

УДК 347

DOI: 10.26456/2219-1453/2023.1.047–054

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

О.Ю. Шибаршина

ЧОУ ВО «Московский университет им. С.Ю. Витте»,
г. Рязань

Цель статьи - анализ динамики развития ипотечного кредитования в России и характеристика ипотечных кредитов в РФ. Научная новизна исследования состоит в изучении современных тенденций и особенностей развития данного вида банковской сделки с целью получения дальнейшей возможности совершенствования ее механизмов. Показана динамика ставок ипотечного кредитования, динамика средневзвешенного срока ипотечного кредитования в России. Рассмотрена средняя стоимость жилья в России на первичном и вторичном рынке. На основе проведенного исследования сформулирован вывод о том, что в настоящее время является актуальным вопрос о запуске льготной ипотеки на вторичное жильё, что связано с перенастройкой финансовых потоков, вызванных переориентированием экономики страны под сегодняшние реалии.

Ключевые слова: *ипотечное кредитование, ипотечный портфель, кредитные операции, банковская система, экономическое развитие.*

Банки призваны аккумулировать собственные и привлеченные ресурсы для инвестиций в развитие экономики страны через кредитование заемщиков – предприятий всех сфер деятельности и физических лиц (конечных потребителей товаров и услуг) [5]. При этом кредитование является одним из ключевых направлений деятельности российских коммерческих банков.

Востребованность кредитования у заемщиков определяется тем фактом, что некоторые группы товаров (например, недвижимость) имеют высокую стоимость, причем постоянно растут в цене, что делает практически невозможным накопить на её приобретение.

Актуальность темы исследования в сфере ипотечного (жилищного) кредитования обусловлена интересом и потребностью самих банков в данном виде активных операций, которые являются наименее рискованным видом кредитования ввиду сущности ипотеки, при которой приобретаемая недвижимость до момента полной оплаты находится в залоге у банка. С точки зрения влияния на экономику, ипотечное кредитование является стимулом развития строительной отрасли и многих других смежных отраслей, взаимодействующих со строительством, что в конечном итоге позволяет поддерживать стабильное функционирование экономики государства за счет

поддержания платежеспособности всех участников ипотечного жилищного кредитования [2].

Рынок ипотечного кредитования имеет большие перспективы развития и выступает локомотивом экономического и социального развития страны. Развитие строительной отрасли способствует привлечению дополнительных трудовых ресурсов, что препятствует росту безработицы и увеличивает уровень реальных располагаемых доходов населения.

Вследствие активной политики государства, направленной на прямую помощь и развитие национальной ипотечной системы, стало вероятно успешное формирование и развитие ипотечного кредитования в России [1].

При этом отслеживается прямая взаимосвязь между рынком ипотечного кредитования и развитием рынка жилья, поскольку ипотечное кредитование стимулирует спрос на рынке жилья.

В 2021 г. российский рынок ипотечного кредитования достиг исторического максимума, начиная с 2009 г., по количеству и объему предоставленных кредитов, банками выдано 1,9 млн ипотечных жилищных кредитов (сокращенно ИЖК) на общую сумму 5,7 трлн руб., что по сравнению с 2020 г. больше на 7,2 и 28,2 % соответственно [4]. К основным причинам увеличения объема ипотечного кредитования можно отнести снижения уровня ставок по сравнению с 2020 г., увеличение стоимости квадратного метра жилья и введения программ льготного кредитования.

Динамику развития ипотечного кредитования в России в динамике представим в табл. 1.

Таблица 1

Динамика ипотечного кредитования в РФ за период 2017–2021 гг.
(составлена автором по результатам исследований)

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	Абс. от кл.	Прирост, %
Объем предоставленных кредитов, трлн.руб.	2,0	3,0	2,9	4,4	5,7	3,7	185,00
Просроченная задолженность по предоставленным кредитам, трлн. руб.	5,2	6,8	8,4	9,2	12,5	7,3	140,38
Темп прироста объема выданных кредитов, %	33,00	50,00	-3,33	48,28	20,93	12,07	x
Темп прироста задолженности, %	16,00	30,77	23,53	9,52	35,87	19,87	x

Как следует из табл. 1, темп прироста задолженности опережает прирост объемов выданных кредитов (+19.87 % против -12,07 %).

Следствием увеличения объемов ипотечного кредитования стало ускорение в 2020 г. прироста ипотечного портфеля- с -3,33 % до 48,28 % по сравнению с 2019 г. В целом по итогам 2021 г. тенденция к росту сохраняется, но по сравнению с 2020 г. она снизилась на 12,07 %.

Объем общей совокупной ипотечной задолженности (объем выданных заемщикам кредитов) приблизился к 18 трлн руб. на конец 2021 г.

В 2021 г. сохранялось сочетание двух факторов, обеспечивших ипотечный рост: льготные программы и рекордно низкие ставки по кредитам привели к реализации отложенного спроса на ипотеку, увеличив спрос и растущие цены на жильё [3].

Поскольку в объеме кредитования учитываются кредиты, выданные на приобретение жилья, как на первичном, так и на вторичном рынке, проанализируем динамику ипотечного кредитования в разрезе видов рынков жилья (табл. 2).

Таблица 2

Характеристика ипотечных кредитов в РФ за период 2019–2021 гг. (составлена автором по результатам исследований)

Показатель	2019	2020	2021	Абс. Откл.	Прирост, Тыс. руб, %
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.	1 312	1 780	1 908	596	45,43
На первичном рынке, тыс. шт.	354	499	477	123	34,75
На вторичном, тыс. шт.	958	1 281	1 431	473	49,37
Объём выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	2 935	4 445	5 699	2 764	94,17
Доля рефинансирования в выдачах, %	6,8	14,5	9,9	3,1	45,59
Ставка на первичном рынке % годовых, %	9,37	6,29	5,9	-3,5	37,03
Ставка на вторичном рынке % годовых, %	10,11	8,4	8,31	-1,8	-17,80
Средний размер кредита на первичном рынке, млн руб.	2,3	2,6	3,2	0,9	39,13
Средний размер кредита на вторичном рынке, млн руб.	2,7	3	3,6	0,9	33,33
Ипотечный портфель, млрд руб.	8 300	10 223	12 926	4 626	55,73

Как следует из табл. 2, по итогам 2021 г. выдано 1 908 тыс. кредитов, за анализируемый период прирост составил 45,43 %.

Объем выданных ипотечных кредитов на конец 2021 г. составил 5,7 трлн руб., что почти в 2 раза больше, чем по итогам 2019 г. и что в свою очередь стало рекордным результатом. На это повлияло сразу несколько факторов: вырос средний объем кредита на первичном и вторичном рынке.

Прирост стоимости кредита за 2019–2021 гг. на первичном и вторичном рынке составил 39,13 % и 33,33 % соответственно.

Основным фактором увеличения спроса является рекордное снижение процентной ставки в 2021 г. до 5,9 % годовых. Также стоит отметить немаловажный фактор государственной поддержки в рамках льготных ипотечных программ.

Эксперты отмечают, что в 2021 г. каждая четвертая ипотека была выдана в рамках госпрограммы.

На фоне роста среднего размера ссуд заёмщики предпочитают более длительный срок кредитования с целью ограничения повышения долговой нагрузки и сформировать удобный график погашения задолженности – по итогам 2021 г. средний срок ипотечного кредита вырос до 20,2 лет.



Рис. 1. Динамика ставок ипотечного кредитования

В течение 2020 г. уровень ставок был на порядок ниже, чем в 2019 г. (в среднем 1,9 п. п.), что стало одной из причин ускорения ипотечного рынка. В 2021 г. тенденция к понижению ставок сохранилась (в среднем 0,8 п. п.). Ожидалось увеличение ипотечных ставок в 2022-м: на фоне роста фондирования для банков из-за финансовой волатильности на финансовых рынках.

Однако сформировавшаяся экономическая ситуация, сокращение льготных программ и увеличение Центральный Банком России ключевой ставки внесло свои коррективы.

Второй причиной увеличения спроса на ипотеку стало увеличение цен на недвижимость.

В 2021 г. наблюдался рост стоимости и первичного, и вторичного жилья, однако рост цен на новостройки, обусловлен несколькими причинами:

переход к новому механизму финансирования застройщика привели к увеличению разрыва стоимости первичного и вторичного жилья [5].

Средние ставки по ипотеке в разрезе кредитования на первичном и вторичном рынках представим на рис. 2.



Рис. 2. Динамика ставок ипотечного кредитования за период с 01.01.2018 г. по 01.03.2022 гг., %

Как следует из рис. 2, снижение процентных ставок произошло в 2020 г. и связано с политикой Банка России и программами льготной ипотеки на новостройки, запущенными государством в апреле 2020 г., что и привело к снижению ставок по ипотеке в России до минимума.

За период 2017–2020 гг. количество жилищных кредитов, предоставленные физическим лицам-резидентам в рублях в России, выросло на 24,35 % и составило по состоянию на 01.01.2021 г. 188 725 кредитов в месяц. Объем предоставленных кредитов вырос более значительно – на 69,10 % и составил 491 836 млн руб. в месяц.

Общая задолженность по предоставленным кредитам выросла на 3 766 612 млн руб. или на 72,77 %, при этом доля просроченной задолженности в кредитном портфеле снизилась с 1,15 % до 0,84 %.

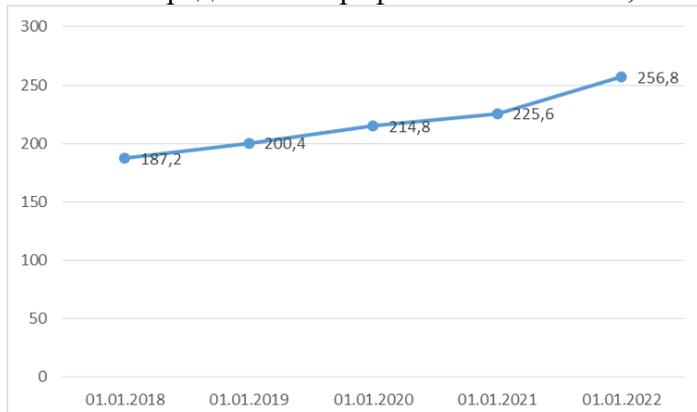


Рис. 3. Динамика средневзвешенного срока ипотечного кредитования в России за 2017–2022 гг., мес.

За анализируемый период средневзвешенная ставка по ипотеке снизилась на 2,42 п.п., а средневзвешенный период кредитования вырос на 69,6 мес. и на начало 2022 г. составил 256,8 мес. или 21,4 лет (рис. 3).

Если сравнивать объемы кредитов в рублях, предоставленных физическим лицам-резидентам в РФ, то можно сделать вывод, что с января 2019 г. по ноябрь 2020 г. объемы кредитования в целом по России выросли на 73,16 %.

Если сравнивать задолженность по кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях в РФ, то общероссийский прирост задолженности по кредитам составляет +32,27 %.

Если сравнивать средневзвешенный срок по жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, то прирост в среднем по России составил 7,27 %.

Изменение цен стоимости жилья в России за последние 10 лет представим на рис. 4.



Рис. 4. Динамика средней стоимости жилья в России на первичном и вторичном рынке за 2010–2020 гг., тыс. руб.

Как следует из рис. 4, за последние десять лет цены на жилье росли, за исключением отдельных периодов. Рынок недвижимости реагировал на кризисы: снижением средней стоимости после 2008 г. и ее возобновлением до 2014 г., после чего вновь случился кризис и спад цен.

К 2020 г. средняя цена квадратного метра достигла максимума. Сейчас, по информации единой информационной системы застройщиков наш.дом.рф, в свежих домах она составляет 70–80 тыс. руб., средняя цена сделки – 3–4 млн руб.

По информации Росстата, жилье на вторичном рынке в среднем стоит дешевле – 61 тыс. руб. за квадратный метр. Цены в этом сегменте росли медленнее, чем на первичке: новое жилье по итогам десятилетия показало рост на 52 %, а вторичное — всего 5 %. На стоимость жилья оказывают влияние на льготные условия по ипотеке.

Если в 2007 г. средней ставкой по ипотеке было 12–18 %, то сейчас при поддержке государства стимулом для приобретения жилья в кредит ставки являются низкие ставки по ипотеке.

С 01.04.2022 г. вступают в силу новые условия льготной программы господдержки по ипотеке. После небывалого повышения ключевой ставки ЦБ и ставок по кредитам рыночная ипотека стала фактически недоступна для большинства заемщиков. Поддержать отрасль могут программы льготной ипотеки с господдержкой [6].

Взять ипотеку с господдержкой сможет любой совершеннолетний гражданин России, но банки вправе устанавливать дополнительные требования к заемщикам.

Отметим, что по оценкам экспертов в среднесрочной перспективе рост стоимости жилья сохранится.

Таким образом, анализ показал, что ипотечное кредитование характеризуется низкой долей просроченной задолженности в кредитном портфеле (от 1,15 % до 0,84 %). За анализируемый период средневзвешенная ставка по ипотеке в среднем по России снизилась на 2,42 п.п., а средневзвешенный период кредитования вырос на 69,6 месяцев и составил 256,8 месяцев или 21,4 лет. Данные показатели находятся в зависимости – снижение процентов приводит к росту срока кредитования.

В целом, можно отметить, что льготное ипотечное кредитование и государственные программы поддержки ипотеки отражаются в статистике ростом объемов выданных кредитов, а также увеличением сроков кредитования. Данные программы позволяют населению решать жилищные проблемы. С другой стороны, обеспеченность кредита залогом (объектом ипотеки) позволяет банкам снизить риски невозврата денежных средств практически до минимума.

Список литературы

1. Гаврилова Э.Н., Атаманцев Б.Н. Анализ функционирования корпораций банковского сектора и направления совершенствования их деятельности // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2022. № 2 (41). С. 41–52. doi: 10.21777/2587-554X-2022-2-41-52.
2. Гаврилова Э.Н., Данаева К.Л. Банковский сектор России: современное состояние и тенденции развития // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2021. № 1 (36). С. 7–14. doi: 10.21777/2587-554X-2021-1-7-14.
3. Иода Ю.В. Анализ ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк // Социально-экономическое развитие России и регионов в цифрах статистики : Материалы VI МНПК. Тамбов: Издательский дом “Державинский”, 2020. С. 115–125.
4. Рахмонов Е.Ф.У., Кодиров А.А. Ипотечное жилищное кредитование в ПАО “Сбербанк” // Тенденции развития науки и образования. 2020. № 64–2. С. 149–153. DOI 10.18411/Ij-08-2020-71.

5. Чугунов В.И. Совершенствование процесса управления рисками коммерческого банка в контексте повышения его доходности // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2022. № 1 (40). С. 36–41. doi: 10.21777/2587-554X-2022-1-36-41.
6. Шибаршина О.Ю. К вопросу об устойчивом развитии социально значимых рынков в Рязанской области // Устойчивое развитие социально-экономических систем: наука и практика : материалы III МНПК. – Москва: Московский университет им. С.Ю. Витте, 2016. С. 717–725.

Об авторе:

ШИБАРШИНА Ольга Юрьевна – кандидат социологических наук, доцент, кафедра бизнеса и управления, заместитель заведующего кафедрой, ЧОУ ВО «Московский университет имени С.Ю. Витте», Филиал, 390013, г. Рязань, Первомайский просп, д 62, e-mail: oshibarshina@mail.ru, ORCID: 0000-0002-8843-9661, Spin-код: 6771-9123

MORTGAGE DEVELOPMENT IN RUSSIA

O.Yu. Shibarshina

ChOU VO “Moscow Witte University”, Ryazan

This scientific article analyzes the dynamics of mortgage lending in Russia, presents the characteristics of mortgage loans in the Russian Federation. The dynamics of mortgage lending rates, the dynamics of the weighted average term of mortgage lending in Russia are shown. The average cost of housing in Russia in the primary and secondary market has been studied. Based on the conducted research, the conclusion is formulated that at present the issue of launching preferential mortgages for secondary housing is urgent, which is associated with the reconfiguration of financial flows caused by the reorientation of the country's economy to today's realities.

Keywords: *mortgage lending, mortgage portfolio, credit operations, banking system, economic development..*

About the author:

SHIBARSHINA Ol'ga Jur'evna – Candidate of Sociological Sciences, Associate Professor, Department of Business and Management, Deputy Head of the Department, ChOU VO “Moscow Witte University”, Ryazan, Branch, 390013, Ryazan, Pervomaisky, 62, e-mail: oshibarshina@mail.ru.

Принято в редакцию: 29.11.2022 г.

Подписано в печать 20.03.2023 г.