

ДИНАМИКА И ФАКТОРЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО ВЛИЯНИЕ НА НАЦИОНАЛЬНУЮ ЭКОНОМИКУ

Орлова С.А.¹

Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, г. Самара

Ключевые слова: ипотечный рынок, ипотечное кредитование, портфель ипотечных кредитов.

Ипотечное кредитование – актуальное направление российского рынка банковских услуг, хотя ипотечный рынок РФ в его современном формате относительно молод, так как возник в 90-е годы прошлого века.

Ипотечный рынок в РФ находится в фазе своего развития и характеризуется динамичным ростом. На российском рынке ипотеки в 2018 году (сведения на 01.09.2018 года) в РФ функционирует 512 кредитных организаций, из которых 410 единиц выдают ипотечные жилищные кредиты [3]. Это кредиторы с высоким уровнем надежности и доказанной эффективностью своей деятельности.

В настоящее время все ипотечные кредиты в России можно разделить на следующие виды:

- ипотека на строящееся жилье,
- ипотека на вторичное жилье,
- льготные программы ипотеки (военная ипотека, семейная, молодым семьям),
- ипотека на строительство отдельного дома,
- корпоративная ипотека,
- ипотека под залог недвижимости,
- рефинансирование.

Статистика по ипотеке в России собирается и систематизируется Федеральной службой статистики и Центробанком. Наиболее полная картина результатов ипотечного кредитования в нашей стране складывается из анализа таких показателей, как:

- объем рынка (объем выдачи ипотечных кредитов);
- портфель ипотечных кредитов;
- средневзвешенная процентная ставка.

Показатели российского рынка ипотечного кредитования представлены в таблице 1.

¹Студент 2 курса магистратуры Института экономики и управления Самарского университета. Научный руководитель: Кононова Е.Н., кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономики инноваций Самарского университета.

Таблица 1

Показатели российского рынка ипотечного кредитования [1]

Показатели	2014	2015	2016	2017	1-е полугодие 2018
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд.руб	1764	1161	1473	1723	1309
Портфель ипотечных кредитов, млрд.руб.	3528	3920	4490	5074	5798
Доля ипотеки в портфеле розничных кредитов, %	31,1	36,7	41,6	42,3	55,2
Доля ипотеки в ВВП, %	4,5	4,9	5,2	5,7	6,1

Сегмент ипотечного кредитования за последние четыре года показал высокую динамичность (даже без учета валютной переоценки). Значительные темпы прироста позволят в 2018 году восстановить и увеличить уровень 2014 года. В I полугодии 2018 г. выдано 663,4 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,31 трлн. руб. Это на 57% больше, чем в I полугодии 2017 г. в количественном выражении, и на 69% – в денежном [1].

В период с 2016 по 2017 год интерес банков и заемщиков к ипотечному рынку заметно вырос, чему способствовали госпрограмма субсидирования ипотечной ставки и стабильно высокое качество рублевых кредитов.

Портфель ипотечных кредитов, выданных банками, имели устойчивую тенденцию к росту за весь анализируемый период. На 01.07.2018 г. года он достиг 5,8 трлн. руб. За последние 12 месяцев прирост составил 23%. Такой рост является сбалансированным в условиях роста востребованности ипотеки как основного способа улучшения жилищных условий.

Об устойчивом росте рынка ипотечного кредитования в РФ убедительно свидетельствуют и другие приведенные в таблице показатели: доля ипотеки в портфеле розничных кредитов выросла с 31,1% до 55,2%, то есть в настоящее время составляет более половины его; доля ипотеки в ВВП также устойчиво росла с 4,5% до 6,1%.

Одним из существенных факторов роста ипотечного рынка явилось устойчивое снижение ставки по ипотечным кредитам (рисунок 1). В I полугодии 2018 г. средневзвешенная ставка выдачи составила 9,62% (-1,88 п.п. к I полугодию 2017 г.), в том числе по выданным в июне кредитам – 9,48% (-1,62 п.п. к июню 2017 г.) По кредитам на новостройки ставка выдачи в июне составила 9,26% (-1,45 п.п. к июню 2017 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 9,57% (-1,73 п.п.) [2].



Рис. 1. Ставки и выдача ипотечных кредитов в 2017-2018 гг. [2]

Снижение ставок по ипотеке не только увеличивает объемы выдачи ипотечных кредитов, но и способствует снижению платежной нагрузки на заемщиков. Это ведет к повышению качества ипотечного портфеля.

Для отдельных категорий граждан уже сейчас доступна ипотека со ставками 6% и ниже. Это – реализуемая по поручению Президента Российской Федерации с начала 2018 г. программа субсидирования ставок по ипотеке до уровня 6% при рождении второго или последующего ребенка, региональные программы со ставками от 5,5%, реализуемые Агентством ипотечного жилищного кредитования (сейчас АО «ДОМ.РФ») совместно с субъектами Российской Федерации.

На фоне усиления конкуренции за заемщиков все больше банков прибегают к агрессивной ценовой политике, в частности рефинансируя кредиты конкурентов по сниженной ставке либо предлагая акционные продукты по ставке ниже рынка. В 2017 году новую волну ценовой конкуренции запустил Сбербанк (AAA(RU)), трижды снизивший ставки по ипотеке и предложивший собственную программу рефинансирования. В результате снижение ипотечных ставок с начала года уже обгоняет динамику ключевой ставки и средних ставок по вкладам населения.

Сегодня ипотеку можно взять в любом ведущем банке страны: Сбербанке, ВТБ, Россельхозбанке, Газпромбанке, Райффайзен Банке и т.д. Каждый из них предлагает множество программ улучшения жилищных условий с различными сроками, процентными ставками и требованиями к заемщикам.

Рыночная доля крупнейшего ипотечного кредитора, Сбербанка, в январе-июне 2018 года выросла в годовом выражении на 0,5 п.п. до 50% (рисунок 2). Доля ВТБ составила 17,3%. Доли Газпромбанка и Россельхозбанка составили 5,2% и 5,1% соответственно. Данные банки продемонстрировали наибольший прирост ипотечного кредитного портфеля за 6 месяцев 2018 года: 17,4% и 20,9% соответственно.

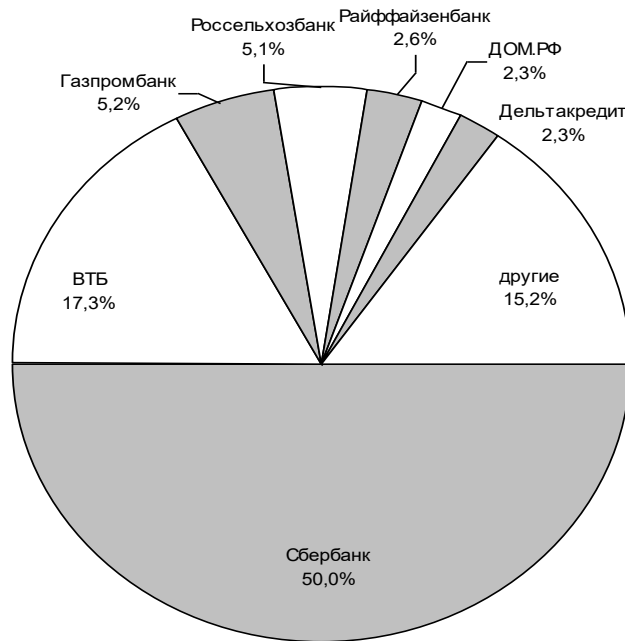


Рис. 2. Структура ипотечного рынка на 01.07.2018 г. [2]

5-ое и 6-ое место по объему выданных ипотечных кредитов делят Райффайзенбанк и АО «ДОМ.РФ». АО «ДОМ.РФ» с учетом результатов работы дочернего банка «Российский капитал» в январе-июне 2018 года поднялся за год на одну позицию, его рыночная доля увеличилась на 1,0 п.п. до 2,6% за январь-июнь 2018 года по отношению к аналогичному периоду 2017 г. По объему ипотечного портфеля ДОМ.РФ находится на 3 месте [2].

Близкие к ДОМ.РФ позиции в рейтинговой таблице занимают иностранные банки – Райффайзенбанк и Дельтакредит. Снижение рыночной доли этих банков составило 1,2 и 0,5 п.п. и было обусловлено во многом менее интенсивным снижением процентных ставок по ипотечным кредитам в отчетный период

Исторически ипотечный портфель в России характеризуется наиболее низким уровнем просроченной задолженности среди всех сегментов как розничного, так и корпоративного кредитования. Однако проникновение ипотеки остается слабым: в России отношение ипотечного портфеля к ВВП (всего 6 %) находится на одном из самых низких уровней среди европейских стран (таблица 1): за последние 15 лет ипотекой воспользовалось менее 10% частных домохозяйств [1].

Таким образом, направление жилищного кредитования в будущем имеет положительные перспективы развития, так как востребовано у заемщиков различных категорий. Решение жилищных проблем без использования заемных средств для большинства российских семей сегодня просто невозможно.

Список использованных источников:

1. Доронкин М., Порохова Н., Мухина М. Усиление конкуренции на рынке ипотеки обернется снижением маржи банков // Аналитическое кредитное

рейтинговое агентство. 07.06.2017. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.acra-ratings.ru/research/233> (дата обращения: 10.09.2018).

2. Итоги развития рынка ипотеки за 1 полугодие 2018 г. Аналитический обзор Аналитического центра АО "ДОМ.РФ". [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/dc1/dc1c7c33f8908dd2a1cfbdfb47e6e753.pdf> (дата обращения: 05.09.2018).

3. Сведения о количестве действующих кредитных организаций и их филиалов в территориальном разрезе по состоянию на 01.09.2018. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=bank_system/cr_inst_branch_010918.htm&pid=lic&sid=itm_3982 (дата обращения: 07.09.2018).

4. Кононова Е.Н., Малюта Н.В. Тенденции развития банковской системы РФ // Математика, экономика и управление .2016,-№2.-с. 48-54.

ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Петина П.В.¹

Самарский национальный исследовательский университет имени академика
С.П. Королева, г. Самара.

Ключевые слова: регион, развитие, эффективность реализации.

В России с начала XXI века особую значимость приобрели вопросы долгосрочного планирования, в частности планирования развития, это было продиктовано изменениями социально-экономической ситуации в России и мире, без сомнения они повлияли на необходимость принятия Стратегии социально-экономического развития.

В 2006-2007 гг. практически в каждом субъекте Российской Федерации была утверждена Концепция долгосрочного социально-экономического развития до 2020 года, разработанная в соответствии с поручением Президента Российской Федерации по итогам заседания Государственного совета Российской Федерации, состоявшегося 21 июля 2006 г. Стратегической целью данной концепции являлось достижение уровня экономического и социального развития, который соответствовал бы статусу России как ведущей мировой державы XXI века. Предполагалось, что в 2015 - 2020 годах Россия должна войти в пятерку стран-лидеров по объему валового внутреннего продукта. Достижение данной цели означало бы появление абсолютно нового образа России в последующее десятилетие. Разработкой Концепции долгосрочного социально-

¹Студент 3 курса бакалавриата Института экономики и управления Самарского университета. Научный руководитель: Анисимова В.Ю., старший преподаватель кафедры экономики инноваций Самарского университета.