

УДК 332.6

*С.А. Литвинова*

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

## **О РАЗВИТИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, рынок ипотечного кредитования, кредит.

Статья посвящена рассмотрению вопроса развития ипотечного жилищного кредитования. Анализируются показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в региональном разрезе и делается вывод о причинах изменения показателей, характеризующих развитие ипотечного кредитования в России.

*S.A. Litvinova*

South-Russian Institute of management-branch of Russian Presidential Academy of national economy and Public Administration, Rostov-on-don, email: sv-lit@mail.ru

## **ABOUT THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE HOUSING LENDING IN RUSSIA**

**Keywords:** mortgage lending, mortgage lending market, credit.

The article is devoted to the consideration of the development of mortgage housing lending. The indicators of the housing mortgage lending market in the regional context are analyzed and the conclusion is made about the reasons for the change in indicators characterizing the development of mortgage lending in Russia.

Ипотечное жилищное кредитование представляет собой инструмент, оказывающий мощный социально-экономический эффект: с одной стороны, повышающий доступность жилья для населения, а с другой – обеспечивающий поддержку целого ряда отраслей (в частности, строительства, торговли, промышленности (добывающей и обрабатывающей), инфраструктуры, финансового сектора).

Для осуществления большинства сделок в сфере недвижимости требуется финансирование. Известно, что в России небольшая часть населения способна приобретать недвижимость без привлечения заемных средств. При этом, каждая третья квартира в России приобретается в ипотеку [1].

Механизм ипотечного жилищного кредитования претерпевает трансформации с учетом новых трендов, среди которых наиболее оказывающими влияние на изучаемые процессы выступают «озеленение» и цифровизация экономики. Это требует переосмысления роли тех или иных подходов, методов, инструментов механизма ипотечного жилищного кредитования. Кроме того, в период коронавирусной

инфекции (Covid-19) и режима пандемии рынок ипотечного кредитования также претерпел определенные изменения.

Задача повышения доступности жилья актуальна как для развивающихся, так и для развитых стран, так как рыночных механизмов для ее решения зачастую недостаточно. По данным ДОМ.РФ (2019), 40% российских семей хотят улучшить свои жилищные условия и большинство желающих не могут купить жилье только за счет собственных накоплений [1]. А опросы Райффайзенбанка показали, что в 2021 г. 62% опрошенных планируют приобретать жилую недвижимость в ипотеку. Этот показатель оказался на 26% ниже прошлогоднего значения, что объясняется авторами исследования тем, что в 2021 г. 19% опрошенных готовы оплатить всю стоимость недвижимости одновременно, в то время как в 2020 г. таковых не было выявлено. Результаты опроса весьма иллюстративны: с одной стороны, свидетельствуют о положительных изменениях в доходах и сбережениях населения, а с другой – не отменяют ожиданий населения относительно возможностей ипотечного кредитования [4].

**Таблица 1**

Динамика выдачи ипотечных кредитов (2017-2021 гг.)

Год	2017	2018	2019	2020	2021 (по состоянию на 1.11.2021)
Выдано ипотечных кредитов, кол-во (прирост/снижение по сравнению с предыдущим годом)	1 086 940 (26,9%)	1 471 809 (35,4 %)	1 269 300 (-13,8%)	1 780 331 (35,7% )	1 558 473
Выдано ипотечных кредитов, сумма, млн.руб. (прирост/снижение по сравнению с предыдущим годом)	2 021 402 (37,3%)	3 012 702 (49%)	2 847 517 (-5,5%)	4 443 643 (51,4%)	4 542 961

В последнее время государство принимает различные меры для повышения доступности жилья и эффективности управления в жилищной сфере [1].

По данным Банка России динамика выдачи ипотечных кредитов за 2017-2021 гг. выглядит следующим образом – см. табл. 1.

Таким образом, мы наблюдаем положительную динамику в выдаче ипотечных кредитов за последние 5 лет. С 2017 года прирост объема выданных кредитов ежегодно составлял более 25 процентов в количественном и более 37 процентов в денежном выражении. Исключение составил 2019 год. По оценкам экспертов, это было связано с падением доходов населения. Те, кто мог позволить приобрести недвижимость с использованием ипотечного кредитования, в большинстве своем это сделали ранее.

Следует отметить, что в 2020 г. рост рынка ипотечного жилищного кредитования 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. Выданные в рамках программы кредиты на покупку жилья по договорам долевого участия (ДДУ) в строительстве многоквартирного дома составили около 64% всех ДДУ с ипотекой;

- 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.

Также за последнее время увеличились и объемы строительства многоквартирных жилых домов, профинансированных за счет ипотечного кредитования, и составили: за 2020 год – 24,9 млн. кв. метров, за январь-ноябрь 2021 года – 21,8 млн. кв. метров [2].

Как отражение общей положительной динамики на рынке жилищного строительства следует отметить и рост количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов 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. (рис. 1).

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»: увеличение объемов строительства к 2030 г. до 120 млн. кв. м. в год и улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно.

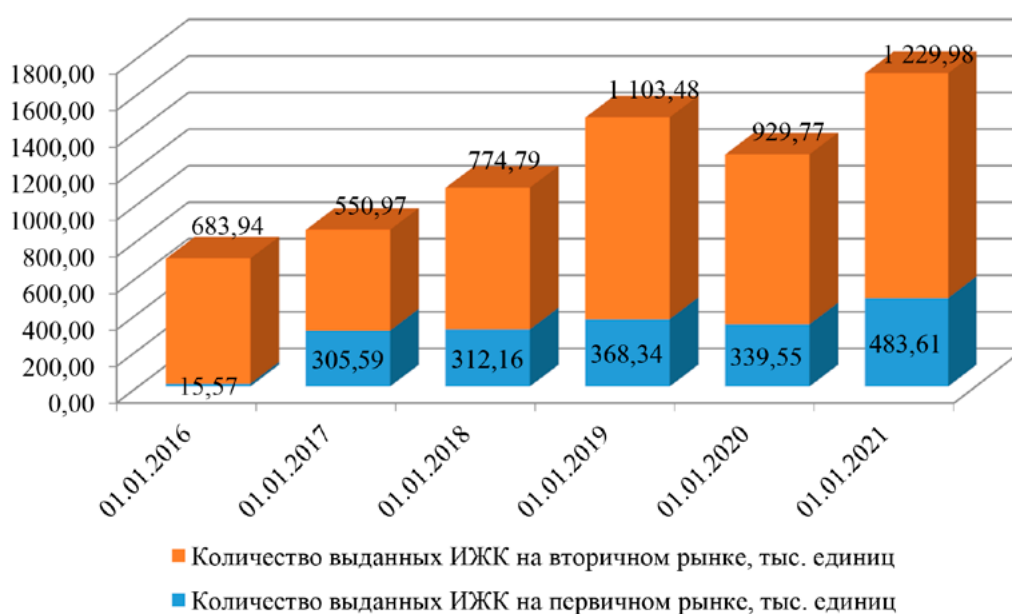


Рис. 1. Количество выданных ипотечных жилищных кредитов по сегментам в 2016-2021 гг., тыс.ед.[5]



Рис. 2. Значение ключевой ставки Центробанка РФ

**Таблица 2**

Средневзвешенная ставка по жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам в рублях, %

	Январь 2019	Январь 2020	Январь 2021	Декабрь 2021
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	9,89	8,85	7,23	7,81
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9,89	8,90	7,26	7,90
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9,88	8,80	7,22	7,63
ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9,97	9,07	7,34	7,99
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9,94	9,08	7,38	8,17
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9,87	8,99	7,22	7,89
УРАЛЬСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9,86	9,07	7,39	7,94
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9,90	9,04	7,42	8,16
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9,84	7,28	6,38	6,32

Составлено автором на основе данных Центрального банка РФ. <https://www.cbr.ru>

Как видим, самоизоляция в период пандемии и снижение доходов населения не привели к ожидаемому некоторыми экспертами снижению спроса населения. Центральный банк перешел к мягкой денежной политике, снизив ключевую ставку до рекордных 4,25% в июле 2020 года (рисунок 1).

Снижение уровня процентной ставки по ФО наглядно представлено в таблице 2.

Дешевые кредиты увеличили потребительский спрос на рынке недвижимости. Однако, рост цен на недвижимость нивелировал выгоду от льготной ипотеки на строящееся жилье и «дешевых» кредитов на вторичном рынке. Кроме того, значительно вырос инвестиционный спрос: из-за низких очень низких ставок по депозитам недвижимость представлялась более выгодным объектом для инвестиций.

Для банковской сферы текущая ситуация привела к снижению платежеспособности клиентов во многих сферах бизнеса.

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 ипотечного жилищного кредитования и ростом количества и объема выданных ипотечных кредитов происходит соответствующий рост как общей суммы задолженности по ИЖК, так и просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

Задолженность по кредитам, предоставленным физическим на 1 января 2020 года составляла 17489335 млн. руб., 1 января 2021 года выросла до 19864464 млн. руб., а на 1 января 2022 года уже составляет 24432332 млн. руб. При этом, количество кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты с 2020 года (период начала пандемии) сократилось с 324 (4 квартал 2020 года) до 267 (3 квартал 2021 года).

На фоне государственной поддержки экономики в преодолении последствий глобального кризиса, вызванного пандемией COVID-19, были приняты меры, направленные на поддержку населения и бизнеса. Одной из таких мер является программа льготной ипотеки «Господдержка-2020», которая была введена в апреле 2020 г. Изначально срок действия программы был установлен до 1 ноября 2020 г., однако, программу льготной ипотеки продлили до 1 июля 2022 года. Новые условия едины для всей страны: кредит со ставкой до 7% годовых и с максимальной суммой в 3 млн рублей.

Кроме того, в рамках государственной поддержки действуют еще несколько программ:

1. Ипотека 6% для семей с двумя и более детьми.

2. Ипотека 3% для покупки жилья в сельской местности.

3. Ипотека 2% для Дальнего Востока. Это отдельная программа государственной поддержки действует для покупки и строительства жилья в регионах Дальневосточного федерального округа.

Эти программы льготной ипотеки в период пандемии, простимулировали спрос на жилье в кризисное для отрасли время и помогли улучшить жилищные условия тем, кто давно думал о покупке недвижимости, но не мог позволить себе ипотеку под более высокий процент.

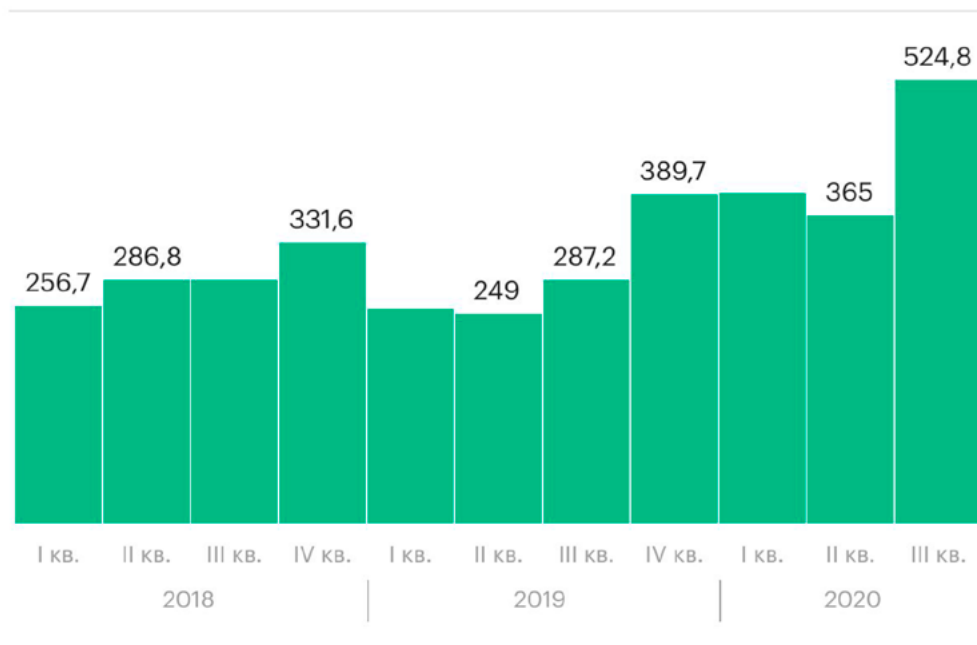
Таким образом, учитывая различные действующие льготные программы, можно говорить о том, что на федеральном и региональном уровнях делаются уверенные шаги в сторону повышения доступности жилья и программ ипотечного жилищного кредитования населению.

Заметим, регулирование сферы ипотечного жилищного кредитования является комплексной задачей, так как необходимо учитывать интересы значительного числа участников, обладающих различными возможностями и имеющих собственные интересы в ходе реализации договор кредитования и ипотеки.

Обеспечение населения доступным и комфортным жильем является на сегодняшний день одной из ключевых проблем социально-экономического развития.

## Объем досрочно погашенных ипотечных кредитов

Млрд ₽



Источник: Банк России

© РБК, 2020

Рис. 3. Объем досрочно погашенных ипотечных кредитов

Неудовлетворенность населения уровнем качества жизни может приводить в том числе и к политическим сложностям в стране (падение доверия к власти, протестные настроения и т.д.). А в условиях, когда доходы большей части населения настолько малы, что не позволяют улучшить условия жизни, это становится опасным. По этой причине доступное ипотечное жилищное кредитование является залогом социальной, политической и экономической стабильности в стране.

Стоит отметить, что уже после первой волны пандемии COVID-19 россияне стали активнее закрывать ипотеку с опережением графика. Объем досрочно погашенных ссуд достиг 524,8 млрд руб. – исторически рекордного уровня [3].

Пандемия также повысила привлекательность загородной недвижимости как более экологичного, удобного и безопасного места жительства в период катаклизмов.

Таким образом, в настоящее время идет наращивание мер по содействию развития института ипотечного кредитования и управлению в жилищной сфере. Такие инициативы будут способствовать увеличению доступности жилья для населения и качественному совершенствованию институтов ипотечного кредитования.

При этом ипотечное кредитование было и остается наиболее качественным видом банковских кредитов с минимальным уровнем риска.

Если бы в России и мире за последние пару лет не произошло все то, что произошло, ситуация на рынке развивалась бы по-другому.

В заключение можно сделать несколько выводов:

1. Был достигнут исторический минимум процентных ставок на рынке ипотечного кредитования первичного жилья.

2. Был достигнут исторический максимум по количеству и объему выданных ипотечных кредитов.

3. Пандемия заставила пересмотреть подход к страхованию жизни и здоровья. Вероятнее всего, в ближайшем будущем граждане, не прошедшие вакцинацию от коронавирусной инфекции, могут столкнуться с проблемами при обращении за ипотечными кредитами. При оформлении ипотечного кредита для оценки рисков могут добавить пункт об обязательной прививке от COVID-19, как дополнительный элемент андеррайтинга в виде справки о вакцинации.

Некоторые эксперты допускают возможность ипотечного кризиса из-за того, что за последние два года люди набрали дешевых кредитов. Однако ипотечный кризис в США в 2007 году, который стал одной из причин мирового кризиса 2008 года, стал результатом того, что люди использовали дешевую ипотеку в спекулятивных целях. В России же ипотеку в основном используют для покупки основного жилья. Поэтому даже при снижении доходов большинство заемщиков будет стремиться выполнять кредитные обязательства по ипотеке, чтобы сохранить недвижимость.

#### *Библиографический список*

1. Литвинова С.А. Повышение эффективности управления в жилищной сфере: российский и зарубежный опыт // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС. 2016. № 1. С. 24-29.
2. Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/7/> (дата обращения 11.03.2022).
3. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rbc.ru/economics/25/11/2020/5fdb60369a794744913024d2> (дата обращения 11.03.2022).
4. Райффайзенбанк: россияне стали более систематично копить на ипотеку. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.raiffeisen.ru/about/press/releases/184520/> (дата обращения 11.03.2022).
5. 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](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/15723/Stat_digest_mortgage_05.pdf) (дата обращения 11.03.2022).
6. 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](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31953/mortgage_lending_market_2021-8.pdf) (дата обращения 11.03.2022).