

Махова Анна Владимировна,

канд. экон. наук, доцент,

доцент кафедры истории, обществознания и педагогических технологий;

Пастушенко Татьяна Вадимовна,

студентка 5 курса, направление 44.03.05 «Педагогическое образование»,

профили «Экономика» и «Технология»,

филиал ФГБОУ ВО «КубГУ» в г. Славянск-на-Кубани,

г. Славянск-на-Кубани, Краснодарский край, Россия

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ (2010-2018 гг.)

В статье рассматриваются основные показатели развития ипотечного кредитования в Российской Федерации. Представлен обзор ключевых показателей рынка за последние семь лет. В ходе анализа этих показателей выявлены перспективы развития ипотеки Российской экономики.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечные ценные бумаги, процентные ставки, рынок недвижимости.

Жильё в рыночной экономике – это наиболее представительный индикатор роста, отражающий динамику развития различных секторов экономики и уверенность населения в своем будущем и в будущем страны в целом.

Однако жилищная сфера остается одной из наиболее проблемных областей российской экономики. Основная часть населения нашей страны не в состоянии улучшить свои жилищные условия из-за отсутствия необходимых сбережений и возможности их накопления.

Реальной возможностью изменения сложившейся ситуации в стране, является ипотечное кредитование, которое предоставляет частным лицам долгосрочные кредиты на покупку жилья. Ипотека привлекательна тем, что жильё можно приобрести сейчас, а не после десятилетних ожиданий, в этом плане альтернативы ипотечному кредитованию не существует.

Таким образом, развитие ипотечного кредитования является актуальной проблемой в современной России.

Целью данной статьи является анализ состояния и рассмотрение перспектив ипотечного кредитования в России на современном этапе.

В связи с тем, что 2018 год является текущим на настоящий момент времени и официальных данных статистики на данном этапе нет, 2018 год будет рассматриваться в перспективе (в проекте).

Исследуя объем просроченной задолженности (рисунок 1), можно отметить следующее: на 2010 год данный показатель составил 70 млрд. руб., далее происходило уменьшение до 2013 года (на 20 млрд. руб.).

С 2014 года по 2016 год наблюдается значительное увеличение и до марта 2017 года, объем достиг максимальной отметки – 130 млрд. руб.

Данные в доле в соотношении в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам на 2010 год составляли 6,9%, далее они снижались до 2014 года, что и составило: в 2011 году – 6,3% (на 0,3%), в 2012 году – 4,1% (на 2,2%), в 2013 году – 2,5% (на 1,6%), в 2014 году – 2,0% (на 0,5%).



Рисунок 1 – Динамика объемов просроченной задолженности со сроком задержки платежей свыше 90 дней в 2010 – 2017 гг.

Улучшилось состояние в 2015 году, доля стала увеличиваться до 1 марта 2017 года, что составило: в 2015 году – 2,1% (на 0,1%), в 2016 году на 1 января – 3,0% (на 0,9%) и на 1 марта 2017 года – 3,2% (на 0,2%).

Рассматривая динамику объёмов выдачи ипотечных кредитов и годовые темпы роста за исследуемый период (рис. 2), наблюдаем, что в 2015 году с января по апрель объём выдачи ипотечных кредитов увеличился с 80 до 160 млрд. руб., в мае понизился до 135 млрд. руб. Объём вновь увеличился с июня по июль – со 140 до 160 млрд. руб., с августа по сентябрь увеличился на 5 млрд. руб., в октябре достиг отметки 165 млрд. руб., в ноябре понизился на 15 млрд. руб., а в декабре возрос до 225 млрд. руб.

Явно видно, что в 2016 году объём выдачи ипотечных кредитов намного ниже по сравнению с 2015 годом, но все-таки в течении года наблюдался плавный рост объема выдачи ипотечных кредитов. Можно отметить, что в конце года – декабре, объём резко увеличился и составил максимальное значение – 160 млрд. руб.

Годовые темпы роста 2015-2016 гг. были в упадке, наибольшее снижение наблюдалось в марте и апреле – до 50%.

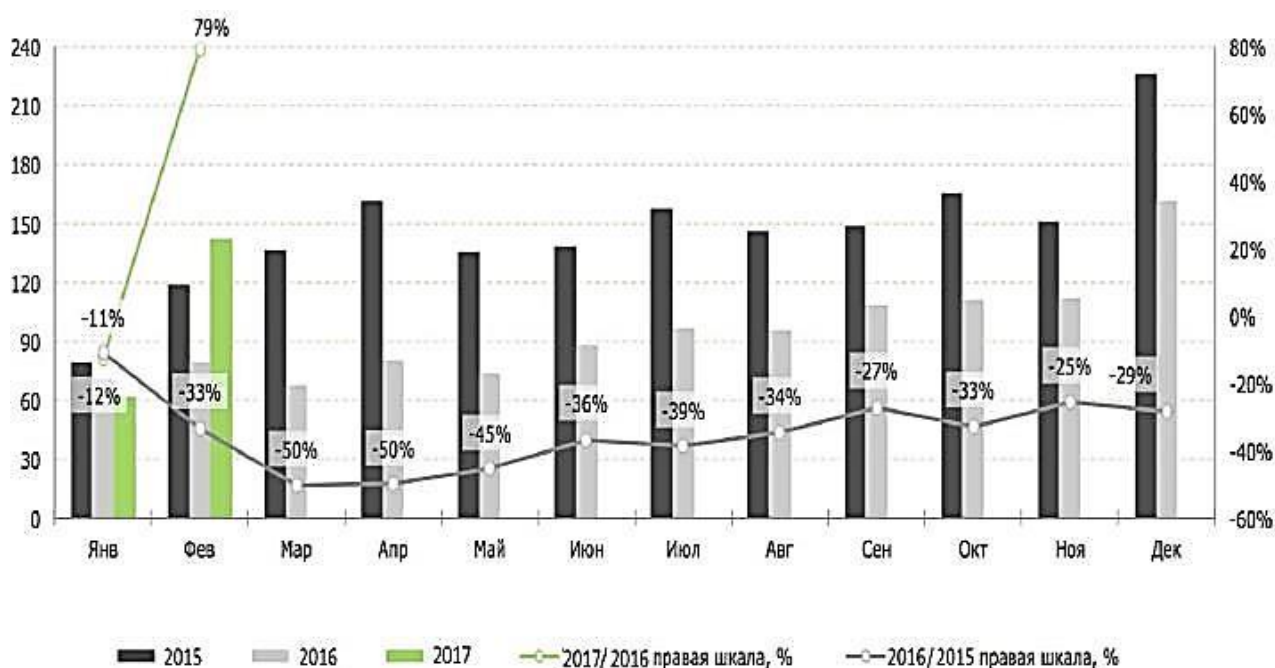


Рисунок 2 – Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов (млрд. руб.) и годовые темпы роста (%) в 2015-2017 гг. ежемесячно

В начале 2016 года выдача ипотечных кредитов упала и постепенно стала возрастать, что относится и к годовым темпам роста.

Изучая ставки по ипотечным кредитам (рис. 3), можно отметить, что средневзвешенная ставка, предоставленная в декабре 2015 года, снизилась до 12,7%, в конце 2014 года ставка составляла 13,2%, в конце 2013 года – 11,9%. По самой низкой ставке кредиты предоставлялись в ноябре 2011 года (11,4%), по самой высокой – в марте 2010 года (14,9%). В целом по 2016 году средневзвешенная ставка рублевых ипотечных кредитов составила 13,3% против 12,4% в 2015 году и 12,5% в 2014 году. Просмотрев график, видно в каком месяце каждого года ставки приняли наименьший процент: в декабре 2010 года ставка составляла 13,7%, в декабре 2011 года – 12,5%, в ноябре 2012 года – 11,4%, в ноябре 2013 года – 11,9%, в январе 2014 года – 11,7%, в марте 2015 года – 12,0%, в ноябре 2016 года – 12,3% и в феврале 2017 года – 12,1%. В основном ставки снижались под конец года.



Рисунок 3 – Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течении месяца, в 2010 – 2017 гг., % годовых

В 2017 году продолжается снижение ставки ипотечного кредита, что может привести к улучшению жилищных условий большинства населения России.

Исследуя объём выпуска ипотечных ценных бумаг (рис. 4), выпущенных как с баланса банка, так и через специального ипотечного агента (SPV), можно проследить, что с 2011 года происходит значительное увеличение до 2015 года, что составляет разницу в 181566 руб.

В 2011 году составлял 13547 руб., в 2012 году – 31467 руб., в 2013 году – 57318 руб., в 2014 году – 107325 руб. и в 2015 году – 195113 руб.

В 2016 году объём резко упал на 142348 руб. и до 2017 года продолжил снижение. В 2016 году составлял 52765 руб. и в 2017 году – 21949 руб.

Можно проследить, что за весь данный период наибольшее значение объёмов выпуска ипотечных ценных бумаг достигало в 2015 году, это максимальное значение составило 195113 руб., а минимальное значение было в 2011 году, равное 13547 руб. Таким образом, самым результативным на рынке ипотечных ценных бумаг оказался 2015 год.

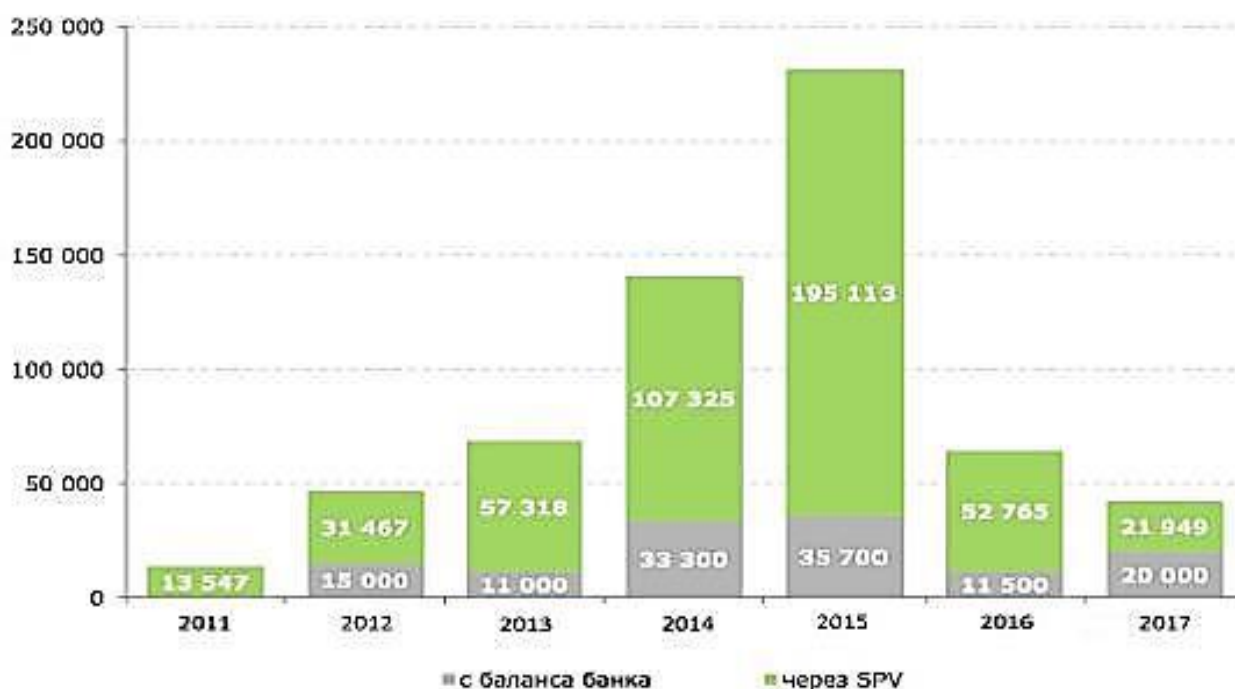


Рисунок 4 – Объемы выпуска ипотечных ценных бумаг в 2011 – 2017 гг.

Рассматривая динамику рынка недвижимости и долю ипотеки в сделках с жильем (рис. 5), можно наблюдать увеличение доли прав собственности на

жилые помещения, обремененных ипотекой с 2012 года по 2016 год – с 12,08% по 27,7% (на 15,62), а в 2017 году доля уменьшилась до 21,4% (на 6,3%).

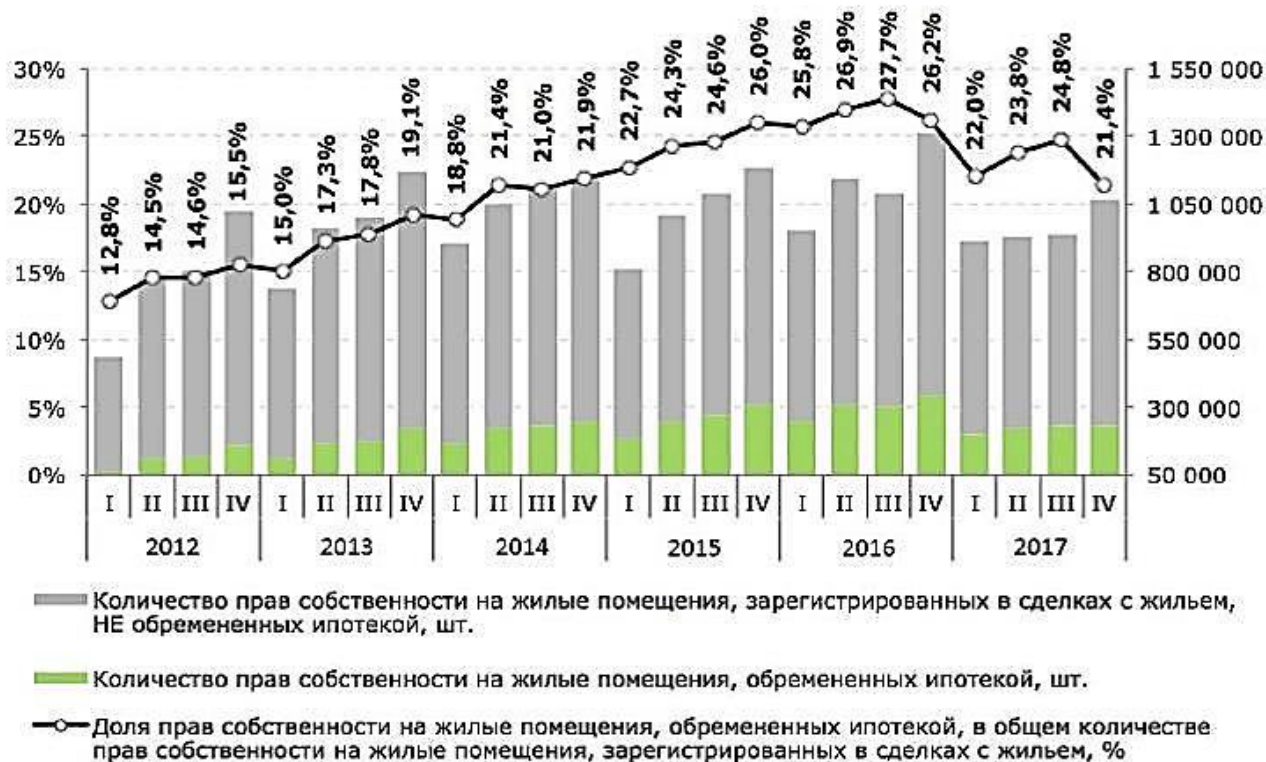


Рисунок 5 – Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем, по итогам года, 2012 – 2017 гг.

Количество прав собственности на жилые помещения, не обремененные ипотекой, в конце каждого года больше чем в начале. Наибольшее количество прав собственности отмечилось на конец 2016 года – 1.300.000 шт., а наименьшее в начале 2012 года – 450.000 шт.

В 2 раза меньше оказалось количество прав собственности на жилые помещения, обремененные ипотекой. Здесь наибольшее значение составило 340000 шт. и наименьшее 100.000 шт.

Можно отметить, что в 2017 году первые III квартала количество прав собственности на жилые помещения, не обремененных ипотекой практически не изменялось и составляло где то 900.000 шт.

Изучая объем ежемесячного ввода жилья в России (рис. 6), можно проследить резкое увеличение ввода жилья в декабре 2015 и 2016 годов.

В январе-сентябре 2016 года было построено 694,1 тыс. новых квартир общей площадью 52 млн. кв. метров жилья (+7% к площади построенного жилья в январе-сентябре 2015 года). С июня 2016 года объемы ввода жилья снижаются. В структуре ввода жилья по итогам 9 месяцев 2016 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года значимых изменений не произошло.

При этом прирост объемов ввода жилья продолжался с января 2015 по май 2016 гг., с конца мая происходило снижение.

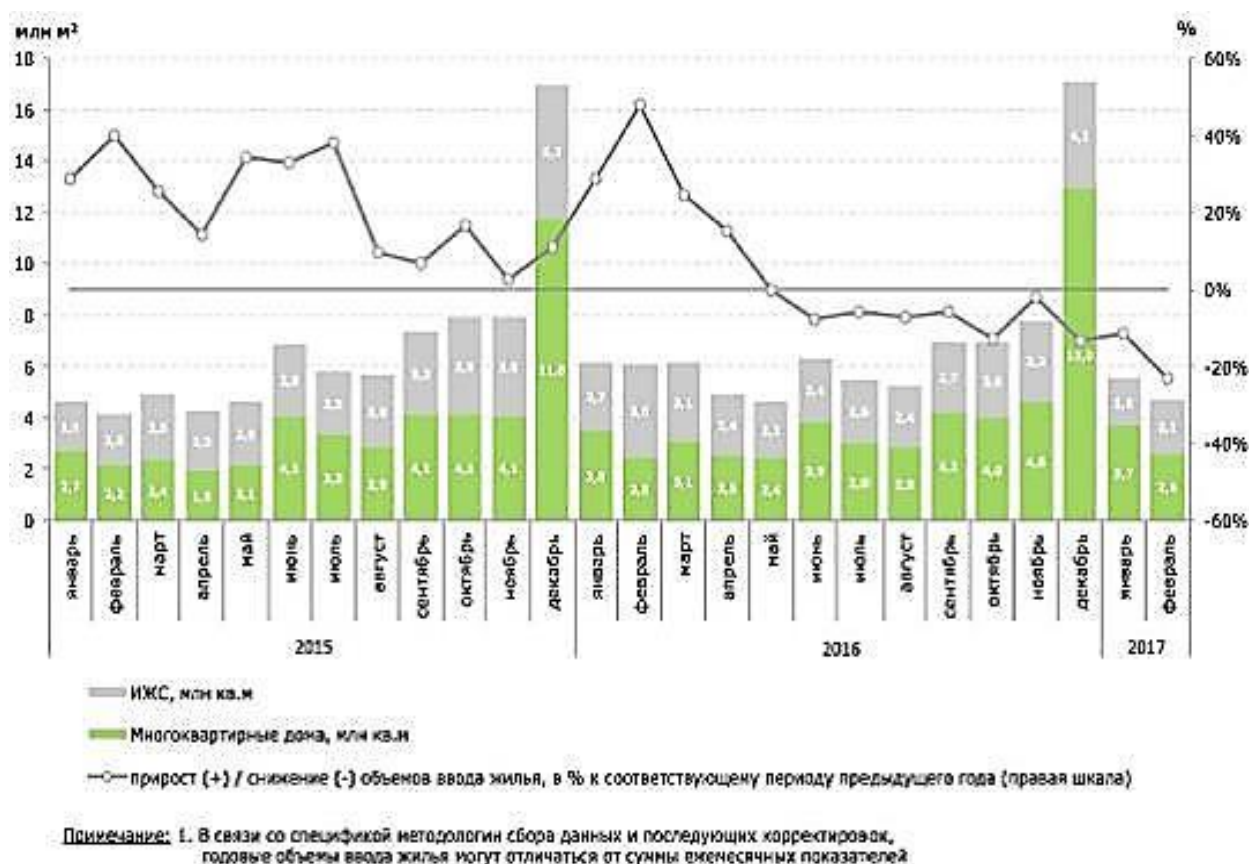


Рисунок 6 – Объем ежемесячного ввода жилья в России, 2015 – 2017 гг.

Рост объемов строительства жилья по итогам 9 месяцев 2016 года по отношению к аналогичному периоду прошлого года происходил в равной степени как за счет индивидуального, так и за счет индустриального жилищного строительства.

Исследуя зарегистрированные договоры долевого участия в строительстве (рис. 7), можно отметить следующее: количество

зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве увеличилось в IV квартале каждого года по сравнению с I кварталом. В I и II кварталах 2016 и 2017 годов наблюдается одинаковое количество, равное 172 тыс. шт.

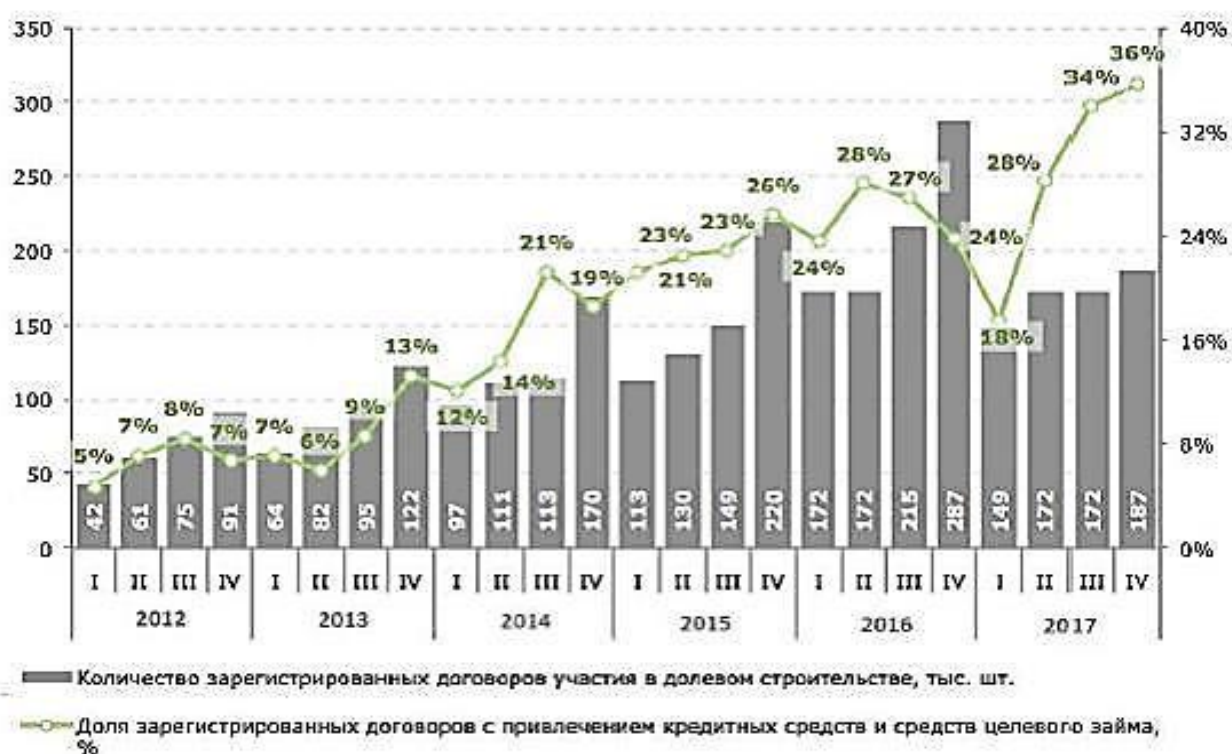


Рисунок 7 – Зарегистрированные договоры долевого участия в строительстве в 2012 – 2017 гг.

Наибольшее количество договоров зарегистрировано в IV квартале 2016 года – 287 тыс. шт., а наименьшее в I квартале 2012 года – 42 тыс. шт.

Доля зарегистрированных договоров с привлечением кредитных средств и средств целевого займа постепенно увеличивалась с I квартала 2012 года по II квартал 2016 года, с 5% до 28% (на 23%). Потом она уменьшалась до I квартала 2017 года (на 10%), и по IV квартал 2017 года увеличилась на 18%, что составило наибольшее значение – 36%. За весь период наблюдается увеличение доли зарегистрированных договоров на 31%.

Анализируя динамику индексов цен на жилье на вторичном и первичном рынках (рис. 8), наблюдаем незначительное изменение показателей индекса цен на первичном и вторичном рынке жилья, но зато динамика изменения индекса потребительских цен скачкообразная.



Рисунок 8 – Динамика индексов цен на жилье на вторичном и первичном рынках, 2013 – 2017 гг., %

Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже почти 3 года, причем за 9 месяцев 2015 года они сократились на 11,2%.

Средний уровень цен поднялся в период III квартала 2015 года по II квартал 2016 года. В нынешнее время наблюдается медленное повышение цен на товары и услуги. Намечившееся восстановление рынка ипотечного кредитования в сочетании с замедлением общего роста цен способствует оживлению спроса на ставшее более доступным жилье.

Изучив основные показатели развития ипотечного кредитования в Российской Федерации, можно прогнозировать дальнейшие изменения, происходящие на рынке жилищного ипотечного кредитования.

Данные в доле соотношении в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам составляли в среднем 4,4% за весь период.

Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов несильно изменялась в течение 2015 года, но в последнем месяце достигла большого значения. В 2016 году видно, что в течении года динамика постепенно возростала. Годовые темпы роста с января по март (2015-2016 год) – стремительно снизились, но с апреля до конца года придерживались среднего значения. Большая часть в

течение всего периода находилась в снижении ставки на ипотечный кредит, но даже несмотря на то, что в марте 2016 года процент ставки очень сильно возрос, в 2017 году продолжится снижение.

Объем выпуска ипотечных ценных бумаг значительно увеличивался с 2011 года до 2015 года, но затем резко упал до 2017 года. Количество прав собственности на жилые помещения, не обремененные ипотекой, каждый год данного периода показывают практические одинаковые значения, но в 2 раза меньше оказалось количество прав собственности на жилые помещения, обремененные ипотекой. Рассматривая объем ввода жилья, можно сказать, что был прирост с января 2015 по май 2016 гг., но с конца мая происходило снижение. Динамика индексов цен на жилье на первичном и вторичном рынке с 2013 по 2016 год практически остался на том же уровне, не смотря на то, что в конце 2014 года был значительный пик. С 2012 год по 2016 год наблюдается явный рост количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, несмотря на упадок до уровня 2013 года в первом квартале 2012 года.

Таким образом, за весь рассмотренный период ипотечное кредитование имеет устойчивую тенденцию к расширению. Несмотря на введенные санкции против России и падение рубля в 2014 году, ипотека преодолела кризис и продолжает бурно развиваться.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

- 1. Графика и инфографика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ahtml.ru/ru/agency/analytics/diagrams/> (дата обращения: 12.03.2018).*
- 2. Ипотека в банках России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.banki.ru> (дата обращения: 10.03.2018).*
- 3. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/> (дата обращения 03.03.2018).*