

Современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации

The current state of the housing mortgage market in the Russian Federation

Ахматов Х.А.

Старший преподаватель кафедры информационных технологий и цифровой экономики, Ивановский государственный химико-технологический университет
e-mail: igi_taulu@mail.ru

Akhmatov Kh.A.

Senior Lecturer, Department of Information Technologies and Digital Economy, Ivanovo State University of Chemical Technology
e-mail: igi_taulu@mail.ru

Шилова Н.В.

Студент кафедры информационных технологий и цифровой экономики, Ивановский государственный химико-технологический университет
e-mail: belfin1324@gmail.com

Shilova N.V.

Student, Department of Information Technologies and Digital Economy, Ivanovo State University of Chemical Technology
e-mail: belfin1324@gmail.com

Аннотация

В работе проанализирована динамика рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации за последние пять лет. Были оценены показатели ретроспективного периода, касающиеся основных субъектов ипотечного кредитования, количества выданных жилищных кредитов за годовые интервальные промежутки, досрочного погашения задолженности и объема просрочки по ней. Отдельное внимание авторы уделили средневзвешенным процентным ставкам по ипотечному кредитованию и темпам ввода жилья на территории России.

Ключевые слова: ипотека, жилищное кредитование, ипотечная задолженность, средневзвешенная ставка, просроченная задолженность, досрочное погашение, жилищное строительство.

Abstract

The paper analyzes the dynamics of the housing mortgage market in the Russian Federation over the past five years. Were evaluated indicators of the retrospective period relating to the main subjects of mortgage lending, the number of housing loans issued for the annual interval, early repayment of debt and the amount of delay on it. The authors paid special attention to the weighted average interest rates on mortgage lending and the rate of housing commissioning in Russia.

Keywords: mortgage, housing loans, mortgage debt, weighted average rate, arrears, early repayment, housing construction

По данным Банка России на рынке ипотечного кредитования Российской Федерации по состоянию на 01.01.2018 г. работает 358 коммерческих банков [8]. Однако высокие темпы роста по ипотечным кредитным портфелям демонстрируют чуть более ста банков, причем

около 90% из них находятся на территории Центрального федерального округа (головные офисы кредитных организаций в Московской области и их филиалы в субъектах России).

Следует отметить наличие тенденции сокращения числа коммерческих банков, являющихся участниками ипотечного жилищного кредитования. Данная тенденция подкрепляется политикой Мегарегулятора по оздоровлению финансового сектора экономики [5]. По состоянию на 01.07.2017 г. число участников рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, на 76 кредитных организаций и составило 423 участника. Относительно неизменно количество ипотечных коммерческих банков, кредитующих рынок недвижимости Дальневосточного федерального округа.

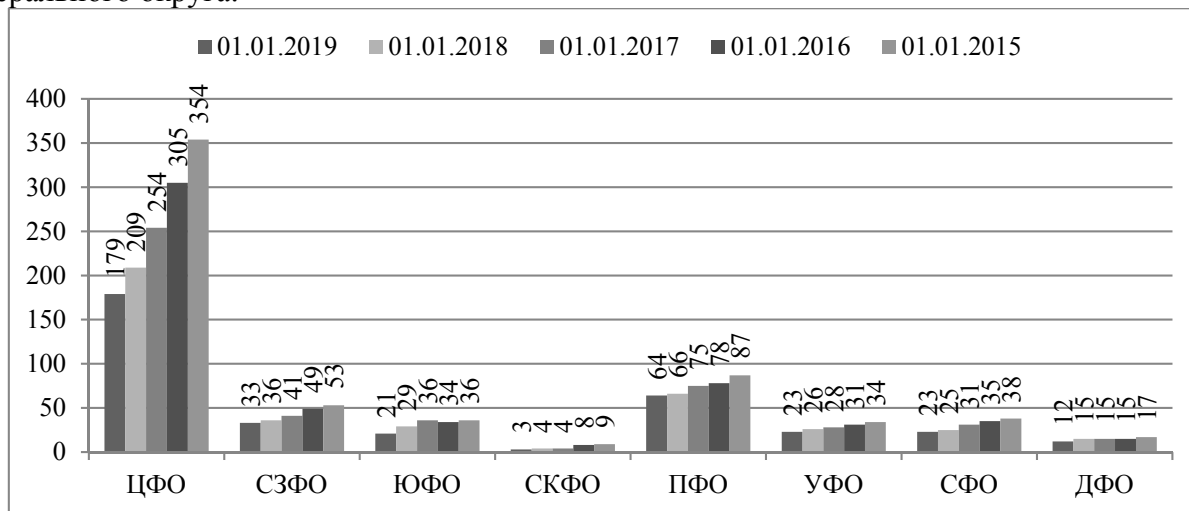


Рис.1. Динамика количества кредитных организаций – участников рынка ипотечного жилищного кредитования России, с 01.01.2015 г. по 01.01.2019 г.

Анализ количественных данных ипотечного жилищного кредитного рынка свидетельствует об опережающем росте темпов задолженности по отношению к количеству выданных займов и объему кредитования. При этом усиление «разрыва» между задолженностью по предоставленным кредитам и объемами кредитования наблюдается, преимущественно, начиная с 2015 г. На начало 2016 г. количество выданных кредитов сократилось до 710 450 ед., что не соответствует майским указам Президента, обязывающим Правительство Российской Федерации обеспечить до 2018 г., кроме всего прочего, увеличение количества выдаваемых ипотечных жилищных кредитов до 815 тыс. в год [2].



Рис. 2. Агрегированные показатели динамики и качества ссудной задолженности на рынке ипотечного жилищного кредитования физических лиц, с 01.01.2015 г. по 01.01.2019 г.

Самые низкие объемы ипотечного жилищного кредитования наблюдаются в первом квартале года, существенно возрастая ко второму и третьему кварталам. Это обусловлено подверженностью строительного рынка фактору сезонности, что приводит к усилению отложенного спроса при недостаточности количества вводимого в эксплуатацию жилья, а также снижении минимальной стоимости единицы площади.



Рис. 3. Динамика средневзвешенной процентной ставки на рынке ипотечного кредитования России, с 01.01.2015 г. по 01.01.2019 г.

Рост ипотечного рынка обеспечивался преимущественно рублевыми кредитами. После негативного опыта по итогам резкой девальвации национальной валюты ипотечное кредитование в иностранной валюте продолжает терять свою привлекательность среди населения.

Наибольшие темпы прироста продемонстрировали такие регионы, как Свердловская область (+47,9%), Краснодарский край (+42,6), Московская область (+39,8) и Новосибирская область (+39,8). Любопытно, что в 2016 г. в числе лидеров по аналогичному показателю были другие субъекты, а именно Республика Мордовия (+65%), Республика Саха (Якутия) (+40%), Санкт-Петербург (+40%) и Республика Башкортостан (+39%).

Таблица 1

Регионы России по объему ипотечного кредитования [12]

Субъект Российской Федерации	Объем ипотеки за 2019 г., млн руб.	Объем ипотеки за 2018 г., млн руб.	Объем ипотеки за 2017 г., млн руб.	Темп прироста (2019 / 2018), %	Темп прироста (2018 / 2017), %	Доля субъекта РФ в объеме ипотеки ч. задол. в 2019 г., %	Доля субъекта РФ в объеме ипотеки ч. задол. в 2018 г., %	Доля субъекта РФ в объеме ипотеки ч. задол. в 2017 г., %
г. Москва	705 245	547 339	459 485	28.85	19.12	11.06	10.64	10.39
Московская область	519 370	405 216	341 467	28.17	18.7	8.14	7.88	7.72
г. Санкт-Петербург	375 966	287 927	232 992	30.58	23.58	5.9	5.6	5.27

Субъект Российской Федерации	Объем ипотеки за 2019 г., млн руб.	Объем ипотеки за 2018 г., млн руб.	Объем ипотеки за 2017 г., млн руб.	Темп прироста (2019 / 2018), %	Темп прироста (2018 / 2017), %	Доля субъекта РФ в объеме ипотеки за 2019 г., %	Доля субъекта РФ в объеме ипотеки за 2018 г., %	Доля субъекта РФ в объеме ипотеки за 2017 г., %
Тюменская область	377 188	326 234	293 517	15.62	11.15	5.91	6.34	6.64
Республика Татарстан	179 735	139 879	112 507	28.49	24.33	2.82	2.72	2.54
Свердловская область	208 713	171 253	149 800	21.87	14.32	3.27	3.33	3.39
Республика Башкортостан	181 420	139 986	115 393	29.6	21.31	2.84	2.71	2.61
Краснодарский край	179 317	139 076	113 603	28.93	22.42	2.81	2.7	2.57
Новосибирская область	152 317	123 700	108 480	23.13	14.03	2.39	2.4	2.45
Красноярский край	148 317	126 386	115 960	17.35	8.99	2.33	2.46	2.62

При незначительном увеличении доли рынка, приходящейся на Московскую область и Республику Татарстан, а также при относительном сокращении показателя по Тюменской области, рынки Москвы и Северной столицы расширились в 2016 г. с 11,6 до 12,4% и с 5,8 до 6,4%, соответственно.

Существенная положительная динамика на рынке ипотечного кредитования наблюдалась не только за счет либерализации ценовой политики, но и благодаря увеличению срока высвобождения средств, инвестированных на ипотечном рынке. Подтверждением тому служит рост средневзвешенного периода ипотечного кредитования с начала 2015 г. до конца 2017 г.

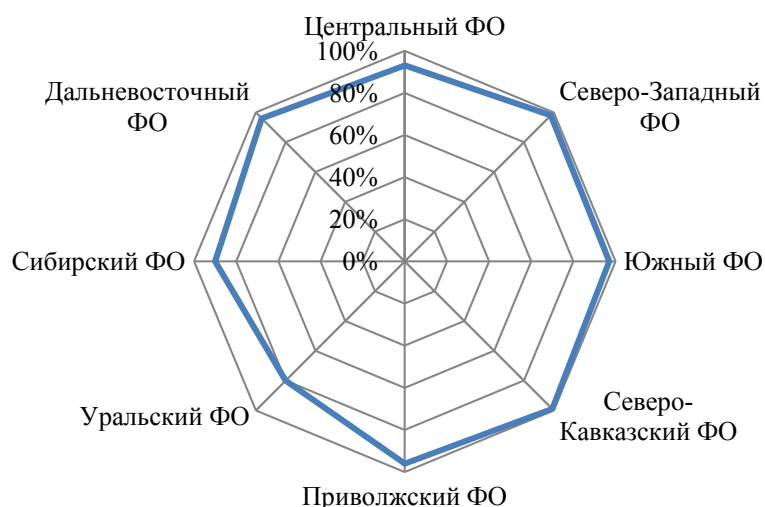


Рис. 4. Изменение требований к срочности на рынке ипотечного кредитования Российской Федерации, с 01.01.2015 г. по 01.01.2018 г.

На фоне роста рынка ипотечного кредитования темпы жилищного строительства показывали противоположную динамику.

По стране объемы ввода жилья в 2016 г. снизились на 6,5% (на 21,6% по итогам января 2017-го по сравнению с январем 2016 г.).

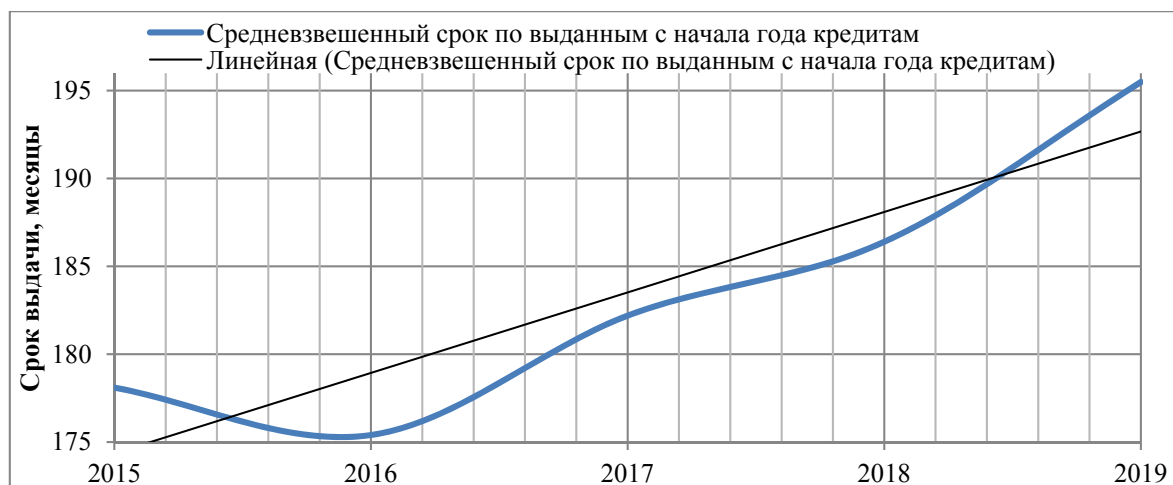


Рис. 5. Темпы роста ввода жилья по федеральным округам России с 01.01.2015 г. по 01.01.2019 г., %

Сокращение жилищного строительства было связано, отчасти, с уменьшением объемов ввода домов индивидуальными застройщиками, на которые не распространялась программа по субсидированию процентных ставок [3]. В целом по стране на индивидуальных застройщиков приходится около 40% вводимого жилья. Без учета индивидуального жилищного строительства (далее ИЖС) ввод жилья в России в 2016 г. сократился на 4%. Московская область остается лидером по объему жилищного строительства (без учета ИЖС за год введено 6 млн м² жилой площади). К началу 2018 г. тенденция снижения ввода нового жилья сохраняется (более 79 млн м²). При этом сегмент ИЖС возрос на 3,5%, а ввод многоквартирных домов (далее МКД) снизился более чем на 4%. В сегменте индивидуального жилищного строительства ввод жилья возрос в 2017 г. на 3,8% (совокупная площадь новых МКД составила 46,2 млн м²).

Продолжительное сокращение реальных располагаемых доходов населения привело к тому, что за 2016 г. объем совокупной просроченной задолженности на ипотечном рынке увеличился на 6,2%. При этом в региональном разрезе темпы прироста были намного выше: например, почти в два раза увеличился объем просроченной задолженности в Брянской области, на 70–80% – в Республиках Карелия и Адыгея.

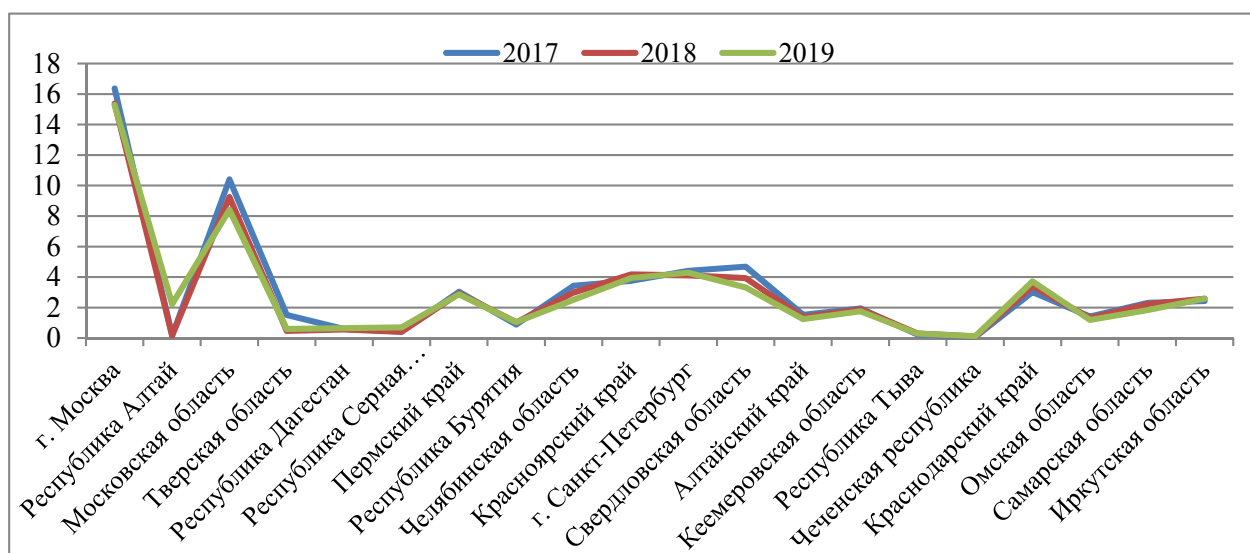


Рис. 6. Регионы России по доле просроченной задолженности на рынке ипотечного кредитования, 2017–2019 гг. [11]

Около трети просроченной задолженности по ипотеке сформировано кредитами в валюте, общий объем которых снизился с 3,3% на 01.01.2016 до 1,6% от совокупного портфеля ипотечной задолженности на 01.01.2017. За 2016 г. было выдано всего 34 ипотечных кредита в иностранной валюте, из них 24 ссуды пришлось на Москву, 4 – на Московскую область и 2 – на Санкт-Петербург.

Сегодня в России можно выделить не менее десятка лидеров рынка ипотечного кредитования, которые за первое полугодие 2018 г. выдали ипотечных кредитов на сумму более 827 млрд руб., что на 84% превышает соответствующий объем за аналогичный период прошлого года. Конкуренция на ипотечном рынке постепенно усиливается, о чем свидетельствует показатель концентрации – доля 5 крупнейших коммерческих банков незначительно снизилась и составила 81,6% (82,1% за аналогичный период прошлого года).

Таблица 2

Рейтинг успешности коммерческих банков на рынке ипотечного кредитования России, на 01.01.2018 г. [9]

<i>Коммерческий банк</i>	<i>Объем ипотеч. задолжен. на начало 2018 г., млрд руб.</i>	<i>Объем выданных кредитов за 1 год (млрд руб.)</i>	<i>Количество выданных кредитов, тыс. ед. за 1 год</i>	<i>Прирост объема портфеля за 2017 г., %</i>
ПАО «Сбербанк»	3029,1	1121,4	647,37	51,4
ВТБ (ПАО)	937,7	389,5	181,96	21,4
Банк ГПБ (АО)	290,5	83,2	35,39	55,3
АО «Россельхозбанк»	178,9	73,4	43,89	12,3
АО «КБ ДельтаКредит»	155,6	52,9	20,17	29
АО «Райффайзенбанк»	64,8	31,1	10,78	-8
ПАО «БАНК УРАЛСИБ»	55,7	27,9	13,19	30,1
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	50,2	24,4	11,23	40,7
ПАО «Совкомбанк»	39,8	19,6	22,07	66,8
Банк «Возрождение» (ПАО)	29,3	16,0	6,52	-17,6

Безусловным лидером по количеству выданных ипотечных кредитов в 2019 г. (851,30 тыс. ед.) и по их объему (3779,1 млрд руб.) является ПАО «Сбербанк». Объем выданных банком кредитов превышает показатели ближайшего конкурента – ВТБ (ПАО) в 3,44 раза, а показатели Банка «ВОЗРОЖДЕНИЕ», завершающего десятку лидеров, – в 70 раз. Важно отметить существенный прирост портфеля ипотечного кредитования у таких банков, как Банк ГПБ (АО) и Банк «Возрождение» (ПАО).

Таблица 3

Рейтинг успешности коммерческих банков на рынке ипотечного кредитования России, на 01.01.2019 г. [10]

<i>Коммерческий банк</i>	<i>Объем ипотеч. задолжен. на начало 2019 г., млрд руб.</i>	<i>Объем выданных кредитов за 1 год (млрд руб.)</i>	<i>Количество выданных кредитов, тыс. ед. за 1 год</i>	<i>Прирост объема портфеля за 2018 г., %</i>
ПАО «Сбербанк»	3779,1	1615,2	851,3	44,0
ВТБ (ПАО)	1099,7	589,8	248,3	51,42
Банк ГПБ (АО)	375,2	152,7	61,9	83,6
АО «Россельхозбанк»	239,9	127,9	68,7	74,3
АО «КБ ДельтаКредит»	177,9	70,6	27,0	33,4
АО «Райффайзенбанк»	73,8	37,5	11,8	20,5
ПАО «БАНК УРАЛСИБ»	70,4	31,4	14,5	12,6
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	49,3	24,3	11,0	-0,3
ПАО «Совкомбанк»	54,7	28,8	27,6	46,8
Банк «Возрождение» (ПАО)	54,0	28,5	10,6	77,9

Подводя итоги по нашему исследованию, отметим, что в 2017 г. рынок ипотечного жилищного кредитования продемонстрировал рекордные показатели:

- прирост составил более 37%, совокупный объем ипотечной ссудной задолженности превысил 2 трлн руб., за год было выдано более 1,1 млн ед. ипотечных займов;

- ставки по ипотеке достигли исторического минимума (9,8%), чему способствовало и снижение инфляции, и денежно-кредитная политика Банка России;

- продолжается трехлетний тренд по досрочному погашению ипотечной задолженности, к началу 2019 г. оно составило более 846 млрд руб. Выдача ипотечных кредитов в иностранной валюте достигла околонулевых значений;

- рост задолженности до 5 трлн руб. и резкое снижение процентных ставок на рынке ипотечного кредитования привели к существенному расширению рынка рефинансирования ипотечной задолженности (объем рефинансирования достиг 161 млрд руб.). Развитие механизмов рефинансирования увеличили возможности по снижению стоимости ипотечной задолженности.

Кроме того, законодательные новшества в 2017–18 гг., связанные с созданием механизма гарантии в сфере строительства [1], сохранностью средств граждан, инвестированных в жилье, перераспределением строительных рисков среди профессиональных участников усилили темпы роста рынка ипотечного кредитования.

Литература

1. Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" [Электронный ресурс] – URL: «Консультант Плюс».

2. Указ Президента РФ от 7 мая 2012 г. N 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-

коммунальных услуг" [Электронный ресурс] – URL: «Консультант Плюс».

3. Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1711 “Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "Агентство ипотечного жилищного кредитования" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей” [Электронный ресурс] – URL: «Консультант Плюс».

4. *Ларионова И.В.* Финансовое оздоровление коммерческих банков: современное состояние и проблемы // Банковские услуги. – 2017. – №9. – С. 2–9.

5. Банк России. Влияние политики по оздоровлению банковского сектора на конкуренцию и устойчивость развития. Аналитическая записка Департамента исследований и прогнозирования от 11.07.2017. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/Content/Document/File/16750/06.pdf> (дата обращения 01.04.2019г.).

6. Годовой обзор по рынкам жилья, жилищного строительства и ипотеки (2017 год)/ НИУ ВШЭ, Минстрой России, ДОМ.РФ/ [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://xn--d1aqf.xn--p1ai/wp-content/uploads/2018/04/АНМЛ_AnnualAR_2018-03-29_pp-2.pdf (дата обращения 03.04.2019г.).

7. Исследовательская компания в области анализа конкурентной среды российского рынка финансовых услуг «Frank RG» [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.frankrg.com/index.php?new_div_id=1032 (дата обращения 03.04.2019г.).

8. Количество кредитных организаций - участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (региональный разрез) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=07&Year=2017&TblID=3-2> (дата обращения 06.04.2019г.).

9. Рейтинг банков по объему ссудного ипотечного портфеля на 1 января 2018 года [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://vid1.rian.ru/ig/ratings/ipoteka_1.1.18.pdf (дата обращения 08.04.2019г.).

10. Рейтинг банков по объему ссудного ипотечного портфеля на 1 января 2019 года [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://vid1.rian.ru/ig/ratings/ipoteka_1.1.19.pdf (дата обращения 01.04.2019г.).

11. Топ-20 регионов РФ по доле просроченной задолженности по ипотечным кредитам [Электронный ресурс] – URL: https://raexpert.ru/rankingtable/bank/ipoteka_region_2016/tab04 (дата обращения 09.04.2019г.).

12. Топ-50 регионов РФ по объему ипотечного кредитования [Электронный ресурс] – URL: https://approval.raexpert.ru/rankingtable/bank/m_region2018/tab1 (дата обращения 15.04.2019г.).