

РОЛЬ И ЗНАЧЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

© 2016

С.В. Кривошапова, кандидат экономических наук, доцент кафедры международного бизнеса и финансов
М.И. Непрокина, студент

Владивостокский государственный университет экономики и сервиса, Владивосток (Россия)

Ключевые слова: ипотека; ипотечное кредитование; ставка по ипотечным кредитам; социальная политика; просроченная задолженность; ипотечные кредиты.

Аннотация: В статье рассмотрены роль и значение ипотечного кредитования в социальной политике Российской Федерации, наглядно показано использование ипотеки как инструмента удовлетворения жилищных потребностей населения. Приведены основные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования за 2013–2015 годы в Российской Федерации, а именно: наглядно показано количество предоставленных ипотечных кредитов в России в рублях и в иностранной валюте, продемонстрирована динамика объема выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в нашей стране за 2013–2015 годы помесечно. Проведя более детальный анализ ситуации, касающийся динамики объема выдачи ипотечных кредитов за исследуемый период в России, можно заметить, что потребность населения в ипотечных кредитах за 2014–2015 годы сокращается по сравнению с 2013–2014 годами по причине роста процентных ставок, снижения доходов населения. Также в исследовании приведена средневзвешенная ставка по предоставленным ипотечным кредитам в Российской Федерации за 2013–2015 годы, проанализировано количество просроченных ипотечных кредитов и суммарный объем просроченной кредиторской задолженности, отображена динамика коэффициента просроченной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам в Российской Федерации в 2013–2015 годах. Новизна исследования заключается в том, что оно представляет одну из попыток комплексного анализа ипотеки как одного из регуляторов социальной политики государства, действующего путем увеличения объемов ввода нового жилья, развития строительной сферы и тем самым дающего возможность приобрести жилье гражданам хоть и в кредит, но уже сегодня.

Совершенствование процесса развития системы ипотечного кредитования в России в условиях современной рыночной экономики является одной из важных задач государства. Обусловлено это тем, что ипотека влияет на решение не только экономических проблем, но и социальных. Экономические задачи связаны с возможностью привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства и строительства недвижимости.

Существенной социальной задачей, которую помогает решить ипотечное кредитование, является обеспечение большей части населения страны доступным жильем. Улучшение жилищных условий и приобретение жилья – одни из основных потребностей граждан России, независимо от того, к какой имущественной группе они принадлежат. Люди не хотят в течение длительного времени, порой десятилетиями, ждать социального жилья от государства, а стремятся приобрести новое жилье пусть даже в кредит, но сегодня.

Кроме того, хорошее развитие системы ипотечного кредитования подразумевает увеличение объемов ввода нового жилья, что помогает развиваться строительной сфере, влияет на смежные сегменты экономики, а также способствует росту ВВП страны.

Таким образом, система ипотечного кредитования занимает уникальное положение в национальной экономике любой страны. Ипотечные ссуды используются для финансирования, приобретения, постройки и перепланировки как жилых, так и производственных помещений. Ипотека является одним из самых эффективных инструментов решения важнейшей проблемы обеспечения населения жильем.

Согласно данным статистики, только 1 % населения России мог позволить себе приобрести жилую недви-

жимость самостоятельно, не прибегая к заемным средствам. Ипотека в нашей стране развивается, но она еще не достигла того уровня, при котором помощь населению в решении жилищной проблемы будет являться реальным и эффективным инструментом для приобретения жилья.

Состояние механизма ипотечного кредитования является определенным идентификатором уровня развитости и стабильности экономики России в целом. В странах с развитой экономикой, в которых уровень инфляции низкий, данный вид кредитования доступен каждому гражданину, так как процентные ставки по ипотеке не превышают 3–4 % годовых [1–5].

Например, ставки по ипотеке в Германии составляют 2,73 %, в Великобритании – 3,12 %, в США – 3 % и т. д. Согласно результатам, представленным исследовательской компанией Frank Research Group, средняя ставка по ипотеке в России на 01.10.2015 составила 13,9 % годовых, а средняя ставка по кредитам наличными – 23,5 % [6]. Это в очередной раз подтверждает, что российская экономика находится на этапе развития, и существует целый ряд проблем, которые государству необходимо решить.

Рассмотрим основные показатели рынка жилищного ипотечного кредитования за 2013–2015 годы в Российской Федерации. В таблице 1 приведены данные о количестве предоставленных ипотечных кредитов в Российской Федерации в 2013–2015 годах.

Так, за рассмотренный период объем выданных ипотечных жилищных кредитов в национальной валюте с 2013 по 2014 год увеличился с 878 495 до 1 058 641 единиц, но в 2015 году по сравнению с 2014 годом произошло резкое снижение данного вида кредитов до 706 665 единиц.

Таблица 1. Количество предоставленных ипотечных кредитов в РФ в 2013–2015 годах, единиц [7]

Показатель	2013	2014	2015	Изменение	
				за 2014 год	за 2015 год
Количество предоставленных ипотечных кредитов в рублях, единиц	878 495	1 058 641	706 655	180 146	–351 986
Количество предоставленных ипотечных кредитов в валюте, единиц	1 987	807	131	–1 180	–676
Общее количество предоставленных ипотечных кредитов, единиц	880 482	1 059 448	706 786	178 966	–352 662

Ипотечные жилищные кредиты в иностранной валюте характеризуются более скромными цифрами: если в 2013 году их объем составил 1 987, то в 2014 году он сократился более чем в два раза и достиг показателя 807, в 2015 году произошло дальнейшее резкое снижение до 131.

Проведя более детальный анализ ситуации, касающейся ипотечного кредитования в России, можно заметить, что потребность населения в ипотечных кредитах за период с 2014 по 2015 год сокращается по сравнению с 2013–2014 годами (рисунок 1). Как видно из представленного рисунка, объемы выданных ипотечных кредитов с 2014 по 2015 год по сравнению с начальным этапом ипотечного кредитования (2013–2014 годы) сократились практически в 4 раза. На это повлияло увеличение процентной ставки по ипотечным кредитам за данный период [8].

На рынке ипотечного жилищного кредитования одним из самых важных показателей является процентная ставка по ипотеке, данные о которой представлены в таблице 2. В процентной ставке заинтересованы обе стороны: банк и заемщик, но если банк заинтересован в повышении процентной ставки и в увеличении тем самым доходной части от кредита, то чем процентная ставка ниже, тем выгоднее для заемщика.

Можно отметить, что средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в Российской Федерации в рублях приблизительно на протяжении всего исследуемого периода была выше ставки в иностранной валюте. С 2013 по 2015 год в РФ обе ставки показывали рост (максимальное изменение ставки по ипотечным жилищным кредитам в национальной валюте произошло в 2014 году, ставки по кредитам в иностранной валюте – в 2015 году).

Весной 2015 года Правительством Российской Федерации была введена программа субсидирования ставок по ипотеке. Согласно данной программе, банки должны выдавать ипотеку в новостройках по ставкам не выше 12 % годовых, при этом недополученный доход (разница между максимально возможной ставкой по ипотеке в 12 % и ключевой ставкой ЦБ, увеличенной на 3,5 п. п.) банкам возмещают из государственных средств. Следует заметить, что наиболее активно банки выдавали ипотеку по государственной программе в первые четыре-пять месяцев ее действия. За этот период часть заемщиков фактически реализовала существенно снизившийся спрос на ипотеку, так как в 2015 году из-за высоких процентных ставок и ужесточения кредитной политики большинства банков ипотека для населения была недоступна.

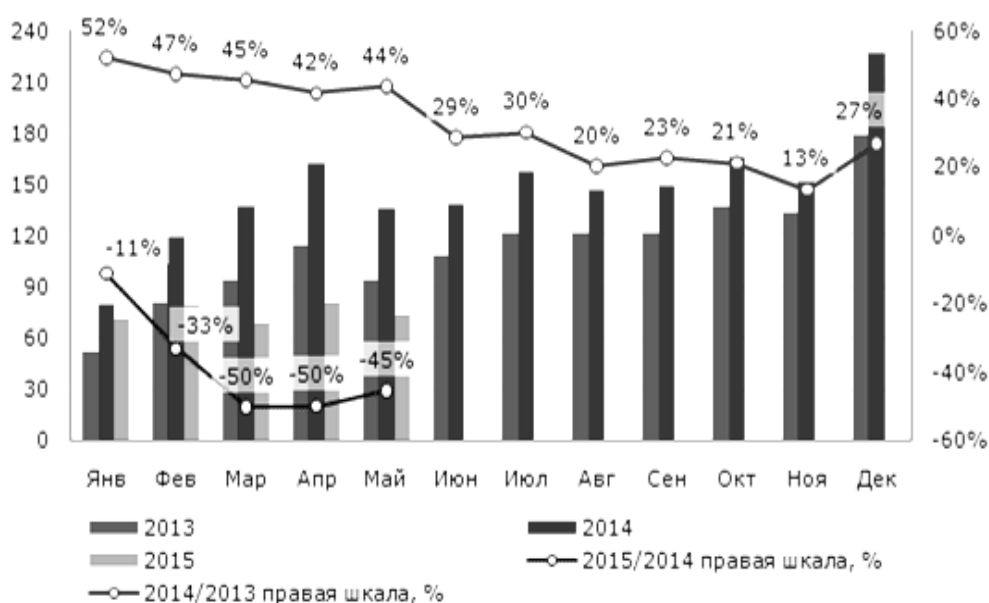


Рис. 1. Динамика объема выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2013–2015 гг., помесячно [7]

Таблица 2. Средневзвешенная ставка по предоставленным ипотечным кредитам в РФ в 2013–2015 годах, %[7]

Показатель	2013	2014	2015	Изменение	
				за 2014 год	за 2015 год
Средневзвешенная ставка по предоставленным ипотечным кредитам в рублях	12,20	13,16	12,74	0,96	-0,42
Средневзвешенная ставка по предоставленным ипотечным кредитам в валюте	9,66	9,32	10,08	-0,34	0,76

У валютной ипотеки в сравнении с кредитом в рублях имеется множество минусов и один существенный плюс: номинальные ставки по валютным кредитам, как правило, ниже, и поэтому всегда есть желающие такой кредит получить, и чем стабильнее ситуация в экономике, тем больше желающих.

На рисунке 2 продемонстрирована динамика количества просроченных ипотечных кредитов в Российской Федерации в 2013–2015 годах.

По данным Минстроя, на 01.05.2015 число ипотечных заемщиков составляло 3,5 млн человек, из которых около 80 тыс. человек просрочили платеж по кредиту на срок от 90 дней и более. А общая просроченная задолженность составляла 50,14 млрд рублей. Данная проблема стоит очень остро, так как в сложившейся экономической ситуации она может лавинообразным образом повлиять на всю экономику страны в целом [9–11].

Объем просроченной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам в национальной валюте на протяжении исследуемого периода постоянно возрастал: с 27 783 млн руб. в 2013 году до 43 775 млн руб. в 2015 году (таблица 3).

Чуть хуже данные по объему просроченной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте: в период с 2013 по 2015 год он увеличился на 11 782 млн руб. Всего объем просроченной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам за указанный период увеличился на 27 774 млн руб.

На рисунке 3 показана динамика коэффициента просроченной задолженности по предоставленным

ипотечным кредитам в Российской Федерации в 2013–2015 годах.

Данные, представленные на рисунке 3, подтверждают негативные тенденции, сложившиеся на рынке ипотечного жилищного кредитования в России.

В настоящий момент прослеживается резкое падение заключаемых сделок не только из-за удорожания кредитов, но также из-за проблем, связанных с уверенностью россиян в завтрашнем дне, со значительным понижением уровня жизни как результата высокого уровня инфляции. Огромной проблемой как для заемщиков, так и для банков стало снижение курса рубля по отношению к ведущим мировым валютам [12]. У российских коммерческих банков сейчас отсутствует возможность получать дешевые кредиты в западных банках, в связи с вводом санкций против России.

Проведя анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в России, мы выявили факторы, препятствующие его положительному развитию.

Во-первых, это нестабильная экономическая ситуация в экономике нашей страны в 2015–2016 годах, которая тесно связана и с действием санкций, и с осторожной политикой таргетирования инфляции Центральным банком Российской Федерации. Данный фактор напрямую влияет на граждан, выступающих заемщиками денежных средств для приобретения жилья [13]. Люди хотят быть уверенными, что смогут выплачивать кредит в течение длительного периода времени. На сегодняшний день доходы нашего государства и каждого отдельного гражданина обладают высокой степенью изменчивости в условиях кризиса российской экономики. Вследствие этого предоставление долгосрочных

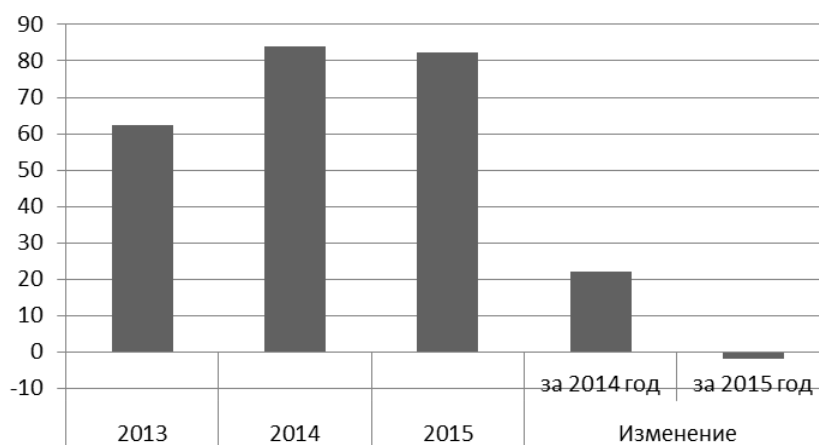


Рис. 2. Количество просроченных ипотечных кредитов в РФ в 2013–2015 годах, тыс. единиц [7]

Таблица 3. Суммарный объем просроченной кредиторской задолженности по ипотечным кредитам в РФ в 2013–2015 годах, млн руб. [7]

Показатель	2013	2014	2015	Изменение	
				за 2014 год	за 2015 год
Объем просроченной кредиторской задолженности по ипотечным кредитам в рублях	27 783	32 131	43 775	4 348	11 644
Объем просроченной кредиторской задолженности по ипотечным кредитам в валюте	15 648	17 263	27 430	1 615	10 167
Общее количество объема просроченной кредиторской задолженности по ипотечным кредитам	43 431	49 394	71 205	5 963	21 811

ипотечных займов связано для банков с большими рисками, и, чтобы обезопасить себя и нивелировать кредитные риски, кредитные организации вынуждены компенсировать возможные потери высокими процентными ставками по ипотечным кредитам. Выплачивать высокие проценты по ипотечным кредитам не может себе позволить большая часть российских граждан, к тому же заемщики защищены только государством и законом «Об ипотеке».

Во-вторых, у банков основными источниками денежных средств для финансирования ипотеки являются либо государственные средства, получаемые через Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, либо вклады населения [14–16]. В условиях макроэкономической нестабильности, падения нефтегазовых доходов бюджета, девальвации национальной валюты идет сокращение поступлений из указанных источников.

В-третьих, благоприятному развитию рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации препятствует высокий уровень монополизма государственных банков, имеющих преимущества перед коммерческими банками. По данным Центрального банка России [17], на долю ведущих государственных банков, среди которых наиболее выделяются Сбербанк России, «Газпромбанк» и «ВТБ 24», приходится около 2/3 выданных ипотечных кредитов.

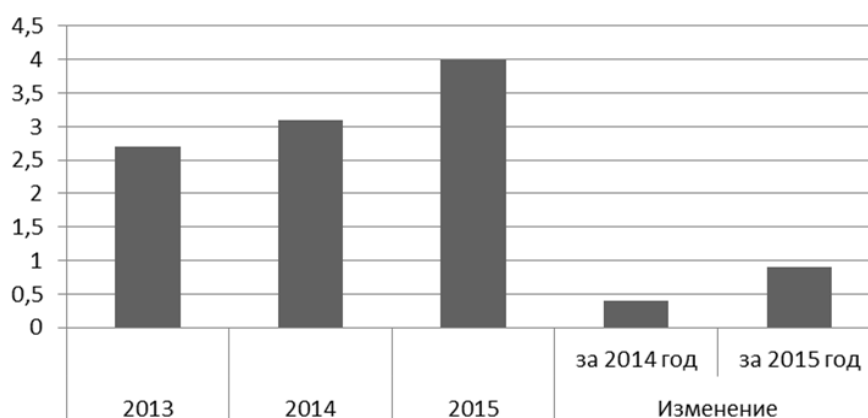
Подводя итог вышеизложенному, можно установить, что ипотечные отношения в России не достигли того масштаба и той зрелости, какие должны быть. Многие эксперты полагают, что проблема не в самой системе

ипотечного кредитования, а в общих экономических показателях [18]. Мировая практика свидетельствует, что ипотека перспективна там, где годовая инфляция не превышает 6 % в национальной валюте. До тех пор, пока разница между доходами населения и стоимостью недвижимости будет велика, ипотека не будет носить массовый характер. Поэтому для решения жилищной проблемы в нашей стране необходимо обеспечить либо увеличение уровня доходов населения, либо рост объемов жилищного строительства с целью снижения стоимости жилья, либо же вести работу в следующих направлениях:

1) для заемщиков: снижение цен на жилье за счет снижения стоимости строительно-монтажных работ; кроме того, необходимо государственное финансирование ипотечного кредитования, закрепление на законодательном уровне величины предельных процентных ставок по ипотечному кредиту, размеры которых должны быть приемлемы не только для кредиторов, но и для заемщиков [19];

2) для предпринимателей: обеспечение роста экономики и увеличение объемов жилищного строительства; модернизация строительных предприятий и улучшение технологий строительства; понимание необходимости снижения стоимости строительства;

3) для банков и других субъектов хозяйства: совершенствование законодательной и нормативной базы ипотечного кредитования; финансирование реального сектора экономики со стороны государства и стимулирование инвестиционных потребностей населения; активизация государства при содействии реализации программ ипотечного кредитования граждан;

**Рис. 3.** Динамика коэффициента просроченной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам в РФ в 2013–2015 годах, % [7]

4) для органов государственной и местной власти: использование возможности решения жилищной проблемы через поддержку ипотечного кредитования; активизация деятельности в строительной отрасли и других, связанных с ней секторах экономики.

Подводя итог рассуждениям, хотим заметить, что в настоящее время в Российской Федерации все же проводится ряд реформ по развитию ипотечного кредитования. В рамках данных реформ был предпринят ряд мер с целью снижения долговой нагрузки на заемщиков, а также меры по реструктуризации ипотечных кредитов при сохранении приемлемого уровня доходности кредитора.

В их числе можно выделить такие меры, как: снижение аннуитетного платежа за счет увеличения срока кредита, снижение аннуитетного платежа за счет частичного погашения доли основного долга, стабилизационный заем (отдельный кредит с целевым назначением) [20].

В завершение необходимо отметить, что развитие ипотечного кредитования остается одним из приоритетных направлений социальной государственной политики, оказывающим положительное влияние на преодоление социальной стабильности и помогающим удовлетворить потребность населения в жилье.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- Клепикова А.М., Авсиевич В.Н., Камнева Е.В. Рынок недвижимости в Тюмени: современное состояние и факторы на него влияющие // Социально-экономический потенциал развития регионов в странах СНГ: материалы Международной научно-практической конференции. Тюмень: Печатник, 2008. С. 52–58.
- Кривошапова С.В. Козюкова Ю.П. Ипотечное кредитование в Дальневосточном Федеральном округе // Современные научные исследования и инновации. 2014. № 6-2. С. 14.
- Ермилова М.И. Взаимодействие банков и государства в реализации российских ипотечных программ // Деньги и кредит. 2014. № 9. С. 54–56.
- Рейтинги банков // Банки России. URL: banki.ru/banks/ratings.
- РФ. Об ипотеке (залоге недвижимости): федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. URL: consultant.ru.
- Агентство по ипотечному жилищному кредитованию: официальный сайт. URL: ahml.ru.
- Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // Центральный банк Российской Федерации: официальный сайт. URL: cbr.ru/statistics/?prtid=ipoteka.
- Егоров Д.Р., Корнейко О.В. Тенденции ипотечного кредитования в Российской Федерации // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2015. № 8-3. С. 534–536.
- Ипотека поймала клиентов // Конкурент. URL: konkurent.ru/ekonomika/1324-ipoteka-poymal-klientov.html.
- Махмудова М.М., Королева А.М. Инвестиционное поведение населения Тюменской области факторы его определяющие // Экономика и предпринимательство. 2014. № 11-2. С. 238–240.
- Ефремова В.В., Королева А.М. Финансовая грамотность населения России: проблемы и направления повышения // Экономика и предпринимательство. 2015. № 1. С. 95–97.
- Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России: статистический сборник № 1 (2005–2013 гг.). М.: ЦБ РФ, 2014. 61 с.
- Симонов С.Г., Клепикова А.М. Национальная экономика: макроэкономический подход. Тюмень: Нефтегазовый университет, 2010. 124 с.
- Ипотечное кредитование в России: информационный портал об ипотеке. URL: ipoteka-rus.ru.
- Кулешова Л.В., Лапина Е.Н. Ипотечное кредитование как способ решения жилищной проблемы в России // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2012. № 79. С. 1–10.
- Селяхина Е.С. Деятельность органов государственной власти в сфере российского жилищного рынка в условиях мирового финансово-экономического кризиса // ЭГО: Экономика. Государство. Общество. 2011. № 1. URL: ego.uara.ru/ru-ru/issue/2011/01/02/.
- Центральный банк Российской Федерации: официальный сайт. URL: cbr.ru.
- Абрамов Р.А. К вопросу об оценке роли государства в процессе развития рыночной экономики // Вопросы управления. 2014. № 3. С. 59–63.
- Федорович В.О., Конципо Н.В. Аналитический обзор системы ипотечного кредитования в России // Проблемы учета и финансов. 2012. № 4. С. 22–25.
- Кривошапова С.В., Непрокина М.И. Ипотека как инструмент удовлетворения жилищных потребностей населения // Фундаментальные исследования. 2015. № 10-2. С. 388–392.

REFERENCES

- Klepikova A.M., Avsievich V.N., Kamneva E.V. Real estate market in Tyumen: modern state and factors influencing it. *Sotsialno-ekonomicheskii potentsial razvitiya regionov v stranakh SNG: materialy Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii*. Tyumen, Pechatnik Publ., 2008, pp. 52–58.
- Krivoshapova S.V., Kozyukova Yu.P. Mortgage lending in the far eastern federal district. *Sovremennye nauchnye issledovaniya i innovatsii*, 2014, no. 6-2, p. 14.
- Ermilova M.I. The interaction of banks and government in the realization of Russian mortgage programs. *Dengi i kredit*, 2014, no. 9, pp. 54–56.
- Ratings of banks. *Banki Rossii*. URL: banki.ru/banks/ratings.
- RF. Federal Law “Concerning mortgage (mortgage security)” of July 16, 1998 № 102-FZ. (In Russ.)
- Agency for housing mortgage lending: official site. URL: ahml.ru.
- Housing (mortgage) loan market. *Tsentrallyy bank Rossiyskoy Federatsii: ofitsialnyy sayt*. URL: cbr.ru/statistics/?prtid=ipoteka.
- Egorov D.R., Korneyko O.V. Trends in mortgage lending in the Russian Federation. *Mezhdunarodnyy zhurnal prikladnykh i fundamentalnykh issledovaniy*, 2015, no. 8-3, pp. 534–536.

9. Mortgage caught the customers. *Konkurent*. URL: konkurent.ru/ekonomika/1324-ipoteka-poymala-klientov.html.
10. Makhmudova M.M., Koroleva A.M. Investment behavior of the population of the Tyumen region and its factors defining. *Ekonomika i predprinimatelstvo*, 2014, no. 11-2, pp. 238–240.
11. Efremova V.V., Koroleva A.M. Financial literacy of the population of Russia: problems and ways to improve. *Ekonomika i predprinimatelstvo*, 2015, no. 1, pp. 95–97.
12. *Svedeniya o rynke zhilishchnogo (ipotchnogo zhilishchnogo) kreditovaniya v Rossii: statisticheskiy sbornik (2005–2013 gg.)* [Housing (Mortgage) Loan Market in Russia: statistical yearbook]. Moscow, TsB RF Publ., 2014, no. 1, 61 p.
13. Simonov S.G., Klepikova A.M. *Natsionalnaya ekonomika: makroekonomicheskiy podkhod* [National economy: macroeconomic approach]. Tyumen, Neftegazovyy universitet Publ., 2010. 124 p.
14. Mortgage lending in Russia: information portal about mortgage. URL: ipoteka-rus.ru.
15. Kuleshova L.V., Lapina E.N. Mortgage lending as a way of solving problems of housing in Russia. *Politematicheskii setevoj elektronnyy nauchnyy zhurnal Kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta*, 2012, no. 79, pp. 1–10.
16. Selyakhina E.S. Governmental authorities activity in the sphere of Russian housing market under the conditions of the world finance and economy crisis. *EGO: Ekonomika. Gosudarstvo. Obshchestvo*, 2011, no. 1. URL: ego.uapa.ru/ru-ru/issue/2011/01/02/.
17. The central bank of the Russian Federation: official site. URL: cbr.ru.
18. Abramov R.A. To the problem of evaluation of the role of state in the process of market economy development. *Voprosy upravleniya*, 2014, no. 3, pp. 59–63.
19. Fedorovich V.O., Kontsipko N.V. Analysis of modern system mortgage lending in Russia. *Problemy ucheta i finansov*, 2012, no. 4, pp. 22–25.
20. Krivoshapova S.V., Neprokina M.I. Mortgage as a tool for population housing needs. *Fundamentalnye issledovaniya*, 2015, no. 10-2, pp. 388–392.

THE ROLE AND THE IMPORTANCE OF MORTGAGE LENDING IN SOCIAL POLICY OF THE RUSSIAN FEDERATION

© 2016

S.V. Krivoshapova, PhD (Economics), assistant professor of Chair of international business and finance
M.I. Neprokina, student

Vladivostok State University of Economics and Service, Vladivostok (Russia)

Keywords: mortgage; mortgage lending; mortgage loans rate; social policy; arrears; mortgage loans.

Abstract: The paper considers the role and the importance of mortgage lending in social policy of the Russian Federation and demonstrates visually the application of the mortgage as an instrument of satisfaction of the residential needs of the population. The authors give the major indicators of the residential mortgage market for the years 2013–2015 in the Russian Federation, and namely: they showed the quantity of the mortgage loans granted in Russia in rubles and in foreign currency and demonstrated the dynamics of volume of mortgage loans granting (billion rubles) and annual growth rates (%) in our country for the years 2013–2015 on a monthly basis. In the result of more detailed analysis of the situation concerning the dynamics of volume of mortgage loans granting for the studied period in Russia, it is possible to notice that the population's need for the mortgage loans for the years 2014–2015 reduced in comparison with the years 2013–2014 because of the interest rates growth and the decrease in the population's incomes. Besides that, in their research, the authors give the average weighted rate on the mortgage loans granted in the Russian Federation for the years 2013–2015, analyze the quantity of overdue mortgage loans and the total volume of overdue accounts payable, and display the dynamics of coefficient of arrears on the mortgage loans granted in the Russian Federation in the years 2013–2015. The novelty of the research is in the fact that it represents one of the attempts of the complex analysis of a mortgage as one of the state social policy regulators acting through the increase in the new builds delivered, the development of the construction sphere and, thus, giving the opportunity to the citizens to buy the housing maybe on credit though today