

doi: 10.20310/1819-8813-2015-10-10-70-75

## АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ

КОРОТАЕВА НАТАЛЬЯ ВЛАДИМИРОВНА

ФГБОУ ВПО «Тамбовский государственный университет имени Г. Р. Державина»,  
г. Тамбов, Российская Федерация, e-mail: nwkor@rambler.ru

РАДЮКОВА ЯНА ЮРЬЕВНА

ФГБОУ ВПО «Тамбовский государственный университет имени Г. Р. Державина»,  
г. Тамбов, Российская Федерация, e-mail: radyukova68@mail.ru

ЧЕРКАШНЕВ РОМАН ЮРЬЕВИЧ

ФГБОУ ВПО «Тамбовский государственный университет имени Г. Р. Державина»,  
г. Тамбов, Российская Федерация, e-mail: oon26@mail.ru

В статье проанализировано состояние российского рынка ипотечного кредитования. Авторы выделяют основные тенденции, характеризующие особенности ипотечного кредитования в условиях финансовой нестабильности: принятие государственной программы субсидирования ставки ипотечного кредитования; рост просроченной задолженности в сегменте ипотечного кредитования; увеличение доли банков с государственным участием на рынке ипотечного кредитования; региональные особенности ипотечного кредитования в условиях сокращения объемов работ и кредитования в строительном секторе в целом. Реализованная в марте 2015 г. государством программа по субсидированию ипотечной ставки показала себя в качестве реально работающего инструмента по поддержке рынка. Авторы отмечают, что принятие государственной программы субсидирования ставки ипотечного кредитования и постепенное снижение ключевой ставки предотвратили сокращение ипотечного кредитования в том объеме, которое последовало в условиях кризиса 2009 г. Доля ипотечных ссуд, выданных по программе государственной поддержки, к концу 2015 г. может превысить 50 % общего объема выдачи. Агентство ипотечного жилищного кредитования для снижения кредитных рисков реализует программу реструктуризации ипотечных жилищных кредитов для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. В рамках программы реструктуризации предусмотрена поддержка заемщиков из числа социально-приоритетных категорий граждан, оказавшихся в сложной жизненной ситуации. Для реализации программы был увеличен уставный капитал Агентства ипотечного жилищного кредитования за счет перераспределения средств в рамках ФЦП «Жилище» на 2015-2020 гг. Данные меры, по мнению авторов, будут способствовать восстановлению рынка ипотеки и жилищного строительства.

**Ключевые слова:** рынок ипотечного кредитования, коммерческие банки, Агентство ипотечного жилищного кредитования, субсидирование ставки ипотечного кредитования

В 2014 г. экономика страны находилась под влиянием внешних негативных факторов – санкций, снижения цен на нефть, ограничений на рынках капитала. В совокупности это привело к девальвации курса рубля, который по отношению к бивалютной корзине снизился за год более чем на 61 %, и росту ставок на финансовых рынках, в том числе беспрецедентному росту стоимости фондирования для банков. Снижение макроэкономических показателей, чрезвычайно сильная волатильность финансового и валютного рынков, очень низкий уровень доверия инвесторов и ухудшение характеристик кредитоспособности

суверенного правительства являются основными рисками, которые оказывают влияние на российский банковский сектор в 2015 г. [2].

Проанализировав ситуацию на рынке ипотечного кредитования, мы выделили ряд тенденций, которые характеризуют развитие ипотечного кредитования российских банков в современных условиях финансовой нестабильности.

1. *Принятие государственной программы субсидирования ставки ипотечного кредитования и снижение ключевой ставки предотвратили повторение сценария 2009 г. на рынке ипотечного кредитования.*

Объем выдачи ипотечных кредитов в I полугодии 2015 г. сократился на 40 %, а портфель кредитов за январь-июнь увеличился только на 2,3 %. Этот показатель значительно хуже результатов I полугодия 2014 г., однако гораздо лучше итогов кризиса 2009 г. (объем выдачи за I полугодие 2009 г. сократился на 80 %). В прочих сегментах розничного кредитования ситуация заметно хуже: сокращение портфеля необеспеченных кредитов физическим лицам за полугодие составило 3 %, автокредитов – 15 %.

За 6 месяцев 2015 г. российскими банками было выдано 280,5 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 460,7 млрд руб., что на 40 % меньше, чем за аналогичный период 2014 г.

Ипотечный рынок показал резкое снижение, в то время как в прошлом году он демонстрировал динамичный рост – 42 % за 6 месяцев и 30,3 % за весь 2014 г. Прирост ссудной задолженности с 01.07.2014 г. по 01.07.2015 г. составил 18,8 %, замедлившись практически в два раза по сравнению с предыдущим аналогичным периодом [1].

Среди основных причин столь существенного снижения – резкая девальвация рубля в декабре 2014 г., а также последовавший за ней более чем двукратный рост ключевой ставки Банка России. Помимо этого, свой вклад в замедление ипотечного рынка внесло и снижение спроса на недвижимость к началу 2015 г. Нестабильная макроэкономическая ситуация, снижение курса рубля, а также ожидание роста ипотечных ставок весь 2014 г., усилили интерес населения к покупке квартир, в том числе и в целях сохранения сбережений. Таким образом, большинство покупателей, ожидавших удобного момента для покупки

квартиры с помощью ипотечных кредитов, реализовали свои планы еще в 2014 г. Следует отметить, что текущее падение ипотечного рынка является менее глубоким, чем в кризис 2008-2009 гг.: сокращение объема выдачи ипотечных кредитов в I полугодии 2009 г. превысило 80 %.

Вслед за ростом ключевой ставки до 17 % в декабре 2014 г. ставки по ипотечным кредитам повысили и участники рынка (у отдельных банков по стандартным программам они начинались с 18 %), вследствие чего выдача ипотечных кредитов в начале 2015 г. была практически остановлена. Среднерыночная ставка по ипотечным кредитам, составлявшая около 12,5 % на конец 2014 г., выросла до 14,7 % на 01.04.2015. Чтобы не допустить полной остановки ипотечного кредитования, государство разработало программу поддержки рынка, в рамках которой банки получили возможность выдавать ипотечные кредиты по льготной ставке 12 %.

С начала 2015 г. отмечено снижение ставок по программам 49 участников рынка. Согласно данным Аналитического центра АО «АИЖК», в среднем ставки по ипотечным программам пяти наиболее активных участников рынка с начала года снизились в сегменте новостроек на 5-5,5 п. п., а в сегменте вторичного жилья – на 2,5 п. п. В результате, ставки по ипотечным продуктам в рамках программы субсидирования варьируются в пределах 9,9-12 % годовых (9,9-10,9 % годовых по стандартам АО «АИЖК» и 11,25-12 % у активных участников рынка). По наиболее востребованным программам на вторичном рынке недвижимости ставки составляют 11,75-13,25 % по стандартам АО «АИЖК» и 13-14 % годовых у других ведущих участников рынка (рис. 1).

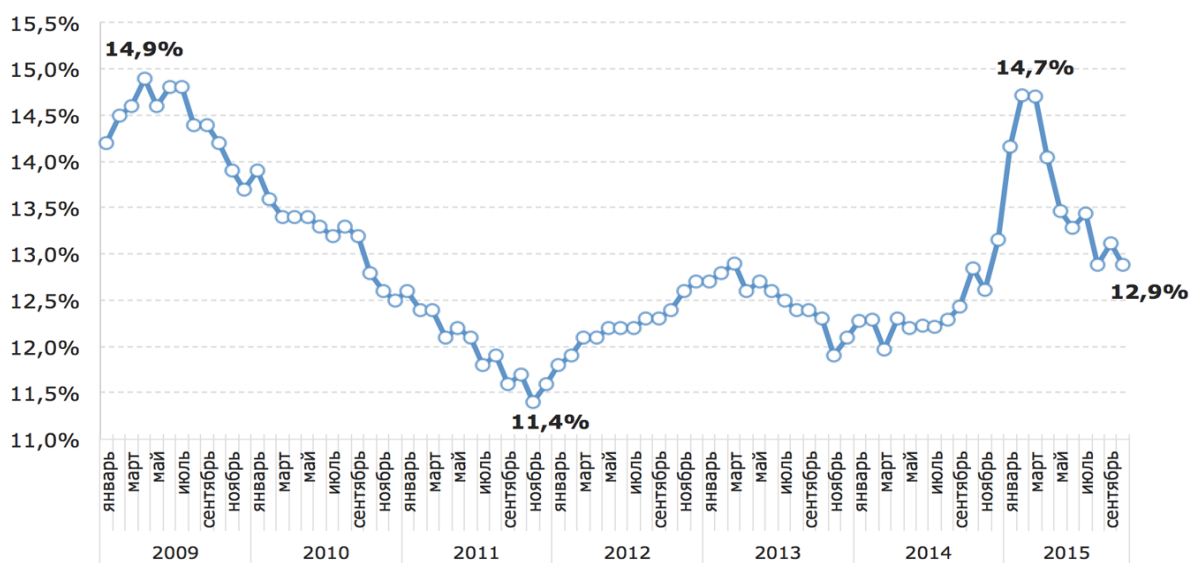


Рис. 1. Ставки по ипотечным кредитам в рублях в 2009 - 2015 гг., % годовых [1].

При этом, в результате поэтапного снижения ставок по своим ипотечным программам в 2015 г. АО «АИЖК» предлагает, в среднем, наиболее низкие ставки среди лидеров рынка. С учетом этого, а также вследствие значительного снижения ключевой ставки, средняя ставка по ипотечным кредитам снизилась до 13,3 % на 01.07.2015 г. [1].

Таким образом, поддержку рынку ипотечного кредитования оказали как последовательное снижение ключевой ставки в 2015 г., что позволило банкам снизить ставки по собственным программам с 18-20 % до приемлемых 14-15 %, так и реализация государственной программы по субсидированию ипотечной ставки до уровня 12 %, что

являлось очень неплохим показателем даже в докризисное время.

2. *Наблюдается рост просроченной задолженности в сегменте ипотечного кредитования.*

Просроченная задолженность по ипотечным кредитам на протяжении 2015 г. последовательно увеличивается. На 1 ноября 2015 г. объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, достиг 111 млрд руб., что составляет 2,9 % всей задолженности по ипотечным кредитам (рис. 2) [1].

Во многом рост связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 18,4 % всей задолженности в иностранной валюте.



Рис. 2. Динамика объемов просроченной задолженности со сроком задержки платежей свыше 90 дней в 2010-2015 гг.

Изучение банковского опыта последнего десятилетия дает возможность констатировать, что банки разрабатывают и постоянно совершенствуют методы оценки качества потенциальных заемщиков с помощью различного рода моделей. Цель их состоит в том, чтобы выработать стандартные подходы для объективной характеристики заемщика, найти числовые критерии для разделения будущих клиентов на основе результатов анализа (кредитоспособные и некредитоспособные) [5].

Поэтому важным аспектом снижения рисков ипотечного кредитования является объективная оценка кредитоспособности заемщика.

Несмотря на рост просроченных платежей по ипотечным кредитам, этот сегмент остается наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами. По данным Бан-

ка России на 01.10.2015 г., доля неипотечных ссуд населению со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 15,1 % [3].

3. *На фоне сокращения рынка ипотечного кредитования резко выросла доля банков с государственным участием.*

Крупнейшие банки с государственным участием в капитале заметно усилили свои позиции на рынке ипотечного кредитования: их доля в выдаче ипотечных кредитов выросла с 80 % в I полугодии 2014 г. до 86 % в I полугодии 2015 г.

Ухудшение макроэкономической ситуации и резкий рост ключевой ставки Банка России в декабре 2014 г. привели к резкому сокращению предложения на рынке со стороны частных банков и даже к уходу с рынка отдельных крупных игроков. На этом фоне, как и в кризис 2009 г., значи-

тельно увеличилась доля банков с государственным участием в капитале на рынке ипотечного кредитования (табл. 1) [4].

Сбербанк России в I полугодии 2015 г. увеличил свою долю в совокупном объеме выдачи до 66 % (51 % в I полугодии 2014 г.), Банк Москвы – до 2,2 % (1,6 % годом ранее). Однако укрепление рыночных позиций сумели продемонстрировать не все банки с госучастием: доля ВТБ24 сократилась с 21 до 16 %, Газпромбанка – с 4 до 1,7 % [3].

4. Среди регионов на первое место по объему предоставленных ипотечных ссуд вышла Москов-

ская область, опередив Москву – неизменного лидера прошлых лет.

Спрос на рынке ипотечного кредитования сместился в сегмент эконом-класса и новостроек. Это можно объяснить переориентацией заемщиков на более дешевое жилье на фоне сокращения реальных доходов, а также реализацией программы субсидирования ипотеки, ориентированной на новостройки. За I полугодие 2015 г. в Московской области было выдано ипотечных ссуд на сумму 48,9 млрд руб., что выше значения в г. Москве – 43,4 млрд руб. (табл. 2) [4].

Таблица 1

Топ-5 банков по объему ипотечного кредитования в I полугодии 2015 г.

Наименование банка	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб., I полугодие 2015 г.	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб., I полугодие 2014 г.
Сбербанк России	304302	388840
ВТБ 24	72409	164170
Группа Росбанка	13339	22974
Банк Москвы	10244	12056
Газпромбанк	8001	29688

Таблица 2

Топ-10 регионов РФ по объему ипотечного кредитования в 2015 г.

Субъект РФ	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов, млн руб., на 01.07.2015	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов, млн руб., на 01.07.2014	Темп прироста (I пол. 2015 / I пол. 2014), %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в I пол. 2015, %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в I пол. 2014, %
Московская область	48 977	63 255	-22,6	10,6	8,2
г. Москва	43 442	88 483	-50,9	9,4	11,5
г. Санкт-Петербург	28 342	42 715	-33,6	6,2	5,6
Тюменская область	22562	36 746	-38,6	4,9	4,8
Республика Татарстан	14 709	21 827	-32,6	3,2	2,8
Свердловская область	13863	22 213	-37,6	3,0	2,9
Краснодарский край	12 089	21 203	-43,0	2,6	2,8
Республика Башкортостан	11 288	17803	-36,6	2,5	2,3
Ростовская область	10009	16126	-37,9	2,2	2,1
Самарская область	9929	17 548	-43,4	2,2	2,3

Динамичное развитие жилищного строительства в 2011-2012 гг. и сдача в 2014 г. объектов высокой степени готовности позволили ипотечному рынку Подмоскovie показать сокращение не только ниже среднерыночного (-22,6 %), но и существенно ниже падения ипотечного рынка в г. Москве (-50,9 %).

5. Доля ипотечных ссуд, выданных по программе государственной поддержки, к концу 2015 г. может превысить 50 % общего объема выдачи.

Реализованная в марте 2015 г. государством программа по субсидированию ипотечной ставки показала себя в качестве реально работающего инструмента по поддержке рынка. Доля такой ипоте-

ки в выдаче за 1 полугодие 2015 г. у ряда крупнейших участников рынка составила порядка 22-28 %, а у отдельных коммерческих банков до 60-75 %.

По данным Минфина России, в сентябре 2015 г. в рамках программы было выдано 25,6 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 45,8 млрд руб. (42 % всего объема выдачи ипотечных кредитов). Всего за время действия (апрель-сентябрь 2015 г.) в рамках программы было выдано 125,8 тыс. ипотечных кредитов на сумму 222,2 млрд руб. и приобретено 6,6 млн м<sup>2</sup> жилья [1].

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.04.2015, АО «АИЖК» реализует программу реструктуризации ипотечных жилищных кредитов для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. В рамках программы реструктуризации предусмотрена поддержка заемщиков из числа социально-приоритетных категорий граждан, оказавшихся в сложной жизненной ситуации. Для реализации программы в уставный капитал АО «АИЖК» за счет перераспределения средств в рамках ФЦП «Жилище» на 2015-2020 гг. выделено 4,5 млрд руб., что позволит оказать поддержку не менее чем 22,5 тыс. заемщиков [1].

Таким образом, на наш взгляд, без мер государственной поддержки рынок ипотечного кредитования мог бы ожидать более глубокий кризис, сопоставимый с уровнем 2009 г. Сокращение рынка ипотечного кредитования в 2015 г. не превысит 40 %. Во втором полугодии влияние государственной программы на рынок усилилось, поскольку в этот период удовлетворен основной объем заявок на получение кредита. Значимый импульс рынку может придать расширение данной программы на альтернативные сделки с первичным жильем, однако на динамике рынка это отразится в полной мере уже в 2016 г. По итогам года объем выдачи может составить около 950 млрд руб., а портфель ипотечных кредитов вырасти на 5 %, до 3,75 трлн руб. В связи с этим не ожидается заметного снижения ставок по собственным ипотечным программам банков в ближайший период времени, а средняя ставка ипотечного кредитования будет снижаться вследствие роста доли кредитов, выданных по программе государственной поддержки. Расширение программы государственной поддержки ипотечного кредитования будет способст-

вовать восстановлению рынка ипотеки и жилищного строительства.

#### Литература

1. Агентство ипотечного жилищного кредитования. URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/montrev>
2. Коротаева Н. В., Радюкова Я. Ю., Пахомов Н. Н., Савинков В. А. Развитие банковской системы России в современных условиях // Science in the modern information society VII: Proceedings of the Conference. North Charleston, 9-10.11.2015. North Charleston, SC, USA: CreateSpace, 2015.
3. Центральный банк РФ. URL: <http://www.cbr.ru/analytics>
4. Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»). Ипотечное кредитование в первом полугодии 2015 года: курс интенсивной поддержки кредитования. URL: <http://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka>
5. Чернышева О. Н., Федорова А. Ю., Черкашев Р. Ю., Пахомов Н. Н. Совершенствование методов оценки качества потенциальных заемщиков кредитными организациями: современный опыт // Социально-экономические явления и процессы. Тамбов, 2015. Т. 10. № 8. С. 152.

#### References

1. Agentstvo ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya [Agency of mortgage housing lending]. URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/montrev>
2. Korotaeva N. V., Radyukova Ya. Yu., Pakhomov N. N., Savinkov V. A. Razvitiye bankovskoy sistemy Rossii v sovremennykh usloviyakh [Development of the banking system of Russia in modern conditions] // Science in the modern information society VII: Proceedings of the Conference. North Charleston, 9-10.11.2015. North Charleston, SC, USA: CreateSpace, 2015.
3. Tsentral'nyj bank RF [Central bank of the Russian Federation]. URL: <http://www.cbr.ru/analytics>
4. Rejtingovoye agentstvo RAEX («Ekspert RA»). Ipotecnoye kreditovaniye v pervom polugodii 2015 goda: kurs intensivnoj podderzhki kreditovaniya [RAEX rating agency («Expert RA»). Mortgage lending in the first half of 2015: course of intensive support of crediting]. URL: <http://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka>
5. Chernysheva O. N., Fedorova A. Yu., Cherkashev R. Yu., Pakhomov N. N. Sovershenstvovaniye metodov otsenki kachestva potentsial'nykh zayemshchikov kreditnymi organizatsiyami: sovremennyj opyt [Improvement of methods of the assessment of quality of potential borrowers by the credit organizations: modern experience] // Sotsial'no-ekonomicheskiye yavleniya i protsessy. Tambov, 2015. T. 10. № 8. S. 152.

\* \* \*

**ANALYSIS OF THE CURRENT STATE OF THE RUSSIAN MORTGAGE LENDING MARKET: DEVELOPMENT TENDENCIES**

KOROTAEVA NATALYA VLADIMIROVNA

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

RADYUKOVA YANA YURYEVNA

Tambov State University named after G. R. Derzhavin,  
Tambov, the Russian Federation, e-mail: radyukova68@mail.ru

CHERKASHNEV ROMAN YURYEVICH

Tambov State University named after G. R. Derzhavin,  
Tambov, the Russian Federation, e-mail: oon26@mail.ru

In article authors analyzed the condition of the Russian mortgage lending market, allocated the main tendencies characterizing features of mortgage lending in the conditions of financial instability: acceptance of a state program of subsidizing of a rate of mortgage lending; growth of arrears in a segment of mortgage lending; increase in a share of banks with the state participation at the mortgage lending market; regional features of mortgage lending in the conditions of reduction of amounts of works and crediting in construction sector in general. The program for subsidizing of a mortgage rate realized in March, 2015 by the state presented as really working tool on support of the market. Authors noted that acceptance of a state program of subsidizing of a rate of mortgage lending and gradual decrease in key interest rate prevented reduction of mortgage lending in that volume which followed in the conditions of crisis of 2009. The share of the mortgage loans issued according to the program of the state support by the end of 2015 can exceed 50% of total amount of delivery. The agency of mortgage housing lending for decrease in credit risks realizes the program of restructuring of the mortgage housing loans for the borrowers who appeared in a difficult financial situation. Support of borrowers from among social and priority categories of the citizens who appeared in a difficult life situation should be within the program of restructuring. Authorized capital of Agency of mortgage housing lending due to redistribution of means within the FTP «Dwelling» for 2015-2020 increased for implementation of the program. These measures, according to authors, will promote restoration of the market of a mortgage and housing construction

*Key words:* mortgage lending market, commercial banks, Agency of mortgage housing lending, subsidizing of rate of mortgage lending