

УДК 338.24

***ИССЛЕДОВАНИЕ ОСОБЕННОСТЕЙ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА***

Шукаев А.И.

магистрант,

Среднерусский институт управления - филиал РАНХиГС,

Орел, Россия

Аннотация

Несмотря на высокий спрос на недвижимость, уровень ипотечного кредитования остается низким. В статье выявлены факторы, влияющие на спрос ипотечных кредитов. В процессе исследования были рассмотрены вопросы процентной ставки, государственных программ в сфере ипотеки, секьюритизации ипотечных портфелей.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, процентная ставка, недвижимость, секьюритизация, ипотечные портфели, государственное регулирование ипотеки.

***INVESTIGATION OF THE PECULIARITIES OF THE DEVELOPMENT OF
MORTGAGE CREDITING IN THE CONDITIONS OF CRISIS***

Shukaev A.I.

master student,

*Central Russian Institute of Management - a branch of the Russian Academy of
Science and Technology,*

Orel, Russia

Annotation

Although there has been a remarkable increase in demand for real estate investments in Russia the amount of mortgage uptake is still low. The present paper aims at identifying the factors influencing reverse mortgage product demand with a view to categorizing these factors into their respective components. We study how the term

structure of interest rates relates to mortgage choice at both household and aggregate levels.

Keywords: mortgage lending, interest rate, real estate, securitization, mortgage portfolios, state regulation of mortgages.

В условиях современной экономической и социальной ситуации одной из наиболее актуальных проблем остается жилищный вопрос. Нехватка жилья и высокие цены делают покупку недвижимости невозможной для значительной части населения, что негативно сказывается как на жизни отдельных людей, так и на предпринимательской деятельности в целом. Закономерным выходом из данного положения является ипотечный кредит.

ЦБ РФ выделяет отдельно выделяет 2 группы кредитов для приобретения жилья: жилищные кредиты и ипотечные жилищные кредиты. Ипотечные кредиты – кредиты, выданные в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)». До экономического спада 2014 года был распространены валютные ипотечные кредиты, но из-за значительного роста курсы валюты и продолжающуюся ее нестабильности, заемщики, получающие доходы в рублях, оказались в тяжелом положении. Ипотечные кредиты в валюте по-прежнему теряют свою привлекательность среди населения. Всего за 11 месяцев 2017 года в иностранной валюте было выдано 10 кредитов против 29 кредитов за соответствующий период 2016 года [5]. Таким образом, можно говорить, что ипотечные кредиты в валюте пользуются ограниченным спросом.

Недвижимость является одной из самых эффективных форм инвестирования. Нестабильная ситуация в экономике и различные политические факторы делают вложение средств в жилищную и коммерческую недвижимость наиболее безопасной формы сохранения и приумножения капитала. Этим можно объяснить рост ипотечного рынка в России на фоне общего экономического кризиса. Еще одним закономерным фактором повышения популярности ипотечного кредитования является постоянное

снижение ставки. В таблице 1 можно увидеть существенное улучшение как условий, так и объемов кредитования.

Таблица 2 - Основные показатели по ипотечному кредитованию за 2016-2017 г.

Дата	Количество предоставленных кредитов, единиц		Объем предоставленных кредитов, млн.руб.		Средневзвешенная ставка, %	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
01.02	37 145	40 039	61 771	71 083	12,50	11,84
01.03	117 372	97 826	204 390	174 330	12,11	11,90
01.04	188 449	178 334	323 380	321 074	12,89	11,80
01.05	261 125	259 996	446 285	470 577	12,92	11,69
01.06	322 703	338 765	550 082	615 484	13,08	11,60
01.07	390 085	423 482	664 227	772 692	12,93	11,50
01.08	455 219	507 866	774 990	927 297	12,83	11,41
01.09	528 274	602 220	899 870	1 101 396	12,66	11,28
01.10	602 553	700 634	1 026 667	1 285 259	12,51	11,10
01.11	674 727	813 342	1 151 728	1 498 318	12,41	10,94
01.12	753 064	935 632	1 288 531	1 730 930	12,16	10,78

Постепенное снижение ставки, представленное на рисунке 1, позволило достичь докризисных показателей по уровню спроса на ипотечный кредит. К примеру, за первые шесть месяцев 2017 года банки смогли предоставить 507866 ипотечных кредитов на сумму 928 миллиарда рублей, что, соответственно, на 20% и 12% больше аналогичного периода предыдущего года. Из данных показателей можно отметить, что на фоне снижения процентной ставки растет и средний размер ипотечного кредита. Это свидетельствует о увеличении рыночной стоимости жилья. Таким образом, рост ипотечного кредитования оказывает поддержку и строительной отрасли. На ряду с этим снижение покупательной способности ставит под угрозу стабильность на жилищном рынке и поэтому особенно важную роль играют различные государственные программы по поддержке ипотечного кредитования, честная рыночная конкуренция среди банков и гибкая ценовая политика девелоперов. Согласно последним статистическим данным, уже более 50 % банков, реализующих ипотеку с государственной поддержкой, не смогли выполнить условие по нижней границе суммы выдаваемых ипотечных кредитов, установленной

программным документом, на протяжении двух месяцев подряд [4]. Таким образом, на данном этапе, государственная поддержка ипотеки является неотъемлемой частью политики повышения привлекательности ипотечного кредитования.

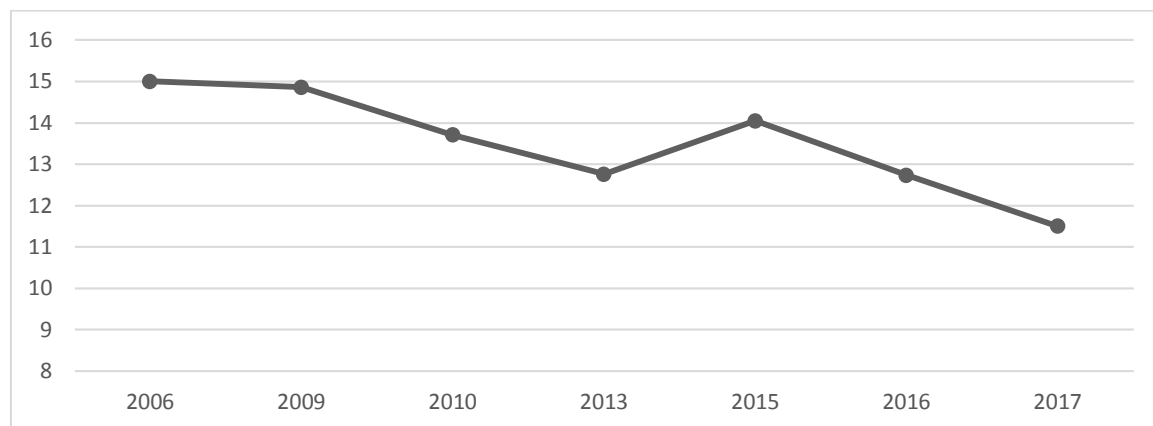


Рис.1 - Динамика средней ставки ипотечного кредитования, %

Во всем мире ипотечное кредитование является классической сферой банковской деятельности. В развитых странах на этот вид кредитования приходится до трети совокупных активов кредитных организаций. На ряду с этим, ставка по ипотеке в России остается относительно высокой. В таблице 2 можно увидеть, что развитые экономики и Китай имеют более гибкие условия для кредита. В странах с менее благоприятными экономическими условиями долгосрочного кредитования зачастую невозможно, поэтому ипотечные кредиты предоставляются на срок 3-5 лет. Это показывает, что российскому рынку ипотечного кредитования есть куда стремиться и развиваться.

Таблица 2 - Сравнение условий ипотеки по разным странам в 2017 году.

Страна	Средняя годовая ставка, %	Первоначальный взнос, % от стоимости жилья	Срок, лет
Россия	12	30	30
Китай	6	40-50	30
Япония	3	30	5-35
Германия	4	40	40
США	5	30-50	15-30

В основе несоответствия настоящих параметров состояния рынка ипотечного кредитования потребностям национальной экономики выступает проблема построения его институциональной структуры, не зависящей от возможных резких изменений на рынке. Важным направлением является совершенствование различные схемы секьюритизации ипотечных кредитных портфелей. В таких условиях приобретатель данных ценных бумаг будет иметь возможность продать их в любой удобный момент, а кредитные организация получат в свое распоряжение источник финансовых средств на длительный срок [3]. Данные процессы позволят привлечь в это направление новых инвесторов, а ипотечный продукт сделают более привлекательным для потребителя.

Обобщая названные проблемы, следует сказать, что в структуре участников ипотечного кредитования – застройщик, банк, заемщик, государство – не сложилось доверительных отношений из-за желания каждой стороны получить максимальную выгоду [2]. Таким образом, важнейшим этапом в развитии ипотечного кредитования должен стать поиск консенсуса среди всех участников.

Для российской экономики ипотечный рынок является одним из важнейших направлений развития, так как он решает не только вопрос эффективного использования капитала и функционирования отдельных отраслей, но и имеет огромную социальную составляющую. Все это делает особенно важным, в условиях экономического кризиса, дальнейшее развитие сферы ипотечного кредитования, включая разработку и реализацию государственных программ с учетом особенностей российской экономики.

Библиографический список

1 Бондарькова О. А. Основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России на ближайшую перспективу /Бондарькова О. А. /

Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. – Т. 18. – С. 20–25

2 Гудкова О.В. Состояние ипотечного кредитования в России / Гудкова О.В. / Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2017. – № 4-3. – С. 561-566;

3 Цвырко А.А. Влияние Центробанка РФ на развитие ипотечного кредитования. / Цвырко А.А., Суровнева К.А., Полянин А.В. / Вестник Орловского государственного университета. Серия: новые гуманитарные исследования. 2015. № 5 (46). – С. 234-238.

4 Цвырко А.А. Ипотечное кредитование и его роль в решении жилищных проблем. / Цвырко А.А./ Материалы и доклады 14-ой региональной научно-практической конференции молодых ученых «Управление экономическим развитием регионов: анализ тенденций и перспективы развития». – Орел: Орловский филиал РАНХиГС. 2016. С. 276-278.

5 Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам// Центральный Банк РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа-URL: <http://www.cbr.ru/statistics/udstat.aspx?tblid=4-3> (Дата обращения: 18.09.2018).