|  |  |
| --- | --- |
| **УДК 336** | |
| **СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**  **В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ** | |
|  |  |
|  | **К.С. Анухина, Е.В. Дмитриева, В.А. Шульцев**  *Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого*  *г. Великий Новгород, Российская Федерация* |

*Аннотация. В статье представлено современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, рассмотрены основные показатели рынка за последние несколько лет. В ходе проведенного анализа были выявлены ключевые тенденции и перспективные направления развития ипотеки в условиях финансового кризиса.*

*Ключевые слова: рынок, ипотека, жилищное кредитование, Российская Федерация.*

*Summary. The current state of the market of mortgage housing lending in the Russian Federation is presented in article, the main indicators of the market over the past few years are considered. During the carried-out analysis key tendencies and the perspective directions of development of a mortgage in the conditions of financial crisis have been revealed.*

*Keywords: market, mortgage, housing crediting, Russian Federation.*

**Постановка проблемы.** Одним из наиболее распространенных банковских продуктов в Российской Федерации является ипотечное жилищное кредитование, что вполне логично, поскольку жилищная проблема была и остается самой острой в современном российском обществе. Из-за недостатка необходимых сбережений и отсутствия возможности накопления денежных средств большинство граждан не могут позволить себе улучшение своих жилищных условий. Так, в связи с низким уровнем доходов, только 1 % населения могут приобрести жилье за свой счет и лишь около 0,3 % имеют возможность получить его за счет средств бюджета [3]. Тем не менее, в условиях финансового кризиса покупка недвижимого имущества позволяет сохранить накопленные денежные средства и увеличить их в будущем. Именно поэтому ипотечное жилищное кредитование является все более привлекательным для населения [8,9].

Ипотечное кредитование, занимая в банковском портфеле услуг значительную долю, отличается продолжительными сроками предоставления займа и меньшим процентом за использование. За последние несколько лет появилось множество банков, ипотечных брокеров, которые предлагают свои услуги в области ипотечного кредитования [2]. Коммерческие банки непосредственно оказывают огромное влияние на динамику развития рынка ипотеки в целом, так как отражают сложившуюся ситуацию в этой области [1].

**Анализ предшествующих исследований и публикаций.** Под ипотечным кредитом понимаются денежные средства, которые предоставляются физическому лицу кредитным учреждением на основе кредитного договора или иным юридическим лицом на основе договора займа для приобретения в собственность жилого помещения под его залог и (или) под залог иного жилого помещения. При этом, приобретая жилое имущество с использованием ипотечного займа, заемщик сразу приобретает статус собственника этой недвижимости, а оплата по данному займу производится на протяжении нескольких лет.

**Целью** исследования на основе анализа состояния и проблем жилищного рынка является определение перспектив и тенденций развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе.

**Основные результаты исследования.** Проведенный нами анализ показал, что в 2013-2016 годах рынку ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) были присущи следующие тенденции:

1. Снижение числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредитования. Так, по состоянию на I полугодие 2016 г., количество участников первичного рынка ИЖК по сравнению с началом 2013 г. уменьшилось на 168 кредитных организаций и составило 499 участников, из которых 326 кредитных организаций предоставили новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов (рис. 1). Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 260, из них в Москве – 224 [7].

Рисунок 1 – Количество кредитных организаций в Российской Федерации

в 2013-2016 гг.

2. Сокращение объема предоставленных кредитов. В I полугодии 2016 г. кредитными организациями было предоставлено 389836 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 664,6 млрд. рублей. Однако, несмотря на то, что средний размер предоставленных ИЖК увеличился с 1,64 до 1,70 млн. рублей (в Москве – 3,63 млн. рублей) по сравнению с 2013 г. рынок ипотечного кредитования уменьшился в 2 раза (рис.2).

Рисунок 2 – Динамика объемов предоставленных ИЖК в Российской   
Федерации в 2013-2016 гг.

Анализ показывает, что региональное распределение предоставленных ИЖК не изменилось. Наибольший объем предоставленных ИЖК на протяжении последних нескольких лет приходится на заемщиков Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Тюменской области. Доля кредитов, предоставленных заемщикам Центрального федерального округа, составила 31,3% в общем объеме выданных в Российской Федерации ИЖК [4].

3. Увеличение задолженности по ИЖК в рублях и снижение задолженности по ИЖК в иностранной валюте. На I полугодие 2016 г. величина задолженности по ИЖК в рублях по сравнению с тем же периодом 2013 г. увеличилась в 2,5раза, а в иностранной валюте снизилась на 22,8 %, составив 4087,5 и 94,1 млрд. рублей соответственно (рис.3).

Рисунок 3 – Динамика задолженности по ИЖК в Российской Федерации

в 2013-2016 гг.

Результаты представленной российскими банками аналитики свидетельствуют, что в течение I полугодия 2016 г. наблюдалась тенденция роста задолженности по ИЖК по договору долевого участия (ДДУ) в рублях и иностранной валюте. Задолженность составила 714,8 и 2,0 млрд. рублей в рублевом эквиваленте соответственно; ее доля в совокупном портфеле ИЖК достигла 17,1% [11].

4. Изменение процентных ставок по предоставленным ИЖК в рублях и в иностранной валюте и сроков по кредитам в рублях. В I полугодии 2016 г. средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями ИЖК в рублях вырос на 7 месяцев по сравнению с началом 2013 года и составил 183 месяца (15,2 года), при этом по ИЖК в иностранной валюте сократился на 111 месяцев и составил 3,4 года (рис. 4).

Средневзвешенные процентные ставки за аналогичный период изменились: по ИЖК в рублях увеличились на 0,32 п.п., составив 12,72 %, а по ИЖК в иностранной валюте снизились на 1,45 п.п., до 8,15 % [5].

5. Увеличение объемов досрочно погашенных ИЖК. В I полугодии 2016 г. досрочно погашено ИЖК на сумму 299,9 млрд. рублей (в том числе прав

Рисунок 4 – Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок по ИЖК за 2013-2016 гг.

требования по ИЖК на сумму 6,2 млрд. рублей), что на 35,8% больше аналогичного периода 2015 года. Досрочное погашение производилось в основном по ИЖК (правам требования по ИЖК), предоставленным (приобретенным) в рублях, – 282,6 млрд. рублей. Доля ИЖК, досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, составила 74,6%. Соотношение объемов досрочно погашенных ИЖК и предоставленных ИЖК составило 45,1% (в аналогичный период 2015 года – 47,9%) [4].

6. Рост объема рефинансированных кредитными организациями ИЖК на фоне увеличения объема предоставленных ИЖК. В I полугодии 2016 года 73 кредитные организации рефинансировали ИЖК на сумму 77,7 млрд. рублей, в том числе путем продажи их другим организациям на сумму 51,0 млрд. рублей (в I полугодии 2015 года – 88 кредитных организаций на сумму 36,9 млрд. рублей, в том числе путем продажи ИЖК на сумму 28,5 млрд. рублей). Соотношение объемов рефинансированных ИЖК путем продажи их другим организациям и предоставленных ИЖК составило 7,7% (рис. 5).

Анализ показал, что среди основных источников рефинансирования ИЖК путем продажи их другим организациям выделялись специализированные организации – резиденты: на них приходилось 69,7 % рефинансированных

Рисунок 5 – Динамика объемов выданных и рефинансированных ИЖК путем продажи их другим организациям

ИЖК. По сравнению с соответствующим периодом 2015 года доля операций, совершенных специализированными организациями – резидентами, уменьшилась на 17,1 п.п., но при этом объем рефинансированных ими ИЖК увеличился на 43,8% (до 35,6 млрд. рублей). Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования выросла на 16,6 п.п. и составила 29,3%, объем рефинансированных ими ИЖК значительно увеличился – в 4,1 раза (до 14,9 млрд. рублей). Доля специализированных организаций – нерезидентов составила 0,01% (0,005 млрд. рублей), прочих организаций – 0,7% (0,4 млрд. рублей).

Объем рефинансированных ИЖК путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации в первом полугодии 2016 года составил 26,6 млрд. рублей (эмиссия осуществлялась двумя кредитными организациями) [7].

Таким образом, в I полугодии 2016 года практически весь объем ИЖК в Российской Федерации рефинансирован на внутреннем финансовом рынке.

В настоящее время кредитным организациям предоставлена возможность использовать в качестве обеспечения по операциям рефинансирования Банка России как облигации Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), так и облигации с ипотечным покрытием, выпускаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе облигации с ипотечным покрытием, обеспеченные солидарным поручительством АИЖК. По состоянию на 1 июля 2016 года в Ломбардный список Банка России включено 63 выпуска облигаций с ипотечным покрытием 48 эмитентов на сумму 373,5 млрд. рублей по номиналу, а также 25 выпусков облигаций ОАО «АИЖК» на сумму 172,0 млрд. рублей по номиналу [11].

**Выводы.** Проведенный нами анализ показал, что для дальнейшего развития российского ипотечного рынка в сложных современных условиях необходимо четко определить принципы регулирования ипотечного кредитования [10]. В свою очередь, это требует усовершенствования законодательной базы, а также повышение финансовой грамотности населения. Для дальнейшего развития ипотечное кредитование должно ориентироваться именно на те категории граждан, которые нуждаются даже в небольшом ипотечном кредите, что позволит при ограниченных ресурсах обеспечить кредитами максимально возможное число заемщиков. В то же время необходимо помнить, что условия ипотечного кредитования должны соответствовать доходам основной части населения страны.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | |  |
| **Список литературы** | | |
|  | Веревкина Т.Н., Гулько А.А. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России // Проблемы экономики и менеджмента. – 2014. – № 7 (35). – С. 45-49. | |
|  | Емельянов О.О., Омаров М.М. [Инновационная инфраструктура как фактор повышения эффективности предпринимательской деятельности](http://elibrary.ru/item.asp?id=23082675) // [Научные труды Вольного экономического общества России](http://elibrary.ru/contents.asp?issueid=1374851). - 2014. - Т. 187. - С. 103-107. | |
|  | Национальное бюро кредитных историй. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.nbki.ru/press/pressrelease/> (дата обращения: 18.02.2017). | |
|  | О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2013 году // Вестник Банка России № 41 (1519) от 23 апреля 2014 – М. 2014. – с.22-26. | |
|  | О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2014 году // Вестник Банка России № 38 (1634) от 29 апреля 2015 – М. 2015. – с.21-25. | |
|  | О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2015 году // Вестник Банка России № 41 (1759) от 27 апреля 2016 – М. 2016. – с.6-11. | |
|  | О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в первом полугодии 2016 года // Вестник Банка России № 86 (1804) от 28 сентября 2016 – М. 2016. – с.21-25. | |
|  | Омаров М.М., Журавская У.С. [Оценка состояния и перспективы развития предпринимательства в Новгородской области](http://elibrary.ru/item.asp?id=23171321) // [Известия Международной академии аграрного образования](http://elibrary.ru/contents.asp?issueid=1378947). - 2015. - [№ 21](http://elibrary.ru/contents.asp?issueid=1378947&selid=23171321). - С. 185-189. | |
|  | Омарова Н.Ю., Сугаипов М.Ю. [Всем выйти из... тени! Основные этапы и структура адаптивного управления потребительским рынком](http://elibrary.ru/item.asp?id=9475789) // [Российское предпринимательство](http://elibrary.ru/contents.asp?issueid=434104). - 2007. - [№ 5-1](http://elibrary.ru/contents.asp?issueid=434104&selid=9475789). - С. 83-87. | |
|  | Омарова Н.Ю., Нетужилов В.С. [Перспективные направления развития предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства Новгородской области](http://elibrary.ru/item.asp?id=17088478) // [Экономическое возрождение России](http://elibrary.ru/contents.asp?issueid=978589). - 2011. - [№ 4](http://elibrary.ru/contents.asp?issueid=978589&selid=17088478). - С. 119-124. | |
|  | Центральный банк Российской Федерации. [Электронный ресурс]– Режим доступа: http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=pdko (дата обращения: 03.10.2016). | |