

УДК 332.851

doi: 10.20310/1819-8813-2017-12-6-382-387

## ЭКОНОМИКО-СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЧЕРНЫШОВА ОКСАНА НИКОЛАЕВНА

Тамбовский государственный университет имени Г. Р. Державина,  
г. Тамбов, Российская Федерация, e-mail: optmb@yandex.ru

ТОЧНОВА ТАТЬЯНА ПЕТРОВНА

Тамбовский государственный университет имени Г. Р. Державина,  
г. Тамбов, Российская Федерация, e-mail: to4nowa.t@yandex.ru

Институт ипотечного жилищного кредитования признается учеными экономистами одним из наиболее эффективных механизмов поддержки банковского сектора, строительного сегмента, фондового рынка и рынка недвижимости. Наличие развитой системы ипотечных продаж увеличивает продажи жилых объектов в стране и приводит к мультипликативному росту во многих отраслях реального сектора экономики. Высокое социально-экономическое значение ипотечной формы кредитования для общества заключается в том, что она формирует слой «среднего класса», стимулируя реализацию эффективной системы снабжения наиболее активной части населения доступной жилой площадью. Тем самым, систему ипотечного жилищного кредитования следует рассматривать в особом ключе – как одну из основ социально-экономической устойчивости государства. Особенно сильно данный тезис следует применять к российской практике. Степень востребованности граждан инструментом ипотечного кредитования и прочие связанные с данной сферой показатели является важным и точным индикатором изменения уровня дохода жителей страны и состояния ее экономики. В данной статье изучено современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования, проанализированы статистические данные и ключевые показатели по данной теме. В рамках исследования выявлены характерные тенденции рынка ипотечного жилищного кредитования, обозначены существующие сложности на пути роста рынка и способы их преодоления. На основе проведенного анализа был получен вывод о том, что рынок ипотечного жилищного кредитования проявляет признаки оживления на протяжении всего 2017 г., однако данная тенденция недостаточно устойчива и может быть нарушена новыми ударами по российской экономике. Правительство РФ имеет в своем распоряжении инструменты для упрочнения рынка ипотечного жилищного кредитования и, ввиду важности ипотечного рынка для реального сектора, должно незамедлительно ими воспользоваться.

*Ключевые слова:* ипотечное жилищное кредитование, ипотечный рынок, просроченная задолженность, экономические риски, ипотечная ставка, ключевая ставка, Центральный банк России

С начала нового экономического кризиса прошло уже почти три года, в течение которых произошел ряд таких событий, как падение стоимости энергоносителей, введение против России международных санкций, падение курса рубля и общий спад, а затем замедление экономики. Данные события нанесли огромный ущерб отечественному ипотечному рынку, снизив доступность такого инструмента, как ипотечно-жилищное кредитование (ИЖК) и нанеся удар по российскому рынку недвижимости. Систему ИЖК следует рассматривать как одну из основ социально-экономической устойчивости государства, а, следовательно, кризисные явления в данной сфере особенно ощутимы населением [1].

На сегодняшний день появились оптимистичные прогнозы политиков и экономистов о будущем рынка ИЖК. Так, по мнению первого зампреда Игоря Шувалова, в скором времени ставки по ипотеке начнут резко снижаться [2]. Для определения полной картины происходящих изменений в сфере ИЖК обратимся к официальным статистическим данным Центрального банка России [3] и данным Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) [4].

На 01.09.2017 г. по данным Центрального банка кредитные организации России предоставили населению с начала года 605 776 ипотечных жилищных кредитов на сумму 1 104 994 млн руб., что больше аналогичного показателя 2016 г. на 22 %. За период 2016 г. на рынке произошло оживление,

позволившее частично отыграть потери, произошедшие в 2015 г. Тогда, несмотря на действие государственной программы субсидирования процентных ставок по ИЖК, произошло падение рынка более чем на 639 млрд руб. (снижение к началу года на 35,4 %).

Прошедший год восполнил потери, и объем ИЖК вырос на 26,6 %, прибавив 311,8 млрд руб.

Вне всяких сомнений, потепление на рынке ипотечного кредитования произошло благодаря денежно-кредитной политике Центрального банка, по планомерному снижению уровня инфляции и ключевой ставки (рис. 1, по данным ЕМИСС [4]; рис. 2 из статистического сборника ЦБ «Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России» [3]).

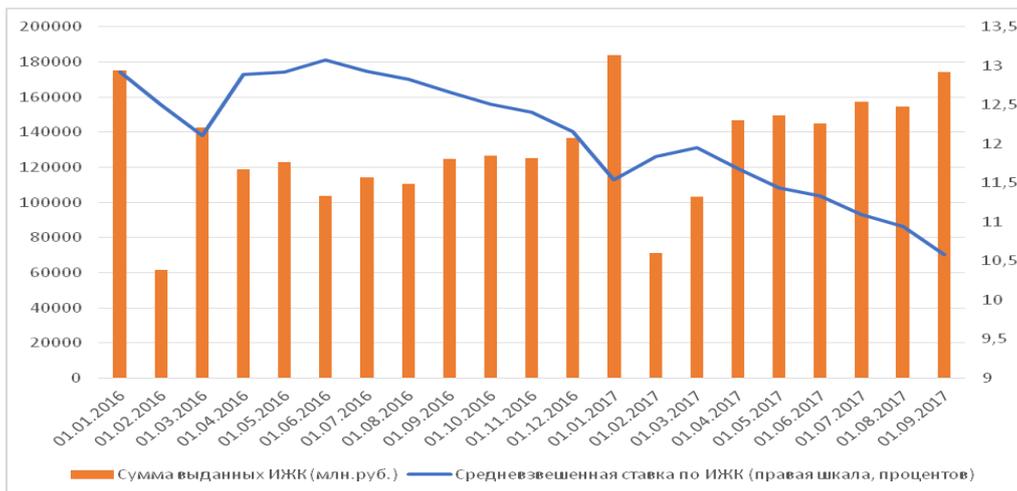


Рис. 1. Динамика рынка ипотечного кредитования с 01.01.15 по 01.09.17 гг.

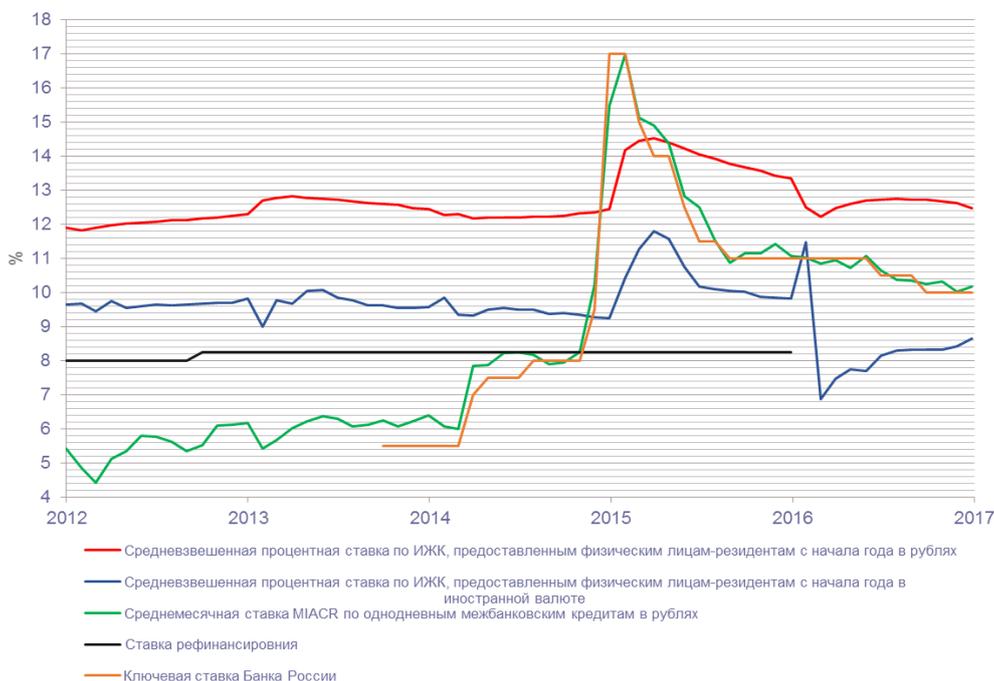


Рис. 2. Динамика ставок рынка ИЖК в России [3]

В целом по состоянию на 01.09.2017 г. на отечественном рынке ипотечного кредитования можно выделить следующие тенденции:

1) Продолжение сокращения действующих игроков на рынке ИЖК вместе с снижением общего

количества банковских организаций. На конец первого полугодия 2017 г. количество банков, предоставляющих ипотечные кредиты снизилось до 423 единиц (снижение по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. на 76 ед.). Территориально,

наибольшая плотность таких организаций приходится на ЦФО и г. Москва (218 и 186 соответственно) [4].

2) Отечественному рынку ИЖК характерно дальнейшее укрупнение вокруг банков из первой пятерки по объему капитала (Сбербанк России, ВТБ Банк Москвы, Газпромбанк, ВТБ24 и РСХБ). Их доля в объеме выданных ипотечных займов по состоянию на 01.09.2017 г. превышает 75 % [3].

3) Дальнейший рост объемов ИЖК и повышение доступности условий кредита. Отмена государственной программы субсидирования ипотечных ставок вследствие снижения ключевой ставки несколько охладила рынок в начале 2017 г., однако по итогам первых девяти месяцев объем предоставленных кредитов вырос на 22 % к аналогичному периоду 2016 г., достигнув 1 104 994 млн руб. и вплотную приблизившись к показателям успешного 2014 г. Увеличивается и средний размер ипотечного кредита. С начала года он вырос более чем на 7 % и превышает 1,8 млн руб.

4) Значительное снижение ипотечных ставок. В августе 2017 г. банки выдавали ипотечные кредиты в среднем по 10,59 % годовых, когда в аналогичный месяц 2016 г. средневзвешенная ставка по ипотеке составляла 12,67 % (снижение на 2,08 п. п.). На момент написания статьи ключевая ставка ЦБ была снижена еще на 50 б. п. до 8,5 %, что в кратчайшей перспективе отразится на дальнейшем снижении ипотечных ставок [5].

5) Замедление ввода новых жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств на фоне снижения активности в ипотечном сегменте (рис. 3, по данным ЦБ [3]). Резкое увеличение ключевой ставки в 2014 г. нанесло значительный урон кредитованию экономики. В отличие от ипотечного сектора, строительный сектор пока не может показать положительную динамику. Очевидно, что строительному рынку необходимо еще 2-3 года стабильного роста спроса на жилье и ипотечные продукты для того, чтобы перейти к уверенному росту.

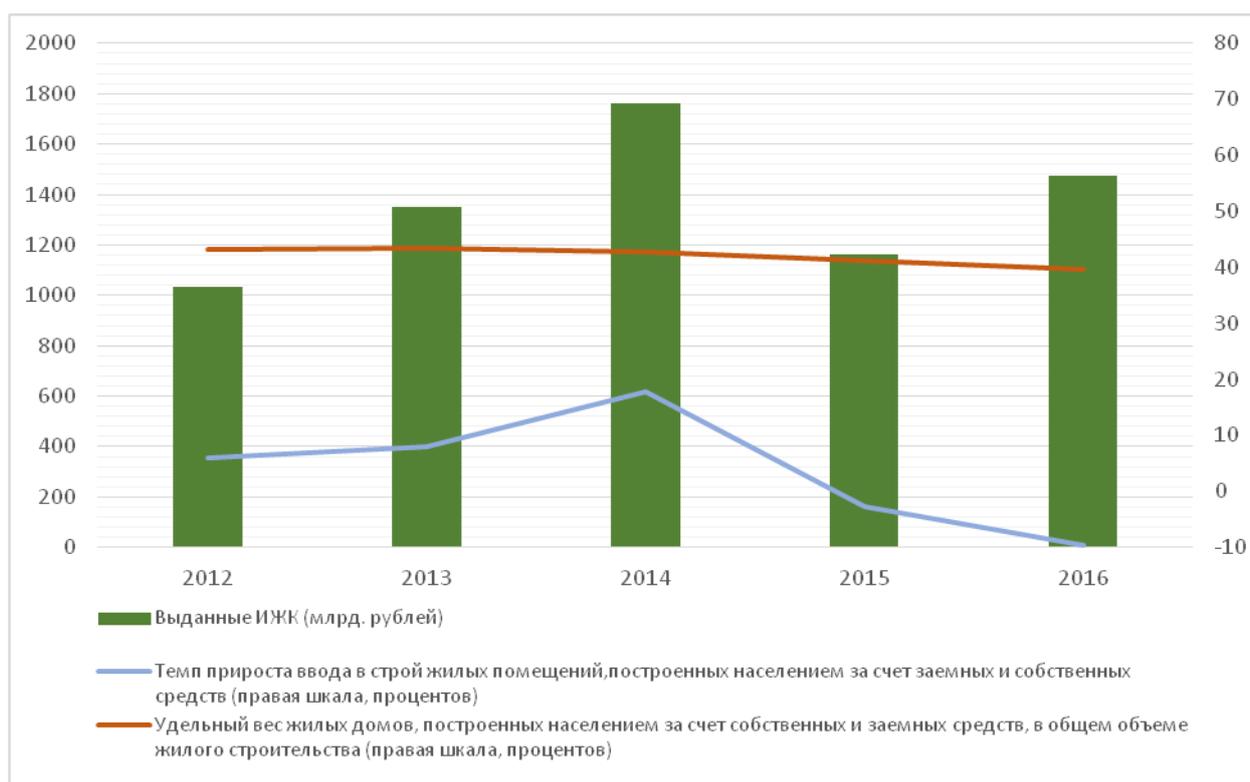


Рис. 3. Объем рынка ИЖК и его влияние на рынок жилого строительства

6) Увеличение просроченной задолженности по ИЖК в рублях в пределах роста общей задолженности по ИЖК. На 01.09.2017 г. общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам составила 4 792 370 млн руб. (рост на 13,2 % к 01.09.2016 г.), просроченная задолженность по ИЖК достигла 58 842 млн руб. (рост на 12,05 % к

01.09.2016 г.). В целом стоит отметить, что рост просроченной задолженности по ипотечным займам не вызывает опасений, так как соответствует росту общей задолженности по ИЖК. Кроме того, на протяжении первых 9 месяцев 2017 г. доля «просрочки» в общем количестве задолженности в среднем составляла 1,22 %, при максимальном

уровне в 1,25 % на 01.06.2017 г. Обратившись к ретроспективе можно заметить, что современный удельный вес просроченной задолженности стабилен и значительно меньше докризисного уровня (рис. 4, по данным ЕМИСС [4]).

Подведем итог. По состоянию на сентябрь 2017 г. можно с уверенностью заявить об «оживлении» ипотечного рынка России. В пользу этого утверждения говорят статистические данные об

увеличении количества и объема выданных ипотечных займов, снижении средневзвешенной ипотечной и ключевой ставок, стабильности доли просроченной задолженности. Кроме того, данные демографического учета позволяют сделать вывод о существовании отложенного спроса на рынке и повышении востребованности во вводе жилья в ближайшие годы [6].

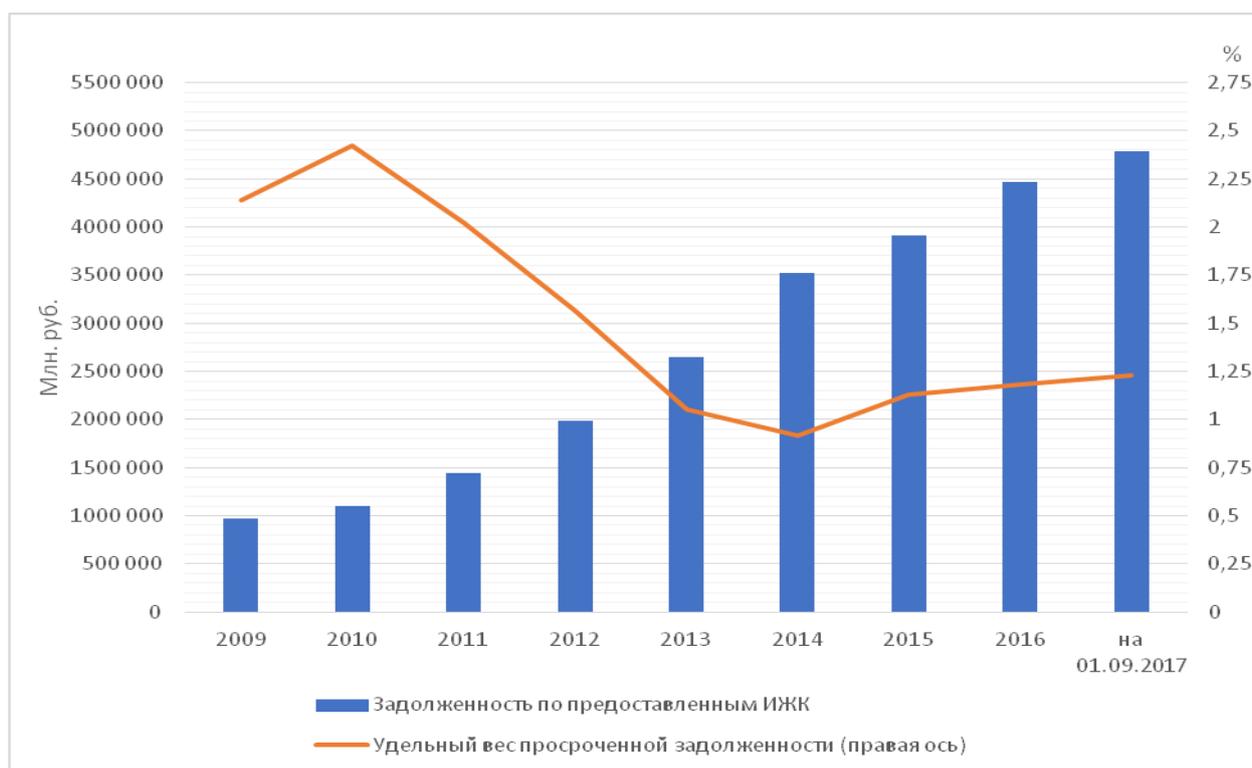


Рис. 4. Общая и просроченная задолженность по ипотечным жилищным займам в Российской Федерации в 2009-2017 гг.

Современный рост на рынке хрупок и неустойчив, а показатели все еще не дотягивают до уровня самого успешного в сфере ИЖК 2014 г. Однако, существуют и спорные, и даже негативные тенденции. Согласно статистическим данным, строительный рынок еще не совсем оправился от удара кризиса и не может ответить таким же ростом, как в сфере ИЖК. Кроме того, укрупнения, происходящие на банковском рынке России не могли не затронуть и ипотечный рынок. Банковские игроки из первой пятерки банков планомерно захватывали рынок, заняв на сегодняшний день свыше 2/3 его объема [7]. Негатив от данной ситуации лежит не только в плоскости снижения конкуренции и монополизации рынка. Лишение малых участников банковского рынка доли в «ипотечном пироге» поставит их на грань исчезновения, по причине того, что ипотека является одним из самых надежных банковских кредитных инст-

рументов, и невозможность «пробиться» на ипотечный рынок вынудит малых игроков рынка вкладываться в более рискованные активы, что уже является угрозой для всего банковского сектора [8].

Исходя из вышеизложенного стоит сделать вывод о том, что, хотя Правительству РФ удалось избежать полномасштабного ипотечного кризиса (а в сравнении с другими отраслями показатели сегмента ИЖК выглядят весьма привлекательно), говорить о начале восходящего тренда следует с некоторой степенью осторожности. Ипотечное кредитование само по себе крайне зависимо от общего состояния экономики, и любой новый удар по последней, в виде санкций или макроэкономических шоков обрушит рынок в новое падение [9]. Государственная программа субсидирования ипотечных ставок полностью выполнила свою задачу, смягчив удар кризиса, однако ставки на отечест-

венном рынке все еще слишком высоки, что становится особенно заметным при рассмотрении зарубежной практики. Ввиду этого, очевидно, существует необходимость в продолжении программы, или создании какого-либо достойного механизма-аналога, при том, что на текущий момент это обошлось бы бюджету в значительно меньшую сумму. По сообщениям СМИ, работы над такой программой ведутся [1]. Кроме того, стоит надеяться на продолжение, и даже ускорение политики ЦБ по снижению ключевой ставки. Отчеты о текущем уровне инфляции позволяют значительно понизить ключевую ставку, сняв главный заслон на пути роста сферы ИЖК и реального сектора экономики России.

### Литература

1. Гребенникова Д. А. Рынок ипотечного кредитования в РФ // Будущее науки-2017: сборник статей 5-й Междунар. молодежной науч. конф., в 4-х т. / Отв. ред. А. А. Горохов. 2017. С. 102-105.
2. Информационный ресурс «Лента.ру» // Статья «Шувалов предрек массовое снижение ставок по ипотеке» URL: <https://lenta.ru/news/2017/02/17/ratemortgage/>
3. Сайт Центрального банка Российской Федерации // Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>
4. Единая межведомственная информационно-статистическая система // Отдельные показатели, характеризующие деятельность кредитных организаций (сгруппированных по величине активов) на рынке ипотечного жилищного кредитования. URL: <https://fedstat.ru/-indicator/40314>
5. Сайт Центрального банка Российской Федерации // Информация: Банк России принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 8,50 % годовых. URL: <https://www.cbr.ru/press/keypr/>
6. Ивлиев М. И., Черемисина Н. В. Демографическая ситуация в современной России // Социально-экономические явления и процессы. 2014. Т. 9. № 8. С. 48-53.
7. Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 г.: распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 г. № 2242-р (ред. от 10.02.2017 г.). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_170916/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170916/)
8. Анциферова Е. И. Проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России // Международный журнал экспериментального образования. 2013. № 8. С. 23-34.
9. Аналитический отчет АИЖК // Официальный сайт АО «АИЖК». URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency-analytics/quarterly/>

### References

1. Grebennikova D. A. Rynok ipotechnogo kreditovaniya v RF [The market of mortgage lending in the Russian Federation] // Budushcheye nauki-2017: sbornik statej 5-j Mezhdunar. molodezhnoj nauch. konf., v 4-kh t. / Otv. red. A. A. Gorokhov. 2017. S. 102-105.
2. Informatsionnyj resurs «Lenta.ru» [Information resource «Lenta.ru» ] // Stat'ya «Shuvalov predrek massovoye snizheniye stavok po ipoteke» URL: <https://lenta.ru/news/2017/02/17/ratemortgage/>
3. Sajt Tsentral'nogo banka Rossijskoj Federatsii [Website of the Central bank of the Russian Federation] // Pokazateli rynka zhilishchnogo (ipotechnogo zhilishchnogo) kreditovaniya. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>
4. Edinaya mezhvedomstvennaya informatsionno-statisticheskaya sistema [Uniform interdepartmental information and statistical systems] // Otdel'nye pokazateli, kharakterizuyushchiye deyatelnost' kreditnykh organizatsij (sgruppированных по величине активов) na rynke ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya. URL: <https://fedstat.ru/-indicator/40314>
5. Sajt Tsentral'nogo banka Rossijskoj Federatsii [Website of the Central bank of the Russian Federation] // Informatsiya: Bank Rossii prinyal resheniye snizit' klyuchevuyu stavku na 50 b.p., do 8,50 % godovykh URL: <https://www.cbr.ru/press/keypr/>
6. Ivliev M. I., Cheremisina N. V. Demograficheskaya situatsiya v sovremennoj Rossii [Demographic situation in modern Russia] // Sotsial'no-ekonomicheskiye yavleniya i protsessy. 2014. T. 9. № 8. S. 48-53.
7. Ob utverzhdenii Strategii razvitiya ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossijskoj Federatsii do 2020 g.: rasporyazheniye Pravitel'stva RF ot 08.11.2014 g. № 2242-r (red. ot 10.02.2017 g.) [About the approval of the Strategy of development of mortgage housing lending in the Russian Federation till 2020: the order of the Government of the Russian Federation on 08.11.2014 № 2242-r (an edition on 10.02.2017)]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_170916/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170916/)
8. Antsiferova E. I. Problemy razvitiya ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossii [Problems of development of mortgage housing lending in Russia] // Mezhdunarodnyj zhurnal eksperimental'nogo obrazovaniya. 2013. № 8. S. 23-34.
9. Analiticheskij otchet AIZhK [Analytical report of the Agency for Housing Mortgage Lending] // Ofitsial'nyj sajt AO «AIZhK». URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency-analytics/quarterly/>

\* \* \*

**THE ECONOMICAL AND STATISTICAL ANALYSIS OF THE CONDITION OF THE MARKET OF MORTGAGE LENDING IN THE RUSSIAN FEDERATION**

CHERNYSHOVA OKSANA NIKOLAEVNA

Tambov State University named after G. R. Derzhavin,  
Tambov, the Russian Federation, e-mail: optmb@yandex.ru

TOCHNOVA TATYANA PETROVNA

Tambov State University named after G. R. Derzhavin,  
Tambov, the Russian Federation, e-mail: to4nowa.t@yandex.ru

The institute of mortgage housing lending admits erudite economists to one of the most effective mechanisms of support of the banking sector, a construction segment, the stock market and real estate market. Existence of the developed system of mortgage sales increases sales of inhabited objects in the country and leads to multiplicative growth in many branches of real production sector. The high social and economic value of a mortgage form of crediting for society is that it forms a layer of «middle class», stimulating realization of effective system of supply of the most active part of the population with available living space. Thereby, the system of mortgage housing lending should be in a special key – as one of bases of social and economic stability of the state. Especially strongly this thesis should be applied to the Russian practice. Degree of demand of citizens the instrument of mortgage lending and the other indicators connected with this sphere is the important and exact indicator of change of level of income of residents of the country and a condition of its economy. In this article authors studied the current state of the market of mortgage housing lending, analyzed statistical data and key indicators on this subject, revealed characteristic tendencies of the market of mortgage housing lending, designated the existing difficulties on the ways of growth of the market and ways of their overcoming and on the basis of the carried-out analysis received a conclusion that the market of mortgage housing lending shows signs of revival for all 2017, however this tendency is insufficiently steady and new blows to the Russian economy can break it. The Government of the Russian Federation has at the order tools for hardening of the market of mortgage housing lending and in view of importance of the mortgage market for the real sector has to use them immediately.

*Key words:* mortgage housing lending, mortgage market, arrears, economic risks, mortgage rate, key interest rate, Central Bank of Russia

*Об авторах:*

**Чернышова Оксана Николаевна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов и банковского дела Тамбовского государственного университета имени Г. Р. Державина, г. Тамбов

**Точнова Татьяна Петровна**, магистрант Института экономики, управления и сервиса Тамбовского государственного университета имени Г. Р. Державина, г. Тамбов

*About the authors:*

**Chernyshova Oksana Nikolaevna**, Candidate of Economics, Associate Professor of the Finance and Banking Department, Tambov State University named after G. R. Derzhavin, Tambov

**Tochnova Tatyana Petrovna**, Applicant for Master's Degree of Institute of Economy, Management and Service, Tambov State University named after G. R. Derzhavin, Tambov