из них наблюдался положительный прирост (от 3% до 182%), в связи с этим можно говорить о тенденции развития данного вида кредитования, его положительной динамике.

Таблица 1

Итоги работы ведущих ипотечных банков в первом полугодии 2017 года

№	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн. руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Прирост объема выданных кредитов по отношению к I полугодию 2016 года, %
1	Сбербанк	396 500	290 485	19
2	ВТБ 24	155 147	74 814	19
3	Райффайзенбанк	31 270	11 838	182
4	Россельхозбанк	24 621	15 051	– 20
5	Газпромбанк	24 253	10 429	19
6	ВТБ Банк Москвы	23 502	9 897	31
7	Дельтакредит	22 337	8 555	3
8	Абсолют Банк	10 062	4 682	15
9	Банк Санкт-Петербург	9 917	4 682	110
10	Возрождение	9 248	3 556	10

Для более полного понимания состояния рынка ипотечного кредитования, рассмотрим долю банка в общем объеме выданных ипотечных кредитов по тем же ТОП-10 банкам.

По данным диаграммы 2 видно, что «Сбербанк» (56,1%) и «ВТБ 24» (21,9%) являются абсолютными лидерами по выдаче ипотечных кредитов с общей долей 78%.

Далее следует «Райффайзенбанк» (4,4%), «Россельхозбанк» (3,5%), «Газпромбанк» (3,4%) и другие.

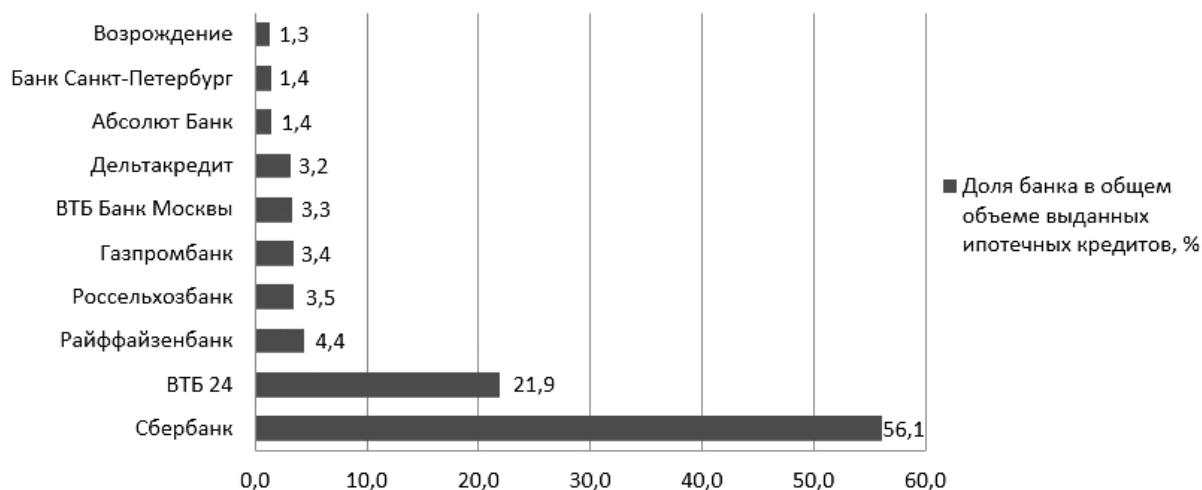


Рис. 2. Доля банка в общем объеме выданных ипотечных кредитов, %

3. Объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов.

Что касается структуры погашения ипотечных жилищных кредитов – за исследуемый период 2013–2017 гг. она претерпела значительные изменения (рис. 3).

Так, на начало 2013 года ипотечные кредиты погашались в основном за счет средств, полученных от реализации заложенного имущества, на начало 2017 года – средствами заемщика, при этом данная динамика сохранялась в течение всех исследуемых периодов.

Объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов вновь выданными ипотечными жилищными кредитами сократился по сравнению с начальным годом на 137 млн рублей.

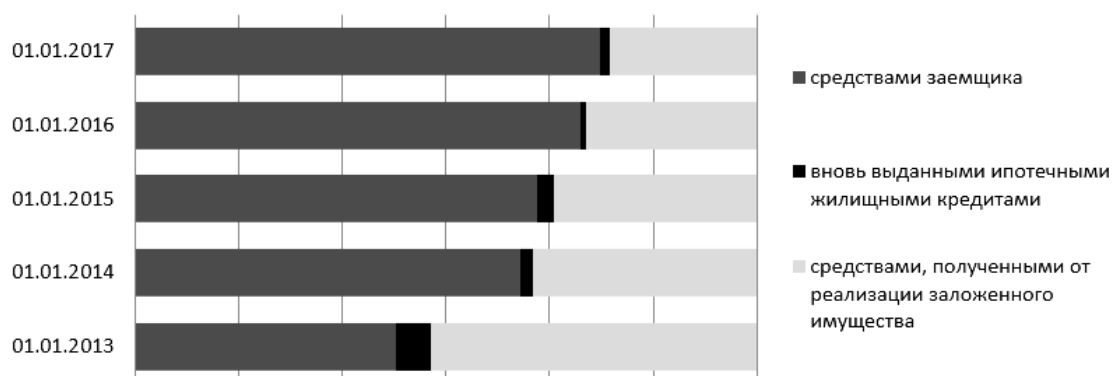


Рис. 3. Объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам), млн руб.

4. Средневзвешенная ставка.

На начало текущего года мы можем наблюдать снижение процентной ставки (рис. 4) до уровня 2015 года. Снижение в сравнении с 2016 годом составило 0,87 п.п.

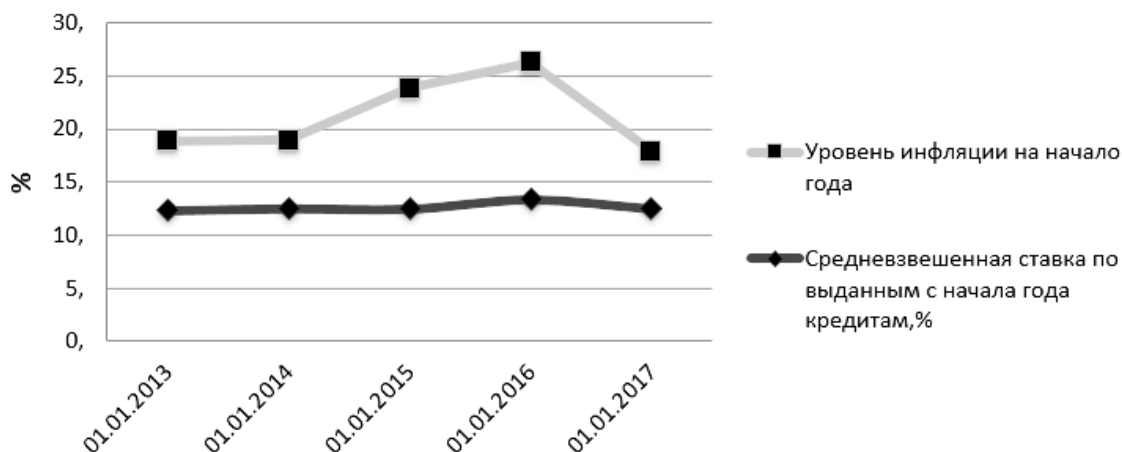


Рис. 4. Средневзвешенная ставка и уровень инфляции, %

Что касается 2017 года, средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам (ИЖК) в рублях в России в августе 2017 года составила 10,58%, что является минимальным значением за всю историю наблюдений, сообщает Центральный Банк РФ.

По прогнозам главы Сбербанка России Германа Грефа, кредиты на жилье в обозримом будущем снизятся, так как снижение инфляции до трех процентов должно повлиять и на ставки по ипотеке. Данную тенденцию мы можем наблюдать уже и на сегодняшний день.

В 2018 году ее размер может составить 8–9 процентов, прогнозируют в минэкономразвития. Впрочем, у дешевой ипотеки есть и обратная сторона. Сильное снижение ставок непременно вызовет ажиотажный спрос на жилье. Начнут расти цены на недвижимость. И этот рост может «съесть» всю выгоду от снижения ставок.

5. Жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам в рублях.

Рассмотрим динамику выдачи жилищных кредитов физическим лицам-резидентам (рис. 5) с января по август 2017 года.

Как видно по графику, наибольшее количество по объему (1 481 068 млн. руб.) и количеству (863 803 единицы) предоставленных ипотечных кредитов приходилось на начало года, далее наблюдался резкий спад и планомерное возрастание данных показателей на всем временном интервале 2017 года до августа месяца.

Отметим, что соотношение объема выданных жилищных кредитов к их количеству с января по август 2017 года меняется с 1,71 млн руб./ед. до 1,82 млн руб./ед., прирост составляет 106 427,55 рублей.

То есть, в среднем цена одного жилищного кредита составляет 1 790 000 рублей.

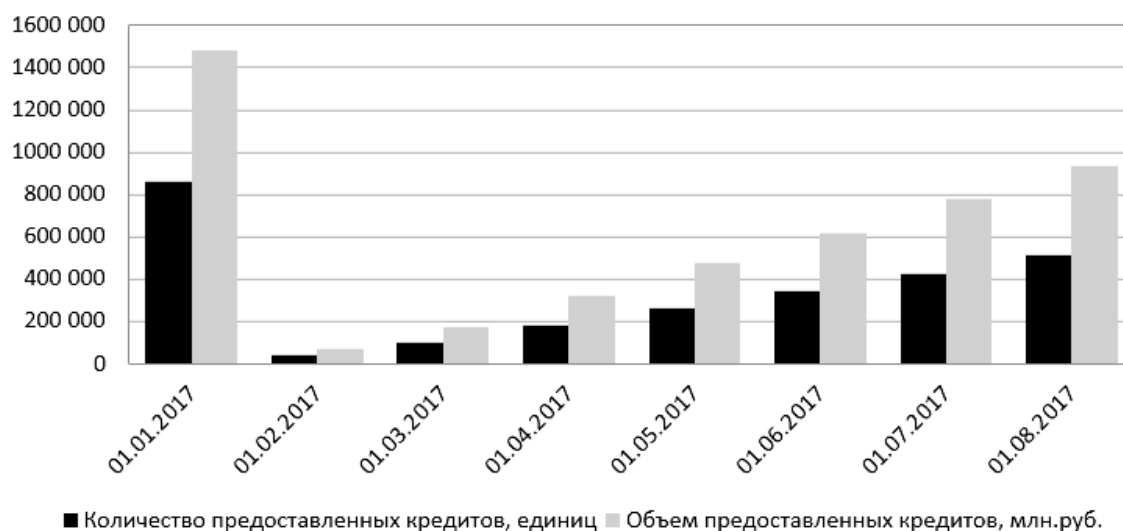


Рис. 5. Жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам в рублях

Для того чтобы оценить тенденцию роста или спада спроса на жилищные ипотечные кредиты нами был построен график объема кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях за 2013 – 2017 годы (рис. 6).

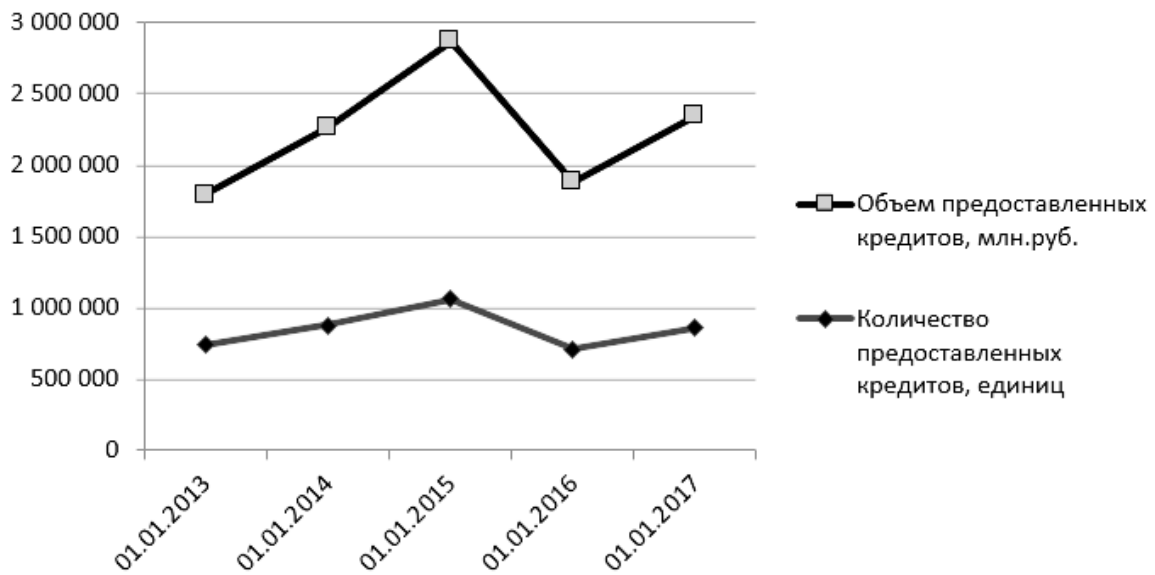


Рис. 6. Объем кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях за 2013 – 2017 годы

По графику видно, что объем и количество выданных ипотечных кредитов физическим лицам на начало 2017 года значительно возросло после аналогичного периода провального 2016 года в размере 153 353 единиц или 311 828 млн рублей.

В разрезе 2013 – 2017 гг. объем выданных ипотечных кредитов вырос на начало 2017 года в сравнении с 2013 годом на 426 995 млн руб., что, безусловно, говорит о росте объема ипотечного кредитования.

б. Средневзвешенный срок кредитования по выданным кредитам.

Средневзвешенный срок кредитования меняется скачкообразно, тем не менее, в разрезе исследуемого периода наблюдается динамика увеличения срока на 5,6 месяцев, если сравнивать 2013 и 2017 годы (рис. 7).

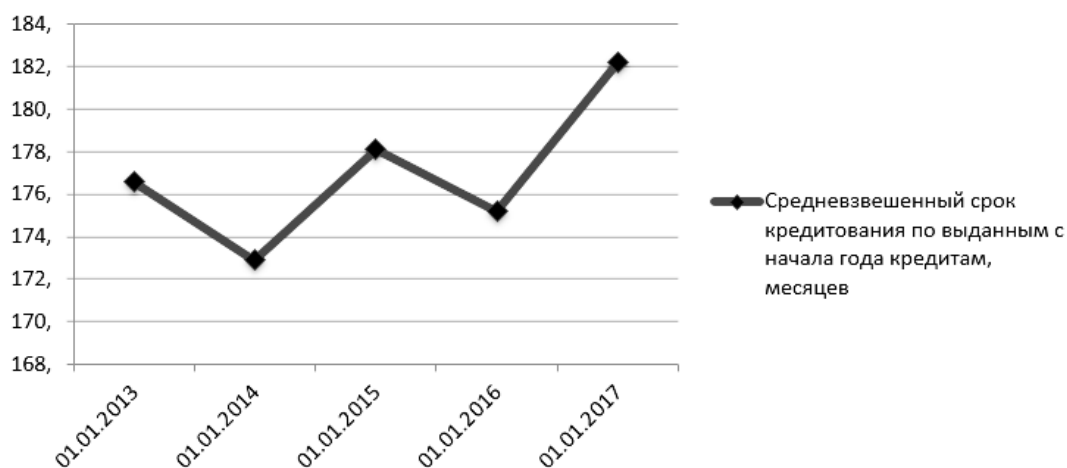


Рис. 7. Средневзвешенный срок жилищного кредитования по выданным с начала года кредитам, месяцев

Что касается качества ипотечного кредита, то оно сохраняется на высоком уровне. На 01 июля 2017 года доля ипотечной задолженности со сроком задержки платежей в 90 и более дней составляет 2,5% в относительном, и 119 млрд. руб. в абсолютном выражении, что в 5,3 раза ниже уровня просроченных платежей по не ипотечным кредитам населению (13,6%).

Обобщая все вышеперечисленное, можно сделать прогноз, что на фоне динамики снижения процентных ставок ипотечных кредитов и ключевой ставки будет наблюдаться рост спроса населения на вторичное жилье.

Государственная политика и поддержка также должна оказать позитивное влияние на развитие рынка жилищного ипотечного кредитования. Среди государственных программ, направленных на увеличение объемов строительства жилья и улучшение условий ипотечного кредитования можно выделить программу реновации жилья, Федеральную целевую программу «Жилище» на 2015–2020 годы, приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье».

Список литературы

1. Электронная версия информационно-аналитического материала на официальном сайте Банка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/2525/Infl_exp_17-10.pdf

2. Российская ежедневная общественно-политическая газета «Комсомольская правда» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kp.ru/online/news/2841061/>

3. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации «Русипотека» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://rusipoteka.ru/profi/ipoteka-rejtingi/rejting_ipotechnyh_bankov/all/ (дата обращения: 20.10.17).

4. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации «Русипотека» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://rusipoteka.ru/profi/ipoteka-rejtingi/rejting_ipotechnyh_bankov/ (дата обращения: 29.10.17).

5. Бюро Статистики «Статбюро» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-tables> (дата обращения: 02.11.17).

6. Информационное агентство «РИА Недвижимость» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://realty.ria.ru/mortgage_news/20171006/1506307820.html (дата обращения: 25.10.17).

7. Российская газета «RG.ru» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rg.ru/2017/10/20/gref-stavki-po-ipoteke-sniziatsia-do-5-procentov.html> (дата обращения: 04.11.17).

8. Сайт Центрального Банка РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru/> (18.10.17).

References

1. Elektronnaia versiiia informatsionno-analiticheskogo materiala na ofitsial'nom saite Banka Rossii. Retrieved from https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/2525/Infl_exp_17-10.pdf

2. Rossiiskaia ezhdnevnaia obshchestvenno-politicheskaia gazeta «Komsomol'skaia Pravda». Retrieved from <https://www.kp.ru/online/news/2841061/>

3. Analiticheskii Tsentr po ipotechnomu kreditovaniiu i sek'iurizatsii «Rusipoteka». Retrieved from http://rusipoteka.ru/profi/ipoteka-rejtingi/rejting_ipotechnyh_bankov/all/

4. Analiticheskii Tsentr po ipotechnomu kreditovaniuu i sek'iurizatsii «Rusipoteka». Retrieved from http://rusipoteka.ru/profi/ipoteka-rejtingi/rejting_ipotechnyh_bankov/

5. Biuro Statistiki «Statbiuro». Retrieved from <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-tables>

6. Informatsionnoe agentstvo «RIA Nedvizhimost». Retrieved from https://reality.ria.ru/mortgage_news/20171006/1506307820.html

7. Rossiiskaia gazeta «RG.ru». Retrieved from <https://rg.ru/2017/10/20/grefstavki-po-ipoteke-sniziatsia-do-5-procentov.html>

8. Sait Tsentral'nogo Banka RF. Retrieved from <https://www.cbr.ru/>

Малышева Ольга Андреевна – студентка ФГАОУ ВО «Южно-Уральский государственный университет (НИУ)», Россия, Челябинск

Malysheva Olga Andreevna – student at South Ural State University, Russia, Chelyabinsk.

Жданова Нина Викторовна – канд. экон. наук, доцент ФГАОУ ВО «Южно-Уральский государственный университет (НИУ)», Россия, Челябинск

Zhdanova Nina Viktorovna – doctor of economics, associate professor at South Ural State University, Russia, Chelyabinsk.
