

ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Д.А. Лялькова

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации (Уфимский филиал), Уфа, Россия

Ю.А. Рахматуллина

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации (Уфимский филиал), Уфа, Россия

В данной статье проанализирован рынок ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации. Были рассмотрены такие важные показатели рынка ипотечного кредитования как динамика количества выданных ипотечных кредитов, динамика среднего размера ипотечных жилищных кредитов, средневзвешенная ставка по ипотеке, показатели ввода в действие жилого фонда в России, доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, рынок недвижимости, первичный рынок жилья, ввод в действие жилого фонда, средневзвешенная ставка по ипотеке.

В силу важности рынка недвижимости и связанного с ним рынка ипотечного кредитования в вопросах активизации воспроизводственных процессов в стране, одной из важнейших частей современной социально-экономической государственной политики в нашем государстве является система управления этими рынками. На основании этого в России регулярный мониторинг состояния рынка ипотеки является крайне актуальной задачей.

Система ипотечного кредитования оказывает значительное воздействие на решение множества социально-экономических проблем государства и общества. В настоящее время наиболее актуальным, для подавляющего большинства стран, остается вопрос улучшения качества жизни населения, и ипотечное кредитование не только помогает в этом, но и оказывает значительное влияние на состояние национальной и региональных экономик. Через ипотеку производятся вложения в реальный сектор экономики и увеличение его капитализации, что приводит к повышению уровня доходности в различных секторах экономики [1, с. 133].

Обеспечение доступности жилья – основная проблема при разработке и реализации государственной жилищной политики. Ипотечные жилищные кредиты стали основным инструментом в решении этой сложной проблемы. В развитых странах ипотечные кредиты являются основным рычагом проведения эффективной жилищной политики. Фактором социальной стабильности является повсеместное развитие и доступность ипотечного кредитования, что создает предпосылки для развития жилищного строительства и смежных отраслей [2, с. 134]. Ипотечное кредитование, воздействуя не только на финансово-кредитную, но и на социальную сферу государства в целом, остается одним из ключевых факторов экономического роста страны и регионов.

Вследствие возникновения в Российской Федерации программы льготной ипотеки и других аналогичных принятых государственных программ, а также, за счет проведения Банком России «мягкой» денежно-кредитной политики, спрос у населения на ипотечные кредиты значительно возрос. Нельзя не отметить тот факт, что в связи с возникновением нового механизма финансирования жилищного строительства произошло сокращение рисков, что напрямую повлияло на увеличение на первичном рынке недвижимости новых клиентов.

Государственная поддержка является одним из важнейших условий для эффективного функционирования ипотечного жилищного кредитования, ведь именно она реализуется с помощью различных прямых и косвенных методов в виде инвестирования бюджетных средств. Ипотечное кредитование даже при условии неблагоприятной обстановки, вызванной пандемией, является наиболее качественной составляющей розничного кредитования.

Благоприятная конъюнктура на рынке покупки жилья не только привела к реализации отложенного спроса, который появился в связи с весенним карантином 2020 г., но и подтолкнула покупателей, которые планировали приобрести недвижимость только спустя некоторое время, сделать это именно сейчас. Так, в июне 2020 г. спрос на ипотеку и жилье вернулся к докризисным уровням, а в июле – превысил его.

Рассмотрим современное состояние рынка ипотечного кредитования и динамику его развития за период с 2016 по 2020 гг. (рис. 1–3).

Количество выданных ипотечных кредитов в 2020 г. стало максимальным за весь период изучения: 1 713 тыс. кредитов (+35 % к 2019 г.) на 4 269 млрд руб. (+50 %). Невероятное увеличение в данном сегменте кредитования по большей части обусловлено возросшим спросом на вторичном рынке (72 % от всего объема выдачи кредитов) [3].

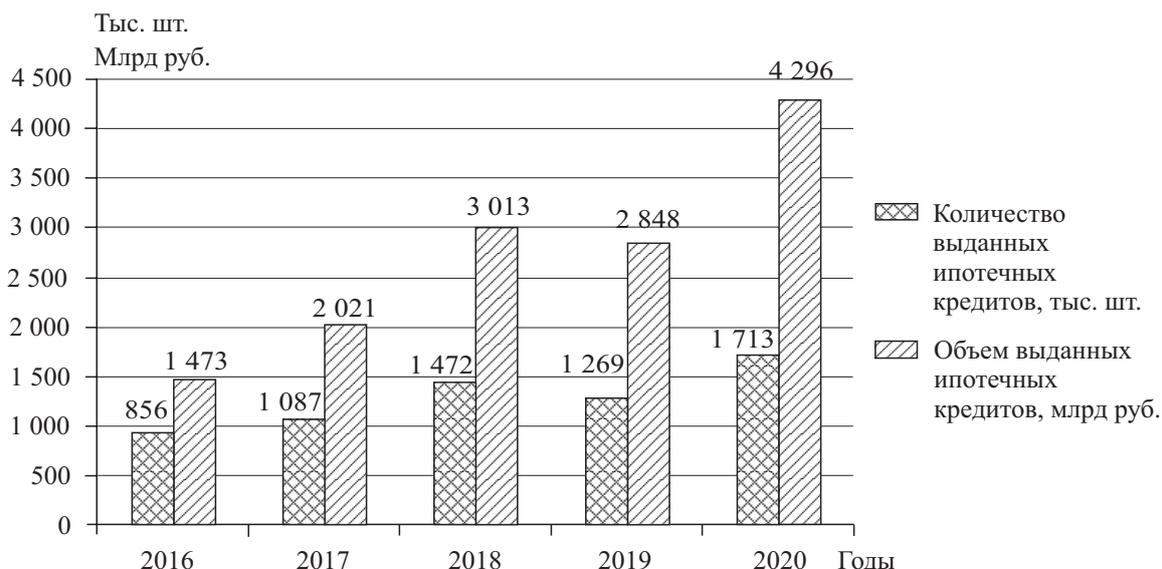


Рис. 1. Динамика количества выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.¹

Динамика среднего размера ипотечных жилищных кредитов отражена на рисунке 2.

На рисунке 3 показаны ключевые изменения средневзвешенной ипотечной ставки за период 2016–2020 гг.

На основе проведенного анализа была выявлена тенденция роста рынка ипотечного кредитования:

– за рассматриваемый период (2016–2020 гг.) можно проследить значительное увеличение объема и количества выданных ипотечных кредитов. Так, если в 2016 г. было выдано 856 тыс. шт. ипотечных кредитов, на общую сумму 1 473 млрд руб. [4, с. 100],

то уже в 2020 г. такие выдачи составили 1 713 тыс. шт. на общую сумму 4 296 млрд руб. (рис. 1);

– средний размер предоставленных кредитов увеличился с 1,72 млн руб. в 2016 г. [4, с. 100], до 2,47 млн руб. в 2020 г. (рис. 2), что свидетельствует о доверии к этому институту как со стороны потребителей, смело берущих крупные суммы в банке, так и со стороны банков, которые не боятся выдавать такие крупные ссуды;

– также одной из основных причин роста рынка можно назвать снижение ставок по ипотечному жилищному кредитованию [4, с. 101], с 12,5 % в 2016 г. до 7,62 % в 2020 г. (рис. 3).

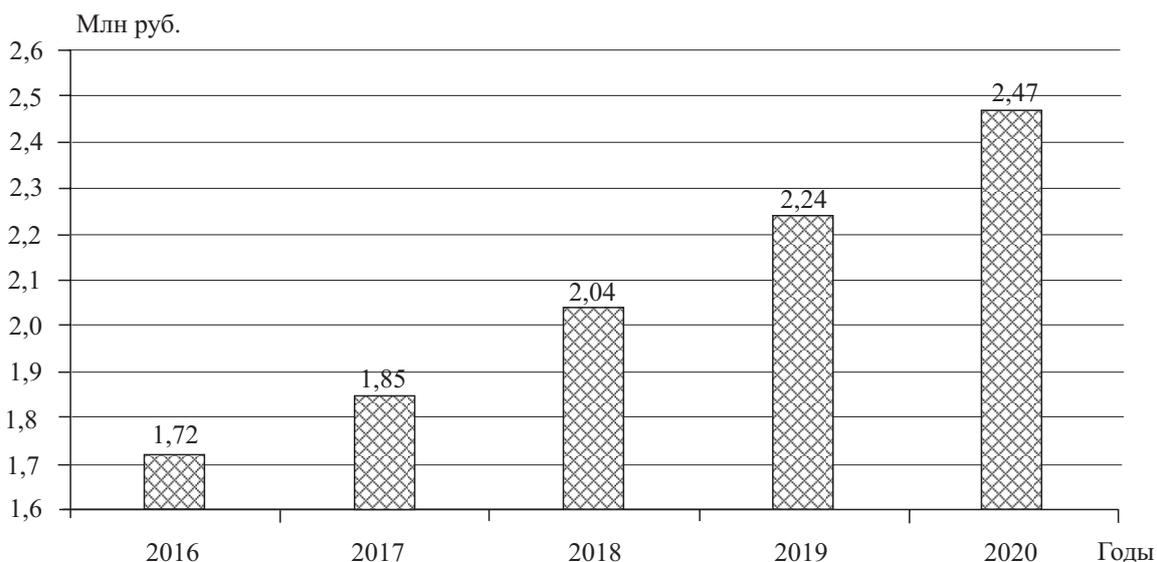


Рис. 2. Динамика среднего размера ипотечных жилищных кредитов, млн руб.²

¹ Источник: составлено автором на основе: URL: <https://дом.рф/analytics/> (дата обращения: 17.09.2021).

² Источник: составлено автором на основе: URL: <https://fingazeta.ru/> (дата обращения: 17.09.2021).

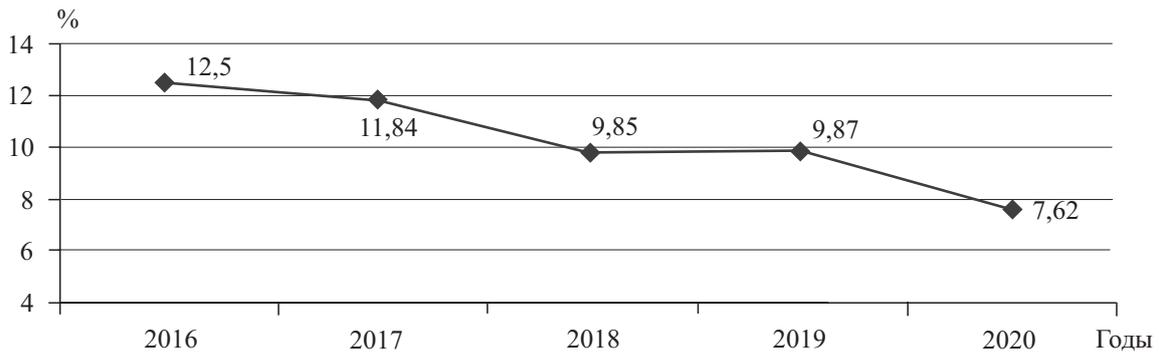


Рис. 3. Динамика средневзвешенной ставки по ипотеке (за период), % годовых³

Также можно отметить рост объема сделок с использованием ипотечного кредитования на первичном рынке жилья, что стало одним из основных драйверов жилищного строительства в России.

На основе информации, представленной в графической форме на рисунке 4, можно сделать вы-

вод, что объем ввода жилья в Российской Федерации 2020 г. аналогичен уровню 2019 г. В 2020 г. было построено и введено в эксплуатацию 1 121,6 тыс. квартир, общая площадь которых составила 82,2 млн м², что соизмеримо с уровнем 2019 г. (82,0 млн м²).

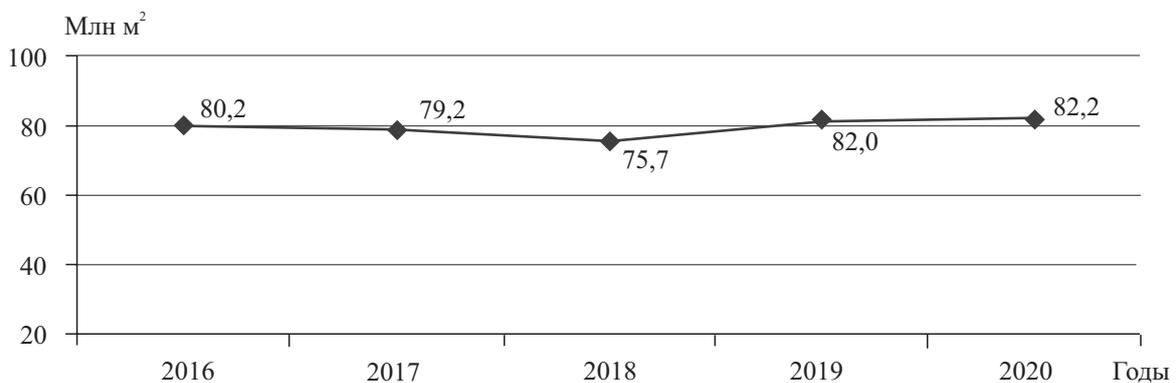


Рис. 4. Ввод в действие жилого фонда в России, млн м² ⁴

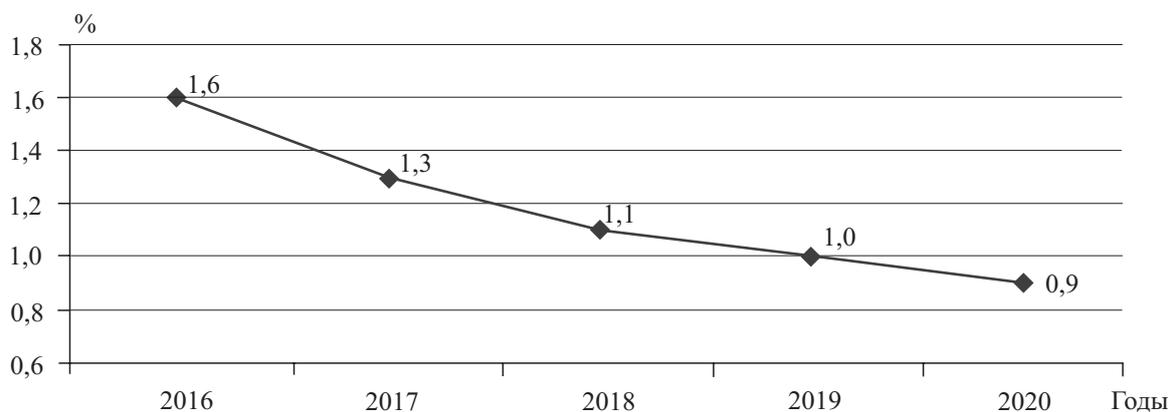


Рис. 5. Доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле, %⁵

³ Источник: составлено автором на основе: URL: <https://дом.рф/analytics/> (дата обращения: 17.09.2021).

⁴ Источник: составлено автором на основе: URL: <https://дом.рф/analytics/> (дата обращения: 17.09.2021).

⁵ Источник: составлено автором на основе: URL: <https://cbr.ru/> (дата обращения: 17.09.2021).

Положительной тенденцией является снижение доли просроченной задолженности в общей сумме задолженности портфеля ипотечного кредитования за анализируемый период с 1,6 до 0,9 %.

В 2020 г. банки очень внимательно подходили к оценке потенциальных заемщиков, для того чтобы не произошло увеличение доли ипотечных кредитов с минимальным первоначальным взносом [3]. Качество портфелей ипотечного кредитования на стабильном уровне в основном поддержало увеличение количества реструктуризаций. Благодаря этому заемщики оставались платежеспособными, а коммерческие банки при этом не увеличивали резервы на возможные потери по данным кредитам. На основе данных, представленных Центральным Банком РФ [1], 3,1 % ипотечных жилищных кредитов за 2020 г. было реструктурировано [5, с. 51].

Подводя итоги, можно сказать что, наблюдается поступательное развитие ипотечного кредитования в России, несмотря на наличие множества проблем, мешающих его активному развитию [6, с. 413]. Роль ипотечного кредитования в современной банковской деятельности заключается в том, что ипотека является неотъемлемым элементом рыночной экономики. Ипотечное кредитование позволяет повысить доступность жилья для российских граждан, сглаживая разницу между относительно низкими доходами населения и высокими ценами на недвижимость, тем самым способствуя расширению кре-

дитного рынка, побуждая модернизировать и развивать его инфраструктуру.

Литература

1. Жилищное строительство. Аналитическая записка Банка России / А.В. Андреев, И.Л. Данилова, А.В. Егоров, Е.Н. Ершова, Ю.А. Журавлева, А.С. Крупкина, А.Н. Могилат, О.Д. Савина, С.В. Шеремета, И.А. Шубин. М.: Банк России. 2021. № 1 (4) – апрель. 37 с. URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32185/analytic_note_20210407_ddkp.pdf (дата обращения: 20.01.2022).

2. Лялькова Д.А. Анализ ипотечного кредитования в Республике Башкортостан // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. № 5-2 (75). С. 133–135.

3. Обзор рынка ипотечного кредитования в 2020 году. Февраль 2021. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/ec3/ec3c77b2fad36c45bbeddc1a0b73c555.pdf> (дата обращения: 21.01.2022).

4. Рахматуллина Ю.А. Анализ состояния ипотечного кредитования в Российской Федерации // Сибирская финансовая школа. 2018. № 6 (131). С. 99–102.

5. Зубов С.А. Ипотечное кредитование в 2020 г. // Экономическое развитие России. 2021. № 2. С. 51–54.

6. Айдамирова Л.Д. Особенности и проблемы ипотечного кредитования в России // Бюллетень науки и практики. 2020. № 5. С. 413–419.

Сведения об авторах

Лялькова Дарья Алексеевна – магистрант ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» (Уфимский филиал), Уфа, Россия.
e-mail: Lyalkova96@mail.ru

Рахматуллина Юлия Айратовна – канд. экон. наук, доцент, зав. кафедрой финансов и кредита, ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» (Уфимский филиал), Уфа, Россия.
e-mail: mardganieva@list.ru

ASSESSMENT OF THE CURRENT STATE OF THE HOUSING MORTGAGE LENDING MARKET IN THE RUSSIAN FEDERATION

D. Lyalkova

Ufa branch of the Financial University under the Government of the Russian Federation, Ufa, Russia

Yu. Rakhmatullina

Ufa branch of the Financial University under the Government of the Russian Federation, Ufa, Russia

This article analyzes the mortgage lending market in the Russian Federation. The dynamics of such important indicators of the mortgage market as the dynamics of the volume of mortgage loans issued, the average size of mortgage loans, the weighted average mortgage rate, indicators of commissioning of housing stock in Russia, the share of overdue debt in the mortgage portfolio is presented.

Key words: mortgage lending, real estate market, primary housing market, commissioning of housing stock, weighted average mortgage rate.

References

1. *Zhilishchnoe stroitel'stvo. Analiticheskaya zapiska*. № 1(4), April 2021, available at: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32185/analytic_note_20210407_ddkp.pdf (January 20, 2022).

2. Lyal'kova D.A. Analysis of mortgage lending in the Republic of Bashkortostan, *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika*, 2021, no. 5–2 (75), pp. 133–135. (In Russ.)

3. Overview of the mortgage lending market in 2020, February, 2021, available at: <https://дом.рф/upload/>

[iblock/ec3/ec3c77b2fad36c45bbeddc1a0b73c555.pdf](https://дом.рф/upload/iblock/ec3/ec3c77b2fad36c45bbeddc1a0b73c555.pdf) (January 21, 2022).

4. Rakhmatullina Yu.A. Analysis of the state of mortgage lending in the Russian Federation, *Sibirskaya finansovaya shkola*, 2018, no. 6 (131), pp. 99–102. (In Russ.)

5. Zubov S.A. Mortgage lending in 2020, *Jekonomicheskoe razvitie Rossii*, 2021, no.2, pp. 51–54. (In Russ.)

6. Ajdamirova L.D. Features and problems of mortgage lending in Russia, *Bjulleten' nauki i praktiki*, 2020, no.5, pp. 413–419. (In Russ.)

About the authors

Dar'ya A. Lyal'kova – graduate student Ufa branch of the Financial University under the Government of the Russian Federation, Ufa, Russia.

e-mail: Lyalkova96@mail.ru

Yuliya A. Rakhmatullina – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Head of Finance and credit department, Ufa Branch of the Financial University under Government of Russian Federation, Ufa, Russia.

e-mail: mardganieva@list.ru