

**О.В. Савчина,
А.З. Шарашидзе**

Особенности ипотечного кредитования в РФ в условиях экономической и геополитической нестабильности

На основании данных Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и Банка России в статье проведен анализ состояния и выявлены основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования. Сделаны выводы о необходимости развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования как системы при прямом воздействии государства.

Ключевые слова: ипотека; рынок ипотечного кредитования; просроченная задолженность; средневзвешенная процентная ставка; средневзвешенный срок кредитования.

Банковский сектор и российская экономика в период с 2007 по 2015 годы претерпевали существенные изменения. Для банковской сферы 2007 год выдался весьма благоприятным. Сектор банковских услуг показал устойчивое развитие по отношению к негативным внешним эффектам. Увеличение значимых показателей банковской деятельности при одновременном росте их отношения к ВВП свидетельствовали о привлекательности банковского сектора и дальнейшем его процветании.

Мировой финансовый кризис 2008–2009 годов оказал отрицательное воздействие на сектор банковских услуг и российскую экономику в целом. Снизился внутренний и внешний спрос, в результате сократилось производство в ряде отраслей экономики и повысился уровень безработицы. В 2009 году ухудшилась ценовая конъюнктура на мировых товарных рынках для российских экспортеров, что негативно отразилось на внешней торговле страны. Состояние банковского сектора и российской экономики с 2010 по 2013 годы стабилизировалось. Однако 2014–2015 годы оказались непростыми для экономики страны из-за введенных экономических санкций, которые способствовали снижению курса национальной валюты, падению цен на нефть, стагнации в реальном секторе экономики, ограничению возможности российских банков брать кредиты за рубежом. Нельзя не отметить и массовый отзыв лицензий коммерческих банков, который значительно подорвал доверие клиентов к кредитным организациям.

Анализируя динамику объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов, стоит отметить, что в 2007–2008 годах наблюдалась положительная тенденция выдаваемых ипотечных кредитов организациям. В результате мирового финансового кризиса ситуация заметно ухудшилась. В 2009 году картина была идентична 2006 году, что заметно отразилось на состоянии экономики.

В 2009 году количество выданных ипотечных кредитов составляло 130 085 шт. на сумму 152 500 млн руб., что в 2,7 раза меньше в количественном выражении и в 4,3 раза — в объемном по сравнению с 2008 годом (рис. 1–2). Уменьшение среднего размера ипотечного жилищного кредита произошло с 1,88 млн руб. в 2008 году до 1,17 млн руб. в 2009 году (–38 %), что вызвало падение цен на рынке жилья.

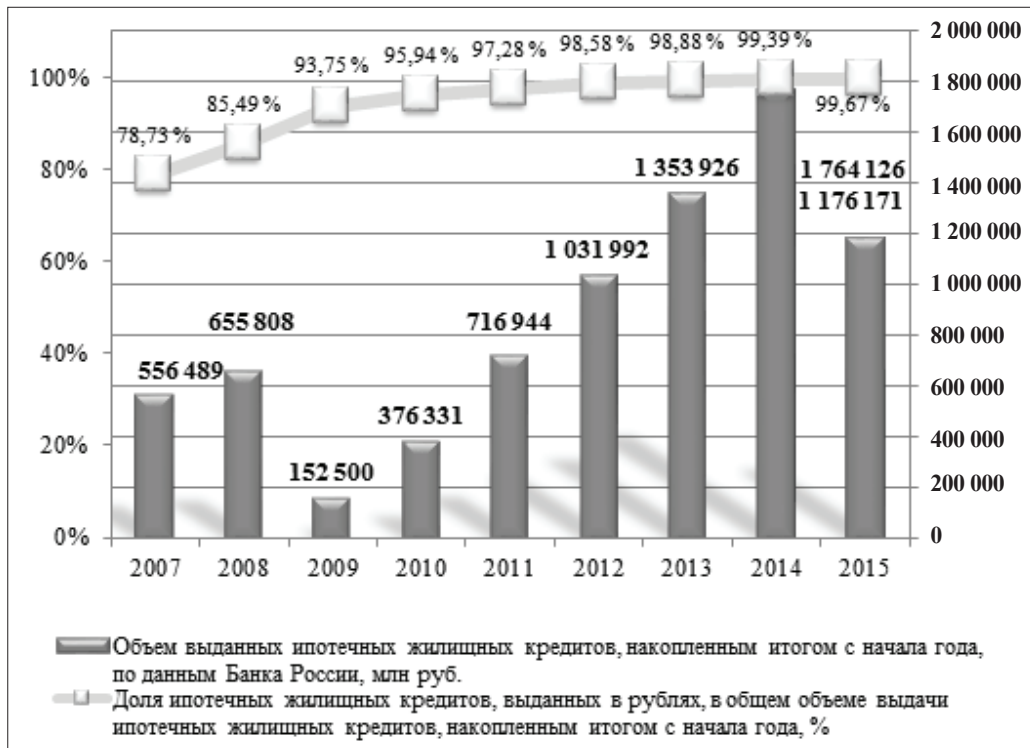
В 2009 году изменилось соотношение выданных ипотечных жилищных кредитов в рублях и в иностранной валюте. Если в 2008 году доля кредитов в иностранной валюте составляла 14,5 % от всего объема выданных кредитов, то по итогам 2009 года она снизилась до 6,6 % (рис. 1). Такое резкое изменение произошло из-за макроэкономической нестабильности в стране и падения курса рубля в конце 2008 – начале 2009 года, что значительно увеличило цену по обслуживанию валютного долга для заемщика и риск своевременного неисполнения обязательств по кредиту для банков¹. Снижение доступа субсидирования и рефинансирования, ограничение возможности кредитным организациям в повышении тарифов заемщикам, низкий платежеспособный спрос населения и принятие позиции «сбережение, накопление и выжидание» повлекли за собой нисходящую тенденцию объема выдаваемых ипотечных жилищных кредитов в 2009 году.

В течение 2010 года происходило восстановление рынка жилищной недвижимости: по итогам отчетного периода было выдано кредитов на сумму 376 331 млн руб., что в 2,5 раза больше, чем в 2009 году. В среднем размер кредита увеличился на 7,7 % с 1,17 млн руб. в 2009 году до 1,26 млн руб. в 2010 году. Средний размер кредита напрямую связан с денежными доходами населения (наблюдался рост на 4,3 %) и ценами на жилище (рост без учета инфляции на 7,4 %).

2011 год характеризовался значительным повышением объемов выдаваемых ипотечных жилищных кредитов. За рассматриваемый период выдача составила 583 582 кредита на сумму 716 944 млн руб., что в 1,7 раза больше в количественном выражении и в 1,9 раз больше в денежном выражении, чем в предыдущем году (рис. 1–2). Главными факторами, которые определили такую динамику, стали: застой или фиктивный рост цен на рынке жилой недвижимости, доступность ипотечного кредитования, активизация строительных компаний и изменение структуры спроса на рынке жилья по всей стране.

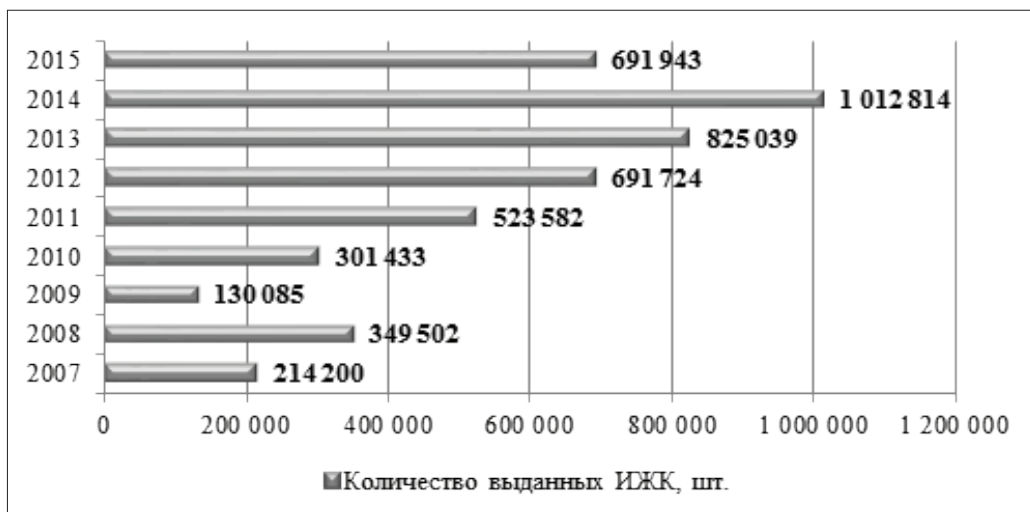
На протяжении 2010–2014 гг. объем выданных ипотечных кредитов увеличивался, хотя прослеживалась тенденция роста процентных ставок до первого квартала 2013 года. Последствия кризисного периода были преодолены. Второй квартал 2013 г. характеризовался ростом числа выдаваемых ипотечных кредитов, к тому же отмечалось снижение ставок всех ведущих участников ипотечного рынка. Этому способствовало несколько факторов: высокий

¹ Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. URL: <http://www.ahml.ru/> (дата обращения: (февраль 2015 г.).



Источник: Составлено авторами по данным АИЖК, Банка России

Рис. 1. Динамика объема выдачи ипотечных кредитов и доли рублевых источников ипотечных кредитов, 2007–2015 годы



Источник: Составлено авторами по данным АИЖК, Банка России

Рис. 2. Динамика объемов количества выданных ипотечных кредитов, 2007–2015 годы

уровень ликвидности, конкуренция между участниками рынка и снижение стоимости фондирования.

В 2014 году количество выданных ипотечных кредитов составило 1 012 814 шт. на сумму 1 764 126 млн руб., что в 3,36 раз выше уровня 2010 года в количественном выражении и в 4,69 раз — в денежном выражении (рис. 1–2)². Привлекательность инвестиций в недвижимость выросла в условиях напряженности на финансовых и валютных рынках. В качестве альтернативы банковским депозитам стали выступать вложения в жилье. Спрос будущих периодов является вторым фактором роста ипотечного рынка. Темпы роста выдаваемых кредитов снизились с 52 % в январе до 13 % в ноябре 2014 года из-за роста ставок, а в конце года спрос на кредиты вырос по причине обесценения рубля и риска увеличения ставок по ипотеке в результате повышения ключевой ставки до 17 %.

Согласно статистическим данным Банка России, объем выданных ипотечных кредитов в 2015 году составил 1 176 171 млн руб.³, сократившись на 40–50 %, о чем свидетельствует также количество выданных ипотечных кредитов — 691 943 (в 2014 году — 1 012 814). Причина заключается в том, что население стало больше сберегать свои средства из-за ослабления рубля и роста инфляционных ожиданий, в результате чего произошел спад спроса на ипотечные жилищные кредиты. Ввиду уменьшения денежных поступлений населения и роста безработицы увеличилось количество ссуд в портфелях банков.

На помощь рынку ипотечного жилищного кредитования в марте 2015 года пришло государство, которое оказало поддержку в виде предоставления субсидий на льготную ипотеку и «замораживания» ставки заемщикам на уровне не более 12 % годовых. Разницу между ставкой банка и ставкой программы оплачивало государство. Программа была направлена на покупку жилой недвижимости на первичном рынке, размер кредита должен был быть не более 8 млн руб. для Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга и 3 млн руб. — для остальных городов. Первоначальный взнос должен был составлять от 20 %. В рамках государственной программы первоначально планировалась выдача ипотечных кредитов на сумму 400 млрд руб., но в июле 2015 года лимит повысили до 700 млрд руб.

В конце 2015 года благодаря государственной поддержке было выдано 211 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 370 млрд руб. В рамках субсидирования рынка жилой недвижимости падение объемов выданных ипотечных кредитов уменьшилось.

На протяжении рассматриваемого промежутка времени, начиная с 2009 года вплоть до 2015 года, в РФ продолжался рост просроченной задолженности в общем объеме выданных ипотечных кредитов. В этот период совокупная задолженность по рублевым и валютным кредитам увеличилась на 21 967 млн руб. Быстрее всего увеличился объем просроченной задолженности по кредитам в рублевом

² Официальный сайт Центрального Банка Российской Федерации. URL: <http://rusipoteka.ru/> (дата обращения: февраль 2015 г.).

³ Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. URL: <http://rusipoteka.ru/> (дата обращения 02.2015).

эквиваленте в сравнении с валютными кредитами. Просроченная задолженность по валютным кредитам увеличилась в период с 2009 по 2011 годы — с 12 505 до 19 381 млн руб. Причина заключается в том, что рассматриваемый период сопровождался «старыми» кредитами, выданными в докризисный период в таких валютах, как японская иена и швейцарский франк (рис. 3).



Источник: Составлено авторами по данным АИЖК, Банка России

Рис. 3. Динамика объемов просроченной задолженности по выданным ИЖК, 2009–2015 годы

Анализируя динамику средневзвешенной процентной ставки по выданным ипотечным кредитам на протяжении 2007–2015 годов, стоит отметить, что с 2007 по 2008 годы наблюдался постепенный рост процентной ставки по кредитам в рублевом и валютном эквивалентах по причине мирового финансового кризиса. Ставка по валютным кредитам в 2009 году составила 12,7 %, ставка по рублевым кредитам — 14,3 %.

2009 год показал рекордные значения ставок по сравнению с последующими годами (рис. 4). Медленный рост рынка ипотечного жилищного кредитования и низкий уровень ставок в 2010 году были обусловлены высоким уровнем риска кредиторов со стороны заемщиков, а также риском снижения стоимости залогов. После 2009 года вплоть до 2011 года отмечалось уменьшение ставок по рублевым кредитам до уровня 11,9 %, по валютным — до 9,7 %. Для российского рынка такая низкая ставка по валютным кредитам наблюдалась впервые. Однако доля валютных кредитов в совокупном количестве выдаваемых кредитов была незначительна — всего 0,56 %. Это свидетельствовало о том, что в скором времени влияние валютной ипотеки на ипотечный рынок будет носить косвенный характер.

На протяжении 2011–2015 годов происходил постепенный рост ставок по кредитам в рублях с 11,9 % по 13 %, а также незначительное изменение



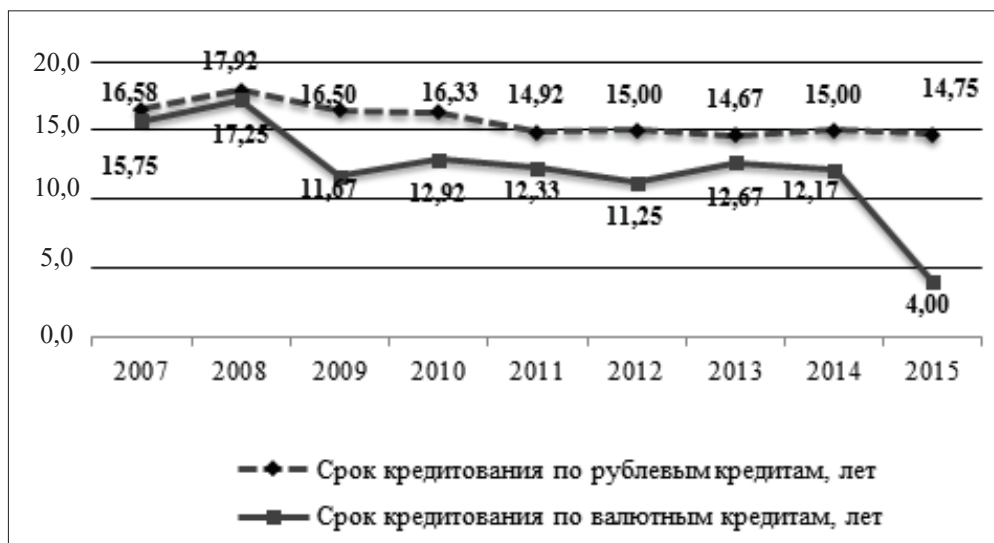
Источник: Составлено авторами по данным АИЖК, Банка России

Рис. 4. Динамика средневзвешенной процентной ставки по выданным ипотечным кредитам, 2007–2015 годы

уровня средневзвешенных процентных ставок по валютным кредитам. Самая низкая ставка по валютным кредитам за рассматриваемый временной интервал составила 9,3 % в 2014 году. Такая ситуация на российском рынке также возникла впервые.

В период 2007–2015 годов наблюдалось изменение динамики средневзвешенного срока кредитования в рублях и в иностранной валюте (рис. 5). С 2007 по 2008 годы происходило постепенное увеличение срока кредитования. В 2009 году ситуация существенно изменилась. Следует отметить уменьшение срока кредитования в иностранной валюте в среднем на 5,5 лет, причина которого заключалась в низких процентных ставках по кредитам с «коротким сроком». Это, в свою очередь, привело к увеличению спроса со стороны заемщиков на валютные ипотеки, сокращению сроков кредитования банками по причине высоких рисков, а также к реструктуризации по выдаваемым ипотечным кредитам в сторону уменьшения доли кредитов в иностранной валюте до 5 %.

С 2009 по 2015 годы срок кредитования по кредитам в рублях оставался на стабильном уровне, без резких колебаний и изменений. По итогам 2015 года он составлял 14,75 лет, а срок кредитования по валютным кредитам — четыре года. Сокращение произошло в три раза по сравнению с 2014 годом — 12,17 лет. Сложившаяся ситуация была обусловлена неожиданным повышением курса евро и доллара по отношению к рублю в начале года — в итоге привлекательность валютных кредитов снизилась по причине высокого риска, а также сократилось их предложение — большинство кредитных организаций перестали предлагать данный вид продукта.



Источник: Составлено авторами по данным АИЖК, Банка России

Рис. 5. Динамика средневзвешенного срока кредитования по выданным ипотечным кредитам, 2007–2015 годы

Проведенное исследование показывает, что рынок ипотечного кредитования в период экономических санкций претерпел существенные изменения — высокая ключевая ставка Банка России в начале периода, сокращение объемов выданных ипотечных кредитов и их количества, реализация программы льготного ипотечного кредитования с государственной поддержкой, высокая привлекательность кредитования новостроек, умеренное снижение ключевой ставки и ставки по кредитам, а также улучшение ситуации на вторичном рынке. Макроэкономическая ситуация в России, которая сложилась в условиях мирового финансового кризиса, указывает на необходимость развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования как целой системы при прямом воздействии государства.

*O.V. Savchina,
A.Z. Sharashidze*

**Features of Mortgage Lending in Russian Federation
in the Conditions of Economic and Geopolitical Instability**

Based on the data of the Agency for housing mortgage lending and the Bank of Russia in the article the authors have carried out the analysis of the current state and have revealed main tendencies of development of the mortgage market. Conclusions are made about necessity of development of long-term mortgage housing lending as a system with the direct influence of the state.

Keywords: mortgage; market of mortgage lending; past due arrears; average interest rate; average term of crediting.