

ТЕНДЕНЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Егоров Д.Р., Корнейко О.В.

*ВГУЭС «Владивостокский государственный университет экономики и сервиса», Владивосток,
e-mail: mail.kp@mail.ru; olga30300@mail.ru*

Настоящая статья посвящена определению основных тенденций развития рынка ипотечного кредитования Российской Федерации. Для определения данных тенденций мной был проведен статистический анализ данных рынка ипотечного кредитования государства. Эти показатели были взяты из официальной публичной отчетности Центрального Банка, Агентства Ипотечного Жилищного Кредитования, отчетности Росстата и других источников. Были изучены такие показатели как объем выданных ипотечных кредитов как в рублях, так и в валюте, в их количественном и денежном измерениях, а также структура просроченной задолженности по ипотеке. Рассмотренные данные позволяют рассмотреть динамику изменения в абсолютном и процентном соотношении. На основе полученных результатов удалось выявить основные тенденции ипотечного кредитования в России. Также предложен ряд мер по устранению и снижению негативного влияния выявленных проблем.

Ключевые слова: тенденции развития, рынок ипотечного кредитования, Россия, просроченная задолженность

TRENDS IN MORTGAGE LENDING IN THE RUSSIAN FEDERATION

Egorov D.R., Korneyko O.V.

*VSUES «Vladivostok State University of Economics and Service», Vladivostok,
e-mail: mail.kp@mail.ru; olga30300@mail.ru*

This article focuses on identifying the main trends of the mortgage market of the Russian Federation. For determine these trends I have used statistical analysis of the state of the mortgage market. These figures were taken from the official public statements of the Central Bank, the Agency for Housing Mortgage Lending, reports of Rosstat and other sources. We studied such factors as the volume of mortgage loans in rubles and in foreign currency, in their quantitative and monetary terms and the structure of arrears on the mortgage. The above data allow us to consider the dynamics of change in absolute and percentage terms. Based on the results also identify the main trends of the mortgage lending in Russia. The article also proposed a number of measures to eliminate and reduce the negative impact of the identified problems.

Keywords: development trends, the mortgage market, Russia, arrears

В настоящее время российская экономика развивается в сложных, противоречивых условиях, испытывая на себе воздействие ряда факторов. Банковский сектор страны подвергается постоянным изменениям. Проблема банковской сферы России можно рассматривать как ключевой элемент финансовой системы страны.

Все большей популярностью в России пользуется ипотечное кредитование. Ипотека позволяет приобрести жилье сегодня и оплачивать полную его стоимость в течении нескольких последующих лет. Это значительно удобнее, чем копить деньги, подвергать их инфляции и другим рискам [6]. Ипотечное кредитование важная часть банковской системы государства. Сейчас рынок ипотечного кредитования идет на спад, как и другие виды кредитования. По данным Минстроя на 1.05.15 число ипотечных заемщиков составляет 3,5 млн человек из которых около 80 тыс. человек просрочили платеж по кредиту на срок от 90 дней и более, а общая просроченная задолженность составляет 50,14 млрд рублей. Данная проблема представляется очень острой, потому что, в сложившейся экономической ситуа-

ции, она может лавинообразным образом повлиять на всю экономику страны в целом. В сложившейся ситуации необходимо принятие мер стабилизирующих и стимулирующих рынок ипотечного кредитования [1].

В табл. 1 приведен ряд показателей, помогающих понять общие тенденции ипотечного кредитования за последние годы.

За последние пять лет ипотечное кредитование активно развивалось, например, с 2011 году прирост составил 190% относительно предыдущего года, объем выданных кредитов с 2009 по 2014 год вырос почти в десять раз. Такой бурный рост обусловлен несколькими факторами. Во-первых, это постоянное увеличение потребительского спроса большое число потенциально качественных заемщиков. Во-вторых, увеличение доходов населения и достаточно высокая доходность данного сегмента. Также это увеличение доверия к данному виду кредитования.

В 2014 году рынок ипотечного кредитования показал прирост на 30%, его объем достиг рекордных показателей около 1,8 трлн руб. Однако за первые два месяца 2015 года, данным Центробанка, сумма выданных ипотечных кредитов в рублях сни-

зилась на 24%, до 149,6 млрд руб., тогда как за тот же период прошлого года был отмечен рост в 1,5 раза [1].

Основными причинами замедления рынка ипотеки прежде всего стали рост ставок по кредитам и снижение реальных располагаемых доходов населения. Так, например, выглядит средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам.

Многие эксперты называют столь высокие ставки в 2015 году как заградительные, наибольшее поднятие ставок по кредитам было на вторичном рынке жилья. Также ужесточились условия выдачи кредитов.

Но несмотря на это Банк России говорит о том, что худшие прогнозы не оправдались. За первые три месяца 2015 года было выдано 135 184 кредита, что на 32% меньше аналогичного периода в 2014 году и в денежном выражении на 218,1 млрд руб. (– 35%). В марте падение рынка ускорило было всего выдано кредитов на сумму 68 млрд рублей, что на 50% меньше марта 2014 года [1].

Следует отметить что в период кризиса 2008–2009 года ипотечный рынок испытывал более серьезные потрясения, так за пер-

вый квартал 2009 рынок сократился почти в 3,5 раза [3].

Подобного развития событий сейчас удастся избежать во многом благодаря государственной поддержке. Начиная со второго квартала 2015 года существенную поддержку рынку окажет программа субсидирования процентных ставок, не более 12% на жилье в новостройках, а для вторичного рынка жилья это все еще ставки около 14,5–18% годовых. Сейчас заявки на предоставление субсидий подали 40 организаций на общую сумму 557,6 млрд рублей при общем лимите программы в 400 млрд рублей [5].

По данным министерства финансов в рамках данной программы было выдано на 27 апреля 10 тыс. кредитов на сумму более 13 млрд рублей [2].

Качество ипотечного портфеля продолжает плавно снижаться, например, доля ипотечных кредитов со сроком просроченной задолженности 90 и более дней за последние шесть месяцев увеличилась с 2 до 2,5% что в денежном выражении и составляет 22,7 млрд рублей. Но это все же гораздо меньше, чем 12,7% по другим ссудами, предоставленным населению.

Таблица 1

Динамика рынка ипотечного кредитования

Показатель/ Период	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Общий объем выданных ипотечных кредитов млн руб.	152 500	376 331	716 944	1 031 992	1 353 926	1 764 126
		146,77%	190,5%	43,94%	31,19%	30,29%
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в рублях.	142 968	364 634	697 417	1 017 316	1 338 731	1 753 294
		155,04%	91,26%	45,86%	31,59%	30,96%
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте.	9 533	15 427	19 527	14 676	15 195	10 832
		61,82%	26,57%	– 33,05	3,5%	– 40,27%
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов шт.	130 085	301 433	523 582	691 724	825 039	1 012 814
		131,72%	73,69%	32,11%	19,27%	22,75%
Среднедушевой доход населения, руб.	17 008	18 717	20 713	22 719	25 957	27 749

Источник [3].

Таблица 2

Средневзвешенная процентная ставка

2013	2014	01.02.2015	01.03.2015	01.04.2015
12,4%	12,5%	14,2%	14,5%	14,5%

Источник [1].

Для того что бы уменьшить негативные социальные последствия, связанные с ростом просроченной задолженности по ипотеке Правительством РФ и Агентством по Ипотечному Жилищному Кредитованию (АИЖК) была создана программа реструктуризации ипотечных жилищных кредитов для отдельных категорий заемщиков оказавшихся в сложной финансовой ситуации (снижение дохода более 30% или валютная ипотека платежи по которой возросли более чем на 30%) [3].

В связи с девальвацией рубля в сложную ситуацию попали люди оформившие кредиты в иностранной валюте они периодически устраивают пикеты и митинги с просьбами о государственной помощи, но как показывает статистика, они лишь малая часть граждан, испытывающих финансовые трудности, несмотря на это государство уделяет им много внимания.

По данным ЦБ, по состоянию на 1 января этого года российские банки выдали кредитов населению на общую сумму 11 триллионов 329 миллиардов рублей (из которых 3,55 триллиона рублей ипотечные кредиты). Это примерно 16% ВВП и 23,6% от общего суммарного дохода населения. На первое июня общий объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам составляет 52 млрд рублей [1].

Многие специалисты отмечают что пик кредитного бума уже пройден и при условии отсутствия кризисных явлений в ближайшее время должно было бы наблюдаться постепенное снижения ипотечного рынка. По данным НБКИ, сегодня около 11 миллионов россиян уже обслуживают более двух потребительских кредитов одновременно. Из них более 1 миллиона 300 тысяч человек оформили на себя по четыре кредита, а 624 тысячи – пять и более. Обычно столь большое новых количество кредитов граждане оформляют для обслуживания старых кредитов [4]. Это говорит о высокой закредитованности населения, которая также связана с текущим падением потребительского спроса. Если сравнить

производство в 2014 и 2015 году наибольшее падение происходит именно в тех отраслях, которые связаны с потребительским спросом. А именно, эти отрасли вносили наибольший вклад в развитие и рост экономики РФ в последние годы. Поэтому мы сейчас и наблюдаем падение ВВП. Такая модель экономического роста себя уже исчерпала и поэтому необходима переориентация экономики. Решением данного вопроса мы видим переориентацию в сознании граждан, которые активно пользуются услугами банка, с кредитопользования на накопительство. Текущую ситуацию с должниками уже не изменить, но в дальнейшем государству необходимо стимулировать население на активные вклады и избавление от кредитной «удавки». Воздействие может вестись через средства массовой информации, повышая финансовую грамотность населения; ужесточение ответственности для неплательщиков, вплоть до уголовной ответственности. Так же можно модернизировать систему вкладов, предоставлять повышенный процент для добросовестных вкладчиков. Все эти меры должны благотворно сказаться на экономической ситуации, тем самым постепенно вывести национальную экономику на инвестиционный путь развития.

Список литературы

1. ЦБ РФ: Статистика банковского сектора, 2015. URL: <http://cbr.ru/statistics/?PrId=pdko> (дата обращения 05.06.2015).
2. Министерство финансов РФ: Ипотека, 2015. URL: http://www.minfin.ru/ru/search/?q_4=ипотека&source_id_4=6# (дата обращения 04.06.2015).
3. АИЖК: Статистика и аналитика, 2015. URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statis/> (дата обращения 04.06.2015).
4. Национальное бюро кредитных историй: Статистика, 2015. URL: <http://www.nbki.ru/company/statist/> (дата обращения 04.06.2015).
5. Секвойя Кредит Консолидейшн, 2015. URL: <http://sequoia.ru/info/about/> (дата обращения 04.06.2015).
6. Кривошапова С.В., Нехожина Е.А. Актуальные проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в РФ // Современные научные исследования и инновации. 2014. № 11 [Электронный ресурс]. URL: <http://web.snauka.ru/issues/2014/11/40807> (дата обращения 04.06.2015).