

АНАЛИЗ РОССИЙСКОГО РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

***Аннотация.** Одной из главных частей современной государственной социально-экономической политики России является система управления развитием рынков недвижимости и ипотечного кредитования, которые имеют огромный потенциал и играют важную роль в социально-экономическом развитии страны. В связи с этим крайне важно осуществлять своевременный мониторинг данного рынка. В статье дается оценка российского рынка ипотечного кредитования за последние 5 лет.*

***Ключевые слова.** Рынок ипотечного кредитования, средний размер ИЖК, средневзвешенная ставка по рублевым ИЖК, ввод в действие жилого фонда*

***Annotation.** One of the main parts of the modern state socio-economic policy of Russia is the system for managing the development of real estate markets and mortgage lending, which have enormous potential and play an important role in the socio-economic development of the country. In this regard, it is extremely important to carry out timely monitoring of this market. The article provides an assessment of the Russian mortgage lending market over the past 5 years.*

***Keywords.** Mortgage lending market, average size of MHL, weighted average rate on ruble-denominated MHL, commissioning of housing stock.*

Случившийся экономический кризис в 2014-2015 гг. негативно отразился на рынке ипотеки. Поэтому анализ рынка ипотечного кредитования

с 2016 г. позволяет оценить, «справилась» ли экономика России с последствиями данного кризиса [4, с. 46].

Важнейшей тенденцией является рост абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК. Данные отражены в таблице 1, составленной на основании данных Банка России.

Таблица 1. Динамика показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК в России*

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Объем кредитов, предоставленным ф/л, млрд. руб.	9700	10856	11648	12312	13152
Объем предоставленных ИЖК, млрд. руб.	2465	2586	2715	2965	3152
Темп прироста к предыдущему году, %	3,1	4,9	5,0	9,2	6,3
Темп прироста к 2016 г., %	-	4,9	10,1	20,3	27,9
Доля ИЖК в общем объеме кредитов, предоставленным ф/л, %	25,4	23,8	23,3	24,1	24,0
Число предоставленных ИЖК, тыс. ед.	1318	1325	1396	1467	1488
Темп прироста к предыдущему году, %	6,4	0,5	5,4	5,1	1,4
Темп прироста к 2016 г., %	0,0	0,5	5,9	11,3	12,9

Источник: [5]

Анализ данных 2016-2020 гг. показал, что имелась тенденция увеличения объема выданных ИЖК: если в послекризисные 2016 г. кредитные

организации предоставили 1318 тыс. кредитов на сумму 2465 млрд. руб., то в 2020 г. их оказалось 1488 тыс. кредитов (что на 12,9% больше по числу кредитов) на сумму 3152 млрд. руб. (что на 27,9% раза больше в денежном выражении, чем в 2016 г.). С учетом того, что темп прироста «притормозился» в ковидный 2020 г., следует сказать, что тенденция однозначно положительная.

Однако тенденцией, характеризующей отрицательное развитие ИЖК, можно назвать снижение такого показателя, как «доля ИЖК в общем объеме кредитов, предоставленным физическим лицам», который снизился с 25,4% в 2016 г. до 24,0% в 2020 г. за счет того, что еще больший рост демонстрируют автокредитование и потребительское кредитование [3, с. 40]

Еще одной тенденцией, характеризующей динамично развивающийся рынок ИЖК, можно назвать рост такого показателя, как «средний размер предоставленных кредитов», который увеличился с 1,87 млн. руб. в 2016 г. до 2,12 млн. руб. в 2020 г. (рисунок 1):

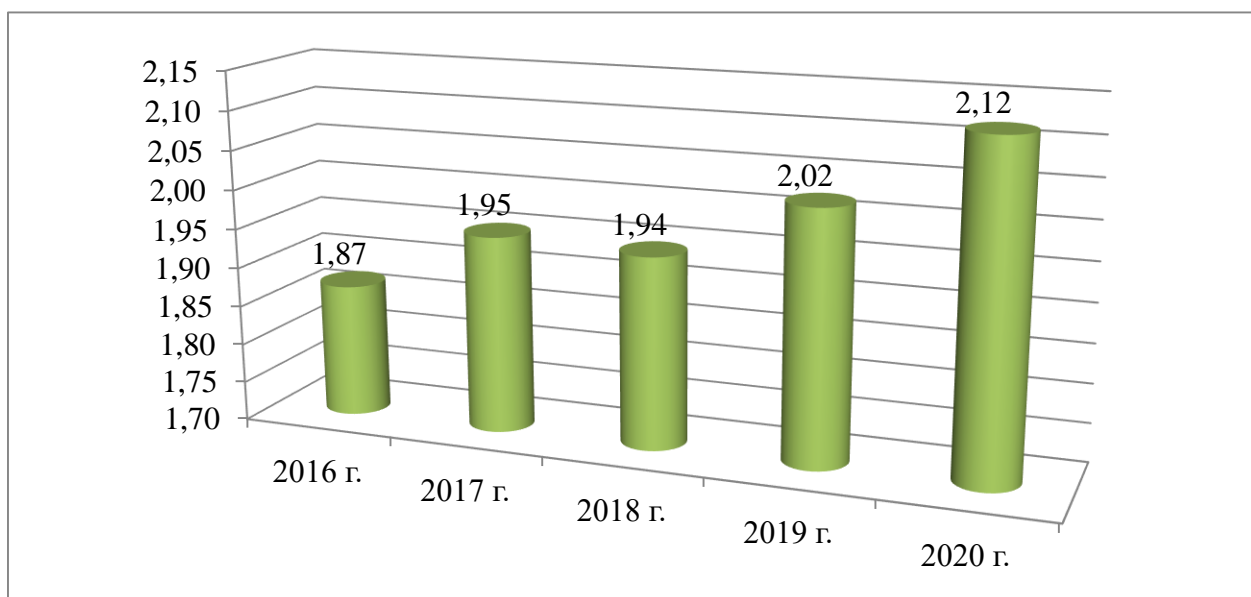


Рисунок 1. Средний размер ИЖК, млн. руб.*

Источник: [3, с. 42]

Это говорит о доверии к этому институту как со стороны потребителей, которые не боятся брать крупные суммы в банке, так и со стороны банков,

которые не боятся выдавать такие крупные суммы.

Одной из причин роста такого показателя, как «средний размер предоставленных кредитов» можно назвать снижение ставок по ИЖК, которые снизились с 13,6% в 2016 г. до 9,7% в 2020 г., что наглядно можно увидеть из данных рисунка 2.

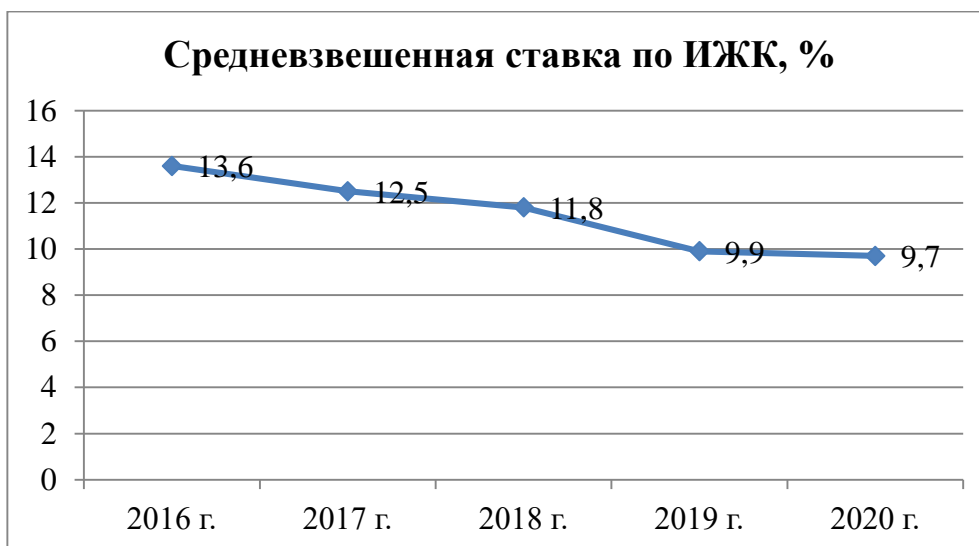


Рисунок 2. Динамика средневзвешенной ставки по рублевым ИЖК (% годовых, на конец года)*

Источник: [5]

Дополнительным фактором, мотивирующим крупные банки активизировать усилия по увеличению ипотечных портфелей, стала политика Банка России, направленная на ограничение темпов роста беззалогового кредитования, в том числе рост размера минимальных резервов на потери по необеспеченным ссудам. В этой связи кредитные организации, обладающие соответствующими возможностями, в зависимости от внутренних приоритетов, могли сфокусироваться на более активном развитии ипотечного кредитования.

В силу этого наблюдается своего рода рост «монополизации» данного рынка: если в 2016 г. число кредитных организаций, выдающих ИЖК составляло 584 ед., а объем предоставленных ИЖК, приходящихся на 1 кредитную организацию, составил 0,56 млрд. руб., то в 2020 г. эти показатели

имели следующие значения: 429 организаций, на каждую из которых в среднем приходилось 2,80 млрд. руб., т.е. в 5 раз больше, чем в 2016 г.

Другой позитивной тенденцией является уменьшение доли просроченной задолженности по ИЖК в общей сумме задолженности по ИЖК, что видно из данных таблицы 2.

Таблица 2. Оценка задолженности по ИЖК*

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
1. Задолженность по ИЖК, млрд. руб.	1998	4058	4582	5324	6554
2. Просроченная задолженность по ИЖК, млрд. руб.	26,9	59,8	69,7	74,2	83,5
3. Доля просроченной задолженности по ИЖК (п.2 / п.1 * 100), %	1,35	1,47	1,52	1,39	1,27

Источник: [4, с. 46]

По данным таблицы 2, если в 2016 г. при задолженности по ИЖК в 1998 млрд. руб. просроченная задолженность по ИЖК была на уровне 26,9 млрд. руб., или 1,35% от остаточной задолженности, то в 2020 г. при задолженности по ИЖК в 6554 млрд. руб., просроченная задолженность по ИЖК была на уровне 83,5 млрд. руб., или 1,27% от остаточной задолженности.

Что касается структуры ипотечных жилищных кредитов, то, по оценке ОАО «АИЖК» [1, с. 362], в 2020 году объем сделок на первичном рынке жилья с использованием ипотечного кредитования составил 43,4%, увеличившись на 4,5 п.п. по сравнению с 2016 годом (см. табл. 3).

Таблица 3. Структура ипотечных жилищных кредитов*

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Объем предоставленных ИЖК, млрд. руб.	1515	1360	1772	2059	3152
в т.ч.					
- на первичном рынке, млрд. руб.	589	504	674	811	1369
- на первичном рынке, %	38,9	37,0	38,0	39,4	43,4
- на вторичном рынке, млрд. руб.	926	856	1098	1248	1783
- на вторичном рынке, %	61,1	63,0	62,0	60,6	56,6

Источник: [1, с. 364]

Рост объема сделок на первичном рынке жилья с использованием ипотечного кредитования стал одним из основных драйверов жилищного строительства. Почувствовав, что банки возобновили кредитование строительной отрасли и покупателей жилья, застройщики активизировали свою деятельность по строительству нового жилья, что наглядно видно из рисунка 3.



Рисунок 3. Динамика ввода в действие жилого фонда в России за 2016-2020 гг. (млн. кв.м.)

Источник: [4, с. 44]

Так, в 2020 году введено 82,3 млн. кв. метров (+25,3% к 2016 году). Этот показатель является рекордным за всю историю Российской Федерации с 1990 года [4, с. 45].

В результате выявлено возросшее влияние ипотечного жилищного кредитования на рынок жилья в стране [1, с. 363].

Подводя итоги, можно сказать о том, что, несмотря на развитие ипотечного кредитования, в России много проблем, мешающих активному развитию ипотеки. Решение проблем ипотечного кредитования – это комплексная задача, затрагивающая различные сферы экономики, политики, социального, строительного и развитие банковских продуктов. Решить все эти проблемы оперативно не получится, для этого необходимо длительное время [2, с. 85].

Список использованной литературы:

1. Борисова О.В. Становление и современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования объектов жилищного строительства в России / О.В. Борисова; рец. Н.А. Адамова // Аудит и финансовый анализ. – 2021. – № 3. – С. 361-365.
2. Головин О. Ипотека для молодых: барьеров больше нет / Олег Головин // Русский репортер. – 2021. – № 32. – С. 85.
3. Козловская Э.А. Интегральная оценка уровня развития ипотечного жилищного кредитования в регионах Российской Федерации // Деньги и кредит. – 2020. – № 10. – С. 39-45.
4. Куликов А.Г. Концептуальные вопросы развития жилищной сферы и ипотеки в Российской Федерации // Деньги и кредит. – 2021. – № 6. – С. 43-51.
5. Официальный сайт Центральный банк Российской Федерации./ Официальный сайт. - <http://www.cbr.ru> (дата обращения 25.09.2021)

© Есина Э.А.