

УДК 336.713

DOI: 10.26140/anie-2019-0803-0095

**АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

© 2019

Исаева Патимат Гаджиевна, кандидат экономических наук,
доцент кафедры «Аудит и экономический анализ»**Эмирбекова Саният Назировна**, бакалавр, студент экономического
факультета направления «Экономика»*Дагестанский государственный университет**(367000, Россия, Махачкала, улица Батырая, 4, e-mail: sonya2376541@mail.ru)*

Аннотация. На сегодняшний день ипотека – один из наиболее популярных инструментов приобретения жилой недвижимости. Нехватка жилья оказывает влияние на все сферы жизни граждан — социальную, профессиональную, личную, семейную жизнь. Решением вопроса на сегодня является эффективное оформление ипотеки. Этот метод кредитования стал настоящим спасением для большинства малоимущих и молодых семей, которые не в состоянии позволить себе полную стоимость квартиры или комнаты. Поэтому вдвойне важно совершенствовать и развивать систему ипотечного кредитования, которая может дать шанс всем желающим приобрести необходимые квадратные метры для проживания. Основная цель: исследование механизма ипотечного кредитования на современном этапе, выявление проблем и перспектив его развития. Ипотечное кредитование остается востребованным банковским продуктом со стороны населения даже в условиях сложной экономической ситуации и сокращения реальных доходов населения. Существуют различные факторы, которые тормозят развитие ипотечного жилищного кредитования и существуют факторы, которые стимулируют развитие ипотечного жилищного кредитования. Задачей развития рынка ипотечного кредитования на государственном уровне является минимизация негативных факторов и стимулирование благоприятных факторов с целью развития ипотечного жилищного кредитования в стране.

Ключевые слова: рынок ипотечного кредитования, первичная и вторичная недвижимость, ипотечный портфель, процентная ставка, первоначальный взнос, доходы населения, просроченная задолженность.

**ANALYSIS OF THE CURRENT STATE OF THE MORTGAGE MARKET
IN THE RUSSIAN FEDERATION**

© 2019

Isayeva Patimat Gadjeva, candidate of economic Sciences, associate Professor
of Department “Audit and economic analysis”**Emirbekova Saniyat Nazirovna**, 3rd year student of the faculty of Economics
*Dagestan State University**(367000, Russia, Makhachkala, street Batyra 4, e-mail: sonya2376541@mail.ru)*

Abstract. Today mortgage – one of the most popular tools for the acquisition of residential real estate. The lack of housing has an impact on all spheres of life of citizens — social, professional, personal, family life. The solution to the problem today is the effective registration of mortgages. This method of lending has been a real lifesaver for most poor and young families who cannot afford the full cost of an apartment or room. Therefore, it is doubly important to improve and develop the system of mortgage lending, which can give a chance to everyone who wants to buy the necessary square meters for living. The main goal: to study the mechanism of mortgage lending at the present stage, to identify problems and prospects of its development. Mortgage lending remains a popular banking product on the part of the population, even in a difficult economic situation and the reduction of real incomes. There are various factors that hinder the development of mortgage lending and there are factors that stimulate the development of mortgage lending. The objective of the development of the mortgage market at the state level is to minimize negative factors and stimulate favorable factors for the development of mortgage lending in the country.

Keywords: mortgage market, primary and secondary real estate, mortgage portfolio, interest rate, down payment, household income, overdue debt.

На сегодняшний день ипотечное кредитование оказывает значительное влияние на жизнь граждан России. Данный вывод мы можем сделать из того, что по данным статистики за последние годы, стремительно растут цены на недвижимость и по этой причине для большинства россиян купить ее без использования ипотеки становится трудно.

Ипотечное кредитование дает возможность населению Российской Федерации приобрести необходимые квадратные метры и начать ими пользоваться, при этом отдавая лишь первоначальную сумму. Это и способствует развитию рынка ипотечного кредитования. Сумма первоначального взноса зависит от конкретного банка, так как каждый банк имеет свою процентную ставку по кредитам, она варьируется примерно от 10% до 30% стоимости недвижимости. Оставшуюся сумму делят на аннуитентные платежи, которые выплачиваются ежемесячно в течение 10-25 лет. Но главный минус ипотечного кредитования заключается в том, что итоговая сумма кредита становится выше начальной стоимости жилья в два – три раза, а это в свою очередь негативно сказывается на уровне материального благосостояния потенциальных заемщиков.

В 2018 году выдачи ипотеки возросли на 48% и показали рекордный объем 3 трлн рублей. Объем ипотечного портфеля также вырос на 23%, до 6,3 трлн рублей,

тем самым обогнав по темпам прироста другие сегменты розничного кредитования. Спрос на ипотеку в значительной степени сосредоточился в сегменте кредитов с первоначальным взносом менее 20% – их доля выросла с 37 до 46% за 2018 год. Сокращение первоначального взноса и низкие ставки привели к росту среднего размера ипотечного кредита. Однако для должного обслуживания ипотеки в условиях стагнации реальных доходов населения сроки кредитования в 2018-м увеличились – в среднем более чем на год, до 16,6 лет [1].

В 2018 году цены на первичное жилье имели стабильный рост, и в 2019-м положительная динамика усилится. Увеличивающаяся разница в ценах на первичное и вторичное жилье, а также уменьшение количества новых объектов на рынке привели к опережающему росту спроса на приобретение вторичного жилья: выдачи на готовое жилье прибавили 53 против 38% в сегменте новостроек. Но согласно рейтинговому агентству «Эксперт РА» можно сказать, что в долгосрочной перспективе новый механизм финансирования долевого строительства будет способствовать повышению доверия к рынку первичной недвижимости, что позитивно отразится на спросе на ипотеку в этом сегменте.

Для начала, рассмотрим рынок ипотечного кредитования в РФ по данным РИА рейтинга российских ипо-

технических банков по итогам первого полугодия 2018 года (рис. 1). На рисунке 1 представлены ипотечные портфели различных банков, степень просроченной задолженности по ним, размер и число выдач физическим лицам по цели, видам недвижимого имущества и регионам предоставления кредита. Так же мы рассмотрели первоначальный взнос, срок и средние процентные ставки по ипотечным кредитам.



Рисунок 1 - Конкурентная среда ипотечного кредитования среди банков за 2018 год [2].

На основе данного рисунка 1, можно сделать вывод, что главным участником рынка ипотечного кредитования за 2018 год является Сбербанк России, его доля составляет 62% всех остальных участников. Второе место занимает ВТБ, имеющий 21,2 %, остальные 16,8% занимают иные участники.

Многие участники на рынке ипотечного кредитования интенсивно наращивали объемы, ипотечного кредитования. Госбанки оказались самыми активными – их объем выдач возрос на 53 против 42% у частных игроков. Доля ипотечных кредитов банков с государственным участием выросла с 85,7 до 86,6%, при всем этом доля Сберегательного банка, как лидера рынка по объему кредитования снизилась с 54 до 52%. Первенство по темпам прироста в числе топ-20 банков по причине эффекта низкой базы занял «АЛФА-БАНК» (+1 175%), который вернулся на рынок ипотечного кредитования в конце 2017-го, в первую тройку лидеров по темпам прироста вошли «СМП Банк» (+122%) и Банк «ФК Открытие» (+174%).

Для того, чтобы изучить ситуации в отношении отдельных кредитных организаций аналитики РИА Рейтинг подготовили рейтинг крупнейших банков по выдаче ипотечных кредитов на 1 января 2019 года. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Рейтинг крупнейших банков по объему выдачи ипотеки в 2018-2019 году [3]

Название банка	Место на 01.01.19	Место на 01.01.18	Объем выданной ипотеки на 1 января 2019 года, млрд руб.	Прирост В 2018 году	Количество ипотечных кредитов в 2018 году, тыс. руб.	Ипотечный портфель (с учетом покупок прав требований) на 01.01.19, млрд руб.
ПАО Сбербанк (лиш. 1481)	1	1	1615.2	44.0%	851.3	3779.1
Банк ВТБ (ПАО) (лиш. 1000)	2	2	589.8	12391.5 %	248.3	1099.7
Банк ГПБ (АО) (лиш. 354)	3	3	152.7	83.6%	61.9	375.2
АО "Россельхозбанк" (лиш. 3349)	4	4	127.9	74.3%	68.7	239.9
АО "КБ ДельтаКредит" (лиш. 3338)	5	5	70.6	33.4%	27.0	177.9
ПАО Банк "ФК Открытие" (лиш. 2209)	6	11	38.8	164.0%	15.6	113.3
АО Райффайзенбанк (лиш. 3292)	7	7	37.5	20.5%	11.8	73.8
ПАО "БАНК УРАЛСИБ" (лиш. 2275)	8	8	31.4	12.6%	14.5	70.4
ПАО "Совкомбанк" (лиш. 963)	9	9	28.8	46.8%	27.6	54.7
Банк "Возрождение" (ПАО) (лиш. 439)	10	12	28.5	77.9%	10.6	54.0

*составлена автором на основе отчетных данных ЦБ

На основе данных, приведенных в таблице 1, можно сделать следующий вывод: Сбербанк продолжает держать первые позиции по объему выданных ипотечных кредитов, прирост в 2018 году составляет 44% по сравнению с предыдущим годом, данный факт свидетельствует о повышенном доверии населения к банку и увеличении спроса на жилье. Отдельно стоит отметить ВТБ, который увеличил свой результат на 50% в 2018 году по сравнению с предыдущим годом, благодаря своей программе. ПАО Банк «ФК Открытие» улучшил свои показатели и переместился с 11 на 6 место по объему выдачи ипотеки.

По результатам 2018 года объем совокупного ипотечного портфеля банков-участников рейтинга составил 5,2 трлн руб., увеличившись за год на 23% (прирост за полгода составил 11%). На Сбербанк РФ приходится более 61% ипотечного портфеля всех банков-респондентов, он занимает лидирующую позицию в рейтинге, что вполне ожидаемо. На втором месте по объему портфеля стал банк ВТБ (с долей 22,2% от общего объема). Третье место заняла группа СГВ РФ (3,6% всего портфеля). Что касается остальных игроков, им отводится менее 12% совокупного портфеля. Кроме того, по итогам 2017 года третье и четвертое место с долями 4,88% и 3,42% занимали Газпромбанк и Россельхозбанк соответственно. Для данного исследования банки необходимую информацию не предоставили.

По итогам 2018 года согласно данным Центрального Банка РФ в стране 257 банков имели на балансе ипотечные кредиты, а выдачу ипотеки осуществляли лишь 208 банков. Кроме того, большинство выдающих ипотеку банков имеют небольшой объем выдачи таких кредитов. Например, в 2018 году только 48 банков выдали кредиты на 500 миллионов рублей и более, а уровень в 1 миллиард рублей смогли осуществить 38 банков. Таким образом, значительное влияние на ипотеку в целом оказывают около 30 банков, а имеют достаточную долю рынка только 15 банков.

Размер ставки ипотечного кредитования напрямую зависит от учетной ставки Центрального Банка РФ. Банк России говорит о предстоящем удешевлении ипотеки в 2019 году. В июне 2017 года, регулятор решил понизить размер средней ставки до 9,5 %, что непосредственно позволит всем банкам снизить цены на заемные средства. Однако хочется подчеркнуть, что последующее снижение ставки будет зависеть от экономического положения в стране.

Хочется отметить, что развитие банковского сектора и динамика количественных характеристик во многом зависит от темпов финансового развития региона, охватывая такие важные показатели, как степень инфляции, объем ВРП, доля наличных и безналичных форм расчетов и т. д.

Таким образом, в настоящее время выделяются следующие тенденции развития рынка ипотечного кредитования:

- рост совокупного объема предоставленных жилищных кредитов;
- сокращение количества банков, предоставляющих ипотечные кредиты
- увеличение просроченной задолженности в рублях и сокращение задолженности в иностранной валюте;
- увеличение доли ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых в национальной валюте;
- снижение ставок по ипотечному кредитованию в рублях и иностранной валюте, а также увеличение сроков кредитования;
- рост объема досрочно погашенных ипотечных кредитов [4].

Из вышесказанного необходимо отметить то, что обеспечение населения ипотечными кредитами способствует повышению социального положения россиян. Не что иное, как ипотечное кредитование является одним из основных факторов формирования полноценного среднего

го класса общества, так как у населения появляется возможность приобрести свое жилье. Помимо этого, ипотечное кредитование способно благоприятно сказаться на экономическое и социальное развитие России, то есть с помощью механизмов кредитования можно значительно повысить уровень экономического развития государства, так как повышение спроса на ипотеку повлечет за собой рост числа новостроек, а это в свою очередь повысит активность некоторых отраслей промышленности, увеличив объемы производства, а также даст реальную возможность для его модернизации.

Таким образом, по итогам 2018 года банками выдано 1 472 000 кредитов на общую сумму более 3 трлн рублей. Начавшийся в июле тренд на повышения ставок не позволил осуществиться самым оптимистическим прогнозам, однако обеспечил рост объемов кредитования на 33%: ипотечный кредитный портфель достиг отметки в 6,5 трлн рублей.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Вяткина К.А., Харченко Л.В. Современное состояние и проблемы ипотечного кредитования в российской федерации // Научное общество студентов: Междисциплинарные исследования: сб. ст. по мат. XLVII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 12(47) 2019.
2. Рейтинговое агентство «Эксперт РА». URL: <https://www.banki.ru/news/research/?id=10678599> (дата обращения (01.10.2018)
3. Рейтинговое агентство «Эксперт РА». URL: https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2018 (дата обращения: 18.04.2019)
4. Ипотека в России в 2019 году: прогнозы, ставки, условия и стоит ли брать. URL: <https://ipotekaved.ru/v-rossii/ipoteka-2019.html> (дата обращения: 18.04.2019)

Статья поступила в редакцию 10.07.2019

Статья принята к публикации 27.08.2019