

УДК 33

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ, ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ

Ё. Ф. Рахмонов
Б. С. Набижонов
Л. А. Апанасюк

*Студенты,
доктор педагогических наук, доцент, профессор,
Российский государственный
социальный университет,
г. Москва, Россия*

MORTGAGE LENDING: CURRENT STATE, DYNAMICS OF DEVELOPMENT

Y. F. Rakhmonov
B. S. Nabizhonov
L. A. Apanasyuk

*Students,
Doctor of Pedagogy, associate professor, professor,
Russian State Social University,
Moscow, Russia*

Abstract. The article analyzes the price index on the primary and secondary housing market; the dynamics of mortgage lending development in the Russian Federation from 2016 to 2019 has been determined; five major banks with state participation that occupy leading positions in the market have been identified; the growth rate of the volume of mortgage loans issued by banks presented in the article is determined; the bids on the primary and secondary markets are indicated based on the terms of the initial payment.

Keywords: mortgage lending; primary market; secondary market; housing; price index; interest rate; down payment.

Существенную роль в развитии и совершенствовании банковской системы в стране играет ипотечное кредитование. Рынок ипотечного кредитования способствует экономическому развитию страны и влияет на инфляционные процессы в стране. Используя механизмы привлечения финансовых ресурсов в жилищное строительство, рынок ипотечного кредитования способствует увеличению объемов и развитию жилищного строительства. Развитие рынка ипотечного кредитования способствует улучшению жилищных условий граждан и, как следствие, повышению качества жизни населения.

По данным АО «ДОМ.РФ», за первый квартал 2020 г. количество выданных кредитов составило 308,7 тыс. штук. Доля кредитов на первичном рынке составило 27,1 %, на вторичном – 72,9 %. Объем вы-

данных ипотечных кредитов составил 762 млрд. рублей. Доля кредитов на первичном рынке составила 33,8 %, на вторичном – 66,2 %. Средневзвешенная ставка в рублях на первичном рынке – 7,82 % годовых, на вторичном – 9,03 %. Средний размер кредита – 2,5 млн рублей. Доля просроченной задолженности по ипотеке свыше девяноста дней составила менее 1,4 % [1]. Существенная доля ипотечных кредитов выдана с государственным участием. В рамках программы «Семейная ипотека» выдано 21,6 тыс. кредитов на сумму 52,9 млрд. рублей. В рамках программы «Дальневосточная ипотека» выдано 2,2 тыс. кредитов на сумму 8 млрд. рублей.

Введение режима самоизоляции в РФ повлекло снижение спроса на жилье: лишь 24 % россиян считают данный мо-

мент времени удачным для приобретения жилья [2]. Снижение экономической активности, рост безработицы, сокращение доходов населения сформировало существенные риски. В современных условиях объем ипотечных кредитов существенно сократился. Президент РФ поручил принять ряд мер для поддержки экономики страны, финансового рынка и стабильности банковской отрасли. Для поддержки ипотечного кредитования была предложена ипотечная льготная программа. Она базируется на выдаче кредитов в новостройках по ставке не выше 6,5 %. За несколько недель реализации данной программы было получено 47000 заявок, из них одобрено 31000, заключено 6800 кредитных договоров на сумму 17,3 млрд. рублей.

Анализ индекса цен на первичном рынке по данным Государственного комитета статистики РФ показывает существенные изменения за исследуемый период на данном рынке (таблица 1). Индекс цен на первичном рынке квартир среднего класса увеличился за последний год на 8,5 %. Индекс цен на квартиры улучшенного качества на первичном рынке жилья увеличился на 7,2 % [3]. Наибольший прирост наблюдается на категорию элитных квартир – там индекс цен увеличился на 10,3 %. Если рассматривать индекс цен на все рассматриваемые категории квартир, то можно выделить положительную динамику: за последний период показатель вырос на 8 %.

Таблица 1

**Индексы цен на первичном рынке жилья в РФ
(на конец периода, в % к предыдущему периоду)**

Наименование	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Квартиры среднего класса	100,4	102,7	104,5	108,5
Квартиры улучшенного качества	98,4	100	107,8	107,2
Элитные квартиры	104,6	100,2	102,9	110,3
Все квартиры	99,6	101	106,3	108

Индекс цен на вторичном рынке жилья в РФ на конец 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. на квартиры среднего класса вырос на 4,3 % (таблица 2). Лишь по итогам 2016 и 2017 гг. индекс цен имел отрицательное значение – снизился на 3,7 % и 2,2 % соответственно. Индекс цен на квартиры улучшенного качества в 2019 г. показывает прирост и со-

ставляет 4,1 %. В 2016 и 2017 гг. наблюдается снижение на 2,4 % и 0,9 % соответственно. Индекс цен на элитные квартиры остается в положительной динамике. Прирост показателя в 2019 г. составляет 0,6 %. Индекс цен на вторичном рынке (рассматривая все категории квартир) увеличился на 3,8 % в 2019 г.

Таблица 2

**Индексы цен на вторичном рынке жилья в РФ
(на конец периода, в % к предыдущему периоду)**

Наименование	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Квартиры среднего класса	96,3	97,8	104,3	104,3
Квартиры улучшенного качества	97,6	99,1	103,9	104,1
Элитные квартиры	101,6	99,7	102,2	100,6
Все квартиры	97	98,7	104,1	103,8

Рассмотрим динамику развития ипотечного кредитования в РФ с 2016 по 2019 гг. (таблица 3). Количество выданных ипотечных кредитов в России с 2016 по 2019 гг. имеет устойчивую положительную тенденцию роста. За исследуемый период с 2016 г. по 2019 г. показатель увеличился на 48,2 %, (412,9 тысяч штук).

Объем выданных ипотечных кредитов в РФ за четыре года увеличился на 93,2 % (1374,7 млрд. рублей). Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях снизилась на 2,61 %. Средний размер кредита в рублях увеличился на 30 % (0,52 млн. рублей) [4].

Таблица 3

Динамика развития ипотечного кредитования в РФ (2016–2019 гг.)

	2016	2017	2018	2019	Абсолютное отклонение (2019 г. от 2016 г.)	Относительное отклонение (Тр.), %
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	856,4	1087	1471,8	1269,3	412,9	148,2
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб	1473,5	2021,9	3013,1	2848,2	1374,7	193,2
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в руб, %	12,48	10,64	9,56	9,87	-2,61	
Средний размер кредита в рублях, млн. рублей	1,72	1,86	2,05	2,24	0,52	130

Объем задолженности по выданным кредитам с 2016 г. по 2019 г. вырос на 67 % (3,01 трлн. рублей). Объем просроченной задолженности 90 дней и более за

исследуемый период уменьшился на 2,36 %. Процент всей задолженности сократился на 1,25 % (таблица 4).

Таблица 4

Объем задолженности по выданным ипотечным кредитам в РФ

	2016	2017	2018	2019	Абсолютное отклонение (2019 г. от 2016 г.)	Относительное отклонение Тр., %
Задолженность по выданным ипотечным кредитам, трлн. руб	4,49	5,19	6,41	7,5	3,01	167
в т.ч. с просрочкой 90 дней и более, млрд. руб	119	113,6	114,1	116,2	-2,8	97,64
% всей задолженности	2,65	2,19	1,78	1,4	-1,25	

По данным аналитического центра «Рус ипотека» и аналитической информации Центрального банка РФ наблюдается устойчивое снижение ставок, предлагаемых кредиторами (таблица 5).

Таблица 5

Процентные ставки по ипотечному кредитованию в РФ, %

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Апрель 2020 г.
Процентная ставка, среднее значение	12,48	10,64	9,56	9,4	9,37
Первичный рынок	11,55	10,41	9,37	9,3	9,29
Вторичный рынок	13,09	10,75	9,56	9,5	9,46

За период с 2016 г. по 2019 г. процентная ставка по ипотечному кредитованию в РФ снизилась на 3,08 %: по итогам 2019 г. составила 9,4 %. На первичном рынке процентная ставка с 2016 г. по 2019 г. снизилась на 2,25 %. На вторичном рынке снизилась на 3,59 %. Исходя из данных за апрель 2020 г. процентная ставка на первичном и вторичном рынке продолжает снижаться.

По итогам 2019 г. снизился показатель концентрации ипотечного рынка. Крупные банки с госучастием продолжают занимать лидирующие позиции на рынке. К ним относятся «Сбербанк» (доля рынка составляет 42,1 %), «ВТБ» (доля рынка – 22,2 %), «Газпромбанк» (3,5 %), «ФК Открытие» (3 %), «Альфа-Банк» (3 %) (таблица 6).

Таблица 6

Банки-лидеры – участники ипотечного кредитования по итогам 2019 г.

№	Наименование банка	Объем выданных ипотечных кредитов в 2018 г., млн. руб.	Объем выданных ипотечных кредитов в 2019 г., млн. руб.	Тр. (2019 г. к 2018 г.), %	Тпр. (2019 г. к 2018 г.), %
1	Сбербанк	1563,4	1282,2	82,01	-17,99
2	ВТБ	670,6	675	100,65	0,65
3	Газпромбанк	149,2	107,2	71,84	28,16
4	ФК Открытие	33	92	278,78	178,78
5	Альфа-Банк	30,3	91,7	302,64	202,64

Объем выдачи ипотечных кредитов пяти лидирующих кредиторов банков составил 73,8 % рынка (рис. 1).

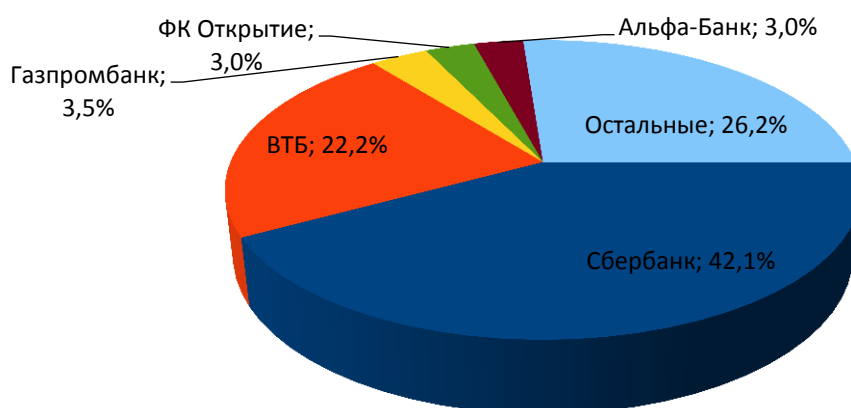


Рис. 1. Доля рынка ипотечного кредитования пяти лидирующих банков по итогам 2019 г., %

Лидирующую позицию участников ипотечного кредитования занимает «Сбербанк». Объем выданных ипотечных кредитов в банке по итогам 2019 г. снизился на 17,99 % по сравнению с аналогичным периодом в 2018 г. и составляет 1282,2 млн. руб. Вторую позицию занимает «ВТБ». Объем выданных ипотечных кредитов увеличился на 0,65 % и составил по итогам 2019 г. 675 млн рублей. На третьем месте «Газпромбанк»: объем выдан-

ных ипотечных кредитов составляет 107,2 млн. рублей, что на 28,16 % меньше показателя 2018 г. Четвертую позицию занимает «ФК Открытие»: объем выданных ипотечных кредитов в 2019 г. увеличился в 1,78 раз. На пятом месте – «Альфа-страхование»: объем выданных ипотечных кредитов вырос за год в 2 раза.

Согласно мониторингу аналитического центра «Рус.ипотека» в пятерку лидеров по минимальной процентной ипотеч-

ной ставки входят «Сбербанк», «ВТБ», «Газпромбанк», «РОСБАНК», «ФК Открытие» (таблица 7) [5].

Таблица 7

Ставки по ипотечному кредитованию РФ, апрель 2020 г., %

№	Наименование банка	Первичный рынок, первоначальный взнос, %				Вторичный рынок, первоначальный взнос, %				
		110	115	330	550	110	115	220	330	550
1	Сбербанк	99,7	110,1	99,7	99,7	99,6	99,6	99,2	99,2	99,2
2	ВТБ	99,9	99,9	88,9	77,9	99,9	99,9	88,9	88,9	77,9
3	Газпромбанк	99	99	88,5	99	99	99	88,5	88,5	99
4	РОСБАНК	110,39	110,39	99,89	99,89	110,39	110,39	99,89	99,89	99,89
5	ФК Открытие	111,2	111,2	110,2	110,2	110,9	110,9	99,9	99,9	99,9

Исходя из условий первоначального взноса по ипотечному кредиту на первичном и вторичном рынке, по данным за апрель 2020 г., банки – лидеры по ипотечному кредитованию – предлагают привлекательные процентные ставки по ипотечному кредитованию: чем больше первоначальный взнос, тем ниже ставка.

Государством на сегодняшний день активно ведется работа по совершенствованию механизма реализации интересов участников рынка ипотечного кредитования и улучшению мер по повышению доступности жилья [6]. Снижение процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам, увеличение срока кредитования, совершенствование и разработка новых программ поддержки кредитования, разработка и реализация комплексных мер по привлечению инвестиций в жилищное строительство, внедрение механизмов фиксирования, а также разработка и внедрение новых государственных программ поддержки населения позволят решить ряд основных задач в системе ипотечного кредитования в современных экономических условиях.

Библиографический список

1. Ставки снижаются [Электронный ресурс]: дом.пф. URL: [http:// xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/12e/12ebffa735abe3290ecdd8632e516f70.pdf](http://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/12e/12ebffa735abe3290ecdd8632e516f70.pdf) (дата обращения 03.06.2020 г.).
2. Рейтинги и индексы. Индекс кредитного оптимизма (доверия) [Электронный ресурс]: wciom.ru ВЦИОМ. URL: https://wciom.ru/news/ratings/indeks_kreditnogo_doveriya (дата обращения 03.06.2020 г.).
3. Индексы потребительских цен по Российской Федерации [Электронный ресурс]: gks.ru Государственный комитет статистики. URL: https://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/tab9.htm (дата обращения 11.06.2020 г.).
4. Аналитика рынка [Электронный ресурс]: дом.пф. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/analytics> (дата обращения 11.06.2020 г.).
5. Ипотека. Аналитические обзоры [Электронный ресурс]: rusipoteka.ru URL: <http://rusipoteka.ru/files/analytics/ri/2020/monitoring-ipotechnyh-stavok-17-aprelya-2020.pdf> (дата обращения 16.06.2020 г.).
6. Рахмонов Ё.Ф., Апанасюк Л.А. Доступность ипотечного кредитования // Тенденции развития науки и образования. 2020. №62. Ч.6. С.71-74.

© Рахмонов Ё. Ф.,
Набижонов Б. С.,
Апанасюк Л. А., 2020.