

УДК 336

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ***Шумейко А.А.****студент,**РЭУ им. Г. В. Плеханова, Оренбургский филиал,**Оренбург, Россия*

Аннотация: в данной статье проанализирован рынок ипотечного жилищного кредитования с 2008 по 2018 гг., а именно: произведена оценка количества кредитных организаций, рассмотрен объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов, задолженность по ним (в том числе и просроченная), а также проанализирована средневзвешенная процентная ставка и сроки кредитования. Был составлен рейтинг банков по объему ипотечного портфеля, выделены лидеры по данному показателю и определена доля ипотечных кредитов, предоставляемых ПАО «Сбербанк России».

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, кредитные организации, Центральный Банк РФ, процентная ставка, задолженность.

MORTGAGE HOUSING LENDING***Shumeyko A.A.****student,**REU of G.V. Plekhanov, the Orenburg branch,**Orenburg, Russia*

Annotation: in this article the market of mortgage housing lending from 2008 to 2018 is analysed, namely: assessment of number of credit institutions is made, the volume of the granted mortgage housing loans, debt on them is considered (including delayed) and also the average interest rate and terms of crediting is analysed. The rating of banks

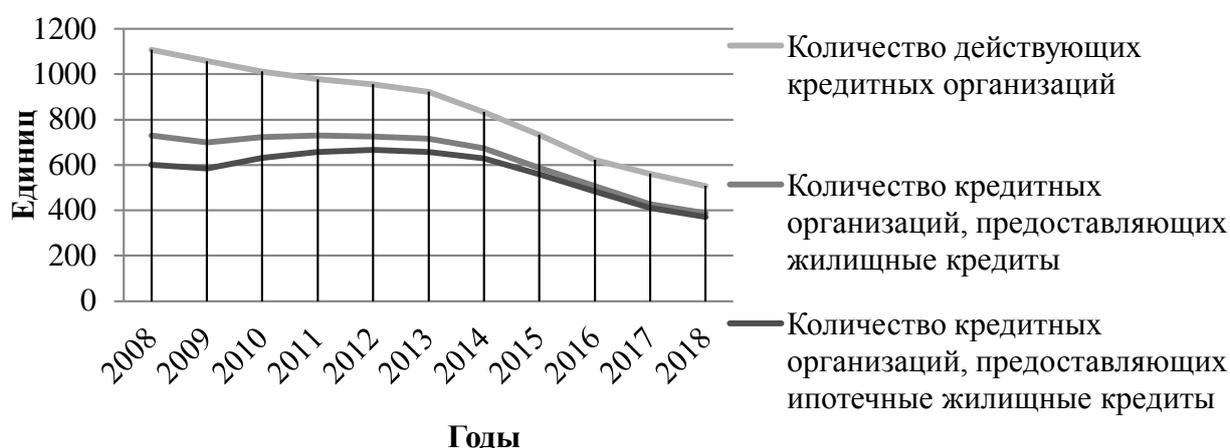
on the volume of the mortgage portfolio was, leaders in this indicator are allocated and the share of the mortgage loans granted to PJSC Sberbank of Russia is defined.

Keywords: mortgage housing lending, credit institutions, Central Bank of Russian Federation, interest rate, debt.

Одной из самых насущных проблем современного российского общества была и остается жилищная проблема. Нехватка жилья оказывает влияние на все сферы жизни граждан – социальную, профессиональную, личную, семейную жизнь. Наиболее эффективным решением вопроса сегодня является оформление ипотеки.

В настоящее время в Российской Федерации количество действующих кредитных организаций снижается, при этом наблюдается дефицит качественных банковских услуг [1]. В 2018 г. количество действующих банков в России составляло 508 единиц (Рис. 1), т.е. за 2018 год их число сократилось на 53 единицы, что составило 9,45%. За 2017 год количество банков сократилось на 62 единицы, а в 2015 году - на 110 единиц, (9,95% и 15,01% соответственно).

Рис. 1 – Динамика количества кредитных организаций - участников рынка



жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (в целом по РФ)

Рассмотрим рейтинг банков по объему ипотечного портфеля в 2018 году. Лидером по объему ипотечного портфеля в 2018 г. является ПАО «Сбербанк России» (Табл. 1). Второе место занимает группа ВТБ, чей портфель меньше

лидера в 2,5 раза. На третьей позиции находится Газпромбанк с существенным отставанием от первых двух гигантов (практически в 10 раз).

Таблица 1 – Рейтинг банков по объему ипотечного портфеля, 2018 г.

| Банк | Объем ипотечного портфеля в млрд. руб. (кредиты на балансе банка) |
|--|---|
| Сбербанк | 2 900,7 |
| ВТБ | 1 078,6 |
| Газпромбанк | 256,1 |
| Россельхозбанк | 182,3 |
| Группа Societe Generale (Дельтакредит и Росбанк) | 172,1 (139,5 и 32,6 млрд. руб. приходятся на Дельтакредит банк и Росбанк соответственно) |
| Райффайзенбанк | 90,8 |
| Связь-банк | 70,6 |
| Абсолют банк | 55,1 |
| Уралсиб | 50,8 |
| Банк «Санкт-Петербург» | 49,7 |

Важным показателем качества портфеля каждого банка является доля просроченной задолженности [2]. Чем она выше, тем менее эффективную политику реализует кредитор, а именно выдает займы клиентам с высокой степенью риска. У крупнейших игроков рынка рассматриваемый параметр находится в пределах 1-1,5% (например, Россельхозбанк, Газпромбанк, Россельхозбанк).

По данным Центрального Банка РФ в 2018 г. объем задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам превысил объем выданных ипотечных жилищных кредитов в 2,37 раза.

Объемы ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам в 2009 и 2015 гг. по отношению к предшествующему году, соответствующего периода, имели тенденцию к снижению на 74,50% и 33,97% соответственно (Рис. 2).

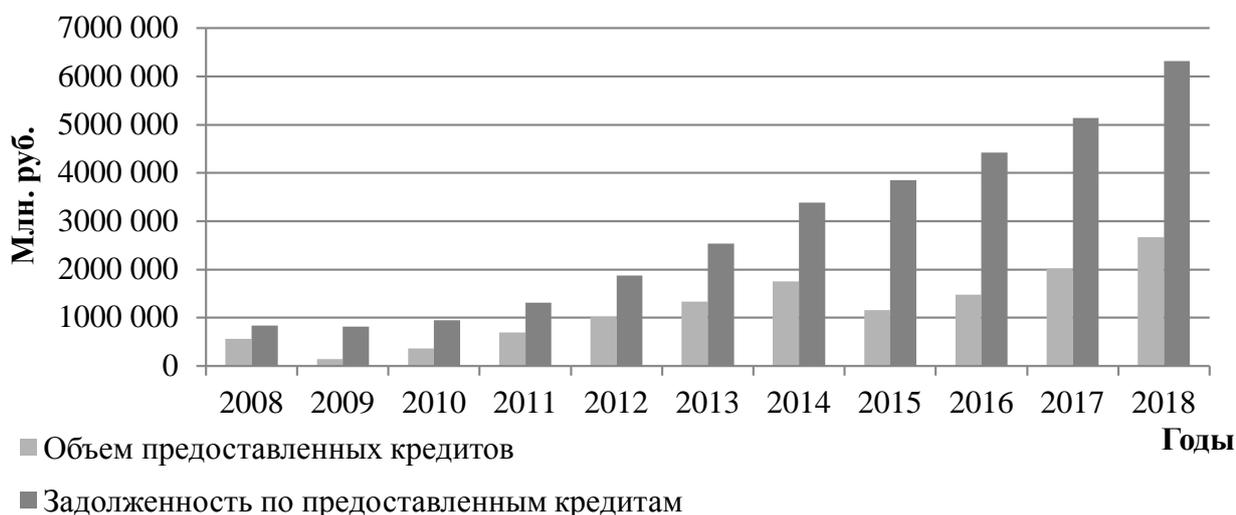


Рис. 2 – Динамика объема предоставленных кредитов и задолженности в РФ

Пик, одобренных заявок, пришелся на 2018 г. и составил 1314573 единиц кредита на сумму 2671789 млн. рублей, что на 32,18% выше уровня предыдущего года (рис. 3). Доля ипотечного продукта в общем количестве потребительских кредитов в 2018 г. составила 24,3%.

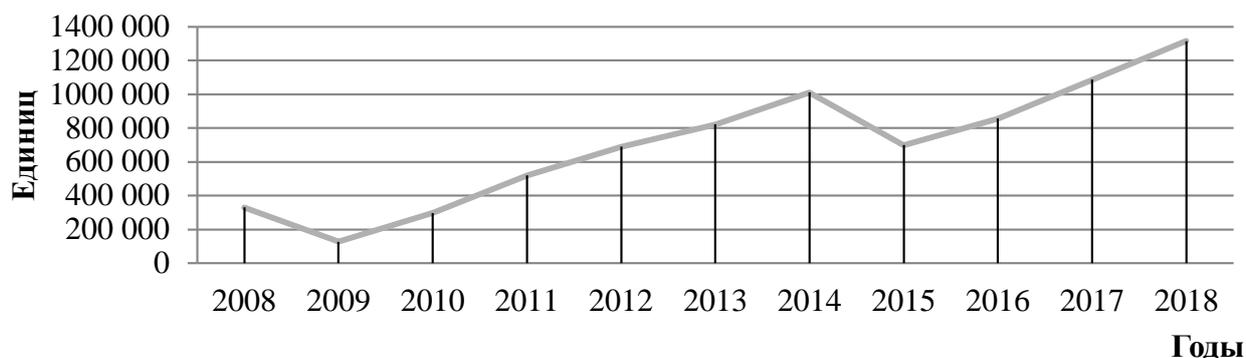


Рис. 3 – Динамика предоставленных кредитов в РФ

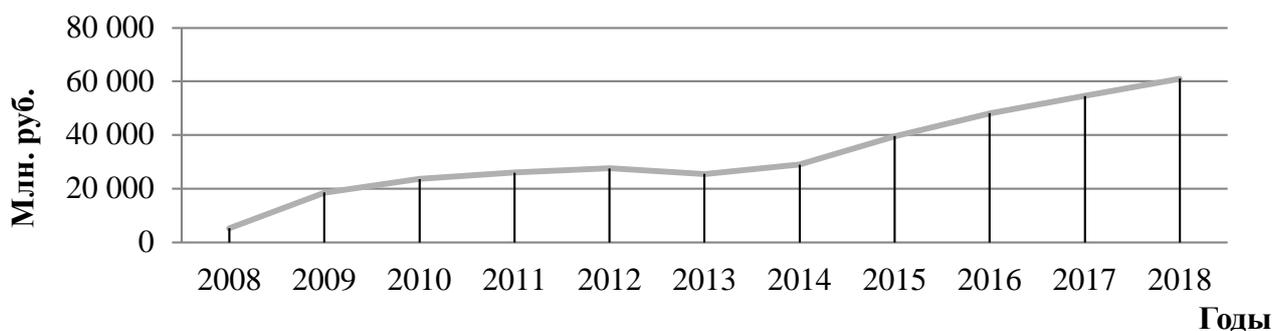


Рис. 4 – Динамика просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам в РФ

В целом, задолженность по предоставленным кредитам за анализируемый период имела тенденцию к росту [3], максимальное значение достигла в 2018 г., что составило 6323159 млн. руб. (больше аналогичного показателя 2017 г. на 22,90%) из которого просроченная задолженность составила 60 999 млн. руб. (Рис. 4).

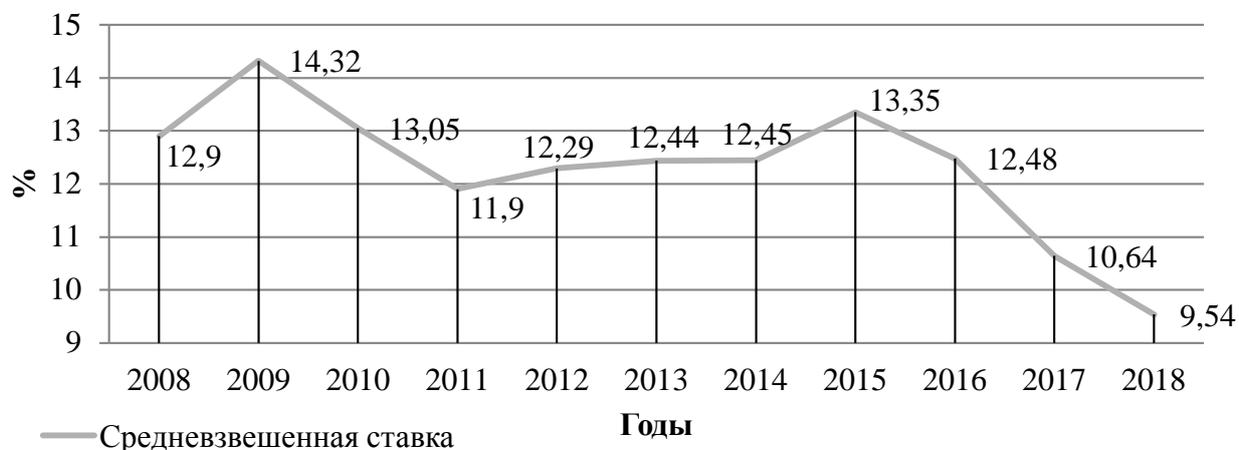


Рис. 5 – Динамика средневзвешенной ставки по ипотечному жилищному кредитованию в РФ

В 2014 году, банки предоставляли ипотечные жилищные кредиты по ставкам от 12% до 15% годовых. По причине экономических проблем в государстве и снижения темпов роста в строительной отрасли в частности, государству пришлось предпринять дополнительные меры, стимулирующие спрос населения на недвижимость (Рис. 5).

Результаты программ можно было отметить в 2015-2016 гг.: проценты снизились до 12-13,5% годовых, активно рекламировалась программа «Жилье без первого взноса». Однако ожидаемого роста продаж не последовало и в 2016 году, последние новости о банкротствах застройщиков заставили россиян задуматься о покупке новых квартир. Некоторое оживление на рынке кредитования отметили в конце года, после снижения учетной ставки ЦБ. Следом все крупные банки снизили ставки по ипотеке и потребительским займам. Можно было оформить ипотечный кредит под 11,25% годовых. Уровень ставки по ипотечному жилищному кредитованию в 2017-2018 гг. также имеет тенденцию к снижению, оставаясь в пределах 9-11% годовых.

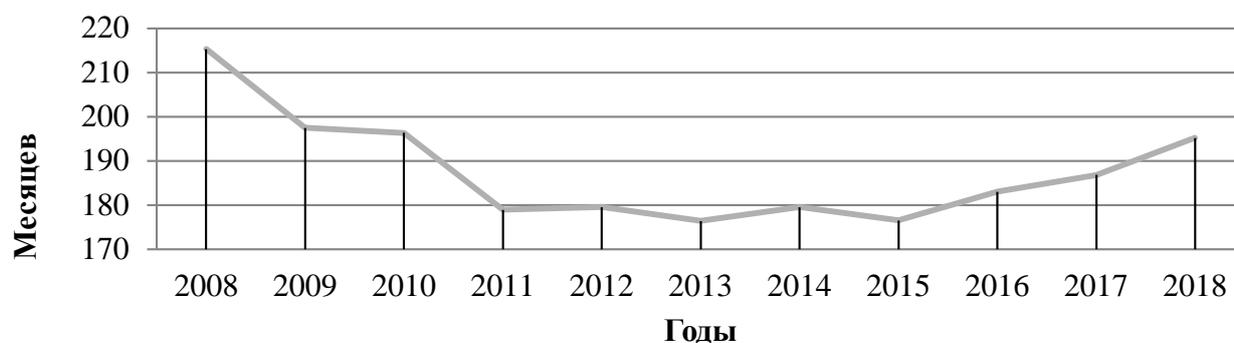


Рис. 6 – Динамика средневзвешенного срока кредитования в РФ

Согласно статистическим данным (Рис. 6), средневзвешенный срок кредитования (т.е. период погашения задолженности по ипотеке в РФ) составляет 15 лет, в течение этого периода заемщикам удастся беспрепятственно погасить свою задолженность, избежать значительной суммы переплаты. В 2018 г. средневзвешенный срок кредитования составил 195,2 мес. (16 лет), что больше аналогичного показателя 2017г. на 4,50% (или на 8,4 мес.). С 2015г. срок кредитования имеет тенденцию к росту

Проведенная оценка позволяет сделать следующие выводы:

- по состоянию на 2018 год в РФ насчитывается 508 ед. кредитных организаций, 370 ед. имеют право выдавать жилищные ипотечные кредиты;
- ПАО «Сбербанк России» является лидером по объему ипотечного портфеля в 2018 г.;
- доля ипотечных кредитов, предоставляемых ПАО «Сбербанк России» составляет 55,9%;
- средневзвешенная ставка по ипотечному жилищному кредитованию в 2018 г. составляла 9,54% годовых, снизившись на 1,1% по сравнению с показателем 2017 г.
- срок кредитования в 2018 г. составил 195,2 мес. (16 лет), что больше показателя 2017 г. на 4,50% (или на 8,4 мес.).

Таким образом, на сегодняшний день в РФ существует множество проблем, возникающих при ипотечном жилищном кредитовании. Решение

данных вопросов должно происходить комплексно на основе эффективных программ государственного участия, связанных с кредитной, экономической, социальной политикой в стране.

Библиографический список:

1. Караваева Ю. С. Финансы: учебное пособие. М.: Мир науки, РИСО БГУ, 2017. 165 с. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://izd-mn.com/PDF/04MNNPU17.pdf>
2. Снатенков А.А., Тимофеева Т.В. Статистическая оценка особенностей формирования сбережений населения в России // Экономика. Бизнес. Банки. 2018. №1. С. 78-95
3. Снатенков А.А., Тимофеева Т. В. Статистическое исследование факторов формирования просроченной задолженности по кредитам российского банковского сектора // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. 2017. № 7-1. С. 137–144.

Оригинальность 85%