СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ УПРАВЛЕНИЯ РЫНКОМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Королева А.М.

старший преподаватель кафедры экономики товарных рынков, Тюменский государственный нефтегазовый университет (Россия), 625039, Россия, г. Тюмень, ул. Харьковская, д. 59/5, к. 111, annalitik@mail.ru

УДК 336.77:332
ББК 65.262.22

Цель. Изучение современного состояния рынка ипотечного кредитования в России и факторов на него влияющих.

Методы. Проведен анализ статистических данных за период с 2005 по 2014 года по объемам предоставляемых ипотечных кредитах, величине задолженности, динамике средневзвешенной процентной ставке, долям регионов в объеме ипотечного кредитования.

Результаты. На основании данных статистического анализа представлены выводы о развитии рынка ипотечного кредитования в России и о факторах, на него влияющих. Сделан вывод о необходимости государственного регулирования сферы ипотечного кредитования по причине значимости данного сектора для эффективного развития экономики в условиях кризисных тенденций.

Научная новизна. Заключается в выявлении и изучении особенностей российского рынка ипотечного кредитования для разработки инструментария государственного регулирования данного сектора.

Ключевые слова: ипотека, рынок жилья, ипотечное кредитование.

CURRENT STATUS AND PROSPECTS OF MORTGAGE LENDING MARKET MANAGEMENT IN RUSSIA

Koroleva A.M.

senior lecturer, Department of Economics of Commodity Markets, Tyumen State Oil and Gas University (Russia), fl. 111, 59/5 Kharkovskaya str., Tyumen, Russia, 625039, annalitik@mail.ru

Purpose. To study current state of mortgage market in Russia and factors influencing it.

Methods. Statistical data for the period from 2005 to 2014 have been analyzed by volume of mortgage loans, value of debt, dynamics of weighted average interest rate, shares of regions in volume of mortgage lending.

Results. Based on statistical analysis the findings on the mortgage market development in Russia and factors influencing it are presented. The conclusion is made about the need for government regulation of mortgage lending for the reason of significance of this sector for the effective development of economy in crisis trends.

Scientific novelty is in identifying and studying characteristics of the Russian mortgage market to develop tools of state regulation of the sector.

Key words: mortgage, housing market, mortgage lending.

© Королева А.М., 2015

В условиях кризисных тенденций в экономике России огромную актуальность приобретают вопросы, связанные с социальной политикой государства. Ипотечное жилищное кредитование выступает не только как важнейший аспект социальной политики, но и как фактор стимулирования спроса населения, а с учетом эффекта мультипликатора и акселератора, и как фактор предложения. Поэтому в развитых странах государство зачастую принимает меры по поддержке ипотеки, особенно в периоды сложной экономической ситуации [1].

Как одна из форм залога и привлечения денежных средств, ипотека решает важные экономические

и социальные задачи. Первые связаны с возможностью привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства и строительства недвижимости. Решение социальных задач заключается в возможности обеспечения относительно доступным жильем населения страны [2].

В России рынок ипотечного кредитования является достаточно молодым и активно формирующимся. При этом за десять лет его существования в 2014–2015 годах ожидается второй по счету кризис, после кризиса 2008 года, существенного повлиявшего на банковский сектор в целом и ипотечное кредитование в частности.

Начиная с 2005 года в России, наблюдался активный рост рынка ипотечного кредитования, о чем свидетельствует увеличение доли объемов выданных кредитов в ВВП страны (таблица 1) с 0,3% до 2,18% в 2013 году. Растет и задолженность по выданным ипотечным кредитам – с 0,2% до 4% к ВВП в 2013 году [3], что объясняется длительностью жилищных кредитов.

Число предоставленных кредитов с 2006 года выросло в два раза и 3-ем квартале 2014 года составило более 700 тысяч (рис. 1). Значительный спад объемов предоставляемых кредитов наблюдался в 2009 году, когда этот показатель снизился на 77% по сравнению с предыдущим годом [4]. Однако после этого наблюдался устойчивый рост предоставленных ипотечных жилищных кредитов, объем которых в 2011 году достиг предкризисного уровня 2008 года.

К настоящему времени объем выданных ипотечных жилищных кредитов за период с 2006 года вырос в 4,6 раз, а объем задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам в 14 раз. Если в 2006 году доля кредитов на ипотеку в иностранной валюте составляла 31% в общем числе ипотечных кредитов, то в последующий период она сокращалась и в 2014 году достигла всего 0,52% [5]. Наибольшее ее снижение произошло после кризиса 2008 года, когда курс доллара вырос с 23 до 36 рублей за доллар [6].

За период с 2009 года объем просроченной задолженности увеличился на 35%, причем в части рублевой составляющей кредитов (рис. 2). Однако в 2014 году доля просроченной задолженности по кредитам в иностранной валюте составляла 14%, а по рублевым кредитам лишь 0,8%.

В региональном разрезе лидерами по объему выданных кредитов выступают Центральный и Приволжский федеральные округа, в совокупности занимающие 50% рынка [7] (рис. 3).

Размер средней суммы кредита за анализируемый период значительно не менялся и в 2014 году составил 1,7 млн. рублей (таблица 2), что в большинстве регионов представляет собой необходимую сумму на покупку однокомнатной квартиры.

Как свидетельствуют данные таблицы 2, за анализируемый период минимальная ставка по кредитам в рублях наблюдалась в 2011 году – 11,9%, а по кредитам в иностранной валюте в 2014 году – 9,4%. Практически в два раза возросло число организаций, предоставляющих ипотечные кредиты – с 376 штук в 2005 году до 634 штук в 2014 году.

Анализ соотношения стоимости жилья и среднедушевых доходов населения в разрезе регионов свидетельствует о наличии между ними существенной связи – чем выше уровень доходов населения, тем выше стоимость жилья в данном регионе (рис. 4). Наибольшая стоимость жилья наблюдается в Центральном федеральном округе (свыше 70 тыс. руб. за кв. метр), наименьшая – в Северо-Кавказском федеральном округе – 30 тыс. руб. за кв. метр. [7] При этом в СКФО наблюдается наименьший разрыв между доходами населения и стоимостью жилья, что, на наш взгляд, объясняется невысоким уровнем доходов и, как следствие, непопулярностью использования ипотечных средств (доля региона в объеме выданных кредитов составляет только 2% (см. рис. 3).

В 2013 году наиболее высокие темпы строительства наблюдались в Южном, Уральском и Центральном федеральных округах (таблица 3). Меньше всего

Таблица 1. **Динамика ВВП РФ и показателей объемов ипотечного кредитования за период 2005–2013 гг.**

Показатель	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
ВВП в текущих ценах, млрд руб.	21609,8	26917,2	33247,5	41276,8	38807,2	46308,5	55967,2	62218,4	66755,3
Объем выданных ипотечных кредитов к ВВП, %	0,3	1,22	2,07	1,97	0,37	0,97	1,55	1,84	2,18
Задолженность по выданным ипотечным кредитам к ВВП, %	0,2	0,9	1,8	2,7	2,6	2,5	2,7	3,2	4

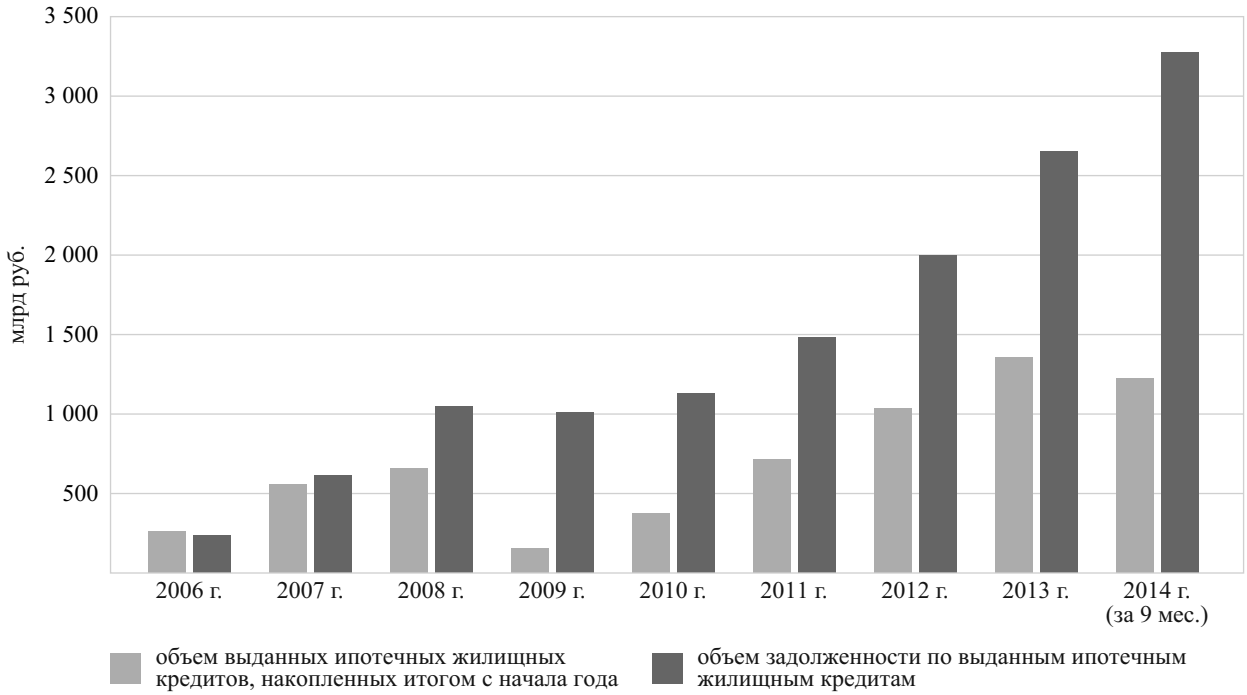


Рис. 1. **Показатели объема выданных ипотечных кредитов с 2009 по 2014 гг., млн. руб.**

жилья вводится на территории Дальневосточного федерального округа.

Анализ основных показателей рынка жилья в разрезе регионов свидетельствует о том, что наиболее доступным жилье является в Северо-Кавказском и Уральском федеральных округах (таблица 3). Так, коэффициент доступности жилья, отражающий количество лет, необходимое на покупку жилья, в СКФО составляет 2,47 лет, а в УФО – 2,76 лет [8]. В целом по округам этот показатель не превышает



Рис. 2. **Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам с 2009 по 2014 гг., млн. руб.**

Таблица 2. **Основные характеристики кредитов в России в 2005–2014 гг.**

Показатель	Год									
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**за 9 мес. 2014**
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, тыс. руб.	н/д	н/д	н/д	1876	1172	1261	1369	1492	1641	1735
Средневзвешенный срок по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях, мес.	175	182	199	215	198	196	179	180	176	179
Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях, %	14,9	13,7	12,6	12,9	14,3	13,1	11,9	12,3	12,4	12,2
Количество кредитных организаций, имеющих на своем балансе ипотечную задолженность, шт.	376	498	587	602	584	631	658	667	658	634
Средневзвешенный срок по выданным ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте, мес.	148	180	189	207	140	155	149	135	152	140
Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте, %	11,8	11,4	10,9	10,8	12,7	11	9,6	9,8	9,6	9,4

четырех лет, что соответствует общеевропейским показателям.

В целом, анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования позволяет определить основные факторы, препятствующие его активному развитию.

1. Напряженная ситуация с банковской ликвидностью, что связано как с действием санкций, так и осторожной политикой таргетирования инфляции Центральным Банком РФ [9]. Это выражается в высоких процентных ставках по ипотечным кредитам. На фоне роста ключевой ставки с 10,5% до 17% годовых в декабре 2014 года привело к необходимости повышения ставок по кредитам, в том числе ипотечным. Так, Сбербанк России повысил ставки до 14,5–16%, «ВТБ 24» – до 14,95%, а некоторые небольшие банки – до 17–20%. Произошедшее снижение в начале февраля ключевой ставки до 15% позволит пересмотреть ставки по ипотеке в сторону снижения, однако, их значение все равно остается высоким.

2. Нехватка финансовых ресурсов в виде «длинных» денег и сложность прогнозирования экономической ситуации на длительную перспективу [10]. У банков основными источниками финансовых средств для финансирования ипотеки являются либо государственные средства, получаемые через Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, либо вклады населения [11]. В условиях макроэкономической нестабильности, падения нефтегазовых доходов бюджета, девальвации национальной валюты возможно сокращение поступлений из указанных источников.

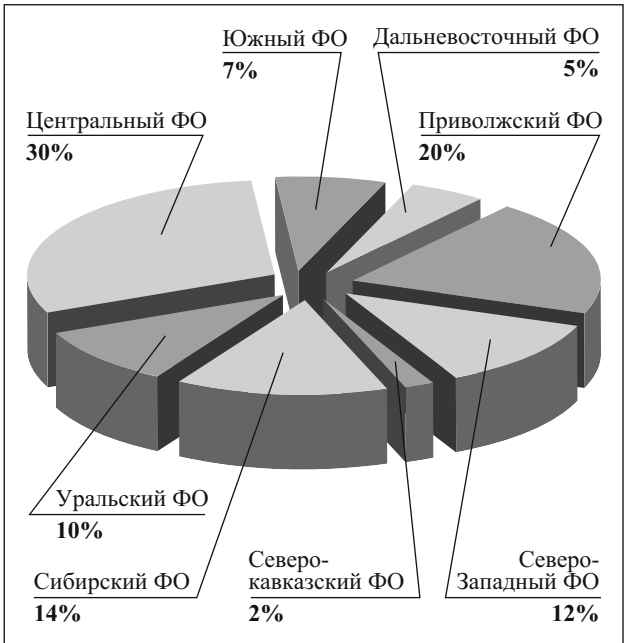


Рис. 3. **Доля региона в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 2014 году, %**

3. Неразвитость рынка банковских услуг, заключающаяся в высоком уровне монополизма государственных банков, имеющих преимущества перед коммерческими банками. По данным Центрального Банка России [12], на долю ведущих государственных банков («Сбербанк России», «Газпромбанк» и «ВТБ 24») приходится около 2/3 выданных ипотечных кредитов.

Таким образом, в условиях нарастания кризисных тенденций в экономике, ориентируясь на опыт развитых стран, необходимо говорить о поддержке ипотечных программ и в нашей стране. Покупка жилья стимулирует строительные организации расширять объемы предложения, увеличивается спрос на стройматериалы, мебель, услуги ремонтных бригад. Это позволяет создавать дополнительные рабочие места, увеличивать совокупный доход, что является хорошим стимулом к росту экономики.

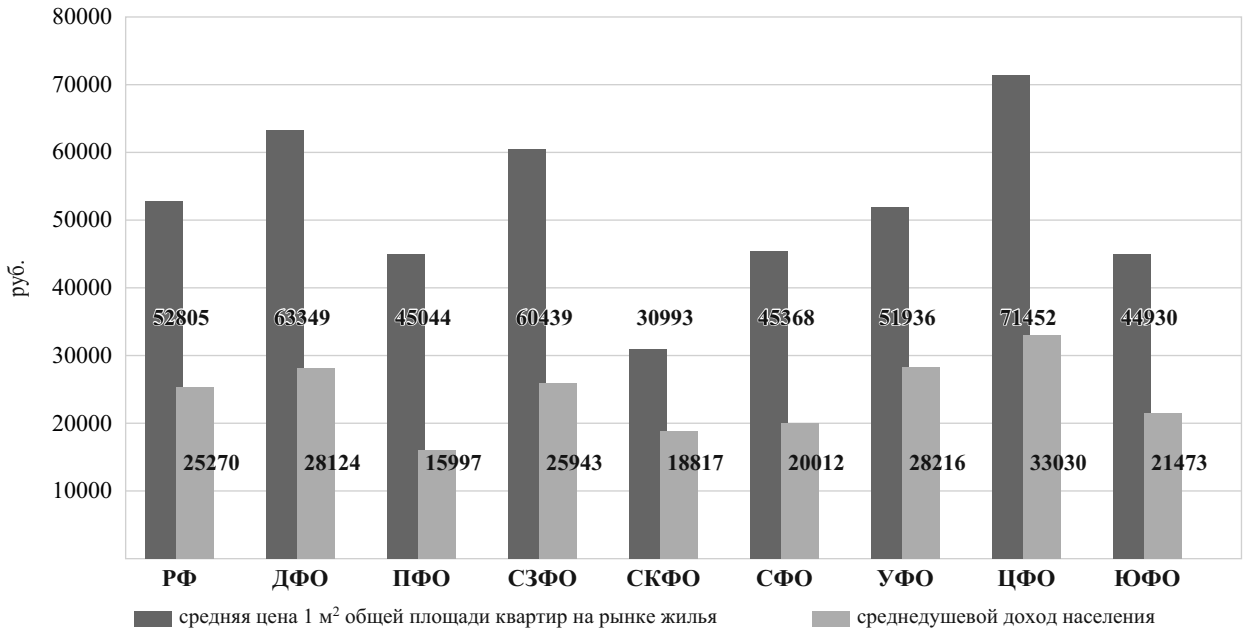


Рис. 4. **Соотношение средней стоимости квадратного метра и уровня среднедушевых доходов населения по округам в 2013 году**

Таблица 3. **Основные показатели рынка жилья и жилищного строительства по регионам РФ в 2013 г.**

Регион	**Жилищный фонд, млн м²**	**Численность постоянного населения на 1 января, чел.**	**Общая площадь введенного жилья, в среднем на 1 жителя, м²/чел.**	**Общая площадь жилых помещений, в среднем на одного жителя, м²/чел.**	**Среднегодовой коэффициент доступности жилья, лет**
Российская Федерация	3 358,60	143 666 931	0,49	23,4	3,13
Дальневосточный ФО	139,6	6 226 640	0,35	22,4	3,38
Крымский ФО	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Приволжский ФО	714	29 738 836	0,51	24	3,12
Северо-Западный ФО	339,9	13 800 658	0,46	24,6	3,49
Северо-Кавказский ФО	188,6	9 590 085	0,43	19,7	2,47
Сибирский ФО	428,3	19 292 740	0,41	22,2	3,4
Уральский ФО	284,2	12 234 224	0,54	23,2	2,76
Центральный ФО	944,6	38 819 874	0,52	24,3	3,24
Южный ФО	319,4	13 963 874	0,55	22,9	3,14

Литература:

1. Литвинова С.А. Роль ипотеки в преодолении кризисных явлений в экономике // Проблемы современной экономики. 2010. № 2. С. 242–245.
2. Клепикова А.М., Авсиевич В.Н., Камнева Е.В. Рынок недвижимости в Тюмени: современное состояние и факторы на него влияющие // Социально-экономический потенциал развития регионов в странах СНГ. Материалы международной научно-практической конференции. Тюмень-Павлодар: Издательство «Печатник», 2008. 260 с.
3. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [электронный ресурс]. URL: http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka (дата обращения 25.01.2015)
4. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России (интернет-версия). Статистический сборник № 1 (2005–2013 гг.) – Департамент статистики ЦБ РФ [электронный ресурс]. URL: http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage-01.pdf (дата обращения 27.01.2015)
5. Официальный сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. [электронный ресурс]. URL: http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/ (дата обращения 27.01.2015)
6. Ефремова В.В., Королева А.М. Финансовая грамотность населения России: проблемы и направления повышения // Экономика и предпринимательство. 2015. № 1. С. 95–97.
7. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2014: Стат. сб. / Росстат. М., 2014. 900 с.
8. Махмудова М.М., Королева А.М. Инвестиционное поведение населения Тюменской области факторы его определяющие // Экономика и предпринимательство. 2014. № 11 (ч.2). С. 238–240.
9. Симонов С.Г., Клепикова А.М. Национальная экономика: макроэкономический подход. Тюмень: Изд-во «Нефтегазовый университет», 2010. 124 с.
10. Абрамов Р.А. К вопросу об оценке роли государства в процессе развития рыночной экономики // Вопросы управления. 2014. № 3.
11. Селяхина Е.С. Деятельность органов государственной власти в сфере российского жилищного рынка в условиях мирового финансово-экономического кризиса // Научно-информационный электронный журнал студентов и молодых ученых «ЭГО: Экономика. Государство. Общество». 2011. № 1. [электронный ресурс]. URL: http://ego.uapa.ru/ru-ru/issue/2011/01/02/ (дата обращения 27.01.2015)
12. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [электронный ресурс]. URL: http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka (дата обращения 25.01.2015)

References:

1. Litvinova S.A. The role of mortgage in overcoming economy crisis // Problems of modern economy. 2010. № 2. P. 242–245.
2. Klepikova A.M., Avsievich V.N., Kamneva E.V. Real estate market in Tyumen: current status and factors affecting it // Socio-economic development potential of regions in the CIS countries. Proceedings of the international scientific-practical conference. Tyumen-Pavlodar: Publishing house “Pechatnik”, 2008. 260 p.
3. The Official website of the Central Bank of the Russian Federation [e-resource]. URL: http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka (date of reference 25.01.2015)
4. Information on housing market (housing mortgage) lending in Russia (online version). Statistical bulletin № 1 (2005–2013) The Statistics Department of the Central Bank of the Russian Federation [e-resource]. URL: http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage-01.pdf (date of reference 27.01.2015)
5. The official website of the Agency for Housing Mortgage Lending. [e-resource]. URL: http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/ (date of reference 27.01.2015)
6. Efremova V.V., Koroleva A.M. Financial literacy of the population of Russia: problems and improvement directions // Ekonomika i predprinimatelstvo. 2015. № 1. P. 95–97.
7. Regions of Russia. Socio-economic indicators. 2014: Stat. sb. / Rosstat. M., 2014. 900 p.
8. Makhmudova M.M., Koroleva A.M. Investment behavior of population of the Tyumen region and factors affecting it // Ekonomika i predprinimatelstvo. 2014. № 11 (p. 2). P. 238–240.
9. Simonov S.G., Klepikova A.M. National economy: macroeconomic approach. Tyumen: Publishing house “Neftegazovyi Universitet”. 2010. 124 p.
10. Abramov R.A. To the issue of estimation of the role of state in the course of market economy development // Voprosy upravleniya 2014. № 3.
11. Selyakhina E.S. Public authorities’ activity in the field of the Russian housing market in the conditions of the global financial-economic crisis // Scientific-informational online journal for students and young scientists «EGO: Ekonomika. Gosudarstvo. Obshchestvo. 2011. № 1. [e-resource]. URL: http://ego.uapa.ru/ru-ru/issue/2011/01/02/ (date of reference 27.01.2015)
12. The Official website of the Central Bank of the Russian Federation [e-resource]. URL: http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka (date of reference 25.01.2015)