

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В современных условиях ипотечный жилищный кредит является единственной возможностью приобретения жилья для определенных категорий населения Российской Федерации. Решение жилищных проблем с помощью ипотечного кредитования будет способствовать и развитию строительной отрасли, рынка недвижимости, созданию условий для инвестирования в экономику. Таким образом, исследование практики ипотечного кредитования в Российской Федерации достаточно актуально. В статье рассматриваются этапы становления и развития ипотечного кредитования в Российской Федерации, анализируется состояние рынка ипотечного жилищного кредитования за последние шесть лет. Отмечена динамика снижения темпов прироста объемов, выданных ипотечных жилищных кредитов, определены причины и дальнейшие перспективы рынка ипотечного жилищного кредитования.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, рынок ипотечного кредитования, ипотечный жилищный кредит, риск банковской деятельности.

**L. V. Tatarinova,
V. A. Plotnikova**

THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIAN FEDERATION

In modern conditions of mortgage loan is the only opportunity to purchase housing for certain categories of the population of the Russian Federation. The solution of housing problems through mortgage lending will also contribute to the development of the construction industry, the real estate market, creation of conditions for investment in eco-economy. Thus, the study of practice of mortgage lending in the Russian Federation are quite important. The article discusses this-PY of formation and development of mortgage lending in the Russian Federation, analyzes the state of the market of mortgage lending for the last 6 years. Marked decrease in the rate of growth of volumes of issued mortgage loans identified causes and far, a great market Outlook for residential mortgage lending.

Keywords: mortgage crediting, mortgage market, mortgage credit, risk the banking activities.

Ипотечное кредитование играет значимую роль, как в рамках отдельно взятой кредитной организации, так и в пределах национальной экономики. Ипотека – важный инструмент, повышающий обеспечение кредита, следовательно, минимизирует кредитный риск, что делает ипотечное кредитование одним из наиболее перспективных направлений в сфере банковского кредитования. Для экономики страны оно является одним из источников формирования валового

внутреннего продукта. Помимо экономической роли ипотечное кредитование выполняет еще и немаловажные социальные функции, которые проявляются в возможности улучшения жилищных условий для широких слоев населения. Доля предоставленных ИЖК в ВВП сокращается, если в 2014 г. она была наибольшей за последние шесть лет и составляла 2,26 %, то к 2016 г. только 1,44 % (табл. 1).

Таблица 1

Доля предоставленных ИЖК в ВВП РФ, %*

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Доля объемов предоставленных ИЖК в ВВП	0,82	1,2	1,54	1,91	2,26	1,44
В том числе: в рублях	0,79	1,17	1,52	1,89	2,25	1,43
в иностранной валюте	0,03	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01

* Составлена по данным: [7].

Но прежде чем перейти непосредственно к исследованию ипотечного кредитования, хотелось бы обратиться к истории. Точкой отсчета российской ипотеки можно считать 1754 г. – именно тогда появились первые государственные кредитные учреждения – дворянские банки. Созданы они были ради «уменьшения во всем государстве процентных денег», как средство борьбы против ростовщичества и для того, чтобы создать «щадящие» условия кредита для дворян-землевладельцев [3].

В 1860-е гг. появляются городские кредитные общества, занимающиеся операциями с городской недвижимостью, а 1871 г. ознаменовался созданием первого акционерного земельного банка. Учреждение такого плана занималось выдачей краткосрочных и долгосрочных ссуд под залог имений. В дальнейшем были открыты Крестьянские поземельные и Дворянские земельные банки, которые проводили операции по выдаче крестьянам ссуд для покупки земли и погашения долгов по покупке земли под залог ее же и дворянам-землевладельцам долгосрочных ссуд под залог земельной собственности соответственно [4].

Несмотря на давность своего существования, такая модель ипотечного кредитования в то время успешно работала и показывала впечатляющие результаты. Но все ипотечные заведения России были ликвидированы в ходе Октябрьской революции в связи с отменой права частной собственности, и только в 1990-х гг. ипотечное кредитование возобновилось как форма ипотечного жилищного кредитования в условиях рыночной системы. Период 1992–1998 гг. можно обозначить в Российской Федерации как внедрение ипотеки. Так, в 1992 г. был принят закон РФ «О залоге» от 29.05.1992 г. № 2872-1, и он послужил законодательной базой, определившей требования к залому [1]. И с этого периода времени начинают создаваться первые ипотечные банки, такие как: ОАО «Ипотечный акционерный банк», ОАО КБ «Санкт-Петербургский ипотечный банк». Более активно российский ипотечный рынок начал развиваться с 1995 г., когда многие банки стали разрабатывать программы ипотечного кредитования, и на данный рынок

вышел Сбербанк России и стал выдавать ипотечные кредиты под залог имеющегося жилья у заемщиков.

Окончательным же нормативным документом, закрепившим все аспекты, касающиеся ипотеки, и стимулировавшим кредитные организации к расширению своей деятельности путем выдачи ипотечных займов, а население к приобретению жилья за счет привлечения кредитных средств, стал Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.06.1998 г. № 102-ФЗ, в котором говорится о недвижимости как о залоге.

Финансовый кризис 1998 г. сильно отразился на ипотечном рынке. В это время рынок жилья терпел упадок, и многие кредитные организации принимали решение уйти с него, и только в начале 2000-х гг. он стал приходить в норму. По данным Банка России, за 2001–2002 гг. было предоставлено немногим более 10 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 5 млрд р. Но уже в 2002 г. объем выданных ипотечных кредитов практически удвоился по сравнению с 2001 г. В 2003 и 2004 гг. происходило дальнейшее увеличение темпов роста объемов ипотечного кредитования, и, по оценкам экспертов Института экономики города, объемы выданных ипотечных кредитов составили 9,5 млрд р. в 2003 г. и 25–30 млрд р. в 2004 г. [5].

Когда доходы населения стали расти, а уровень инфляции постепенно снижался, объемы ипотечное кредитование начинают расти, и данная тенденция продолжалась до 2008 г. В результате финансового кризиса на ипотечном рынке остались только крупные банки, и количество выдаваемых кредитов сильно уменьшилось. Также ужесточились условия выдачи ипотечных кредитов, сократилась численность программ ипотечного кредитования.

С 2010 г. ипотечное кредитование начало постепенно возвращаться на рынок банковских услуг. Так, например, начиная с 2010 г. объем ИЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам, стремительно стал расти (рис. 1).

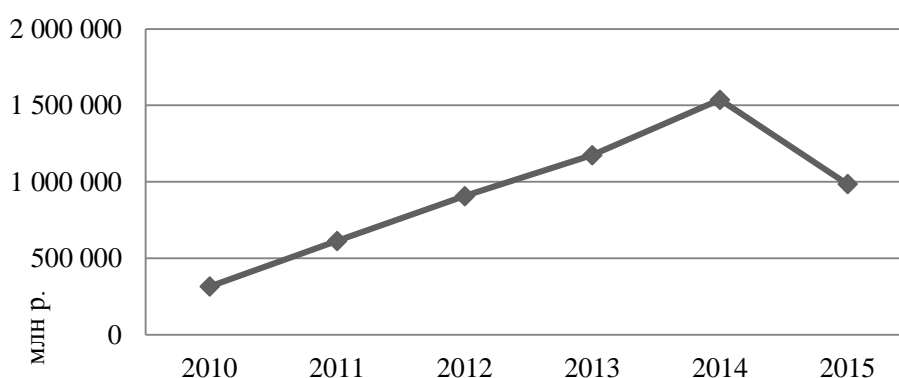


Рис. 1. Объем ИЖК, предоставленный кредитными организациями физическим лицам-резидентам, в РФ, млн р.

В этот же период времени наблюдалось увеличение доли ипотечных кредитов в объеме выданных кредитов физическим лицам практически в два раза, с

10,4 % в 2010 г. до 20,4 % в 2014 г., и это было максимальное значение за анализируемый период. К 2016 г. данный показатель сокращается до 19,8 %. Данная тенденция наблюдается не только по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях, но и в иностранной валюте (табл. 2).

Таблица 2

Доля предоставленных ИЖК в объеме выданных кредитов
физическим лицам в Российской Федерации, %*

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Доля предоставленных ИЖК в объеме выданных кредитов физическим лицам	10,4	13,2	14,3	15,4	20,4	19,8
В том числе:						
в рублях	10,4	13,2	14,4	15,5	20,7	20,1
в иностранной валюте	10,8	13,1	9,7	9,2	6,4	4,1

* Составлена по данным: [7].

Если в 2010 г. объем ИЖК, предоставленный кредитными организациями физическим лицам-резидентам, был равен 315 291 млн р., то уже в 2014 г. увеличился до 1 537 553 млн р. Такой рост обусловлен преимущественно за счет увеличения объема ИЖК, предоставленного кредитными организациями физическим лицам в рублях, который занимал больше 95 % в общем объеме ИЖК в течение всего анализируемого периода (рис. 2).

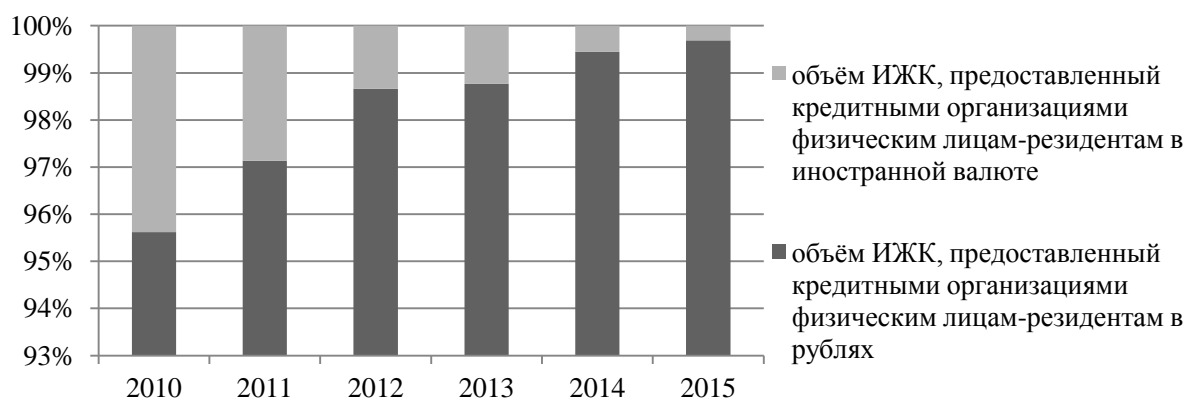


Рис. 2. Структура объема ИЖК, предоставленного кредитными организациями физическим лицам в иностранной валюте, в Российской Федерации, %

На фоне роста объемов ИЖК до 2014 г. снижался уровень просроченной ссудной задолженности, что положительно сказалось на ипотечном кредитовании (табл. 3). В 2015 г. уровень просроченной ссудной задолженности по ИЖК увеличился до 1,66 %, а структура данного показателя претерпевала большие изменения. Если уровень просроченной ссудной задолженности по ИЖК в рублях уменьшился с 2,48 % в 2010 г. до 0,85 % в 2014 г., а в 2015 г. увеличился на 0,18 п. п., то этот же показатель в иностранной валюте вырос с 10,03 % в 2010 г. до 20,36 % в 2015 г. Такое резкое увеличение объясняется ростом курса доллара

США по отношению к рублю. К началу 2011 г. курс иностранной валюты к российскому рублю имел значение 30,64 р., к концу 2014 г. – 56,58 р., а через год снова выросло до 72,75 р.

Таблица 3

Доля просроченной задолженности по ИЖК в сумме задолженности по ИЖК в Российской Федерации, %*

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Доля просроченной задолженности по ИЖК в сумме задолженности по ИЖК	3,69	3,06	2,08	1,5	1,31	1,66
В том числе:						
в рублях	2,48	1,97	1,47	1	0,85	1,03
в иностранной валюте	10,03	11,77	11,42	12,69	12,56	20,36

* Составлена по данным: [7].

Кроме показателя «уровень просроченной ссудной задолженности» на развитие ипотечного жилищного кредитования оказывают влияние процентные ставки по ИЖК (рис. 3).

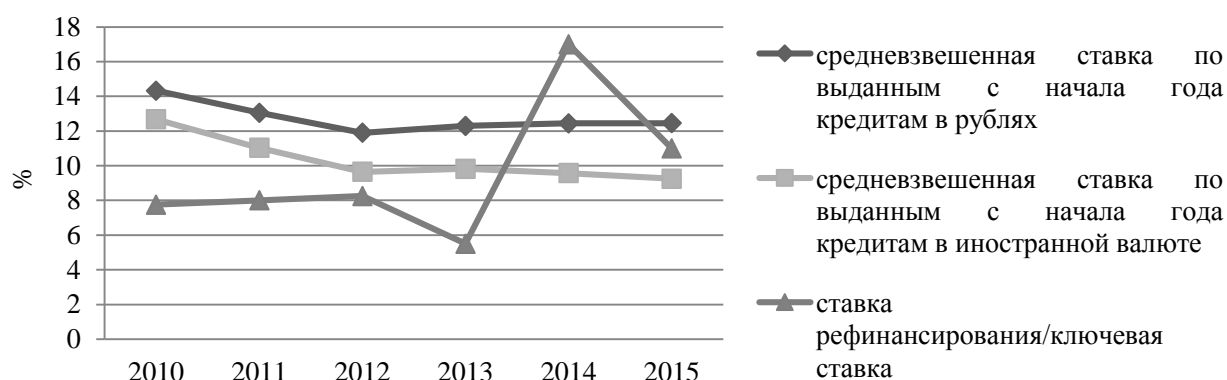


Рис. 3. Средневзвешенные ставки по выданным с начала года ИЖК на фоне изменения величины ставки рефинансирования (2010–2012 гг.) и ключевой ставки (2013–2015 гг.) в Российской Федерации, %

Исследуя динамику средневзвешенных ставок по ИЖК в России, выявляется ее нестабильность. С 2010 до 2012 г. величина средневзвешенной ставки по выданным ИЖК в рублях уменьшилась с 14,32 до 11,9 %, в иностранной валюте – с 12,67 до 9,65 %. После 2012 г. наблюдалась обратная ситуация в отношении ставки по выданным ИЖК в рублях: к 2015 г. она увеличилась на полпроцента и составляла 12,45 %. Увеличение же ставки по выданным ИЖК в иностранной валюте прослеживалось только в 2013 г. на 0,27 % по сравнению с 2012 г. В последующем динамика имела отрицательный характер, и величина средневзвешенной ставки по выданным ИЖК уже в 2015 г. была равна 9,25 %.

Создавшаяся ситуация на рынке ипотечного кредитования России сложилась под влиянием определенных факторов, которые носят как субъективный, так и объективный характер. И в первую очередь необходимо уделить внимание изучению цен на первичном рынке жилья (рис. 4).

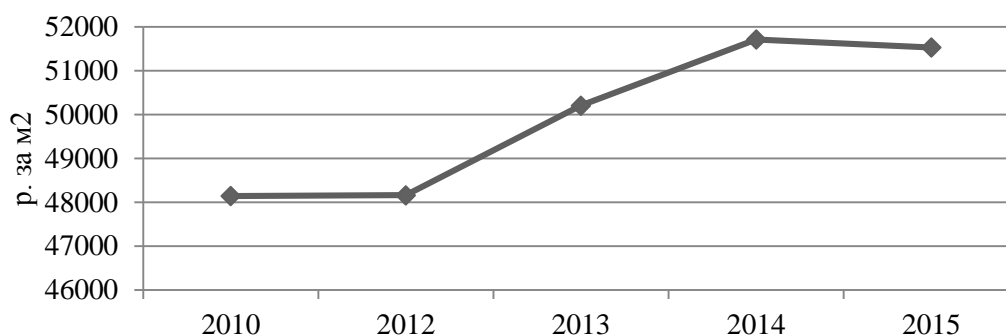


Рис. 4. Средние цены на первичном рынке жилья в Российской Федерации, р. за м²

Увеличение цен на жилье вплоть до 2014 г. (средняя цена жилья за 1 м² была максимальной за анализируемый период и имела величину 51 714 р.) не помешало населению обращаться в кредитные организации за приобретением ИЖК. В 2015 г., когда снизились объемы выданных ИЖК в сравнении с 2014 г., средняя цена жилья уменьшилась на 184 р. и стала равной 51 530 р.

Определенно, весомое влияние на действие механизма ипотечного жилищного кредитования оказывает уровень доходов и расходов населения, так как доходы населения, это потенциальный источник средств на приобретение жилья. (рис. 5).

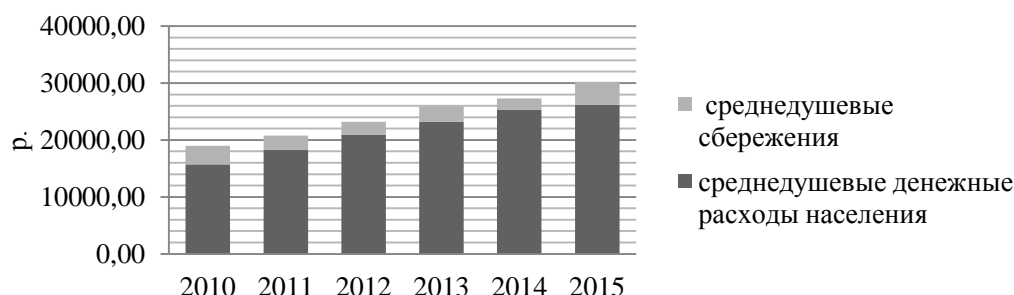


Рис. 5. Состав среднедушевых доходов населения Российской Федерации, р.

С одной стороны, среднедушевые доходы населения России с каждым годом увеличиваются. Если в 2010 г. данный показатель имел величину 18 951,66 р., то уже в 2015 г. его размер нарастающими темпами достиг 30 205,12 р. Можно предположить, что при росте доходов у населения есть возможность направить свободные денежные средства на приобретение жилья или погашение ипотечного кредита. Такой вывод разумен только при условии уменьшения расходов. Но мы видим, что расходы населения России увеличиваются пропорционально его доходам, что ограничивает граждан Российской Федерации в использовании своих свободных денежных средств на приобретение такого объекта недвижимости как жилье.

Можно отметить, что увеличение в 2015 г. сбережений как потенциального источника средств на приобретение недвижимости по сравнению с 2014 г. не повлекло за собой роста объема ИЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам. Дальнейшее развитие ипотечного кредитования будет

зависеть от программ, которые предлагают кредитные организации. Среди данных программ хотелось бы выделить предложение российскими банками ипотечных кредитов на срок до 75 лет. Такая практика довольно широко используется в США и Европе. Банковский продукт подобного типа имеет как преимущества, так и набор недостатков. Стимулом его внедрения, в первую очередь, являлась реструктуризация долга заемщиков, взявших ипотечные кредиты в иностранной валюте. Конечно же, для данного типа клиентов такое предложение является довольно выгодным. А для малообеспеченных категорий населения становится интересным, поскольку делает доступным приобретение жилья в силу меньшего размера аннуитетных платежей. С другой стороны, совокупная величина выплаченных взносов в итоге может превысить первоначальную сумму кредита в несколько раз. Тем более ипотека на такой длительный период предполагает передачу обязательства выплаты по нему по наследству. А перенесение долгов на младшее поколение, как правило, не отвечает принципам российского менталитета.

Список использованной литературы

1. О залоге [Электронный ресурс] : федер. закон РФ от 29.05.1992 г. № 2872-1 // СПС «КонсультантПлюс».
2. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс] : федер. закон РФ от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
3. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru>.
4. Голицын Ю. П. Во внимание к нуждам дворянского землевладения: (ипотечная система дореволюционной России) / Ю. П. Голицын // Рынок ценных бумаг. – 2015. – № 3. – С. 61–64.
5. Косарева Н. Б. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н. Б. Косарева, А. Б. Копейкин, Н. Н. Рогожина и др. – М. : Изд. дом «Дело» РАНХиГС, 2010. – 256 с.
6. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>.
7. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru>.

Информация об авторах

Татаринова Лариса Валентиновна – кандидат экономических наук, доцент, кафедра банковского дела и ценных бумаг, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, e-mail: baikal253@mail.ru.

Плотникова Вера Алексеевна — студентка, кафедра банковского дела и ценных бумаг, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, e-mail: verulinka@mail.ru.

Authors

Tatarinova Larisa Valentinovna – PhD Economics, Associate Professor, Department of Banking and Securities, Baikal State University, Irkutsk, e-mail: baikal253@mail.ru.

Plotnikova Vera Alekseevna – student, Department of Banking and Securities, Baikal State University, Irkutsk, e-mail: verulinka@mail.ru.