

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2018, №2, Том 10 / 2018, No 2, Vol 10 <https://esj.today/issue-2-2018.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/17ECVN218.pdf>

Статья поступила в редакцию 15.03.2018; опубликована 08.05.2018

Ссылка для цитирования этой статьи:

Аракелян Н.Ф., Караваяева Ю.С. Состояние Российской системы ипотечного кредитования // Вестник Евразийской науки, 2018 №2, <https://esj.today/PDF/17ECVN218.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

For citation:

Arakelyan N.F., Karavaeva Yu.S. (2018). The state of the Russian mortgage lending system. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 2(10). Available at: <https://esj.today/PDF/17ECVN218.pdf> (in Russian)

УДК 332

ГРНТИ 06.71.01

Аракелян Наталья Федоровна

ФГБОУ ВО «Брянский государственный университет им. академика И.Г. Петровского», Брянск, Россия
Магистрант
E-mail: sim.natascha2013@yandex.ru

Караваяева Юлия Сергеевна

ФГБОУ ВО «Брянский государственный университет им. академика И.Г. Петровского», Брянск, Россия
Кандидат экономических наук, доцент
E-mail: karavaevajs@yandex.ru

Состояние Российской системы ипотечного кредитования

Аннотация. В статье рассматривается современное состояние рынка ипотечного кредитования Российской Федерации, проводится анализ и дается оценка тенденций развития этого направления кредитования. Ипотечный кредит как ключевой элемент ипотечной системы страны представляет собой денежные средства, которые выдаются банком под залог как приобретаемой, так и уже имеющейся в собственности заемщика недвижимости на момент кредитования. Актуальность темы исследования состоит в неотъемлемой значимости и роли системы ипотечного кредитования в современной экономике Российской Федерации.

В статье приведены основные проблемы рынка ипотечного кредитования России, представлена динамика величины средней процентной ставки по ипотечным кредитам в нашей стране, динамика объемов ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых физическим лицам-резидентам РФ, проанализирована тенденция сокращения количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, а также представлен рейтинг российских банков согласно объему выданных ипотечных кредитов по результатам которого рассмотрены программы ипотечного кредитования лидера – ПАО «Сбербанк России».

В ходе анализа современной ипотечной системы России были выделены наиболее актуальные проблемы российского ипотечного кредитования, наиболее характерными являются несовершенство системы страхования, высокий риск по ипотечным кредитам в иностранной валюте, большая доля расходов на оформление кредитных сделок по ипотеке и представлены возможные пути их решения.

По результатам проведенного в статье анализа программ ипотечного кредитования Сбербанка можно сделать вывод, что рассматриваемая кредитная организация учитывает спрос на ипотечном рынке, реализуемые государством социальные программы поддержки

определенных групп населения, а также постоянно совершенствует и диверсифицирует предлагаемые условия кредитования.

Ключевые слова: ипотека; ипотечная система; рынок ипотеки; ипотечный кредит; ставки по ипотеке; ипотечные программы; кредитование

Современное состояние рынка ипотечного кредитования Российской Федерации в основном связано с последствиями многих негативных факторов: введение экономических санкций в 2014 г., снижение цен на нефть, ограничения на рынке капитала, а также девальвация курса рубля привели в итоге к снижению макроэкономических показателей страны, росту недоверия инвесторов, а также ухудшению платежеспособности заемщиков.

Но, несмотря на возникающие трудности, рынок недвижимости и ипотечная система развиваются, о чем говорит растущий спрос и объем выданных кредитов на приобретение недвижимости.

Рассмотрим основные тенденции российской ипотечной системы и проведем оценку рынка ипотечного кредитования нашей страны.

Вместе с сокращением количества действующих банков в 2017 г. сократилось и число банков, выдающих ипотечные кредиты, что привело к снижению конкуренции между ними. По состоянию на 1 июля 2017 г. число участников первичного рынка ипотечного кредитования сократилось по сравнению с первым полугодием 2016 г. на 76 кредитных организаций и составило 423 организации. Регионом-лидером по числу зарегистрированных кредитных организаций, ведущих свою деятельность в системе ипотечного кредитования является Центральный федеральный округ: 218 участников, из которых 186 зарегистрированы в г. Москве.

Государственная программа субсидирования ставки ипотечного жилищного кредитования, согласно Постановлению Правительства РФ от 13 марта 2015 г. N 220 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "Агентство ипотечного жилищного кредитования" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)" позволила существенно снизить кредитное бремя заемщика и увеличить уровень спроса на рынок недвижимости.

Снижение ключевой ставки Центрального Банка РФ 30 октября 2017 года до 8,25 % стало рычагом воздействия на еще большее снижение ставок по ипотеке, что сделало ипотечное кредитование более востребованным [3].

Тенденция снижения процентных ставок, представленная с помощью рисунка 1, – ключевой драйвер роста ипотечного рынка РФ.

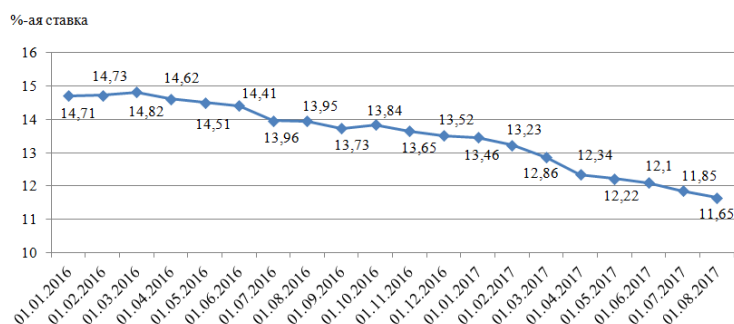


Рисунок 1. Средняя процентная ставка по ипотечным кредитам, % годовых (составлено авторами на основании данных официальной статистики)

Рассматривая динамику ставок по ипотечному кредитованию в РФ за анализируемый период, можно заметить, что ставка по ипотечному кредитованию имеет четкую тенденцию к снижению: с января 2016 г. по август 2017 г. она уменьшилась на 3,06 п.п. и составила 11,65 % годовых.

Статистика Банка России 2017 года свидетельствует о продолжении рекордного роста на рынке ипотеки:

- 602,2 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 1,1 трлн руб. выдано за 8 месяцев 2017 г. Это на 14 % больше, чем за аналогичный период прошлого года, в количественном выражении и на 22 % – в денежном;
- по предварительной оценке АИЖК, в сентябре рост рынка ипотеки продолжился: выдано около 100 тыс. кредитов на 180-190 млрд рублей. Ежемесячные темпы роста пятый месяц подряд держатся на уровне 40 % и более;
- ставки по ипотеке находятся на минимальных значениях за всю историю развития рынка с 2005 года: с ноября 2017 ПАО Сбербанк России запустил программу «Акция на новостройки», которая предлагает ипотеку по рекордно низкой процентной ставке – от 7,4 % годовых при соблюдении ряда условий [10].

С помощью рисунка 2 представлена динамика объемов ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых физическим лицам-резидентам РФ.

Анализируя рисунок 2, можно отметить, что за 2015-2017 гг. наблюдалось увеличение объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК).

Объем ИЖК по итогам первого полугодия 2017 года вырос на 16,3 % по сравнению с первым полугодием 2016 года, превысив показатель соответствующего периода рекордного 2014 года.

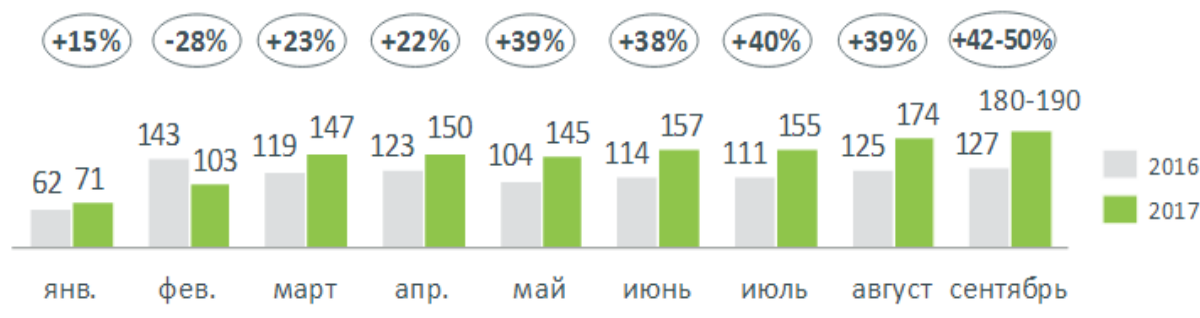


Рисунок 2. Динамика объема предоставленных ипотечных кредитов физическим лицам (составлено авторами на основании данных ЦБ РФ)

За первое полугодие 2017 года банками было предоставлено 423 486 ипотечных кредитов в объеме 773,0 млрд. рублей, однако, их доля в совокупности всех видов кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 19,5 %, снизившись по сравнению с первым полугодием 2016 года на 0,8 п.п.

Средний размер предоставленных ипотечных кредитов увеличился с 1,70 до 1,83 млн руб., при этом в Москве он составил 4,01 млн рублей. Это является показателем того, что за счет снижения средневзвешенной процентной ставки граждане могут приобрести жилье большей площади [8].

Сравнительный анализ динамики объема выданных ипотечных кредитов в разрезе месяцев 2016-2017 гг. представлен с помощью рисунка 3.



Источник: АИЖК

Рисунок 3. Динамика объема выданных ипотечных кредитов в РФ, млрд руб. (составлено авторами на основании данных ЦБ РФ)

Анализируя представленные на рисунке 3 данные, можно заметить сравнительный положительный темп прироста объема выданных ипотечных кредитов, начиная с марта 2017 г.

Динамика доли просроченных платежей по ипотечным и неипотечным кредитам представлена с помощью рисунка 4.

Объем ипотечных кредитов, платежи по которым были просрочены на 90 и более дней, продолжает снижаться: по данным за 2017 г. доля таких кредитов составляет 2,7 % в сравнении с другими кредитами, выдаваемыми населению, доля которых составила 14,5 %.

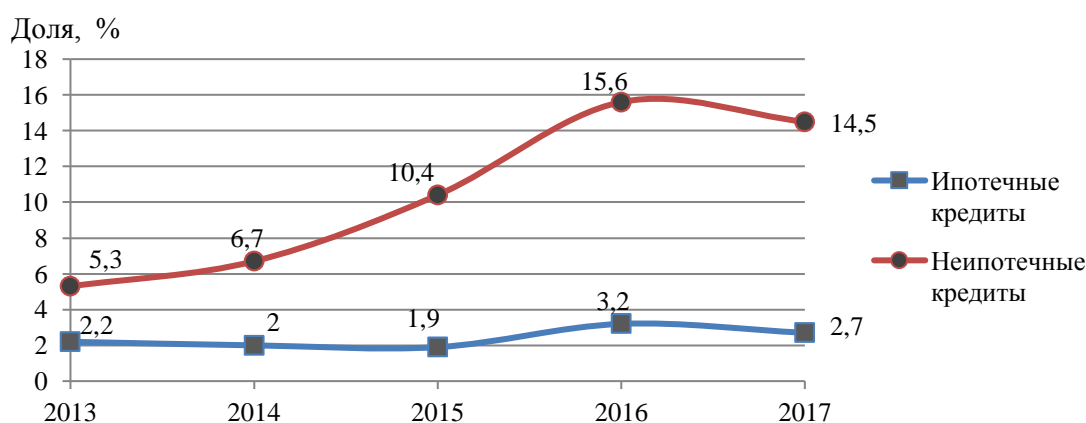


Рисунок 4. Доля кредитов, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, % (составлено авторами на основании данных официальной статистики)

Кроме снижения просроченной задолженности по ипотечным и неипотечным кредитам продолжается активное сокращение задолженности и по валютным кредитам. С начала 2016

года задолженность в иностранной валюте составила минимальный объем за последние 10 лет, сократившись более чем в 2 раза и достигла 65,2 млрд руб.

С помощью рисунка 5 представлена отрицательная динамика изменения количества российских банков, предоставлявших ипотечные кредиты за 2012-2017 гг., что является следствием наметившейся тенденции сокращения общего количества банковских организаций за счет отзыва лицензий ЦБ РФ [2].

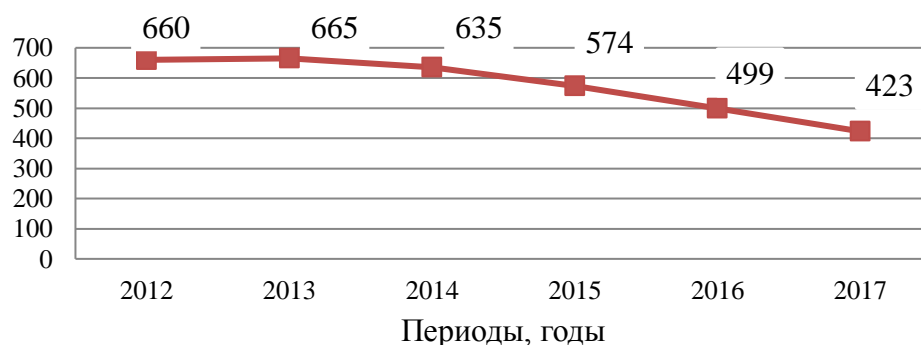


Рисунок 5. Количество банков РФ, предоставлявших ипотечное кредитование в 2012-2017 гг. (составлено авторами на основании данных ЦБ РФ)

Согласно рейтингу банков РФ по объему выданных ипотечных кредитов, представленному в таблице 1, лидерство сохраняют ПАО Сбербанк России и ВТБ24, причем объем выданных ипотечных кредитов Сбербанком превысил показатели совокупности всех остальных банков [9].

Таблица 1
Рейтинг российских банков по объему выдачи ипотеки в первом полугодии 2017 г. (составлено авторами на основании данных официальной статистики)

Место	Банк	Объем выданной ипотеки в первом полугодии 2017 г., млрд руб.	Прирост выдачи по сравнению с первым полугодием 2016 г., %
1	Сбербанк России	409,72	+19,8
2	ВТБ24	166,11	+18,7
3	Газпромбанк	26,57	+15,8
4	Россельхозбанк	24,62	-19,4
5	«ДельтаКредит»	20,21	+2,1
6	Райффайзенбанк	16,56	+52,1
7	«Санк-Петербург»	9,98	+9,9
8	«Возрождение»	9,23	+10,2
9	«Уралсиб»	8,21	+340,9
10	Промсвязьбанк	6,91	+112,7

Анализируя данные таблицы, можно заметить, что у большинства банков из рейтинга отмечается положительная динамика выдачи ипотечных кредитов за первое полугодие 2017 г. по сравнению с первым полугодием 2016 г., за исключением Россельхозбанка – он сократил свои объемы более чем на 19 %.

На долю 10 регионов-лидеров, представленных на рисунке 6, приходится 49 % всего объема выдачи ипотеки.

Для этих регионов характерны и основные объемы жилищного строительства России: 53 % от совокупности строек многоквартирного жилья и 47 % введенных в эксплуатацию многоквартирных домов в I полугодии 2017 г. [5].

Ставки ипотечного кредитования в регионах-лидерах находятся примерно на одном уровне и составляют в среднем 10,6-11,5 %. В этих регионах ипотечное кредитование оказывает

большее влияние на развитие строительной отрасли и, за счет мультиплицирующего эффекта, стимулирует как региональный, так и национальный экономический рост.

Поддержку ипотечному рынку оказала государственная программа субсидируемой ипотеки. В 2018 году Сбербанк снизил ставки по ипотечным программам, установив минимальную ставку в размере 6 % в рамках ипотечной программы «Семейная ипотека», тем самым сделав доступным жилье для семей, в которых родился второй или третий ребенок [1].



Рисунок 6. Объем выданных ипотечных кредитов в первом полугодии 2017 г., млрд руб. (составлено авторами на основании данных ЦБ РФ)

В ходе анализа российской ипотечной системы необходимо выделить ряд проблем, оказывающих влияние на тенденции и состояние ипотечного рынка Российской Федерации [6]:

- несовершенство системы страхования в рамках оформления сделок с недвижимостью по договорам ипотеки;
- высокий риск по ипотечным кредитам в иностранной валюте, приводящий зачастую при экономической нестабильности к потере реальной платежеспособности заемщиков;
- большая доля расходов на оформление кредитных сделок по ипотеке (до 10 % от стоимости залога).

Решением представленных выше проблем российской системы ипотечного кредитования могут стать следующие меры:

- увеличение среднего срока ипотечного кредитования одновременно со снижением средневзвешенной процентной ставки, что приведет к росту объема выданной ипотеки за счет уменьшения бремени величины ежемесячных платежей для заемщиков;
- продолжение государственной политики, направленной на помощь отдельным категориям граждан, примерами которой являются жилищная программа «Молодая семья», а также субсидирование процентных ставок по ипотеке;
- привлечение долгосрочных кредитных средств в российскую ипотечную систему;

- повышение уровня конкуренции среди кредитных учреждений страны, что приведет в будущем к постепенному снижению процентной ставки по ипотеке и более привлекательным условиям кредитования;
- разработка со стороны Правительства РФ программ помощи в поддержку заемщиков, оказавшихся в кризисных финансовых ситуациях.

Особое место в системе ипотечного кредитования принадлежит ведущему банку страны – ПАО «Сбербанк России». Основные тренды и направления в развитии ипотечного кредитования разрабатывают именно кредитные эксперты данной организации [4]. Доля ипотеки в кредитном портфеле Сбербанка является наибольшей по сравнению с другими направлениями его деятельности [7].

Характеристика основных программ ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России» как лидера данной сферы представлена с помощью таблицы 2.

Таблица 2

**Характеристика программ ипотечного кредитования
ПАО «Сбербанк России» (составлено авторами на основании данных сайта banki.ru)**

Наименование	Процентная ставка	Сумма кредита, руб.	Срок	Особенности
Семейная ипотека	от 6 % 6 % годовых – начиная с 01.01.2018 на первые 3 года кредитования при рождении второго ребенка, на первые 5 лет кредитования при рождении третьего ребенка и на первые 8 лет при рождении второго и третьего ребенка в период действия льготной ставки.	500 000 – 8 000 000 до 80 % стоимости приобретаемой квартиры.	от 3 до 30 лет	Минимальный первоначальный взнос – 20 %. Продавцом квартиры должно быть юридическое лицо.
Приобретение готового жилья	от 8,6 % 8,6 % годовых – в рамках акции "Витрина", 9,1 % годовых – для прочих клиентов.	от 300 000 до 85 % договорной стоимости приобретаемого жилого помещения.	1 год – 30 лет	Минимальный первоначальный взнос – 15 %.
Акция на новостройки	7,4-9,5 % 7,4-8 % годовых – ставка по программе субсидирования ипотеки застройщиками; 9,5 % годовых – базовая ставка.	от 300 000 до 85 % стоимости приобретаемого жилья или иного объекта недвижимости, оформляемого в залог.	до 30 лет	Минимальный первоначальный взнос – 15 %. Покупка жилья у аккредитованного застройщика.
Молодые семьи	от 8,6 % 8,6 % в рамках акции "Витрина" при условии оформления услуги электронной регистрации сделки.	от 300 000 до 85 % стоимости залоговой недвижимости.	1 год – 30 лет	Минимальный первоначальный взнос – 15 %. Возможность учета средств материнского (семейного) капитала в качестве первоначального взноса. Отсрочка уплаты кредита при рождении ребенка.
Военная ипотека – приобретение готового/ строящегося жилья	Основная ставка по кредиту – от 9,5 %.	до 2 330 000 до 85 % стоимости кредитуемого жилого помещения.	До 20 лет	Минимальный первоначальный взнос – 15 %. Погашение кредита осуществляется за счет средств накопительно-ипотечной системы (НИС).
Строительство жилого дома	10 % +1 п.п. до регистрации ипотеки; +1 п.п. при отказе от страхования жизни и здоровья; +0,5 п.п. если заемщик не является зарплатным клиентом банка	от 300 000 до 75 % договорной стоимости кредитуемого помещения.	до 30 лет	Минимальный первоначальный взнос – 25 %.

Анализируя предлагаемые банком программы ипотечного кредитования, можно прийти к выводу, что ПАО «Сбербанк России» учитывает спрос на ипотечном рынке, реализуемые

государством социальные программы поддержки определенных групп населения, а также постоянно совершенствует и диверсифицирует предлагаемые условия кредитования.

Подводя итог, можно сделать вывод, что увеличение объема ипотечного кредитования, характерное для современной ипотечной системы Российской Федерации говорит об экономическом росте страны, постепенном преодолении кризиса предыдущих лет, а также стабилизации и росте спроса на рынке недвижимости. Лидером и по объемам, и по количеству выданных ипотечных кредитов в РФ на протяжении ряда лет остается ПАО «Сбербанк России». Сбербанк постоянно совершенствует условия ипотечного жилищного кредитования, стремится сделать их более доступными, прозрачными и простыми, кроме того, Сбербанк активно поддерживает федеральные и региональные программы доступного жилья.

Однако, как и прежде, в ипотечной сфере остаются проблемы, решение которых позволит в дальнейшем российской системе ипотечного кредитования развиваться более быстрыми темпами, разрешить многие социальные и экономические проблемы страны.

ЛИТЕРАТУРА

1. Абрамова, М.А. Финансовые и денежно-кредитные методы регулирования экономики. Теория и практика: учебник для магистратуры / М.А. Абрамова, Л.И. Гончаренко, Е.В. Маркина; отв. ред. М.А. Абрамова, Л.И. Гончаренко, Е.В. Маркина. – М.: Издательство Юрайт, 2017. – 551 с.
2. Гусев, А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье в займы / А. Гусев. – М.: Феникс, 2012. – 965 с.
3. Каменецкий, М.И. Ипотечное кредитование на рынке жилья / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. – М.: Дело и сервис, 2016. – 272 с.
4. Организация деятельности коммерческих банков. Теория и практика: учебник для магистров / А.М. Тавасиев, В.Д. Мехряков, О.И. Ларина. – М.: Издательство Юрайт, 2016. – 735 с. – Серия: Магистр.
5. Цеймерн, М.К. Об ипотечном порядке / М.К. Цеймерн. – М.: Книга по Требованию, 2013. – 349 с.
6. Яблонская, А.Г. Долгосрочное банковское кредитование в России: теория и практика: моногр. / А.Г. Яблонская. – М.: LAP, 2014. – 184 с.
7. Алексеенко А.В. Исторический аспект развития кредитной системы РФ // Территория науки. 2014. – Т 2. № 2. – С. 54-61.
8. Бойцова И.В., Орехов С.А. Анализ факторов спроса на рынке ипотечного кредитования [Текст] // Транспортное дело России. 2013. – №6-2. – С. 130-132.
9. Кочеткова А. А. Новые возможности развития ипотечного кредитования в России // Проблемы экономики и менеджмента. 2015. – № 5 (45).
10. Салапаева А.А., Лаврентьева Л.В. Актуальные проблемы кредитно-инвестиционной деятельности российских банков [Текст] // Актуальные вопросы финансов и страхования России на современном этапе. – Н. Новгород: Изд-во ФГБОУ ВПО НГПУ им К. Минина, 2015. – С. 166-170.

Arakelyan Natalya Fedorovna

Bryansk state academician I.G. Petrovski university, Bryansk, Russia
E-mail: sim.natascha2013@yandex.ru

Karavaeva Yuliya Sergeevna

Bryansk state academician I.G. Petrovski university, Bryansk, Russia
E-mail: karavaevajs@yandex.ru

The state of the Russian mortgage lending system

Abstract. The article considers the current state of the mortgage lending market of the Russian Federation, analyzes and assesses the trends in the development of this direction of lending. Mortgage loan as a key element of the mortgage system of the country is the funds that are issued by the Bank on the security of both acquired and already owned by the borrower real estate at the time of lending. The relevance of the research topic is the integral importance and role of the mortgage lending system in the modern economy of the Russian Federation.

The article presents the main problems of the mortgage lending market in Russia, presents the dynamics of the average interest rate on mortgage loans in our country, the dynamics of the volume of mortgage loans provided to individuals-residents of the Russian Federation, analyzed the trend of reducing the number of credit institutions providing mortgage loans, as well as the rating of Russian banks according to the volume of mortgage loans issued by the results of which considered the program of mortgage lending leader – PJSC "Sberbank of Russia".

The analysis of the modern mortgage system in Russia highlighted the most pressing problems of Russian mortgage lending, the most characteristic are the imperfection of the insurance system, the high risk on mortgages in foreign currency, a large share of the costs of loan transactions on mortgages and presented possible ways to solve them.

Based on the results of the analysis of Sberbank mortgage lending programs carried out in the article, it can be concluded that the credit institution in question takes into account the demand for the mortgage market, the social programs implemented by the state to support certain groups of the population, and constantly improves and diversifies the proposed lending conditions.

Keywords: mortgage; mortgage system; mortgage market; mortgage loan; mortgage rates; mortgage programs; lending