

АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РФ

Челядинова Елизавета Валерьевна

студент, ФГБОУ Орловский ГАУ, Многопрофильный колледж, РФ, г. Орел

Анохина Наталья Юрьевна

научный руководитель, преподаватель специальных дисциплин, ФГБОУ Орловский ГАУ, Многопрофильный колледж, РФ, г. Орел,

Наличие собственного жилья – это одно из самых востребованных желаний взрослого населения страны, однако сразу купить квартиру, не каждый может себе позволить, поэтому население прибегает и к ипотечным займам, предоставляемым коммерческими банками. В России официально закреплена двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования (рисунок 1).



Рисунок 1. Модель функционирования двух уровневой системы рынка ипотечного

кредитования в Российской Федерации

В настоящее время рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации остается привлекательным, что связано с огромной потребностью в улучшении жилищных условий. Проявлениями потребительской активности являются спрос на первичные ипотечные кредиты и рефинансирование существующих кредитов в периоды подъема, а также уровень просроченных платежей в периоды падения.

Таблица 1.

Сравнительная таблица общих показателей ипотечного кредитования в России за период 2017-2020 гг.

Год	Количество выданных кредитов, единиц	Объем выданных кредитов, млн. руб.	Размер ипотечного портфеля, млн. руб.	Средневзвешенная ставка, %
2017	1 086 951	2 021 946	5 187 464	10,64
2018	1 471 821	3 013 115	6 410 409	9,56
2019	1 311 966	2 934 886	7 636 869	9,87
2020	1 780 339	4 443 995	9 289 263	7,67

В 2020-м году ипотечный рынок по объему выданных кредитов вырос на 51% в сравнении с предыдущим годом до 4,44 трлн рублей, установив новый максимум, однако в текущем году побить рекорд банкам вряд ли удастся, учитывая текущую экономическую ситуацию в стране. Ипотечный портфель за 2020 год вырос на 21,6%, до 9,3 трлн рублей, обогнав по темпам прироста другие сегменты розничного кредитования.

Поддержку ипотечному рынку в 2020 году оказала реализация отложенного спроса на жилье в условиях рекордно низких процентных ставок по ипотеке. Спрос на ипотеку в значительной мере сосредоточился в сегменте кредитов с первоначальным взносом менее 20% – их доля выросла с 38 до 45%. В июле 2021 года закончится государственная программа со сниженной процентной ставкой и новый ее размер установится в пределе 8-10%. Дополнительное давление на рынок, скорее всего, окажет снижение количества новых объектов строительства в ожидании введения нового механизма его финансирования. В результате объем ипотечных выдач по итогам 2021 года скорее всего снизится.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» ежегодно приводит сравнение банковских показателей по различным направлениям (таблица 2).

Таблица 2.

Сравнение показателей банков по объему ипотечного кредитования

Место в рейтинге по итогам 2020 г.	Место в рейтинге по итогам 2019 г.	Наименование банка	Объем выданных ипотечных кредитов, млн. руб.	
			2018 г.	2019 г.
1	1	ПАО «Сбербанк»	1 562 017	1 285 046
2	2	Банк ВТБ (ПАО)	672 292	675 440
3	6	АО «Россельхозбанк»	128 004	89 251
4	4	АО «Альфабанк»	30 321	91 763
5	5	ПАО Банк «ФК Открытие»	42 123	92 007*
6	7	ПАО «РОСБАНК»	72 017	76 625**
7	8	ПАО «Промсвязьбанк»	27 972	64 263
8	10	АО «Райффайзенбанк»	63 441	58 074

9	11	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)	48 107	51	932
10	12	ПАО «БАНК УРАЛСИБ»	30 533	29	468

На основании таблицы 2 первые два места долгое время остаются неизменны – Сбербанк и ВТБ. Неудивительно видеть Сбербанк на первом месте: банк пользуется огромным доверием со стороны населения и имеет широкую клиентскую базу. Сейчас банковская карта «Сбербанка» есть почти у каждого гражданина страны. Банк ВТБ также имеет огромную клиентскую базу, в том числе большую базу зарплатных клиентов, этот банк в среднем выдал 761 092 миллионов рублей за последние три года жителям страны на приобретения жилья, как на первичном, так и на вторичном рынках.

Безусловно, распространение коронавирусной инфекции в мире, отразилось и еще более отразится на результатах всех банков в самых различных направлениях, но предложение «Госпрограмма 2020» действует еще до середины года и поможет хотя бы немного восстановить показатели, или, возможно, даже немного улучшить их. Можно также сравнить величину ипотечных портфелей российских банков за последние три года, здесь статистика ПСБ тоже показывает себя с хорошей стороны. Наряду с наращением объемов выданных кредитов, растет и объем остатка заложенности действующим по кредитам. Темп прироста за период 2018-2019 составил 111,95%, за 2019-2020 – 122,97%. Наращение портфеля достигло более 100% уже два года подряд.

Уже несколько лет на рынке ипотечного жилищного кредитования прослеживается тенденция увеличения «государственного участия». Большая часть первой десятки банков страны имеет государственную поддержку. Государство задает правила и уровень ставок, в первую очередь, регулируя учетную ставку. Также не стоит упускать и психологический фактор у населения. Большую роль в положительном формировании и росте кредитного портфеля банков с господдержкой играет их узнаваемость и надежность в глазах потребителя, а также активное позиционирование в рекламе и СМИ программ по кредитованию новостроек и социальных программ.

Снижение средневзвешенной процентной ставки по ипотеке напрямую связано с уменьшением ключевой процентной ставки Центрального Банка. За 2017 год ключевая ставка снизилась с 10,00% до 7,75% к началу 2018 года. К 1 января 2020 года ее размер достиг 6,5% годовых. На протяжении всего 2020 года ставка продолжала снижаться и достигла 4,25% к началу 2021 года. С 23 марта Центральный Банк начал поднимать ключевую ставку и в настоящее время она установлена на уровне 5,0%, что также подтверждает перспективу увеличения средней ставки по ипотеке после окончания госпрограммы.

Основной проблемой ипотеки в текущей экономической ситуации можно назвать то, что для получения кредита заемщику требуется доход, который существенно превышает средние заработки даже в самых благоприятных регионах России, таких как Москва и Санкт-Петербург. Ситуация такова, что одни могут купить себе жилье и без ипотеки, а у других не хватает средств даже на первоначальный взнос. Между этими двумя группами находится прослой потенциальных покупателей жилья через ипотечное кредитование. Но ипотека должна стать наиболее прогрессивным и верным способом решения жилищной проблемы. Об этом говорит и опыт западных стран, где 90% сделок с недвижимостью оформляется через ипотечное кредитование. Проблему доступности ипотеки в России пытаются решать на различных уровнях: начиная от банковских структур и заканчивая Правительством. Несмотря на многоаспектность рассматриваемой проблемы, её взаимосвязь с другими социально-экономическими факторами, как правило, доступность ипотеки сводится к трём ключевым моментам: величине процентной ставки, сроку выдачи кредита и размеру первоначального взноса. Можно сделать вывод, что рынок ипотечного кредитования в России за последние время значительно вырос. Этому способствовало снижение процентных ставок по кредитам и высокий спрос на недвижимость. Также необходимо отметить, что сегодня ипотека в России практически не решает проблемы обеспечения широких слоев населения доступным жильем.

Список литературы:

1. Гриценко М.А., Дроздова А.В. Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2020. - №63. – С. 25-29.
2. Караваева Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ. – 2021. – №2. – С. 133-147.
3. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cbr.ru/> (дата обращения 15.06.2021).
4. Официальный сайт рейтингового агентства «РИАРЕЙТИНГ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://riarating.ru/> (дата обращения 15.06.2021).
5. Официальный сайт рейтингового агентства «Эксперт РА» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.raexpert.ru/> (дата обращения 15.06.2021).