

УДК 336.77

¹*С. А. Литвинова, ²Е. В. Кравченко, ²А. А. Суховеева*

¹*Южно-Российский институт управления – филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, г. Ростов-на-Дону, email: sv-lit@mail.ru*

²*Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)», г. Ростов-на-Дону, email: kew62@inbox.ru; suhoveeva_anna@mail.ru*

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, жилищное строительство, государственная поддержка, секьюритизация.

В статье представлены результаты проведенного авторами анализа основных показателей, характеризующих особенности функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования в России. Выявлены современные тенденции и диспропорции, формирующиеся на отечественном ипотечном рынке жилья, определены и систематизированы факторы их обуславливающие. Дана оценка сложившейся динамики ипотечного жилищного кредитования в контексте его доступности для населения страны.

¹*S. A. Litvinova, ²E. V. Kravchenko, ²A. A. Sukhoveeva*

¹*South-Russian Institute of Management-Branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Rostov-on-Don, email: sv-lit@mail.ru*

²*Rostov State University of Economics (RINH)», Rostov-on-Don, email: kew62@inbox.ru; suhoveeva_anna@mail.ru*

CURRENT TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF THE HOUSING MORTGAGE LENDING MARKET IN RUSSIA

Keywords: housing mortgage lending, housing construction, state support, securitization.

The article presents the results of the authors' analysis of the main indicators characterizing the peculiarities of the functioning of the housing mortgage lending market in Russia. The current trends and imbalances that are forming in the domestic mortgage housing market are identified, the factors that cause them are identified and systematized. The assessment of the current dynamics of mortgage housing lending in the context of its accessibility for the population of the country is given.

Одним из ключевых механизмов привлечения и аккумулирования финансовых ресурсов в целях стимулирования экономики, повышения инвестиционной привлекательности территории, развития жилищного строительства и повышения уровня обеспеченности населения жильем является рынок ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) [1]. Законодательной базой для его развития стал принятый в 1998 г. **Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»**. В данный закон на протяжении всех лет вносились множественные корректировки, связанные как с развитием самого института ипотеки, так и с изменением других нормативных документов.

Значительное влияние на развитие рынка ипотечного жилищного кредито-

вания оказало большое количество попыток со стороны органов власти создать действенный механизм управления рынком ИЖК и сформировать эффективные институты его функционирования. В числе данных попыток следует выделить государственные программы поддержки различных категорий граждан, а также программы, направленные на поддержку строительного бизнеса и банковской системы.

Современные реалии российской экономики, обусловленные кризисными явлениями в мировой экономике, падением мировых цен на нефть и вспышкой коронавирусной инфекции, привели к формированию новых парадигм развития рынка ипотечного кредитования. В этой связи целью исследования явля-

ется оценка состояния и выявление тенденций развития рынка ИЖК на современном этапе.

Материал и методы исследования

Исследование проведено на основе изучения законодательных и нормативно-правовых актов Российской Федерации, результатов научных трудов отечественных авторов, официальных данных Центрального банка Российской Федерации, Федеральной службы государственной статистики, аналитических материалов Акционерного общества «ДОМ.РФ».

Результаты исследования и их обсуждение

Формирующиеся тенденции на отечественном рынке ИЖК характеризуются повышением внимания к ипотечным программам со стороны населения страны. Так, в 2020 г. количество предоставленных ипотечных кредитов составило 1713,59 тыс.ед., что больше показателя 2008 г. практически в пять раз. По сравнению с 2019 г. количество предоставленных ИЖК увеличилось на 35% (рис. 1).

Следует отметить, что в составе анализируемых показателей рынка ИЖК практически отсутствует валютный сегмент. Так, если в 2007 г. количество выданных ИЖК в иностранной валюте составляло 17 461 ед. или 95% от общего числа, то в 2020 г. 99,99% всего ипотечного портфеля составляют кредиты в рублях.

В 2020 году, несмотря на пандемию COVID-19 и ограничительные меры, российский ипотечный рынок поставил рекорд не только по количеству предоставленных ИЖК, но и по их объему. Так, по состоянию на 1.01.2021 г. объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов составил 4295,87 млрд. руб. По сравнению с 2007 г. данный показатель увеличился более, чем в 16 раз. Положительной является и динамика доли ИЖК по отношению к ВВП, которая увеличилась с 0,98% в 2007 г. до 4,03% к 2021 г. (рис. 2).

Рост рынка ипотечного жилищного кредитования в 2020 г. обусловлен, в первую очередь, увеличением выдачи ипотечных кредитов в ходе реализации

ряда государственных программ. В частности, в рамках госпрограмм в 2020 г. было выдано около 500 тыс. кредитов на сумму 1,4 трлн. руб., в том числе:

- по программе льготной ипотеки на новостройки под 6,5% выдано 345,6 тыс. кредитов на сумму более 1 трлн. руб.;

- по программе «Семейной ипотеки» выдано 78,8 тыс. кредитов на 214,9 млрд. руб., в том числе: на первичном рынке – 43 тыс. кредитов на 139,2 млрд. руб.;

- по «Дальневосточной ипотеке» заключено 14,8 тыс. кредитных договоров на 52,4 млрд. руб., что составило 64% всех кредитов в Дальневосточном федеральном округе.

Важной системной мерой развития жилищной сферы России, стимулирующей предложение на рынке и одновременно с этим защищающей граждан от некачественных проектов жилищного строительства стал переход на проектное финансирование. Рост ипотеки и успех реформы проектного финансирования поддержали сферу жилищного строительства в условиях действия пандемии коронавирусной инфекции. После снижения в апреле-мае 2020 г. продажи жилья вернулись на докризисный уровень, а с июля 2020 г. превысили его. В рамках реализации программы льготной ипотеки в отрасль привлечен значительный объем средств.

Как отражение общей положительной динамики на рынке жилищного строительства следует отметить и рост количества предоставленных ИЖК в рамках договоров долевого участия на строительство многоквартирного дома. Так, по состоянию на 01.01.2021 г. данный показатель увеличился до 39,3% от общего количества выданных ипотечных кредитов, что больше показателя 2019 г. на 3 п.п. и больше показателя 2016 г. на 37,03 п.п.

Таким образом, ипотека на первичном рынке жилья в России имеет достаточно большой потенциал. Дальнейшее повышение ее доли – важный резерв для достижения целевых показателей Национального проекта «Жилье и городская среда»: увеличения объемов строительства к 2030 г. до 120 млн. кв. м. в год и улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно.



Рис. 1. Динамика количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов (тыс. единиц) и темпы прироста количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов (%) в 2008-2020 гг.

Составлено авторами. Источник данных: [3,4,5,6]



Рис. 2. Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов (млрд. руб.) и их доля в ВВП (%) в 2007-2020 гг., %

Составлено авторами. Источник данных: [3,4,5,6]

Основным критерием в принятии гражданами решения о покупке недвижимости с использованием ипотеки выступает размер процентной ставки. В анализируемом периоде наблюдается снижение средневзвешенной ставки по ИЖК в Российской Федерации с 13,7% годовых в 2007 г. до 7,62% к началу 2021 г. [7]

Таким образом, в 2020 г. средняя ставка по ипотечным кредитам достигла рекордно низких значений, что ниже значения целевого показателя на 2024 г.

предусмотренного национальным проектом «Жилье и городская среда» (7,9%).

В территориальном разрезе в 2020 г. минимальные средневзвешенные процентные ставки по ИЖК наблюдались в регионах, входящих в состав Дальневосточного федерального округа: Республике Саха (Якутия) – 6,30%, Приморском крае – 6,50%, Амурской области – 6,70%. Максимальные процентные ставки 7,83% и 7,81% зафиксированы в Северокавказском и Уральском федеральных округах соответственно.

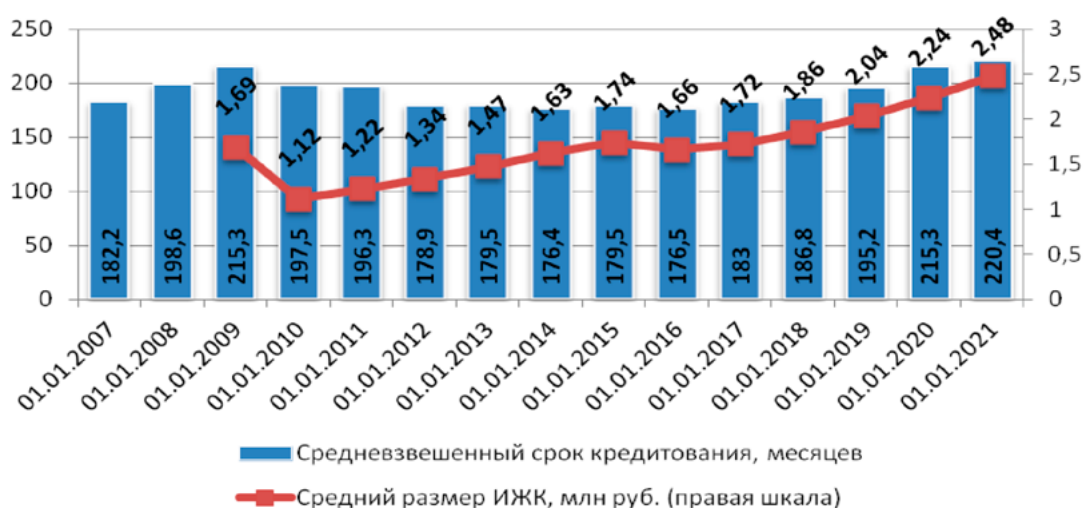


Рис. 3. Динамика средневзвешенного срока ипотечного жилищного кредитования (месяцев) и среднего размера ипотечного жилищного кредита (млн. руб.) в 2007-2020 гг.

Составлено авторами. Источник данных:[3,4,8]

В качестве основных причин снижения процентных ставок по ИЖК в 2020 г. следует назвать:

1) принятие льготной госпрограммы кредитования на приобретение жилья в новостройках под 6,5%;

2) кардинальное смягчение Банком России денежно-кредитной политики за счет снижения ключевой ставки на 2 п.п. до 4,25%;

3) снижение рисков покупки недвижимости в условиях перехода на новый механизм финансирования жилищного строительства.

Заметной тенденцией последних лет стало увеличение средних сроков ипотечных кредитов. Так, если на начало 2007 г. этот показатель составлял 182,2 месяца (15 лет), то по состоянию на 1.01.2021 г. он увеличился до 220,4 месяцев (18 лет).

В отечественной практике такой рост средневзвешенного срока кредитования наблюдался только в 2008 г. Таким образом можно говорить о том, что увеличение средних сроков ИЖК является ответом на кризисные явления в экономике, характеризующиеся повышением уровня неопределенности и непредсказуемости. Более длинные сроки кредитования позволяют ограничить увеличение долговой нагрузки заемщика и выстроить удобный график погашения ипотечного кредита на фоне роста среднего размера

ссуды, который к началу 2021 г. составил порядка 2,48 млн. руб. При этом наблюдается ежегодное увеличение темпов прироста среднего размера ипотечного кредита, так по сравнению с 2019 г. в 2020 г. прирост среднего размера ИЖК составил 10,7%, а годом ранее 9,8% (рис. 3). Увеличение данного показателя обусловлено, с одной стороны, ростом цены 1 кв.м. жилья, с другой – низким уровнем доходов граждан.

Немаловажным фактором, характеризующим эффективность ипотечного кредитования, является уровень просроченной задолженности. Именно данный показатель, с одной стороны отражает качество работы кредитной организации по оценке платежеспособности заемщика и потенциального риска, с другой – выступает индикатором уровня благосостояния граждан, как ответа на происходящие трансформационные процессы в экономике.

Безусловно, в связи с развитием рынка ИЖК и ростом количества и объема выданных ипотечных кредитов происходит соответствующий рост, как общей суммы задолженности, так и просроченной задолженности по ипотечным кредитам. Так, если на начало 2007 г. объем просроченной задолженности по ИЖК составлял 48 млн. руб., то к 01.01.2020 г. данный показатель увеличился до 72555 млн. руб. Одна-

ко, несмотря на кажущийся значительный рост просроченной задолженности в абсолютной величине, ее удельный вес в общей сумме задолженности по ИЖК остается достаточно низким и составляет 0,97%.

В целом, по оценкам экспертов [9] в 2020 г. несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране, объем просроченной задолженности, продемонстрировал умеренный рост и увеличился по сравнению с 2019 г. только на 7%. Доля просроченной задолженности свыше 90 дней на начало 2021 г. составила 1,28%, что ниже показателя начала 2020 года на 0,07 п.п.

Таким образом, в 2020 г. удалось сохранить высокое качество кредитного портфеля.

Важной тенденцией рынка ИЖК в России является снижение числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты. Проведенное исследование показало, что за последние 10 лет, количество организаций, функционирующих на рынке ипотечного кредитования, сократилось в 2,4 раза. С одной стороны, данная тенденция является положительной, поскольку за счет выбытия ненадежных игроков повышается стабильность и устойчивость банковского сектора. Вместе с тем, как справедливо отмечают некоторые эксперты, в этой связи формируется географическая сегментация и растет уровень *географической централизации* банковского сектора [10].

На начало 2021 года из 406 кредитных организаций, функционирующих в Российской Федерации, 280 являлись участниками рынка ипотечного жилищного кредитования. При этом наибольшее количество таких организаций (136 ед.) сосредоточено в Центральном федеральном округе, из которых 119 ед. приходится на г. Москву. В Приволжском Федеральном округе, который находится на втором месте по количеству кредитных организаций, выдающих ИЖК насчитывалось 47 таких организаций, что практически в три раза меньше, чем в Центральном федеральном округе, а в Северо-Кавказском федеральном округе вообще расположено только 3 кредитных организации-участников рынка ипотечного жилищного кредитования.

В целом, почти 96% рынка ИЖК в 2020 г. приходилось на 20 крупнейших банков, при этом 67% рынка занимают только 2 банка: Сбербанк и Банк ВТБ.

Таким образом, в настоящее время в связи с нарастающими процессами концентрации банковского сектора невозможно рассматривать страну как единый интегрированный рынок и, соответственно, говорить о едином уровне банковской конкуренции и формировании равных условий доступа к ипотечному жилищному кредитованию, из-за чего, население в регионах может быть ограничено в выборе и возможностях получения жилищных кредитов.

В этой связи положительное влияние на развитие рынка ИЖК, как в регионах, так и в стране в целом, оказали бы меры по стимулированию конкуренции и расширение состава присутствующих на субфедеральном рынке ИЖК игроков, в том числе региональных, а также снижение доминирования отдельных банков.

Еще одним немаловажным показателем российского рынка ИЖК в 2020 г. стал рост объема секьюритизации, которая является одним из современных инструментов рефинансирования ипотечных кредитов [11].

Как отмечают эксперты, в числе факторов, способствовавших становлению рынка ипотечной секьюритизации в России следует выделить: низкий объем заимствований физических лиц, отсутствие предложения «длинных денег», потребность в диверсификации базы инвесторов [12].

Основой высокой надежности ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) является обеспечение в виде недвижимости, переданной в залог по выданным ипотечным кредитам, которые включены в состав покрытия этих ценных бумаг [13].

На сегодняшний день крупнейшим в Российской Федерации эмитентом ИЦБ является единый институт развития в жилищной сфере – ДОМ.РФ. (до 2018 г. АИЖК).

Следует отметить, что 2020 год стал рекордным по объему секьюритизации. Всего за год было размещено 13 выпусков ипотечных облигаций объемом 347 млрд. руб. Среди них одна чисто рыночная, или так называемая класси-

ческая сделка Абсолют Банка, старший транш которой с рейтингом AAA(ru.sf) от АКРА был размещен на рынке. Остальные сделки были закрыты в рамках программы ДОМ.РФ и имеют дополнительное обеспечение в форме поручительства государственного института развития.

В июле 2020 г. впервые на российском рынке ценных бумаг ДОМ.РФ совместно со Сбербанком выпустил облигации, ипотечное покрытие которых состоит только из электронных закладных (1 млрд. руб.), в декабре 2020 г. таких облигаций было выпущено еще на 45,7 млрд. руб. Авторы согласны с мнением экспертов [14], что масштабирование этого опыта позволит повысить технологичность секьюритизации, уменьшить затраты, связанные с организацией сделок, что до сих пор является одним из препятствий для многих ипотечных кредиторов при выходе на этот рынок. Актуальность перехода к транзакциям в электронной форме особенно ярко проявилась в период пандемических ограничений, когда работа с бумажными закладными оказалась серьезно затруднена.

В декабре 2020 г. выпуски ИЦБ ДОМ.РФ стали первыми из выпуска облигаций, зарегистрированные Московской биржей (ранее выпуски регистрировались Банком России). Регистрация биржей снижает транзакционные издержки и повышает скорость ипотечной секьюритизации с нескольких недель до семи дней.

Еще одним важным событием в 2020 г. явилось то, что банк ВТБ совместно с ДОМ.РФ реализовали, так называемую, эталонную сделку объемом 191,45 млрд. рублей, которая вошла в число крупнейших мировых сделок за 2020 год.

В целом, следует отметить, что на конец 2020 г. в обращении находилось 114 выпусков ипотечных облигаций суммой 748 млрд. руб. Вместе с тем, доля секьюритизированного ипотечного портфеля в России составила только 7,5%. Такая ситуация дает основание говорить о том, что в отечественной практике секьюритизация пока еще не стала масштабным инструментом управления рисками и решения проблем ипотечного

кредитования. Для полноценной реализации всех ее возможностей необходим комплексный, стратегический подход к развитию отрасли.

Выводы

Таким образом, в настоящее время функционирование рынка ИЖК в России характеризуется следующими тенденциями:

1. Увеличение спроса на ипотечные программы со стороны населения страны, обусловленного, в первую очередь, принятием в апреле 2020 г. льготной антикризисной госпрограммы кредитования на приобретение жилья в новостройках под 6,5%, а также расширением практики проектного финансирования жилищного строительства. Это позволило снизить ставку по ипотечным жилищным кредитам и, в целом, привело к росту количества предоставленных ИЖК и их объему, увеличению доли выданных ипотечных кредитов в рамках договора участия в долевом строительстве, а также активизации рынка жилищного строительства. Вместе с тем, на этом фоне наблюдается формирование противоречивых тенденций. Так, особую озабоченность вызывает поступательный рост цен на жилье, который нивелирует эффект от снижения процентных ставок по ипотечному кредиту в части доступности жилья в ипотеку для населения страны и, в совокупности со стагнацией реальных доходов граждан, приводит к увеличению средневзвешенного срока кредитования, а также росту среднего размера ипотечного кредита.

2. Сохранение высокого качества кредитного портфеля. Так, в 2020 г. на рынке ИЖК наблюдалось общее снижение доли просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, в том числе, превышающей 90 дней. Сдерживающее влияние на рост просроченной задолженности по ИЖК оказали запущенные во время пандемии масштабные программы реструктуризации задолженности как по собственным программам банков, так и в рамках льготной государственной программы кредитования «6,5%», а также реализованные государством социальные меры, направленные на финансовую поддержку наиболее уязвимых слоев населения;

3. Продолжающееся снижение количества кредитных организаций – участников рынка ИЖК. С одной стороны, данную тенденцию можно назвать положительной, поскольку за счет выбытия ненадежных игроков растет стабильность и устойчивость банковского сектора. С другой стороны, такая ситуация способствует росту уровня географической централизации и концентрации банковского сектора, что может привести к растущей монополизации рынка ИЖК, доминированию крупных банков с государственным участием, а, вследствие этого снижению уровня конкуренции

на рынке ИЖК и ухудшению условий ипотечного кредитования населения.

4. Рост объемов секьюритизации на рынке ИЖК. Данная тенденция способствует диверсификации риска, снижению рисков для банка, а также повышению доступности ипотечного предложения для населения. Вместе с тем, процесс секьюритизации в России характеризуется доминированием выпуска ИЦБ одного вида, связанного с однотипными ипотечными агентами, и зависимостью экономической эффективности выпусков ИЦБ от одного важного условия – стоимости поручительства АО «ДОМ.РФ».

Библиографический список

1. Синякова Е.В. Факторы формирования спроса на ипотечные продукты банка на рынке кредитования физических лиц // Финансы и кредит. 2020. Т. 26. № 1. С. 125 – 141.
2. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
3. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России. Статистический сборник № 1 (2005-2013 гг.). [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/15727/Stat_digest_mortgage_01.pdf (дата обращения: 15.08.2021).
4. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России. Статистический сборник (интернет-версия) №5 (2013-2017). [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/15723/Stat_digest_mortgage_05.pdf (дата обращения: 15.08.2021).
5. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России. Информационно-аналитический материал. 2020. № 7. [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31798/Stat_digest_mortgage_07.pdf (дата обращения: 15.08.2021).
6. Обзор рынка ипотечного кредитования в 2020 году. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/ec3/ec3c77b2fad36c45bbddc1a0b73c555.pdf> (дата обращения: 15.08.2021).
7. Официальные данные Центрального Банка Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.cbr.ru/statistics> (дата обращения: 15.08.2021).
8. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России. Информационный бюллетень. 2021. № 8. [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31953/mortgage_lending_market_2021-8.pdf (дата обращения: 15.08.2021).
9. Итоги 2020-го и прогноз на 2021 год на рынке ипотеки: постковидная диета. [Электронный ресурс]. URL: https://gaexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/ (дата обращения: 15.08.2021).
10. Мишура А.В., Бекарева С. В., Мельтенисова Е. Н. Как недостаток конкуренции сдерживает жилищное кредитование на российских региональных рынках? // Вопросы экономики. 2020. № 4. С. 107-128.
11. Овакимян Э.К. Оптимальная модель секьюритизации ипотечных кредитов для компаний банковского сектора // Финансы и кредит. 2019. Т. 25. № 11. С. 2562-2574.
12. Горлина Е.Ю. Анализ эффективности сделок секьюритизации в России // Труды ИСА РАН. 2011. Т. 61. № 3. С. 108-117.
13. Картвелишвили В.М., Николаева А.В. Рынок секьюритизации ипотечного кредитования // Вестник РЭУ им. Г.В. Плеханова. 2016. № 2. С. 122-129.
14. Сучков А. Тяжелый год стал рекордным. Продолжится ли рост? // Энциклопедия российской секьюритизации. 2021. [Электронный ресурс]. URL: [file:///C:/Users/USER/Downloads/69-75%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/69-75%20(1).pdf) (дата обращения: 15.08.2021).