

Автор:

Катина Яна Александровна

магистрант

Научный руководитель:

Моргунова Роксана Владимировна

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Владимирский государственный

университет им. А.Г. и Н.Г. Столетовых»

г. Владимир, Владимирская область

ПРИЧИНЫ, ПОСЛУЖИВШИЕ ИЗМЕНЕНИЮ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ В 2017 ГОДУ

Аннотация: в данной статье анализируется тенденция изменения рынка ипотечного кредитования за 2014–2017 гг. Рассматриваются причины, которые привели к спаду на рынке в 2014 году, а также объясняются причины, которые привели рынок к рекордно высоким показателям за весь период его существования. В работе делается прогноз об изменениях рынка на 2018 год.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, собственное жильё, ключевая ставка Центрально банка РФ, срок предоставления кредита, процентная ставка, экономический кризис, денежно-кредитная политика страны.

В жизни каждой молодой семьи рано или поздно встает вопрос о приобретении собственного жилья. Каждый хочет иметь собственный угол, однако заполучить его в современном мире не всегда так легко. У одних для покупки собственного жилья недостаточно финансовых возможностей, а кто-то просто не может подобрать себе жилье, чтобы оно отвечало всем его желаниям и требованиям. Для того чтобы приобрести жилье существует 2 основных способа: путем накопления собственных средств, или же более распространенный способ в настоящее время это ипотечное кредитование.

«Ипотечное кредитование – долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли,

производственных и жилых зданий, помещений, сооружений» [1]. За последнее время, ипотечное кредитование получило очень широкое распространение среди всех слоев населения. Это очень неплохой вариант купить квартиру сейчас, чем копить на нее еще долгие годы.

2017 год являлся пиком на рынке ипотечного кредитования в РФ. Количество выданных ипотечных кредитов 1 092 317 штук и сумма, на которую они выданы 2 027 561 млн руб.

Таблица 1

Основные показатели ипотечного кредитования
в Российской Федерации за 2014–2017 годы

Наименование показателя	Период			
	2014	2015	2016	2017
Количество выданных кредитов, шт.	1 058 640	710 451	863 802	1 092 317
Объем выданных кредитов, млн руб.	1 808 550	1 169 241	1 481 069	2 027 561
Средняя сумма выдачи кредита, млн руб.	1,73	1,64	1,72	1,86
Средний срок предоставления кредита, мес.	178,00	182,60	183,70	187,30
Средняя процентная ставка, %	13,16	12,89	11,56	9,79

Как видно из данной таблицы, 2015 год стал кризисным для рынка ипотечного кредитования, наблюдается спад практически всех показателей. Спад данных показателей можно объяснить начавшимся в середине 2014 года экономическим кризисом в стране, вследствие которого упала покупательная способность граждан. Затем в 2016 и 2017 годах происходит рост всех показателей указанных в таблице 1. Это говорит о том, что население стало брать не только больше кредитов, но и кредиты на большие суммы. Это так же подтверждает рост такого показателя как средняя сумма выдачи кредита. Вместе с ростом средней суммы выдачи кредита, увеличился и показатель среднего срока предоставления кредита на 3,6 месяцев. Процентная ставка на протяжении с 2014 года по 2017 год постоянно снижалась, и достигла максимально низкого значения 9,79%. Чем может быть обусловлено такое снижение?

Самым главным фактором, который влияет на размер процентной ставки коммерческих банков по кредитам, является ключевая ставка Центрального

банка РФ. «Ключевая ставка – это минимальная процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам на срок в 1 неделю, и одновременно это максимальная ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства» [1]. 2014–2015 годы государство принимало решения по стабилизации сложившейся экономической ситуации. Центральный банк за 2014 год принял решение об увеличении ключевой ставки шесть раз, ставка выросла с 7% до 17%. Затем, в 2015 году Центральный банк снова снизил ключевую ставку пять раз, к концу года она снизилась до 11%.



Рис. 1. Динамика изменение размера ключевой савки

Центрального Банка за 2014–2017 годы

На сегодняшний день, существует множество банков предоставляющих ипотечные кредиты для физических лиц. ЦБ РФ проверяет деятельность каждого банка, и в связи с несоответствием нормам, закрывает некоторые из них. Так же некоторые банки не выстаивают в конкуренции, банкротятся, не выдерживают сложившуюся экономическую ситуацию в стране. В 2014 году количество действующих коммерческих банков, предоставляющих ипотечные кредиты,

составляло 629, в 2015 году – 559, в 2016 году – 484, и в 2017 году – 410 штук. На 10 апреля 2018 году это количество снизилось до 386 штук.

Таблица 2

**Рейтинг коммерческих банков
по выдаче ипотечных кредитов в РФ за 2017 год**

№ п/п	Наименование банка	Объем выданных кредитов, млн руб.	Количество выданных кредитов, шт.
1	ПАО «Сбербанк»	1 082 412	629 675
2	ПАО «ВТБ»	376 735	179 388
3	АО «Газпромбанк»	79 809	35 281
4	АО «Россель- хозбанк»	73 324	42 898

Первое место занимает ПАО «Сбербанк». Его объем выдачи ипотечных кредитов в общем объеме по РФ составляет 53,38%, т.е. половина кредитов выдается ПАО «Сбербанк». Количество выданных кредитов «Сбербанк» в общем объеме по РФ составляет 57,65%, что составляет так же больше половины.

Рассмотрим основные программы ипотечного кредитования, которые на данный момент предлагает ПАО «Сбербанк».

Таблица 3

**Программы и условия ипотечного кредитования
для физических лиц в ПАО «Сбербанк» на 2018 год**

№ п/п	Наименование показателя	Название программы ипотечного кредитования			
		Приобретение строящегося жилья	Приобрете- ние готового жилья	Ипотека с гос. поддержкой для се- мей с детьми	Строитель- ство жилого дома
1	Размер про- центной ставки, %	до 3,8 млн руб. 9,1 свыше 3,8 млн руб. 8,7	9,5	6	10
2	Минимальная сумма кре- дита, тыс. руб.	300 000	300 000	300 000	300 000
3	Срок предо- ставления кре- дита, лет	до 30	до 30	до 30	до 30

4	Размер перво-начального взноса, %	от 15	от 15	от 20	от 25
---	-----------------------------------	-------	-------	-------	-------

Как видно из данной таблицы, практически все программы имеют схожие условия: срок предоставления до 30 лет и минимальная сумма кредита от 300000 рублей. Разница состоит в процентных савках и размерах первоначального взноса, минимальный размер которого составляет от 15% до 20%. Так же стоит отметить, что Сбербанк расширил программы кредитования по сравнению с 2017 годом.

Добиться такого результата в последние годы Сбербанку так же помогла активная политика со стейкхолдерами. «Стейкхолдеры – частные и корпоративные клиенты или группы лиц, которые влияют на банк и его деятельность и (или) испытывают на себе влияние со стороны банка (клиенты, сотрудники, акционеры, органы государственной власти, общественные организации и тому подобное)» [4]. Каждая группа стейкхолдеров тщательно изучается, проводится подробный анализ интересов и возможностей, и на основе этих данных формируются инструменты воздействия, которые помогают достичь нужного результата. Последнее время политика взаимодействия со стейкхолдерами играет очень важную роль в деятельности любой организации, в т. ч. банка.

Что же будет происходить на рынке ипотечного кредитования в 2018 году? Во-первых, Центробанк уже неоднократно заявлял о том, что ключевая ставка на протяжении 2018 года будет снижаться, это действительно так. С начала 2018 году ключевая ставка снизилась два раза с 7,75% до 7,25%. Это говорит о том что, и процентная ставка по ипотечным кредитам коммерческих банков будет снижаться, соответственно, предполагается увеличение количества выданных кредитов и их объема по сравнению с 2017 годом.

Во-вторых, следствием снижения процентной ставки станет рост спроса на рефинансирование ипотечных кредитов. Планируется смягчить требования по резервам для банков. Это значительно упростит процедуру рефинансирования.

В-третьих, в 2018 году ожидается расширение программ ипотечного кредитования, а так же одним из видов финансовых инструментов планируется

введение государственного субсидирования. Примером, является старт программы «Ипотека с государственной поддержкой для семей с детьми». Процентная ставка будет составлять 6%: в течение 3-х лет с даты выдачи кредита в связи с рождением 2-ого ребенка, или в течение 5-ти лет с даты выдачи кредита в связи с рождением 3-ого ребенка. Затем по истечении льготного периода процентная ставка становится 9,25%. Данная программа распространяется на кредитные договоры, заключенные с 7 февраля 2018 года и до 31 декабря 2018 года. Именно эта программа должна помочь молодым семьям с детьми наконец-то обрести собственное жилье, если раньше этого не получалось сделать.

Таким образом, 2017 год стал рекордным на рынке ипотечного кредитования. Сокращение процентных ставок позволило увеличить объем выданных кредитов в 2017 году на 36,9%. В 2018 году планируется рост объемов ипотечного кредитования и снижение ключевой ставки ЦБ РФ.

Список литературы

1. Большой экономический словарь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://big_economic_dictionary.academic.ru
2. Официальный сайт Центрально банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru>
3. Официальный сайт ПАО «Сбербанк» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.sberbank.ru>
4. Проблемы коммуникаций со стейкхолдерами банков / Р.В. Моргунова, Я.А. Гилут // Научная электронная библиотека [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://elibrary.ru>