

УДК 336.7

АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

Березина Юлиана Александровна

студент 3 курса

Северный (Арктический) Федеральный университет имени М.В. Ломоносова, г. Архангельск

Аннотация. В данной статье представлены ключевые этапы развития рынка ипотечного кредитования в современной России, приведены фактические статистические данные, рассмотрены меры государственного регулирования, предложены мероприятия, способствующие ускоренному развитию рынка ипотеки в РФ.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, рынок, состояние, жилье, Россия.

В течение последних лет в России существенно увеличился объём вводимого жилья. Если в 2005 году было введено всего 43,6 млн кв. м жилья, то последние годы стали ключевыми для развития рынка строительства РФ: объём ввода жилых объектов в 2014 году составил 84,2 млн кв. м, в 2015 году – 85,3 млн кв. м, в 2016 году – 80,2 млн кв. м, в 2017 году – 78,6 млн кв. м. В результате увеличения объёмов жилищного строительства было зарегистрировано снижение стоимости на новое жильё: с 2012 года показатель снизился на 23% (учтена поправка на инфляцию).

По итогам 2017 года объём ввода жилья в России составил 78,6 млн кв. м, что на 2,1% ниже показателя 2016 года. За 4 года введено в строй 328,3 млн кв. м жилья. По данным Минстроя России, объём ввода жилья экономического класса в 2017 году составил 44,5 млн кв. м, что составило 56,5% от общей совокупности ввода жилья в 2017 году и на 11,3% больше аналогичного периода 2016 года. Снижение в 2017 году связано с тем, что в 2017 году вводилось жильё, строительство которого было начато в кризисные 2014–2015 годы, когда многие проекты останавливались, а новые не начинались. В 2017 году свыше 60 различных строительных проектов получили поддержку в 32 регионах с общим объёмом свыше 6 млн кв. м. Ведётся строительство более 90 объектов, составляющих социальную инфраструктуру, а также 126 км внутриквартальных дорог.

Рост рынка ипотечного кредитования происходил в условиях низкой волатильности ставок по ипотеке – 12–13%. В 2015 году выдача ипотеки сократилась вслед за ухудшением макроэкономических условий: ключевая ставка Банка России выросла до 17%, значения ставок по ипотеке установились на уровне 15–18% и выше. Возросли риски остановки жилищного строительства.

В марте 2015 года Правительство приняло программу субсидирования ставок процента по ипотечным кредитам, выдаваемым на приобретение недвижимости в новостройках. В рамках программы ставка субсидировалась за счёт бюджетных средств до уровня не более 12% годовых. Программа поддержала как рынок ипотеки, так и жилищное строительство: строительный сектор получил возможность достроить начатые в период высокого спроса дома (общий объём стройки в 2015 году поставил рекорд – было введено более 85 млн кв. м жилья, из них более 50 млн кв. м – в многоквартирных домах, остальное – индивидуальное жилищное строительство) и начать новые стройки (на 1 апреля 2017 года в стадии строительства находилось более 110 млн кв. м жилья, остановлено строительство лишь 4 млн кв. м жилья). Всего в рамках данной было выдано свыше 514 тысяч ипотечных кредитов в общей сумме на 929 млрд рублей – почти 40% всей выдачи ипотеки за период действия программы (март 2015 года – декабрь 2016 года). Населением приобретено 25,7 млн кв. м жилья, в жилищное строительство привлечено 1,5 трлн рублей, в том числе 550 млрд рублей средств населения. На 1 рубль бюджетных средств в жилищное строительство было привлечено более 100 рублей внебюджетного финансирования.

Благодаря принятым мерам уже в 2016 году рынок ипотеки вернулся к росту. Текущие рыночные ставки (программа субсидирования завершена в конце 2016 года) достигли минимального уровня за последние 5 лет: средние ставки по кредитам на покупку жилья на этапе строительства опустились ниже 11%, а на вторичном рынке составляют 11,7%.

По данным Банка России, по состоянию начало января 2018 года в России выдано 1,087 млн ипотечных кредитов на общую сумму 2 021 398 млн рублей (на 26,9% выше аналогичного показателя 2016 года в количественном и на 37,29% выше в денежном выражении).

Уровень ставок по рублёвым ипотечным кредитам, выданным на 1 января 2018 года, составил 10,64%, что на 1,84 процентного пункта ниже аналогичного периода 2016 года.

В 2017 году семье из двух работающих человек со средним уровнем оплаты труда ипотека обходилась примерно в 30% от дохода (ещё в 2015 году аннуитетный платёж составлял около 40% дохода семьи из двух работающих человек, а в 2006 году – до 90% дохода).

Таким образом, с 2015 года по текущий период, после резкого увеличения ключевой ставки Банка России, в результате денежно-кредитной политики, реализуемой Банком России и Правительством, ставки по ипотечным кредитам не только вернулись к докризисному уровню, но и имеют минимальный размер за всю историю рынка ипотечного кредитования РФ.

За период своего развития рынок ипотеки прошел несколько последовательных фаз падения и восстановления, что было связано с влиянием макроэкономических факторов.

Первая фаза роста ипотечного рынка в 2005–2008 годах завершилась из-за влияния глобального финансового кризиса. Падение объемов выдачи ипотеки в 2009 году было

достаточно масштабным – тогда объемы выдачи ипотеки сократились в 4,3 раза – с 655,8 до 152,5 млрд рублей. В 2010 году рынок ипотеки начал восстанавливаться и к началу 2012 года перешел в новую фазу уверенного роста.

2014 год стал ключевым для российского ипотечного рынка. Тогда было выдано более 1 млн ипотечных кредитов, общая сумма которых превысила 1,5 трлн руб. Однако, уже в 2015 году ввиду влияния негативных факторов, объемы выдачи ипотечных кредитов постепенно снижались, однако глубина падения рынка (–34% к 2014 году) была значительно меньше, чем в 2009 году.

Своевременная поддержка Правительством Российской Федерации рынка жилищного строительства и ипотечного кредитования через программы субсидирования процентных ставок в рамках ипотечного кредитования на приобретение доступного жилья в объектах-новостройках и помощи заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации, позволила обеспечить восстановление рынка ипотечного жилищного кредитования после снижения показателя свыше 30%. Так, в течение 2016 года было выдано свыше 856 тыс. ипотечных жилищных кредитов, общая сумма которых составила 1,47 трлн руб.

В начале 2015 года размер процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам снизился на 10%.

На сегодняшний день ипотека в России – важнейший инструмент решения жилищных проблем граждан. С 2005 года рынок ипотеки вырос в 20 раз, при этом средние ставки в этот период существенно не менялись: в среднем они составляли 12–14%. Ставки выше 15% наблюдались только в 2005 году, в конце 2008 – начале 2009 года и в начале 2015 года (до запуска программы субсидирования).

В промежутки с 2005 по 2016 год 6 млн заемщиков по ипотеке смогли улучшить собственные жилищные условия. Ипотечное кредитование стало доступно 30–37% семей, при том что в начале 2000-х только каждая 20-я семья могла себе позволить взять ипотечный кредит.

При этом необходимо осуществлять дальнейшее развитие рынка ипотечного кредитования:

- повысить доступность ипотечных жилищных кредитов (учитывая баланс интересов заемщиков и банков-кредиторов), а также снизить процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам, без наращивания системных рисков;
- сформировать устойчивую систему привлечения долгосрочных ресурсов (финансовых и др.) на рынок ипотечного жилищного кредитования РФ;
- повысить уровень конкуренции среди кредиторов;
- способствовать созданию надёжной, эффективной инфраструктуры рынка ипотечного

жилищного кредитования России;

- повысить информационную прозрачность рынка ипотечного жилищного кредитования и создать условия, способные предотвратить кризисные явления в будущем или смягчить их влияние.

Список литературы:

1. Кудрявцев В.А, Кудрявцева Е.В. Основы организации ипотечного кредитования – М.: Высшая школа, 1998. – 64 с.
2. Рябченко Л.И. Ипотечное кредитование – М.: Финансовая академия при правительстве РФ, 2001г. – 119 с.