

УДК 347.27.01

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РФ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Горпинченко Ю. В., Ягунова Е. А.

Крымский федеральный университет имени В. И. Вернадского, Симферополь, Российская Федерация

e-mail: druzinrv@gmail.com

Статья посвящена исследованию особенностей ипотечного жилищного кредитования в России. Представлен анализ рынка ипотеки за последние годы в условиях экономического и валютного кризиса. Выявлены основные проблемы, которые препятствуют эффективному развитию ипотечного кредитования в современных экономических условиях. На основе проанализированных в статье данных были раскрыты основные перспективы развития ипотеки в нашей стране.

Ключевые слова: ипотека, кредитование, ипотечный рынок, жилищное кредитование, процентная ставка.

ВВЕДЕНИЕ

Покупка своего собственного жилья – это главная потребность для каждой семьи, но далеко не все в России могут позволить себе приобрести собственный дом или квартиру без помощи кредита в банке, так как низкий уровень дохода не позволяет решить квартирный вопрос за счёт собственных средств. Поэтому население обращается к оформлению ипотечного кредита.

В нынешних условиях ипотечное кредитование – основной способ решить жилищный вопрос. Также ипотека является преобладающим источником финансирования приобретения жилья. В этом заключается актуальность раскрытия и изучения вопроса проблем и перспектив ипотечного кредитования в РФ в сложившейся экономической ситуации.

Рынок ипотечного кредитования в России является достаточно молодым по сравнению со многими странами Запада. В 2005 году началось активное его развитие, тогда объём выданных ипотечных кредитов составил 56 млрд руб. И с 2005 года ипотека прошла большой путь развития, а банковские ипотечные продукты стали одним из самых доступных способов решить вопрос с жильем. Но на данный момент возникло много трудностей и проблем в области ипотечного кредитования из-за нестабильности экономики, низкого уровня жизни населения, неустойчивостью рубля и т. д. Эти причины сильно повлияли на уменьшение объемов выдаваемых жилищных займов, произошло усложнение процедуры выдачи кредитов и увеличение процентных ставок. Население крайне серьезно и осторожно подходит к такому способу покупки жилья.

Весь 2015 год правительство РФ обещало населению улучшить условия ипотечного кредитования, повысить доступность данных кредитов, но, к сожалению, кроме нескольких государственных программ, для решения данного вопроса сделано было мало. Также ничего хорошего не предвещает нынешняя политическая и экономическая ситуация в стране и в мире. Поэтому сейчас нельзя дать однозначный ответ на вопрос, стоит либо не стоит в начале 2016 года оформлять ипотеку. На данный момент ключевая ставка ЦБ РФ и ставка

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РФ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

рефинансирования имеют одинаковое значение – 11 %. Желающим получить кредит это грозит удорожанием ипотеки, чтобы выбрать подходящее правильное предложение, им нужно рассмотреть условия ипотечных программ в различных банках.

Целью данной статьи является изучение ипотечного кредитования в России на современном этапе. Задачами статьи являются анализ рынка ипотечного кредитования РФ, определение основных факторов, влияющих на него, выделение проблем и перспектив развития. Объектом исследования выступает рынок ипотечного кредитования в России. Предмет исследования – отношения, складывающиеся между кредитором и заемщиком в процессе ипотечного кредитования.

ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ

Вопрос о дальнейшей судьбе ипотеки на сегодня стоит остро, мнения экономистов расходятся. Многие ученые настроены оптимистично и отмечают, что, несмотря на все трудности в 2014 году, российское ипотечное кредитование достигло своего наивысшего значения.

Таблица 1

Объем предоставленных банками ипотечных кредитов, млн руб.

Дата	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016
Объем	1338731	1753294	1147339

Источник: составлено автором по данным ЦБ РФ [5].

Из таблицы видно, что банки в 2014 году выдали ипотечных кредитов на общую сумму в 1,75 трлн рублей, что превышает уровень 2013 года в 1,3 раза. Всего кредитов было выдано за год больше миллиона. В 2015 году было выдано кредитов уже на сумму 1,15 трлн рублей, что также ниже, чем в 2014 году.

Темп прироста ипотечного рынка в 2014 году почти в два раза превысил темп прироста рынка кредитования. Примерно 15 % от общей суммы всех выданных населению кредитов занимает ипотечное кредитование, и оно является достаточно надежным источником дохода для банка. Так, объем просроченной задолженности по данным кредитам на 01.01.2015 составил 48 млрд руб., это примерно 3,5 % от общей суммы ипотечных кредитов в 2014 году. Поэтому банки не хотят терять такой хороший источник дохода.

Так как объем жилищного кредитования в 2014 оказался на высшей точке, то среди банков началась конкуренция за ипотечных заемщиков, и для привлечения клиентов были несколько снижены требования к ним. Несмотря на это, качество кредитного портфеля банков осталось на высоком уровне. Например, объем ипотечных кредитов без единого просроченного платежа составил 95,5 % и всего 2,1 % – это удельный вес ипотечных кредитов со сроком задержки платежей более 90 дней.

Нужно сказать, что 2014 год был необычным: большой спрос на ипотечные кредиты поддерживался благодаря будущим ожиданиям роста цен на жилье, на что

повлияла нестабильность экономики и девальвация рубля. Население начало активно инвестировать свои накопленные сбережения в дома и квартиры еще в марте 2014 года, при первых признаках ухудшения экономических условий, и это получило лавинообразное развитие к концу года по причине девальвации рубля [2].

Однако на протяжении 2014 года отмечалось постепенное снижение темпов роста выдачи ипотеки по месяцам: в январе он составил 52 %, а в ноябре снизился до 13 % [4].

Процентная ставка по ипотечным кредитам с января по май 2015 года составила 14,4 % годовых, некоторые банки устанавливали ставку на уровне 18 % и выше (например, Сбербанк России и ВТБ 24). Поэтому не стоит думать, что в 2016 году процентная ставка снизится до значения 12–13 % годовых, хотя в европейских и западных странах ставки устанавливаются на уровне 3–4 %.

В 2015 году, как было сказано выше, у населения снизилась платежеспособность, а расходы увеличились. У банков увеличились просроченные займы. У тех, кто брал ипотеку в иностранной валюте, появились большие проблемы из-за падения курса рубля. Заемщикам стало трудно выплачивать кредит, а иногда приходилось продавать купленное ипотечное жилье, чтобы погасить долги, и приобретать квартиру или дом дешевле и скромнее предыдущего варианта [3].

Можно сказать, что ипотечное кредитование в РФ развивается, но пока не достигло того уровня, при котором оно смогло бы помочь населению нашей страны в решении проблем с приобретением жилья. Это происходит по многим причинам, основные из которых:

- 1) низкая платежеспособность населения, падение уровня жизни;
- 2) высокий уровень инфляции в стране;
- 3) проблемы в связи с нестабильной экономической ситуацией, падение курса рубля;
- 4) высокая стоимость кредитов на жилье;
- 5) монополия на рынке кредитования;
- 6) малое количество социальных ипотечных программ;
- 7) проблемы, связанные с миграционной политикой.

Еще одной проблемой можно выделить то, что в декабре 2014 года некоторые банки перестали выдавать ипотечные кредиты или установили высокие ставки – 30 % и выше. Минимальные ставки по ипотеке выросли до уровня 14,5–16 % в январе 2015 года, не считая некоторые акции банков и строительных компаний на покупку жилья. По сравнению с 2014 годом, ставки по кредитам в 2015 году выросли в ведущих банках страны на 4–6 %, то есть годовой процент составил в среднем 16–19 % (против 12–13 % прошлого года). Сдерживать рост процентных ставок пытались крупные государственные банки, но все чаще аналитики и участники рынка говорили о падении ипотеки в России [6].

У экономистов разные мнения по поводу высшего уровня процента по ипотечным кредитам. Многие утверждают, что для большинства населения ставка в 15 % – психологический барьер, но если ипотека срочно необходима, то могут взять кредит и под 16–18 % годовых. Довольно высокой ставкой считают уже 20 %,

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РФ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

однако и под такой процент граждане берут ипотеку, но только при острой необходимости в жилье и, как правило, на короткий срок [1].

Исключительным для рынка ипотечного кредитования стал 2015 год, так как впервые государство приняло на нем роль жесткого регулятора. Рынок ипотеки в начале 2015 года оказался на грани кризиса, поэтому государственное вмешательство было необходимо. Правительство РФ в марте 2015 года запустило программу льготного ипотечного кредитования. По этой государственной программе из федерального бюджета было выделено 20 млрд руб. для субсидирования ставок процентов по ипотеке на уровне 12 %. Считалось, что это обеспечит выдачу ипотечных кредитов на сумму до 400 млрд рублей. Программа действовала с 1 марта 2015 года до 1 марта 2016 года. По условиям программы кредиты на жилье по ставке 12 % выдавались на покупку квартир на первичном рынке, то есть в новостройках, а размер первоначального взноса составлял не менее 20 % от их стоимости, сумма кредита не должна превышать 3 млн рублей. Для некоторых регионов, таких как Санкт-Петербург, Москва и Московская область, сумма кредита не должна превышать 8 млн руб. [3].

Государственная поддержка рынка ипотечного кредитования была необходима в связи с его охлаждением. По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, без такой поддержки выдачи кредитов снизились бы с 1,7 трлн руб. в 2014 году до 200 млрд руб. в 2015 году, то есть в 8,5 раз. Даже с господдержкой выдачи кредитов сократились, но не так сильно.

Самыми сложными месяцами в 2015 году стали апрель и май, когда сократилось количество ипотечных сделок больше чем в 3 раза по сравнению с апрелем – маем 2014 года. Уже летом количество заявок на кредит начало расти, в месяц примерно на 10–15 %, и к осени сформировалось представление о спросе на ипотеку. Однако реализоваться ему не давали три фактора:

- 1) снижение реальных доходов граждан вследствие кризисных явлений в экономике;
- 2) неуверенность людей в стабильности своего материального положения, что мешает брать долгосрочные кредиты;
- 3) переоцененные ожидания падения цен на жилье (до 30 %).

Перемена во взглядах участников ипотечного кредитования произошла осенью 2015 года, когда кредиторы и заемщики адаптировались к изменившимся условиям, начали грамотно оценивать сложившуюся ситуацию, расстались с необоснованными иллюзиями и использовали знания для решения накопившихся жилищных вопросов.

Такая адаптация участников рынка ипотечного кредитования к современным явлениям в сочетании с неизбежностью решения актуальных жилищных проблем обусловили его развитие в 2016 году [7].

Рассмотрим, как же будет развиваться рынок ипотеки в 2016 году.

Развитие ипотеки прямо зависит от состояния экономики и уровня доходов населения. Поэтому можно полагать, что в 2016 году принципиальных улучшений соответствующих показателей не будет. А значит, нет речи и о возвращении ипотечного рынка на докризисный уровень.

С другой стороны, банки крайне заинтересованы в развитии ипотеки как основном направлении своей кредитной политики. В 2015 году их кредитный портфель увеличивался исключительно за счет кредитных карт и ипотечного кредитования. Ведущие банки ожидают, что с целью поддержки строительной отрасли государственная программа субсидирования ипотечной ставки будет продлена в 2016 году, скорее всего в измененном виде.

Продолжится увеличение занимаемой крупными банками с государственным участием (Сбербанк, группа ВТБ) доли рынка – многие потенциальные заемщики считают их наиболее надежными и выгодными по условиям кредитования. Именно эти банки имеют максимальные возможности выбора клиентов и в настоящее время делают основной упор в работе на программу льготного кредитования на первичном рынке. При сохранении текущей относительной макроэкономической стабильности процентная ставка по ипотеке на вторичном рынке, вероятно, будет плавно снижаться и во втором полугодии достигнет средней величины 2014 года – 12,2–12,5 %.

Банки продолжают целенаправленную работу по привлечению наиболее интересных для них целевых групп клиентов. Но одновременно будут стараться минимизировать риски путем предельно жесткого андеррайтинга, включающего:

- оценку устойчивости предприятия, в котором работает потенциальный заемщик;
- соответствие декларируемой заработной платы уровню зарплаты на аналогичных должностях на рынке труда;
- анализ кредитной истории;
- получение данных по потенциальному заемщику из пенсионного фонда, налоговой инспекции, а также проверку отсутствия задолженностей по уплате коммунальных платежей, штрафов, алиментов;
- отслеживание поведения потенциального заемщика по социальным сетям [7].

ВЫВОДЫ

Подводя итоги данного исследования, необходимо отметить, что в современных экономических условиях основной способ решить вопрос с жильем для большинства населения нашей страны – это оформить ипотечный кредит в банке, так как из-за высокой стоимости жилья собственных средств на его покупку недостаточно. Однако сейчас в области ипотечного кредитования возникло много проблем, что тормозит развитие данной сферы.

2014 год показал самые высокие результаты по выдаче ипотеки – 1,75 трлн рублей. Уже в 2015 году у населения снизились доходы и платежеспособность, а расходы возросли, значительно ухудшилась экономическая ситуация, курс рубля претерпел падение, в стране держался высокий уровень инфляции, рынок ипотеки оказался на грани кризиса. Такая ситуация повлекла за собой значительное удорожание кредитов на жилье. Население с опаской стало подходить к оформлению ипотечных кредитов, многие боятся зависимости от банка, многие лишились работы, расходы и цены выросли. Государственное вмешательство было

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РФ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

необходимо, и с марта 2015 года начала действовать программа льготного ипотечного кредитования.

Развитие ипотечного кредитования в РФ прямо зависит от экономической ситуации и уровня доходов населения, поэтому в 2016 году ждать сильных улучшений не приходится. Благоприятный прогноз ожидает лишь в том случае, если укрепится рубль и страна выйдет из кризиса.

Список литературы

1. Алешкина Т., Пастушкин А. 20 млрд на ипотеку: банки начинают раздачу льготных кредитов // Информационное агентство «РосБизнесКонсалтинг» [Электронный ресурс]. URL: <http://top.rbc.ru/>.
2. Гольдберг М. Российский рынок ипотеки – потенциал развития еще не исчерпан // ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ahml.ru/ru/>.
3. Ипотека – что ждет рынок в 2016 году? [Электронный ресурс]. URL: <http://www glavnoe-spb.ru/poleznaia-informaciya/ipoteka>.
4. Итоги 2014 года: Ипотека установила новый рекорд // ЗАОИД «Комсомольская правда» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.kp.ru/>.
5. Официальный сайт Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <http://www.cbr.ru>.
6. Смирнов А. Ипотека против кризиса // Группа «Эксперт» [Электронный ресурс]. URL: <http://expert.ru>.
7. Прогноз: количество ипотечных сделок в 2016 году может увеличиться на 10–15 % // Информационное агентство «РосБизнесКонсалтинг» [Электронный ресурс]. URL: <http://realty.rbc.ru/experts/10/12/2015/562949998572687.shtml>.

Статья поступила в редакцию 26.09.2016