

Современное состояние рынка ипотечного кредитования в России

Е. В. Убоженко^{1}, Ю. Е. Другова¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: ewunsk@yandex.ru

Аннотация. На сегодняшний день ипотека является важным инструментом в социально-экономическом развитии общества. В статье рассмотрены особенности современного состояния российского рынка ипотечного кредитования. Исследование процесса развития рынка ипотечного кредитования в современных условиях ежедневно подтверждает актуальность ипотеки и ее значимость как для развития экономики в целом, так и для решения такого важного вопроса, как обеспечение жильем населения России по приемлемым ценам и на благоприятных условиях.

Ключевые слова: экономика недвижимости, рынок жилья, ипотечное кредитование, ипотека, средневзвешенная ставка, просроченная задолженность

The current state of the mortgage lending market in Russia

E. V. Ubozhenko^{1}, Ju. E. Drugova¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: ewunsk@yandex.ru

Abstract. To date, mortgages are an important foundation in socio-economic development. To consider the features of the current state of the Russian mortgage lending market is necessary and necessary information not only for specialists in various fields, but also for the inhabitants themselves. The study of the development process in modern conditions daily provides new steps to improve the mortgage lending process.

Keywords: real estate economics, housing market, mortgage lending, mortgage, weighted average rate, overdue debt

Ипотечное кредитование – это один из самых надежных способов привлечения денежных инвестиций в экономику страны - в сектор жилья. На современном этапе рынок ипотечного кредитования в России является достаточно молодым, если сравнивать с зарубежными странами и относится, к одному из основных факторов, который влияет на социально-экономическое развитие страны [1].

В табл. 1. представлена динамика количественного состава кредитных организаций России, задействованных в ипотечном кредитовании, за последние 3 года.

Количество кредитных организаций - участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования, за 2018-2021 гг., ед.

По данным табл. 1, мы можно отметить, что на 01.07.2019 г. количество действующих кредитных организаций составляло 474 ед., на 01.07.2020 г. – 427 ед.,

на 01.01.2021 г. – 406 ед., на 1.07.2021 г. 378 ед., соответственно количество, кредитных организаций предоставляющих жилищные кредиты за данные периоды составило: 01.07.2019 г. – 336 ед., 01.07.2020 г. – 303 ед., на 01.01.2021 г. - 285 ед., на 1.07.2021 г. - 272 ед., количество, кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты 01.07.2019 г. – 329 ед., 01.07.2020 г. – 298 ед., на 01.01.2021 г. - 280 ед., на 1.07.2021 г. - 270 ед. Таким образом, приведенные данные за представленные периоды свидетельствуют о сокращении численности кредитных организаций, в том числе кредитных организаций предоставляющих жилищные и жилищные ипотечные кредиты.

Таблица 1

Отчетная дата	Кол-во действующих КО	Кол-во КО, предоставляющих жилищные кредиты	Кол-во кредитных организаций, предоставляющих ИЖК	Кол-во КО, предоставляющих ИЖК, под залог прав требования по договорам участия в ДС	Кол-во КО приобретающих права требования ИЖК	Кол-во КО, осуществляющих перекредитование ранее выданных ИЖК	Кол-во КО, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования
01.04.18	542	403	390	172	121	61	41
01.07.18	524	395	382	175	118	71	43
01.10.18	508	380	366	164	114	68	43
01.01.19	484	363	350	152	114	63	51
01.04.19	474	345	338	148	108	54	40
01.07.19	464	336	329	137	104	53	47
01.10.19	454	326	320	132	104	50	45
01.01.20	442	324	318	132	102	58	48
01.04.20	434	308	303	127	97	69	45
01.07.20	427	303	298	119	98	59	43
01.10.20	418	294	289	118	97	62	40
01.01.21	406	285	280	121	94	63	52
01.04.21	398	281	277	117	92	74	47
01.07.21	378	272	270	114	90	64	44

Развитие современного ипотечного рынка РФ пришлось на 2005 год: объем, выданных ипотечных кредитов составил - 56 млрд. рублей. С 2005г. по 2021г. система ипотечного кредитования успешно развивается [1].

На 1 марта 2021 года объем ипотечного портфеля крупнейших банков (с учетом секьюритизации) составил 10 228,5 млрд руб., количество действующих ипотечных заемщиков 5 896,9 тыс. Темпы роста ипотечного портфеля в годовом выражении составили 22,3%. Доля портфеля льготных программ составила 20,5%.

На (рис. 1) представлена структура портфеля ипотечных кредитов 10 крупнейших банков [4].

Структура портфеля ипотечных кредитов 10 крупнейших банков

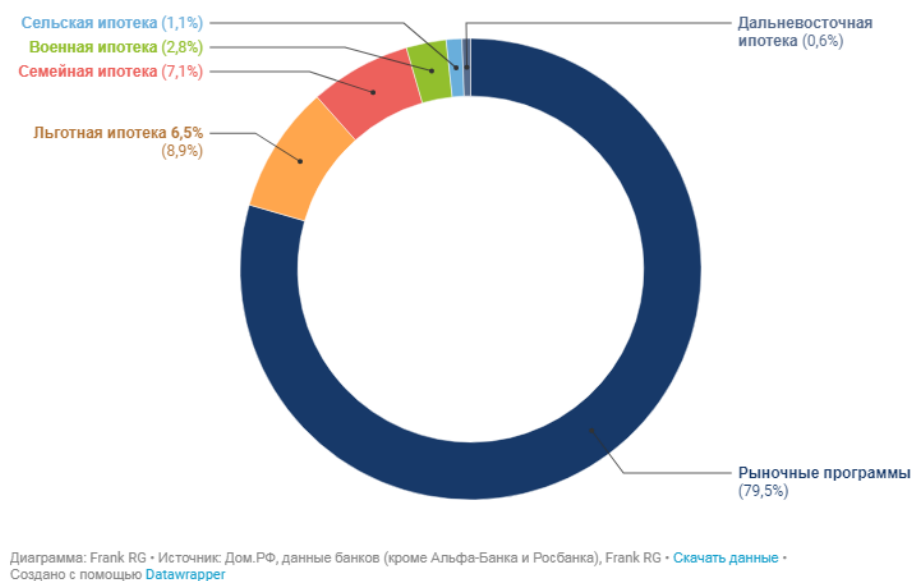


Рис. 1. Структура портфеля ипотечных кредитов 10 крупнейших банков России

На основании данных рис. 1. можно констатировать, что основную долю в структуре портфеля на 1.03.2021 г. ипотечных кредитов составили рыночные ипотечные программы - 79,5%, наименьшую - сельская ипотека – 1,1%.

Таким образом, мы можем отметить, что при снижении количества кредитных организаций увеличивается объем выданных ипотечных кредитов, и основную долю в них занимают рыночные программы. Соответственно одним из направлений, которое необходимо развивать и стимулировать на сегодняшний день в России, является ипотечное кредитование, так как оно способствует развитию экономики и ведет к повышению качества жизни населения [6].

Современное состояние ипотечного рынка свидетельствует о достаточном напряжении ситуации на нем из-за существующего продления льготной государственной программы.

Данная программа увеличивает спрос на первичное жилье, который способствует повышению роста цен на недвижимость, тем самым снижая потенциальную выгоду заемщика от понижения ставок, а существующие сегодня условия предлагаемой льготной ипотеки привлекают граждан, которые финансово не готовы к долгосрочным обязательствам (в данном случае долгосрочному ипотечному кредитованию, при существующем нестабильном финансовом положении).

Рассмотрим и проанализируем ситуацию на рынке ипотечного кредитования и представим результаты в табл. 2. [4].

Показатели, характеризующие ситуацию на рынке ипотечного кредитования в России в 2018-2021 гг., ед.

Таблица 2

Отчетная дата	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.10.2021
Количество предоставленных кредитов за месяц, единиц	151 765	157 590	156 859	211 835	157 997
Объем предоставленных кредитов за месяц, млн руб.	290 854	341 265	370 046	560 683	477 413
Задолженность по предоставленным кредитам, млн руб., в том числе	5 176 062	6 399 125	7 635 268	9 292 031	11 206 737
просроченная задолженность по предоставленным кредитам, млн руб.	59 654	64 650	67 209	74 894	67 135
Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в течение месяца, месяцев	187,4	200,0	215,0	225,0	246,6
Средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в течение месяца, %	9,80	9,66	9,05	7,36	7,73

Российские банки в октябре 2021 года выдали ипотечных кредитов на 477,413 млрд руб., из которых 392 млрд руб. или 96,3% пришлось на 20 крупнейших банков. Объем выданных кредитов увеличился по отношению к февралю прошлого года на 27%. Рост обеспечила как льготная ипотека, так и восстановление рыночных программ. Согласно представленным данным, с 2018г. по 2021г. общая задолженность у населения по ипотеке увеличилась на 1656761 млн. руб., что служит главной проблемой ипотечного кредитования в России. Учитывая тот факт, что на сегодняшний день существует такая проблема как, COVID-19, то при росте количества заболевших, задолженность по ипотечным кредитам будет только увеличиваться, в следствие, чего будет формироваться ипотечный пузырь [3].

Динамика количества выданных населению кредитов за 2018-2021 гг. представлена на (рис. 2). [4].

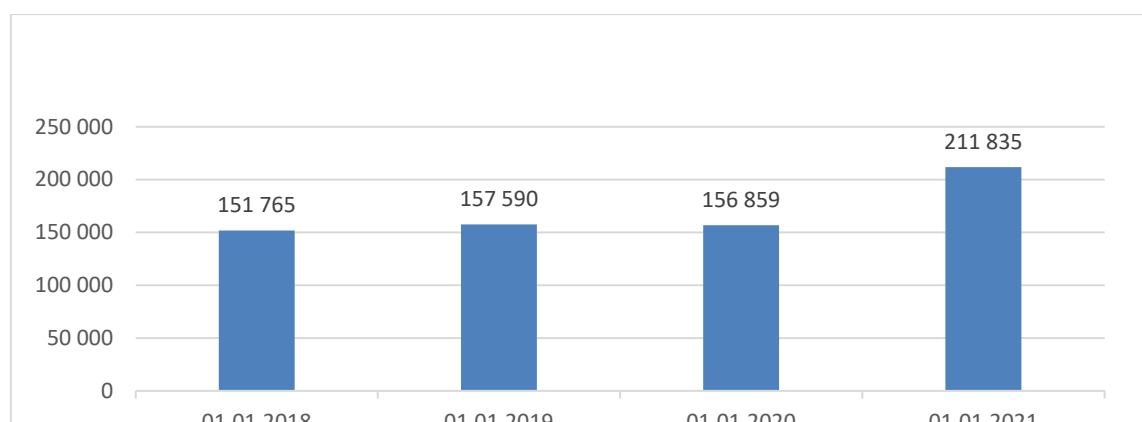


Рис. 2. Количество предоставленных ипотечных кредитов за 2018-2021 гг., ед.

Таким образом, количество предоставленных кредитов составляет на 01.01.2018 г – 151765 ед., на 01.01.2019 г. – 157590 ед., на 01.01.2020 г. 156859 ед. и на 01.01.2021 г. – 211835 ед., то есть наблюдается тенденция увеличения.

Рассмотрим объем предоставленных кредитов по месяцам за 2018-2021 гг. на (рис. 3) [4].

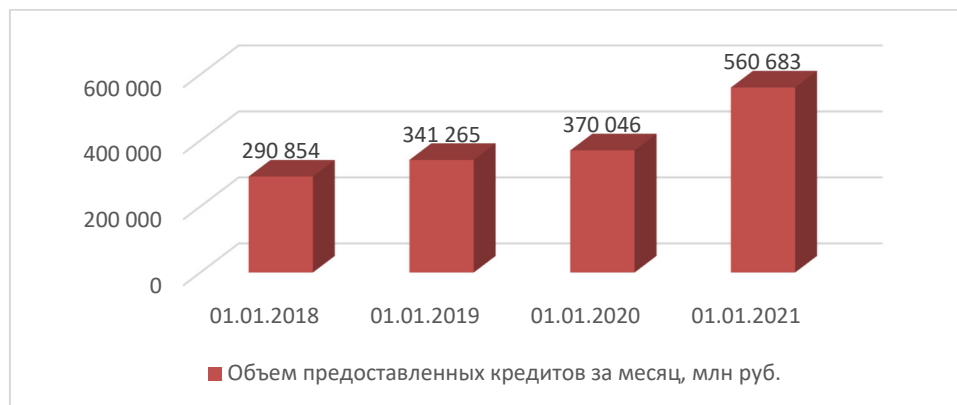


Рис. 3. Объем предоставленных ипотечных кредитов за 2018-2021 гг., млн.руб.

По данным рис. 3 можно отметить, что объем, предоставленных кредитов составляет на 01.01.2018 г – 290854 млн.руб., на 01.01.2019 г. – 341265 млн.руб., на 01.01.2020 г.- 370046 млн.руб., и на 01.01.2021 г. – 560683 млн.руб., на 01.10.2021 г. – 477413 млн.руб., то есть увеличение составило в сравнении с периодом 2018 года 269829 млн.руб. или 92,8%.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что за период 2018-2021 г. объем выданных ипотечных кредитов увеличился на 269 млн. рублей, что, безусловно, свидетельствует об увеличении объема ипотечного кредитования.

На рисунках 4 и 5 представим объемы задолженности по предоставленным ипотечным кредитам за 2018–2021 гг. [4].



Рис. 4. Задолженность по предоставленным ипотечным кредитам за 2018–2021 гг., млн. руб.

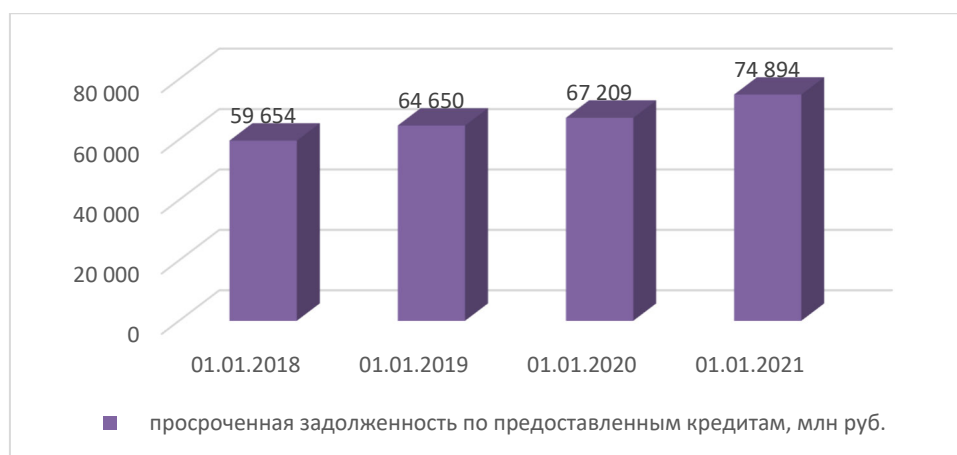


Рис. 5. Просроченная задолженность по предоставленным ипотечным кредитам за 2018–2021 гг., млн. руб.

Задолженность россиян по ипотечным кредитам составила на 01.01.2018 г. – 5176062 млн. руб., на 01.01.2019 г. – 6399125 млн. руб., на 01.01.2020 г. – 7635268 млн. руб., на 01.01.2021 г. – 9292031 млн. руб., на 01.10.2021 г. – 11206737 млн. руб., то есть можно отметить тенденцию увеличения задолженности по предоставленным ипотечным кредитам за исследуемые периоды. Просроченная задолженность по ипотечным кредитам составила, соответственно, на 01.01.2018 г. – 59654 млн. руб., на 01.01.2019 г. – 64650 млн. руб., на 01.01.2020 г. – 67209 млн.руб., на 01.01.2021 г. – 74894 млн. руб., на 01.10.2021 г. – 67135 млн. руб.

Одной из основных причин высокого темпа роста ипотечной задолженности является закономерный «эффект» от пандемии. Чтобы стабилизировать цены на недвижимость, особенно в столичном регионе, банкам придется быть более избирательными в выборе заемщиков, отдавая предпочтение гражданам с хорошей кредитной историей и более высокими доходами [8]. Рассмотрим средневзвешенную ставку по кредитам за 2018–2021 гг. (рис. 6) [4].

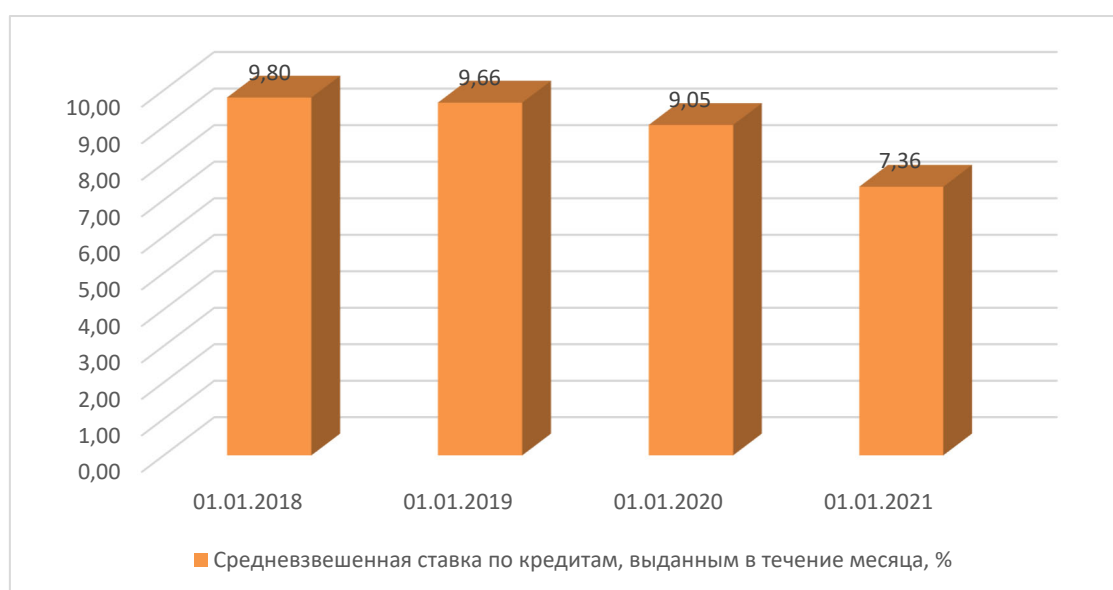


Рис. 6. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам за 2018–2021 гг., %

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам составила на 01.01.2018 г. – 9,8%, на 01.01.2019 г. 9,6%, на 01.01.2020 г. 9,05%, на 01.01.2021 г. 7,36, на 01.10.2021 г. – 7,73%.

Снижение ключевой ставки традиционно сказывается на стоимости ипотеки, безусловно, это поддерживает спрос на недвижимость [7].

В 2022 году по прогнозам Минэкономразвития средневзвешенная ставка по ипотечному кредитованию может достичь 7%. Резкое и быстрое снижение ставок, безусловно, вызовет бурный ажиотаж и рост цен на недвижимость. В 2020г. цены на недвижимость в среднем увеличились на 10–20%.

Более того, потенциальным риском является обвал цен на нефтяном рынке. В самом начале кризиса мы могли наблюдать, что многие россияне старались вложить свой капитал в жилье, чтобы защитить свои активы. Это является катализатором покупательского спроса, двигая цены вверх. Однако затем экономические показатели в стране ухудшаются, и покупательская способность населения падает - а вслед за ней падает спрос на недвижимость и цены на нее. Но увидеть это мы сможем примерно через 6 месяцев. Колебания цены на нефть влияет на курс рубля и косвенным образом приводит к изменению цен на жилье.

Если Банк России примет решение поднять ключевую ставку еще на несколько пунктов, то ипотечные кредиты подорожают, в таком случае некоторые потенциальные покупатели откажутся от займов, а для части населения они станут недоступными.

Результаты анализа средневзвешенного срока кредитования по ипотечным кредитам за 2018-2021 гг. представлены на рисунке 7 [7].



Рис. 7. Средневзвешенный срок кредитования по ипотечным кредитам за 2018-2021 гг., месяцев

Средневзвешенный срок кредитования по ипотечным кредитам составил на 01.01.2018 г. 187,4 месяца, на 01.01.2019 г. – 200 месяцев, на 01.01.2020 г. – 215 месяцев, на 01.01.2021 г. – 225 месяцев, на 01.10.2021 г. – 246,6 месяцев. Здесь так же имеется тенденция к увеличению.

Таким образом, на основании проведенного анализа состояния рынка ипотечного кредитования в России, можно выделить следующие основные проблемы:

- инфляция;
- монополизация рынка строительства жилья и высокие риски;
- низкая платежеспособность населения и неофициальный доход;
- общая экономическая ситуация в РФ;
- миграционная составляющая;
- недостаточное участие государства в поддержке ипотеки.

Обозначенные проблемы, существующие на рынке ипотечного кредитования в России, достаточно сильно сдерживают рост его развития и приводят к большой кредитной нагрузке и недоступности ипотечного кредита для многих людей [2].

Исходя из этого, можно предложить направления решения обозначенных проблем:

- снижение действующих процентных ставок;
- увеличение среднего срока, на который кредитные организации выдают займы;
- привлечение инвесторов с целью улучшения инвестиционного климата в России;
- внедрение программ ипотечного кредитования с государственной поддержкой слоев населения, оказавшегося в сложном финансовом положении;
- разработка системы дифференцированного подхода по каждому субъекту РФ в зависимости от уровня жизни и типа приобретаемого жилья;
- прозрачность рынка новостроек и стимулирование его функционирования за счет ухода от коррупционных схем, связанных с выделением земли, подключением к коммуникациям и т.д.;
- комплексная поддержка застройщиков государством при реализации социальной инфраструктуры в новых микрорайонах;

Таким образом, современный рынок ипотечного кредитования стабилизируется, ипотека становится более доступной для российских граждан. Однако стагнация реальных доходов населения и возможное введение налогов на личные доходы по ипотечным кредитам будет ограничивать развитие данного сегмента.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бабурина Н.А., Куцев А.Г., Мухаметзянова Д.Д., Харитонов Л.А. Современные тенденции и факторы развития ипотечного жилищного кредитования в России // Бабурина Н.А., Куцев А.Г., Мухаметзянова Д.Д., Харитонов Л.А. Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2020. Т. 6. № 4. С. 320-333.
2. Гюльмагомедова Г.А., Лугуева М.А., Аминова Д.А. Анализ рынка ипотечного кредитования проблемы и перспективы развития// Гюльмагомедова Г.А., Лугуева М.А., Аминова Д.А. Экономика и предпринимательство. 2021. № 3 (128). С. 1347-1350.

3. Донченко Ю., Шевелева О.Б. Актуальные проблемы развития ипотечного кредитования в России// Донченко Ю., Шевелева О.Б. Теория и практика современной науки. 2020. № 3 (57). С. 92-94.
4. Показатели рынка жилищного кредитования [электронный ресурс]: Банк России, 2021. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/. (Дата обращения: 06.11.2021).
5. Попова А.В. Ипотечное кредитование как эффективный инструмент решения проблем жилья для молодежи//Попова А.В.В сборнике: Державинские чтения. Материалы XXV Всероссийской научной конференции. Отв. редактор Я.Ю. Радюкова. 2020. С. 149-155.
6. Саввинова А.П., Гриценко С.Е. Ипотечное кредитование в современных социально-экономических условиях// Саввинова А.П., Гриценко С.Е. Актуальные вопросы современной экономики. 2020. № 11. С. 663-669.
7. Степанова Д.И., Миронова Д.Ю. Тренды развития Российского рынка жилищной ипотеки// Степанова Д.И., Миронова Д.Ю. Аудиторские ведомости. 2020. № 3. С. 100-103.
8. Труфанова А.Н., Зайцева Т.В. Современное состояние рынка ипотечного кредитования// Труфанова А.Н., Зайцева Т.В.В сборнике: Научная весна - 2020. Экономические науки. Сборник научных трудов: научное издание. Институт сферы обслуживания и предпринимательства (филиал) Донского государственного технического университета в г. Шахты. 2020. С. 263-269.

© Е. В. Убоженко, Ю. Е. Другова, 2022