DOI: 10.17117/na.2016.10.01.205

<http://ucom.ru/doc/na.2016.10.01.205.pdf>

Поступила (Received): 24.10.2016

Макейкина С.М., Хлынкова И.А. Мониторинг ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе

**Makeykina S.M., Hlynkova I.A.
Monitoring of mortgage housing lending in
Russia at the present stage**

В статье проведен анализ современных тенденций развития ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе. Исследованы динамика выданных ипотечных жилищных кредитов с 2005 по 2015 год, объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Также авторами статьи предпринята попытка дать рекомендации заемщикам в условиях волатильности рынка по решению проблемы с ипотечными кредитами, выданными в валюте
Ключевые слова: ипотечное кредитование, задолженность, просроченный платеж, кредитно-денежная политика, валютная ипотека

In article the analysis of current trends of development of mortgage housing lending in Russia at the present stage is carried out. Are researched dynamics of the issued mortgage housing loans from 2005 to 2015, amount of debt on the mortgage housing loans. Also authors of article made an attempt to make recommendations to borrowers in the conditions of market volatility according to the problem resolution with the mortgage loans issued in currency
Key words: mortgage lending, debt, overdue payment, credit policy, currency mortgage

Макейкина Светлана Михайловна
Кандидат экономических наук, доцент
Национальный исследовательский Мордовский
государственный университет им. Н.П. Огарёва
г. Саранск, ул. Большевистская, 68

Makeykina Svetlana Mikhailovna
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
National research Mordovian state university named
N.P. Ogarev
Bolshevistskaya st., 68

Хлынкова Ирина Александровна
Студент
Национальный исследовательский Мордовский
государственный университет им. Н.П. Огарёва
г. Саранск, ул. Большевистская, 68

Hlynkova Irina Aleksandrovna
Student
National research Mordovian state university named
N.P. Ogarev
Bolshevistskaya st., 68

В 2015 году экономика России адаптировалась к новым условиям доступа на финансовые рынки и к их высокой волатильности. Оценки Минэкономразвития России итогов III квартала 2015 года указывают на первые признаки завершения экономического спада и перехода ВВП к росту. С другой стороны, в конце года российской экономике предстоит справиться с еще одним пиком выплат по внешнему долгу в условиях сохраняющейся неопределенности относительно равновесного уровня нефтяных цен и ожиданий повышения учетной ставки ФРС.

На современном этапе по мере стабилизации инфляции и ситуации на финансовых рынках Банк России перешел к смягчению кредитно-денежной политики и последовательно снизил ключевую ставку до уровня 10% годовых (по сравнению с 17% годовых на начало 2015 года).

Данные Банка России говорят о том, что худшие прогнозы по падению рынка ипотеки не оправдались (в 2009 году рынок ипотеки сократился почти в 3,5 раза). По мере снижения стоимости фондирования и запуска в марте-апреле 2015 года государственной программы субсидирования ипотечных кредитов на новостройки темпы снижения рынка ипотечного жилищного кредитования стали замедляться. Если в марте и апреле 2015 года объем выданных кредитов снизился на 50% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года, то в сентябре 2015 года снижение составило только 27% (таблица 1).

Таблица 1. Поквартальный объем выданных ипотечных жилищных кредитов с 2005 по 2015 год в РФ, млн. руб.

Год	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Всего за год
2015	218 130	242 544	301 161	385 504	1 147 339
2014	334 817	434 836	452 217	540 661	1 762 523
2013	226 989	315 513	363 430	447 665	1 353 624
2012	180 950	248 434	269 185	330 378	1 028 947
2011	105 272	168 169	194 561	248 942	716 944
2010	48 947	84 415	100 716	145 981	380 061
2009	24 546	30 856	36 111	60 773	152 501
2008	150 759	188 424	198 280	118 345	655 808
2007	82 316	120 820	160 619	192 734	556 489
2006	22 995	55 542	77 114	107 910	263 561
2005	4 690	9 838	16 163	25 650	56 341

Источник: ЦБ РФ. Расчеты: РУСИПОТЕКА

Что касается динамики выданных ипотечных кредитов, то ее положительный тренд мы можем увидеть на рисунке 1.

Источник: ФРС, ЦБ РФ

Рис. 1. Динамика выданных ипотечных жилищных кредитов в 2006 – 2015 год, в тыс. шт. (за период)

Средняя сумма рублевого кредита в январе-сентябре 2015 года составила 1,65 млн рублей (по итогам 2014 года – 1,73 млн рублей). Средневзвешенная ставка по выданным в сентябре ипотечным жилищным кредитам составила 13,1%. Вернемся к тому, что в феврале и марте 2015 года, когда банки предлагали наиболее высокие ставки по ипотечным кредитам в 2015 году, ставка выдачи достигала 14,7%.

Отмечая в целом положительную тенденцию роста выданных ипотечных кредитов в РФ за последние десять лет при росте процентных ставок, нельзя не обозначить негативную тенденцию стабильного увеличения объема задолженности по ипотечным жилищным кредитам, что выступает определенной угрозой для развития финансовой устойчивости экономики (таблица 2).

Таблица 2. Объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам (на конец периода), млн. руб.

Годы	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого	Темп прироста, %
2015	3'558'974	3608261	3743912	3920442	11272615	11,37
2014	2809647	3036546	3277374	3520098	12643665	32,92
2013	2094336	2'274'339	2398857	2648287	7141480	37,32
2012	1538194	1672817	1806811	1928482	6946304	30,76
2011	1152197	1220091	1354900	1474839	5202027	30,59
2010	1006837	1033809	1069607	1129373	4239626	11,72
2009	1039161	1011852	1002919	1010889	4064821	-5,55
2008	704 970	825041	974506	1070329	3574846	75,12
2007	289288	374440	486223	611212	1761163	161,32
2006	66722	104528	160410	233897	565557	342,73
2005	19495	26110	35155	52831	133591	

Источник: ЦБ РФ

Рис. 2. Доля валютной ипотеки в общей сумме выданных ипотечных жилищных кредитов в РФ, млн. руб.

Как показывают данные таблицы 2, наибольший темп прироста объема задолженности по ипотечным жилищным кредитам наблюдался в 2006, 2007 и в 2008 года. Наибольшая сумма долга установилась в 2014 году.

Несмотря на рост просроченных платежей по ипотечным кредитам, этот сегмент остается наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России на 01.10.2015 доля не ипотечных ссуд населению со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 15,1%.

В связи с повышением курса доллара и евро в последние годы стал достаточно актуальным вопрос о валютной ипотеке в РФ (рис. 2).

Как мы можем наблюдать на рисунке 2 – тенденция валютного ипотечного кредитования идет на спад. Пик наблюдался в 2005 году. В 2015 году соотношение рублевых и валютных кредитов максимально превалирует в сторону отечественной валюты. Валютные заемщики могут решить свои долговые проблемы благодаря финансовой поддержке Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и юридическим возможностям, которые заложены в Гражданский кодекс. Существующие правовые нормы и принятые правительством меры позволяют всем, кто приобрел квартиру по ипотеке, реструктурировать свою задолженность по валютным кредитам, невзирая на изменившийся курс рубля.

На наш взгляд, решение проблемы валютных заемщиков следует возложить на три стороны: на заемщика, получившего ипотечный кредит в валюте, на банк, предоставивший этот кредит, и на правительственные структуры. Отчасти помощь заемщикам со стороны государства оказана, отмечают депутаты в запросе: в Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) из федерального бюджета направлены 4,5 млрд руб. для помощи «отдельным категориям» валютных заемщиков. Но это не решает проблемы кардинально, поэтому необходимо предоставить заемщикам право гасить кредит по тому курсу валют, по которому они его получили (хотя бы 35 руб. за доллар и 45 руб. за евро). Для таких должников банки по распоряжению Центробанка должны ограничить свой обменный курс, а правительственные структуры – обеспечить этим банкам компенсацию убытков (в объеме 50-75%).

Список используемых источников:

1. Об ипотеке (залоге недвижимости). Федеральный закон Российской Федерации от 23 июня 2014 г. №102-ФЗ.
2. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. М.: Питер, 2012. 465 с.
3. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию.
URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/>
4. Ипотечное кредитование. URL: <http://www.cbr.ru>
5. Русипотека. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/