

СЕКЦИЯ 4. РАЗВИТИЕ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ И ИНСТИТУТОВ

РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В УСЛОВИЯХ ВНЕШНИХ САНКЦИЙ

*Н.И. Быканова, А.С. Логвинова, А.Н. Назарова
г. Белгород, Россия*

В связи с последними изменениями на отечественном финансовом рынке, произошедшими по причине введения санкций со стороны стран Европейского союза, состояние финансовой системы страны претерпело значительные изменения. Причиной введения санкций послужило присоединение Крыма к Российской Федерации и конфликт на востоке Украинской Народной Республики. Инициатором введения санкций с целью международной изоляции России стало руководство США, под давлением которого, рискуя понести экономический ущерб, к санкциям присоединились страны Евросоюза.

Если на начальном этапе развития подобных событий правительство старалось отрицать негативное влияние санкций на сферу банковского кредитования, то, в настоящее время, в соответствии с данными Банка России, политические разногласия оказывают не самое лучшее воздействие на банковскую деятельность. Последствиями введения санкций для банковских организаций стало отсутствие возможности у российских банков получать полноценный доступ к зарубежным финансовым рынкам, что стало причиной удорожания фондирования для финансовых учреждений, оказывающих услуги кредитования на территории России.

Несомненно, негативному воздействию санкций подвергается и население, в лице граждан, привыкших часто обращаться в банки за потребительскими кредитами. Дело в том, что сегодня многие кредитные структуры начали выдвигать по отношению к клиентам более жесткие требования, а также увеличивать размер процентной ставки, что особенно актуально в случае с потребительскими кредитами. Кроме того, Центробанк в своих заявлениях уже неоднократно отмечал, что нынешняя обстановка с большой вероятностью может привести к ухудшению материального положения различных отечественных предприятий, которые выплачивают кредит. Также следует сказать, что санкции против России стали причиной для существенного увеличения риска роста волатильности курсовой динамики. Все это вместе взятое негативно влияет не только на конкретные кредитные компании, но и на банковский сектор в целом. [2]

Одним из важнейших направлений крупных банков является ипотека. Институт ипотечного жилищного кредитования представлен системой ипотечного жилищного кредитования, которая включает ипотечные жилищные кредиты и ипотечные ценные бумаги. Посредством системы ипотечного жилищного кредитования осуществляется взаимодействие между

рынком недвижимости, рынком банковских кредитов и рынком ценных бумаг. Три этих рынка в свою очередь значительно влияют на социально-экономические процессы в стране. В настоящее время в России доля ипотечного жилищного кредитования составляет около 7% в общем объеме банковских кредитов. Такая малая доля связана с определенным кругом проблем, среди которых:

- нестабильная экономическая ситуация: финансовый кризис, обвал рубля, как следствие высокая ставка по кредиту;
- снижающаяся покупательная способность граждан;
- отсутствие вторичного рынка ипотечного кредитования;
- слабая стандартизация процедуры выдачи ипотечного кредита;
- проблемы дополнительных расходов, связанные с оплатой услуг риэлтерского агентства или ипотечного брокера;
- неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства в целом в РФ.

К показателям, характеризующим рынок ипотечного жилищного кредитования (ИЖК), относят объемы предоставленных кредитов, долю просроченной задолженности по предоставленным кредитам, средневзвешенную процентную ставку, средневзвешенный срок кредитования в месяцах. Данные характеризующие, рынок ипотечного жилищного кредитования за период с 1 января 2010 года по 1 января 2018 года, представлены на таблице 1. [6]

Таблица 1

**Динамика и структура рынка ипотечного кредитования
в 2010–2017 гг.**

| Дата | В рублях | | | | | | В иностранной валюте | | | | | |
|------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|------|----------------------------|--|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------|----------------------------|--|
| | Объем кредитов, млрд. руб. | Темп прироста объема кредитов, % | Просроченная задолженность | | Средневзвешенная ставка, % | Средневзвешенный срок кредитования, мес. | Объем кредитов, млрд. руб. | Темп прироста объема кредитов, % | Просроченная задолженность | | Средневзвешенная ставка, % | Средневзвешенный срок кредитования, мес. |
| | | | млрд. руб. | % | | | | | млрд. руб. | % | | |
| 01.01.2010 | 115,343 | - | 13,435 | 11,6 | 14,4 | 208,5 | 3,438 | - | 11,174 | 325,0 | 12,3 | 183,7 |
| 01.01.2011 | 261,525 | 126,7 | 19,780 | 7,6 | 13,2 | 208,7 | 5,364 | 56,0 | 15,338 | 285,9 | 10,6 | 196,1 |
| 01.01.2012 | 530,898 | 103,0 | 22,442 | 4,2 | 11,8 | 182,5 | 8,097 | 51,0 | 16,817 | 207,7 | 9,1 | 190,9 |
| 01.01.2013 | 811,873 | 52,9 | 24,223 | 3,0 | 12,3 | 181,7 | 3,661 | -54,8 | 12,307 | 336,2 | 10,0 | 190,9 |
| 01.01.2014 | 1 132,699 | 39,5 | 21,183 | 1,9 | 12,4 | 178,2 | 4,108 | 12,2 | 12,147 | 295,7 | 8,1 | 207,1 |
| 01.01.2015 | 1 533,168 | 35,4 | 24,598 | 1,6 | 12,4 | 181 | 3,197 | -22,2 | 13,740 | 429,8 | 7,6 | 195,5 |
| 01.01.2016 | 1 015,984 | -33,7 | 33,711 | 3,3 | 13,3 | 177,7 | 0,898 | -71,9 | 21,458 | 2389,5 | 9,7 | 71,7 |
| 01.01.2017 | 1 295,340 | 27,5 | 41,144 | 3,2 | 12,4 | 184,2 | 0,013 | -98,6 | 18,018 | 138600,0 | 9,0 | 198,4 |
| 01.01.2018 | 1 821,072 | 40,6 | 48,031 | 2,6 | 10,6 | 187,5 | 0,011 | -15,4 | 10,876 | 98872,7 | 11,0 | 195 |

Из таблицы 1. видно, что в 2010-2017 гг. объем кредитов, предоставленных в национальной валюте, увеличился в 16 раз, причем в связи с санкциями 2014 года объем кредитов в национальной валюте по состоянию на 01.01.2015 г. увеличился почти на треть по отношению к 01.01.2014 г. Но, несмотря на то, что объем кредитов в абсолютном выражении имеет тенденцию к росту, за исключением 2016 г., снижается темп прироста относительно предыдущего года. Так, по состоянию на 01.01.2011 г. объем предоставленных кредитов вырос на 126% и составил 261,525 млрд. руб. против 115,343 млрд. руб., а на 01.01.2018 г. только на 40,6 % относительно 01.01.2017 г. и составил 1 821,072 млрд. руб. Рост абсолютного значения объема предоставленных кредитов является положительной тенденцией но, несмотря на это нельзя игнорировать снижение процента прироста объема предоставленных кредитов, и необходимо осуществлять мероприятия по контролю и мониторингу данного показателя, для того чтобы в будущем не допустить нулевого или даже отрицательного значения.

Кроме того, за анализируемый период абсолютное значение объема просроченной задолженности имеет тенденцию к росту. Так с 13,435 млрд. руб. в 2010 году объем задолженности увеличился в 2018 году до 48,031 млрд. руб. Доля просроченной задолженности в общем объеме предоставленных кредитов значительно снизилась с 2010 года по 2018 год с 11,6 % до 2,6%. Наименьший удельный вес просроченная задолженность имела в 2014 и 2015 гг. составляла соответственно 1,9 % и 1,6%.

Относительно средневзвешенного срока кредитования можно отметить, что в 2011 году этот показатель имел наибольшее значение, равное 208,7 месяцам, а в 2015 году наименьшее – 181 месяц, в 2018 году средневзвешенный срок кредитования составил 187,5 месяцев.

Средневзвешенная процентная ставка по ипотечному жилищному кредитованию за исследуемый период была довольно изменчивой, но не превышала своего наибольшего значения, равного 14,4 % в 2010 году и не опускалась ниже своего минимального значения, равного 10,6 % в 2018 году, причиной чему служить снижение ключевой ставки Банка России в 2018 году до 7,5%.

В 2010-2017 гг. объем кредитов, предоставленных в иностранной валюте, значительно снизился, причем основной спад произошел после введения санкций в 2014 году. Так в 2010 году объем предоставленных кредитов был равен 3,438 млрд. руб., к началу в 2018 составил 0,011 млрд. руб., что на 15,4 % ниже значения в 2017 году. Причиной чего послужила нестабильная политическая и экономическая ситуация в стране, следствием чего является высокая волатильность курса валют. [3].

Относительно средневзвешенного срока кредитования можно отметить, что в 2014 году этот показатель имел наибольшее значение за рассматриваемый период и был равен 207,1 месяцу, а в 2016 году наименьшее равное 71,7 месяцу, в 2018 году средневзвешенный срок кредитования составил 195 месяцев.

Средневзвешенная процентная ставка в 2010-2017 гг. по ипотечному жилищному кредитованию была довольно изменчивой, но не превышала своего наибольшего значения, равного 12,3 % в 2010 году и не опускалась ниже своего минимального значения, равного 7,6 % в 2015 году, в 2018 году средневзвешенная процентная ставка составила 11 %.

Таким образом, за рассматриваемый период объем кредитов, предоставленных в национальной валюте, имеет положительную тенденцию, в то время как объем кредитов, предоставленных в иностранной валюте, снижается. Средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным в национальной валюте, превышает ставку по кредитам, предоставленным в иностранной валюте, за исключением 2018 года. Основной причиной выступает более высокий риск по кредитам, предоставленным в иностранной валюте и введение санкций в 2014 году.

Рост объемов просроченной задолженности, в абсолютном значении, может быть связан с рядом факторов, представленных на рисунке 1. [5]

| Факторы роста объемов просроченной задолженности по ипотечному кредитованию | |
|--|--|
| • | кризисные явления в экономике в целом; |
| • | снижение реальных располагаемых доходов населения и неуверенность в стабильности материального положения; |
| • | девальвация рубля, обусловившая рост издержек, связанных с обслуживанием валютной ипотеки; |
| • | относительное падение цен на съемное жилье и, как следствие, рост привлекательности аренды недвижимости; |
| • | недостаточная государственная поддержка ипотечного сегмента финансового рынка, поскольку субсидирование ипотеки, распространяется только на новостройки; |
| • | избыточное, относительно платежеспособного спроса предложение объектов недвижимости; |
| • | перманентное отсутствие длинных денег и недостаточный уровень развития секьюритизации на рынке ипотеки. |

Рис. 1. Факторы роста объемов просроченной задолженности по ипотечному кредитованию в России

Основная роль на рынке ипотечного жилищного кредитования, отводится банкам лидерам в сфере ипотечного кредитования. Банки, которые относящиеся к таким представлены на таблице 2. [6]

Таблица 2

Рейтинг ипотечных банков по объему ипотечного кредитования в 2010-2017 гг., млрд. руб.

| № | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | Сбербанк (184,500) | Сбербанк (320,712) | Сбербанк (445,665) | Сбербанк (629,761) | Сбербанк (920,982) | Сбербанк (661,800) | Сбербанк (722,000) | Сбербанк (739,000) |
| 2 | ВТБ 24 (31,732) | ВТБ 24 (80,382) | ВТБ 24 (157,608) | ВТБ 24 (243,336) | ВТБ 24 (350,718) | ВТБ 24 (198,368) | ВТБ 24 (293,687) | ВТБ 24 (310,294) |
| 3 | Газпромбанк (16,677) | Газпромбанк (45,690) | Газпром-банк (64,201) | Газпромбанк (78,198) | Газпромбанк (63,262) | Россельхоз-банк (37,748) | Россельхоз-банк (65,758) | Райффайзен-банк (62,540) |
| 4 | Дельтакредит (10,679) | Дельта-кредит (18,144) | Дельта-кредит (28,189) | Дельта-кредит (28,135) | Россельхоз-банк (53,832) | Дельта-кредит (29,819) | Газпромбанк (47,848) | Россельхоз-банк (49,242) |
| 5 | Запсибком-банк (7,428) | Росбанк (13,084) | Росбанк (17,637) | Связь-Банк (17,906) | Банк Москвы (33,796) | Банк Москвы (28,274) | «Дельта-Кредит» (42,004) | Газпромбанк (48,506) |

| | | | | | | | | |
|----|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| 6 | Транскредит-банк (7,190) | Уралсиб (9,619) | Связь-Банк (15,414) | Росбанк (17,606) | Дельта-кредит (32,936) | Газпром-банк (26,839) | ВТБ Банк Москвы (41,899) | Банк ВТБ (47,004) |
| 7 | Возрождение (4,981) | Райффайзен-банк (9,612) | Уралсиб (13,991) | Райффайзен-банк (17,200) | Связь-Банк (23,974) | Абсолют-Банк (14,973) | Райффайзен-банк (36,982) | Дельта-кредит (44,674) |
| 8 | ЮниКредит Банк (4,939) | Возрождение (9,150) | Возрождение (11,801) | Банк Москвы (14,706) | Райффайзен-банк (19,454) | Санкт-Петербург (13,189) | Абсолют Банк (21,276) | Абсолют Банк (20,124) |
| 9 | BSGV (4,518) | Запсибком-банк (8,792) | АК Барс (10,448) | Возрождение (14,454) | Росбанк (19,069) | Возрождение (11,189) | Банк «Возрождение» (19,458) | Санкт-Петербург (19,834) |
| 10 | Банк Жилфинанс (4,381) | Абсолют Банк (8,581) | Ханты-Мансийский Банк (10,082) | Уралсиб (13,388) | Абсолют Банк (16,048) | Связь-Банк (10,566) | Банк «Санкт-Петербург» (17,634) | Возрождение (18,496) |

Из таблицы 2, видно, что за период с 2010 по 2014 года тройка лидеров оставалась неизменной и в ней первое место занимает Сбербанк, второе ВТБ 24 и третье Газпромбанк. Но с 2015 года по первое полугодие 2017 ситуация меняется, первое и второе место все также занимаю Сбербанк и ВТБ 24 соответственно, а на третьем в 2015 и 2016 гг. оказывается Россельхозбанк, однако в первом полугодии 2017 года Россельхозбанк уступает третье место Райффайзенбанку, а сам занимает четвертое. Что касается Газпромбанка в 2015 году он опускается до шестого места, в 2016 году ему удается занять четвертое, но в первом полугодии 2017 года он уступает четвертое место Россельхозбанку, а сам занимает пятое. Причиной подобных изменений может быть рост уровня конкуренции на рынке ипотечного жилищного кредитования.

В заключение можно отметить то, что в условиях нарастания кризисных тенденций в экономике, просто необходимо говорить о поддержке государством ипотечных программ так же и в нашей стране, потому что, ипотека это нужный и весьма эффективный механизм для решения важных экономических, а так же социальных проблем. Необходимость государственной поддержки на российском рынке ипотечного кредитования обусловлена прежде всего реализуемыми функциями этого инструмента:

- реализация конституционных прав граждан на жилье;
- регулирование темпов развития экономики страны а так же ее отдельных отраслей;
- перемещение капиталов и привлечение инвестиций в сферы материального производства;
- страхование рисков и обеспечение гарантии возврата заемных средств;
- стимулирование сбыта (оборота) недвижимого имущества, когда другие способы экономически не эффективны или же юридически не возможны;
- пополнение бюджетов на всех уровнях.

Поэтому, для того чтобы ипотечный рынок развивался в сложных современных условиях нужно довольно четко определить принцип регулирования ипотечных кредитов. В свою очередь, все это будет требовать усовершенствования законодательной базы, а еще повышения финансовой грамотности населения. [1]

Таким образом, анализ динамики объемов выдачи ипотечных кредитов показал, что, несмотря на снижение покупательной способности населения, и вызванной негативным влиянием кризисной ситуации в экономике и снижением доступности ипотечного кредитования, обусловленного ростом процентных ставок, наблюдается рост объёмов предоставленных кредитов. Отрицательной тенденцией является рост задолженности населения по ипотечным кредитам, основную долю задолжников, составляют держатели валютной ипотеки. Это вызвано падением курса рубля. В условиях падения курса рубля, становится очевидной необходимость развития программ рефинансирования валютной ипотеки, что без государственной поддержки не является возможным, в противном случае рост курса национальной валюты может вновь оказать сильное влияние на рост просроченной задолженности.

Список литературы:

1. Ахмедзянов, Р.Р. Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в РФ [Текст] / Р.Р. Ахмедзянов, О.Е. Рыбаков // Современные технологии в мировом научном пространстве: материалы Международной научно-практической конференции (Пермь, 25 мая 2017 г.) – Пермь: Общество с ограниченной ответственностью «Аэтерна», 2017. – С. 147.
2. Ваганова О.В. Оценка стоимости недвижимости: практикум/ О.В. Ваганова, Д.И. Королькова.- Белгород : ИД «Белгород» НИУ «БелГУ», 2018.- 96 с.
3. Вараев, У.С. Как повлияли санкции на банковскую систему РФ [Текст] / У.С. Вараев // Молодой ученый. – 2016. – № 16. – С. 144.
4. Гусева Г.Ю., В.И. Анализ состояния ипотечного кредитования коммерческих банков на российском рынке [Текст] / Г.Ю. Гусева, Л.З. Фаткуллина // Методы, механизмы и факторы международной конкурентоспособности национальных экономических систем: Международной научно-практической конференции (Казань, 21 октября 2017 г.) – Казань: Общество с ограниченной ответственностью «Аэтерна», 2017. – С. 145.
5. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс] // «СБР»: [сайт]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrfId=ipoteka>.
6. Рейтинг ипотечных банков [Электронный ресурс] // «Rusipoteka» : [сайт]. – Режим доступа: http://rusipoteka.ru/profi/ipoteka-rejtingi/rejting_ipotechnyh_bankov/