

ИССЛЕДОВАНИЕ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Ломакин Н. И., Растяпина Е.С.

Волгоградский государственный технический университет

Аннотация: в статье рассматриваются теоретические основы и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России. Исследованы условия кредитования в разных банках. Проведен анализ факторов, определяющих величину процента по ипотеке.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ключевая ставка, проценты по кредиту.

Практика показывает, что ипотечное кредитование можно смело назвать двигателем строительной сферы. Благодаря ипотеке большая часть населения России может решить жилищный вопрос, приобрести недвижимость и начать им пользоваться, особенно это актуально для молодой семьи.

Преимущество ипотечного кредита заключается в том, что уже после первого взноса заемщик становится собственником жилья. Первый взнос может колебаться от 10% до 30% стоимости недвижимости. Оставшуюся сумму разбивают на равные части, которые не сильно обременяют семейный бюджет. Как правило, выплата ипотечного кредита производится в течение 10 - 20 лет.

По данным Банка России, в 2016 году в России выдано 856,4 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 1,47 трлн рублей, что на 27% выше уровня 2015 года в стоимостном и на 22% - в количественном выражении [1].

У разных банков в зависимости от региона и кредитной политики самого банка условия ипотечной программы могут отличаться, однако, в основном требования к заемщику схожи:

- сумма ипотеки - от 300 тыс. рублей;
- срок погашения - до 30 лет;
- первый взнос - от 15%;

- наличие постоянного источника доходов;
- гражданство РФ;
- хорошая кредитная история;
- возраст не ниже 23 и не более 65 лет [2].

При этом уровень подтвержденного дохода заемщика и размер первоначального взноса будут являться одними из ключевых моментов, определяющими сумму получаемого ипотечного кредита.

Несмотря на некоторое оживление рынка, сохранить положительную динамику кредитования без существенной господдержки в следующем году будет весьма проблематично. Средняя ставка в 2016 году была около 13%, а в 2017 году ставка колеблется от 11 до 15% [3].

Слишком высокие ставки по ипотечным кредитам также уменьшают количество потенциальных заемщиков: желаемая ставка, по данным исследования, составляет 7%, а реальная средневзвешенная - более 12%. Если ставка по кредиту будет 7-8%, то можно ожидать увеличение спроса на ипотечное кредитование. Однако банки без государственного субсидирования не снизят ставку до таких размеров [4].

Стоимость ипотеки напрямую зависит от учетной ставки Центробанка. Последние новости ЦБ вселяют надежду на последующее удешевление ипотеки в 2017 году. Однако дальнейшее снижение показателя будет зависеть от динамики экономической ситуации. Развитие банковского сектора и динамика количественных параметров во многом зависят от темпов развития региона, включая такие ключевые показатели, как объем ВРП, уровень инфляции, доля наличных и безналичных форм расчетов и т. д.

Представители банковского сектора сомневаются в грядущем снижении ставок по ипотеке. Некоторые эксперты подчеркивают, что ситуация на рынке остается неопределенной и на данный момент отсутствуют существенные основания для пересмотра ставок. Другие считают, что само по себе снижение ставок не отразится на динамике рынке [5, с. 53-56].

В правительстве ожидают постепенное снижение ставок по ипотеке в 2017 году, даже если срок действия программы господдержки не будет продлен. Улучшение экономической ситуации приведет к удешевлению кредитных ресурсов, что отразится на оживлении спроса на ипотеку (рисунок 1).

После августа 2015 года, наблюдается постепенное восстановление рынка ипотеки. И в целом динамика по выдаче положительная. Как следствие, общая задолженность населения, как по ипотечным стабильно растет, и достигла на 1 февраля 2017 года уровня 4,4 трлн. рублей. Что касается просроченной задолженности, то тут никаких негативных тенденций не наблюдается – «просрочка» остается на стабильном уровне.

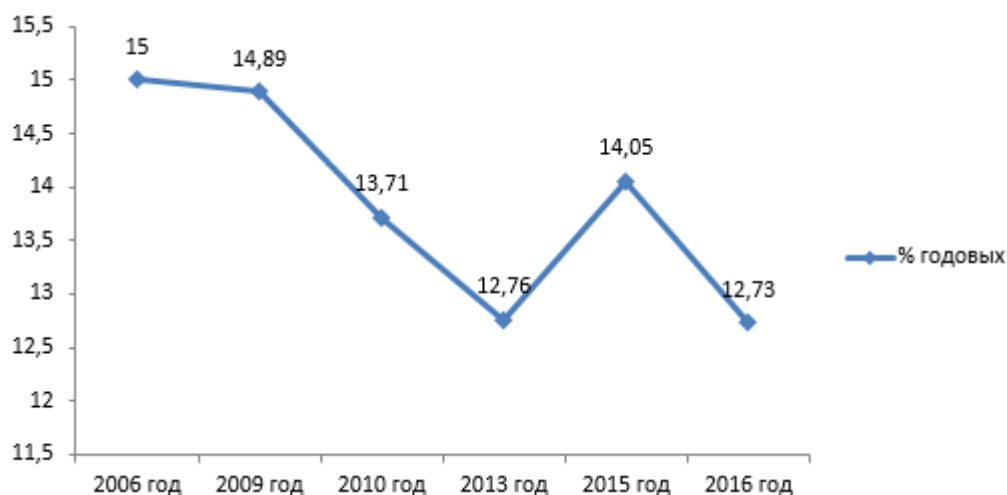


Рисунок 1 - Динамика средних ставок по ипотечным кредитам в России, % годовых (по данным Банка России за июль каждого года) [1].

Восстановление рынка ипотеки после кризиса 2015 года заняло всего год, в 2009 г. рынку на восстановление потребовалось 2 года. Это объясняется действием государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья. Программа, завершение которой первоначально планировалось в марте 2016 года, в конце февраля была продлена до конца 2016 года, а лимит выдач ипотечных кредитов был увеличен с 400 млрд рублей до 1 трлн рублей. По итогам 2015-2016 годов в рамках программы было выдано 927

млрд рублей ипотечных кредитов (в т. ч. в 2016 г. - 556 млрд рублей), что составило около 40% всей выдачи ипотечных кредитов. [6, с. 43-47].

Программа способствовала активизации кредитования под залог прав по договорам долевого участия: доля таких ипотечных кредитов достигла рекордного значения в 39% от общего объема выданной ипотеки. Объем привлеченных в строительство жилья средств по программе составляет 1,5 трлн рублей. Программа стала одной из самых эффективных антикризисных мер - всего на выплату субсидий на 01.02.2017 г. направлено 11,9 млрд рублей, каждый рубль бюджетных средств привлек в жилищное строительство 124 рубля внебюджетных инвестиций, из которых 46 рублей - средства населения [7].

Качество ипотечного портфеля банков поддерживается на высоком уровне. На 01.01.2017 года доля ипотечной задолженности со сроком задержки платежей 90 дней и более составляет 2,65% ипотечного портфеля, что сравнимо с ведущими развитыми странами. В условиях роста ипотечного портфеля доля со сроком задержки платежей на 90 дней и более постепенно снижается - по итогам 2015 года она составляла 3%, а максимальной значение доли просроченной ипотечной задолженности 90+ было зафиксировано в 2010 году -7,1%. В конечном счете, это влияет на уровень конкурентоспособности банка [8, с. 110-111].

Проблемы развития ипотечного кредитования и сферы жилищного строительства заставляют использовать программный подход и выработать меры по улучшению государственной поддержки коммерческих банков. В целях развития ипотеки в России необходимо создавать системы ипотечного кредитования и системы управления рисками.

Сейчас, в различных ипотечных программах явно просматривается стремление кредиторов переложить риски на плечи заемщиков и при этом защиту от них осуществлять в основном посредством страхования. В результате значительно увеличиваются издержки заемщика.

Таким образом, на основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы:

- исследование ипотечного кредитования имеет важное значение, поскольку, оно представляет собой востребованный банковский продукт у населения;
- несмотря на сложную экономическую ситуацию и снижение платежеспособности населения, возможно, благодаря государственной поддержке и снижению ключевой ставки ЦБ спрос на ипотеку увеличится.

Список использованных источников

1. Сайт Центрального банка РФ // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru> – // (дата обращения 12.04.2017);
2. Ломакин, Н.И. Fuzzy-модель оценки кредитоспособности заёмщика / Н.И. Ломакин, О.С. Сергеева // Управление стратегическим потенциалом регионов России: методология, теория, практика : сб. докл. всерос. науч.-практ. конф. (Волгоград, 16-18 апр. 2014 г.). В 2 ч. Ч. 2 / ФГБОУ ВПО ВолгГТУ, Рос. гуманитарный науч. фонд. - Волгоград, 2014. - С. 155-157 (повтор: С. 249-251).
3. Бондарькова О. А. Основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России на ближайшую перспективу // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. – Т. 18. – С. 20–25. – URL: <http://e-koncept.ru/2017/770379.htm>.
4. Сайт Федеральной службы государственной статистики // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru> – // (дата обращения 12.04.2017);
5. Зенюкова, А.П. Банковское кредитование малого инновационного предпринимательства / А.П. Зенюкова, А.Р. Галстян, Н.И. Ломакин // Управление. Бизнес. Власть. - 2016. - № 4 (13). - С. 53-56.
6. Ключкова, В.С. Особенности кредитования малого бизнеса в России / В.С. Ключкова, Б.Б. Гейбатов, Н.И. Ломакин // Управление. Бизнес. Власть. - 2016. - № 3 (12). - С. 43-47.

7. Министерство финансов РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://minfin.ru>– // (дата обращения 12.04.2017).
8. Ломакин Н.И., Сычева А.В. Направления повышения конкурентоспособности коммерческих банков // Международное научное издание Современные фундаментальные и прикладные исследования. 2013. № 3 (10). С. 110-111.

**RESEARCH OF TENDENCIES OF DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN MODERN
CONDITIONS**

Lomakin N.I., Rastyapina E.S.

Volgograd state technical university

Abstract: The article examines the theoretical foundations and trends in the development of the mortgage lending market in Russia. The conditions of lending in different banks are investigated. The analysis of factors determining the value of interest on mortgages was carried out.

Keywords: mortgage lending, key interest rate, percent on the credit.