

Анализ и оценка состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России в 2014-2015гг

The analysis and assessment of the mortgage lending market in Russia in 2014-2015 years.

Золотарева Галина Михайловна, ФГБОУ ВПО «Тамбовский государственный технический университет», к.п.н., доцент каф. «Менеджмент»

Zolotareva Galina Michailovna, Ph.D in Pedagogics Associated Professor, «Tambov State Technical University», Tambov

E-mail: galya.zoloto@bk.ru

Коробова Ольга Викторовна, ФГБОУ ВПО «Тамбовский государственный технический университет», к.э.н., доцент каф. «Менеджмент»

Korobova Olga Viktorovna, Ph.D in Economics Associated Professor, «Tambov State Technical University», Tambov

E-mail: ovk77@list.ru

УДК 351.778.532.3 (470+571)

Аннотация: В данной статье авторами рассматривается роль ипотечного жилищного кредитования в социально-экономическом развитии общества, проводится анализ состояния ипотечного рынка жилищного кредитования в России и деятельность коммерческих банков на нем на примере ОАО «Сбербанк России», выявляются ограничения, препятствующие развитию ипотечного жилищного кредитования в России. Новизна исследования заключается в оценке состояния рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельности крупнейшего банка – ОАО «Сбербанк России» в 2014-2015 гг.

Abstracts. The role of mortgage lending in social and economic development of a society, the analysis of the mortgage lending market in Russia and commercial banks activities on the mortgage lending market as an example OJSC "Sberbank of Russia" are considered in this paper. The restrictions preventing the development of mortgage lending in Russia are identified in this paper. The novelty of the research is to assess the state of the mortgage lending market in Russia and the activities of the largest bank - OJSC "Sberbank of Russia" in 2014-2015 years.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, коммерческий банк, кредитный риск, ипотечный продукт.

Keywords: mortgage, mortgage lending, commercial bank, credit risk, mortgage product.

Ипотечное кредитование необходимо для экономического и социального развития любого государства. Особенно его роль может быть заметна в период выхода из экономического кризиса. Во-первых, развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики, ведет к остановке спада производства в ряде отраслей промышленности; во-вторых, развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности, которая обычно сопровождает экономический кризис. Вследствие этого действительно становится необходимым развитие такой формы кредитования в России.

На современном этапе обеспечение граждан нашей страны комфортным, а главное доступным жильем является крайне актуальной проблемой.

В условиях современной нестабильной экономики и только набирающей обороты системы ипотечного кредитования возникают различного рода проблемы в обеспечении граждан жильем путем ипотеки. Приобрести недвижимость на собственные средства способен далеко не каждый житель, поэтому перед населением встает вопрос привлечения заемных средств. И здесь наиболее приемлемой должна стать ипотека.

Согласно статистическим данным, сегодня только 10% граждан РФ владеют собственной жилплощадью более 18 кв. м. на одного человека. И всего лишь 1% граждан нашей страны могут позволить купить себе понравившуюся недвижимость за личные средства.

Актуальность ипотечного кредитования заключается в способности решить социальные проблемы многих россиян. Наличие собственного жилья вносит в жизнь

людей элемент благополучия и стабильности, и очень важно, по мнению социологов, чтобы жилье появлялось как можно раньше, а не после десятилетних ожиданий. В этом отношении альтернативы ипотечному жилищному кредитованию не существует.

Приобретение жилья в кредит является распространенной практикой во многих странах мира. Выплаты по кредиту, отложенные на много лет, включаются в текущие расходы, что дает возможность эффективно планировать семейный бюджет и направлять часть средств на другие долгосрочные цели: крупные покупки, образование детей, путешествия.

Широкое использование, значимость и уникальность сложнейшего механизма ипотечного жилищного кредитования предопределили внимание множества специалистов к изучению данной формы кредитных отношений.

Ипотечный кредит – это целевой долгосрочный кредит на покупку жилья, который становится залоговым обеспечением по этой ссуде. Также залогом может выступать недвижимость, находящаяся в собственности у заемщика.

Ипотека регулируется законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. №102-ФЗ. По договору об ипотеке одна сторона - залогодержатель, который является кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой. Кредитор имеет право получить удовлетворение своих денежных требований по данному обязательству из стоимости заложенной недвижимости. Другая сторона - залогодатель, во владении и пользовании остается имущество, купленная на ипотечный кредит.

Как и у любого вида кредитования ипотека имеет свои преимущества и недостатки.

Преимущества заключаются в следующем:

1. Возможность приобретения жилья уже сейчас без многолетнего накопления необходимой суммы.

2. Имущество, приобретенное по ипотеке, сразу становится собственностью заемщика ипотечного кредита.

3. С помощью страхования рисков обеспечивается безопасность операции утраты права собственности на квартиру и ее повреждения.

4. Заемщику ипотечного кредита предоставляется имущественный налоговый вычет, фактически снижающий процентную ставку по ипотеке за счет того, что заемщик не будет платить подоходный налог с суммы, потраченной на покупку жилья и с процентов по ипотеке.

5. Длительный срок кредитования делает платежи по ипотеке не слишком большими и не слишком обременительными.

Основным недостатком ипотеки является «переплата» за квартиру, которая может достигать 100% и более. Следующий недостаток ипотеки это большое количество требований ипотечных банков к заемщикам: документальное подтверждение доходов, наличие регистрации и российского гражданства, определенный стаж работы на одном месте, положительная кредитная история, возможность представить поручителей по кредиту и т.д.

Проведем анализ ипотечного ранка жилищного кредитования в России.

На рисунке 1 представлена динамика объемов выданных ипотечных кредитов в РФ на 01.01.2013- 01.01.2015гг.

По данным Банка России, в январе 2015 года выдано 43 025 ипотечных кредитов на общую сумму 70,5 млрд рублей, что составляет порядка 90% от уровня января 2014 года как в количественном, так и в денежном выражении. Средняя сумма рублевого кредита составила 1,63 млн рублей по сравнению с 1,73 млн рублей по итогам 2014 года.

За первые два месяца 2015 года объемы выдач ипотечных кредитов в рублях составили 149,6 млрд. руб., что меньше, чем в первые два месяца 2014 года (197,3 млрд. руб., на 24,1%). Положительным моментом является то, что по прогнозам экспертов

ожидался еще больший спад. Этого не произошло, так как банки выдавали ранее одобренные кредиты на прежних условиях.

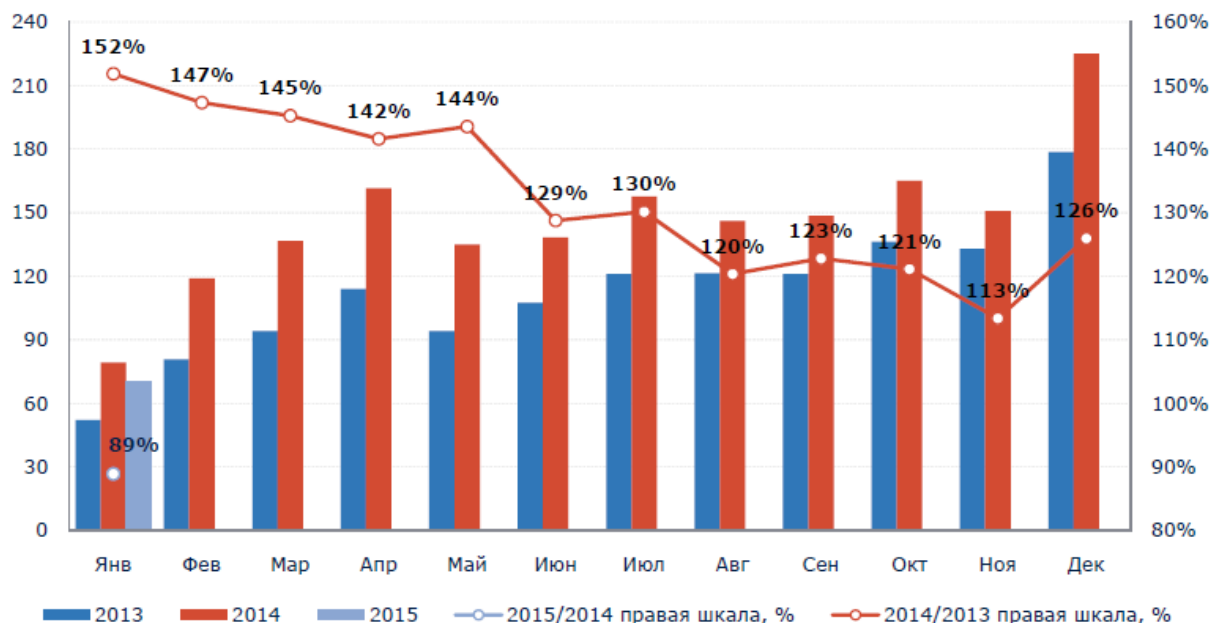


Рисунок 1 – Динамика объемов ипотечных кредитов (млрд. руб.) и годовые темпы роста (%) в России на 01.01.2013 – 01.01.2015гг.

При этом в декабре 2014 года был показан «рекордный» за все время объем выдач ипотечных кредитов - 223 млрд. руб., что объясняется ажиотажным спросом на квартиры в условиях резкой девальвации рубля.

Динамика объема выдаваемых кредитов в иностранной валюте представлена на рисунке 2.

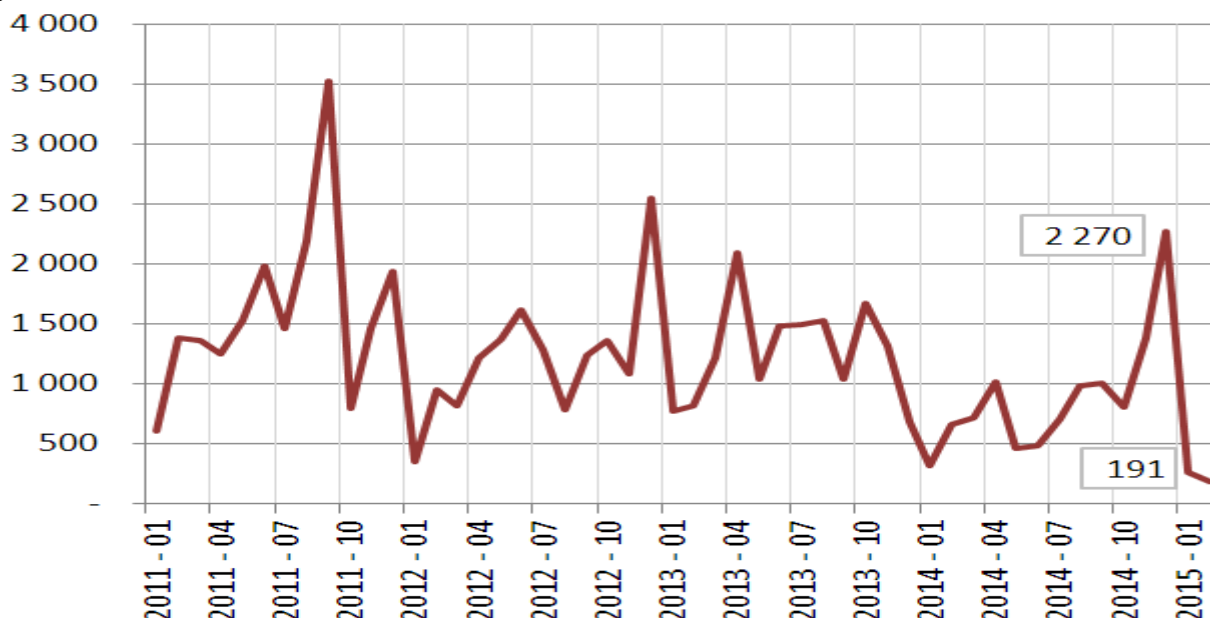


Рисунок 2 - Динамика объемов выдачи ипотечных кредитов в иностранной валюте в России на 01.01.2011 – 01.01.2015гг.

Рисунок 2 показывает, что выдача валютных ипотечных кредитов уменьшилась в два раза - до 0,5 млрд. руб. с 1,0 млрд. руб. годом ранее (и более чем в 10 раз - по сравнению

с декабря 2014 года - 191 млн. руб. в феврале 2015 года против 2,3 млрд. руб. в последний месяц 2014 года). Нужно отметить, что в январе 2015 года по России в целом было выдано 9 валютных кредитов, а в феврале - 5. Средняя сумма выданных кредитов - более полумиллиона долларов США, поэтому можно констатировать, что валютная ипотека для массового рынка приостановлена [1].

Рассмотрим динамику процентных ставок по ипотечным кредитам – рисунок 3.



Рисунок 3 – Динамика процентных ставок по ипотечным кредитам в рублях на 01.01.2012 – 01.01.2015гг., %

Сравнительная характеристика процентных ставок по ипотечным кредитам, выданным в рублях и в иностранной валюте представлена на рисунке 4.



Рисунок 4 – Динамика процентных ставок по ипотечным кредитам в рублях и в валюте в России на 01.01.2011-01.01.2015гг., %

Процентные ставки по выдаваемым кредитам выросли на начало 2015 года на 2% по сравнению с летом 2014 года (как по рублевым, так и по валютным кредитам).

Средневзвешенная ставка выдачи по рублевым ипотечным кредитам в январе 2015 года составила 14,2% годовых, что является максимальным значением с 2010 года.

В январе-феврале 2015 года минимальные ставки по ипотечным программам банков составляли 14,5 – 16% (за исключением отдельных совместных акций с застройщиками на приобретение жилья в конкретных жилых комплексах), что, вероятно, повлияет на дальнейший рост ставок. Ряд банков, ранее повысивших ставки по ипотеке до запретительных значений, в начале 2015 года снизили ставки до уровня основных участников рынка (15-17%) [1].

Отметим, что платеж по среднему российскому ипотечному кредиту (на 3,5 млн. руб. и 20 лет) при увеличении ставки с 12,2% до 14,4% вырастает с 39 до 45 тысяч рублей, на 15%. При этом обязательное страхование и прочие комиссии по сделке добавляют от 0,5% до 1% годовых к эффективной ставке. С учетом реального снижения доходов населения и ужесточения требований банков к заемщикам, ипотека становится менее доступной.

Утвержденная в середине марта 2015 года программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья или жилья в новостройке позволит поддержать как рынок ипотеки, так и отрасль жилищного строительства. В рамках программы для заемщика, приобретающего жилье на этапе строительства или в новостройке, ставка по ипотечному кредиту не будет превышать 12% годовых в рублях.

На рисунке 5 представлена динамика просроченной задолженности по видам ипотечных кредитов [1].

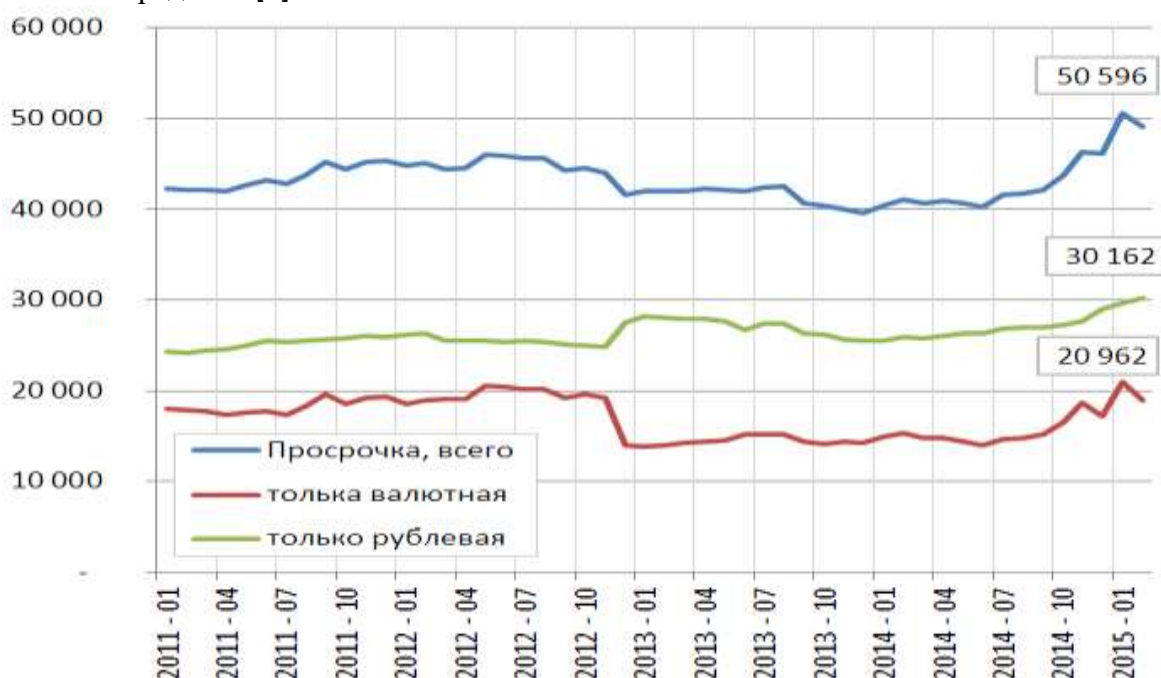


Рисунок 5 – Динамика просроченной задолженности по видам ипотечных кредитов в России на 01.01.2011 – 01.01.2015гг, млн. руб.

На рисунке 6 представлена динамика портфеля ипотечных кредитов и доля просрочки в нем.

Рисунок 6 отражает, что доля просрочки, снижавшаяся с 2011 года из-за интенсивного роста ипотечных портфелей, пока стабилизировалась на уровне 1,4%. Причем по валютным кредитам просрочка составляет 13,2%, а по рублевым - 0,9%.

При этом сумма просрочки растет медленно и в основном объясняется переоценкой валютных кредитов. На 01.02.2015 просрочка по ипотечным кредитам превысила 50

млрд. руб. (снижение просроченной задолженности в валюте в декабре 2012 года объясняется, видимо, действия Сбербанка - рефинансированием валютных кредитов кризисного периода (после 2009 года) в рубли или продажей их части - просрочка по валютным кредитам снизилась на 5 млрд. руб., а по рублевым - выросла на 3,5 млрд. руб.

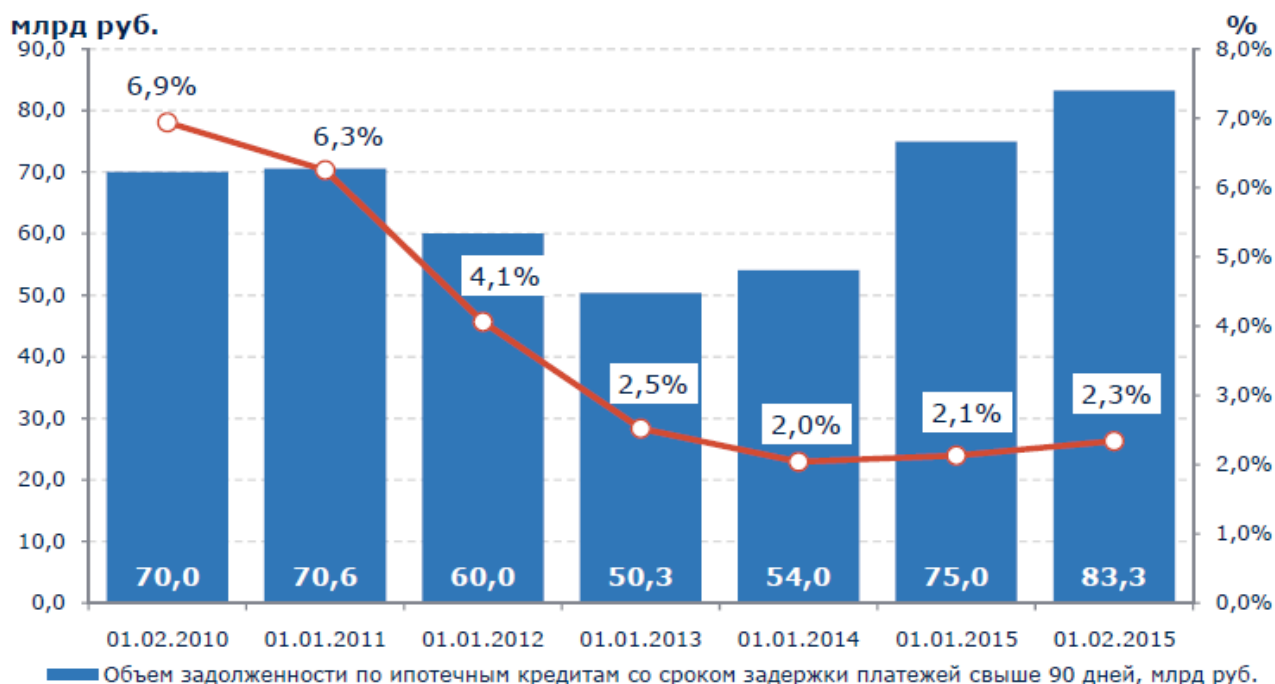


Рисунок 6 – Динамика портфеля ипотечных кредитов и доли просрочки в нем в России на 01.02.2010 - 01.02.2015гг

Рисунок 6 показывает, что качество ипотечного портфеля начало снижаться: общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа снизился за месяц на 1,1% до уровня 94,4%, а доля потенциально проблемных кредитов (кредиты с просроченными платежами на срок от 1 до 90 дней) выросла в январе с 2,4% до 3,3%. Доля кредитов с просроченными платежами свыше 90 дней за месяц увеличилась на 0,2% и составила 2,3%. В денежном выражении такая просроченная задолженность выросла на 8,3 млрд. рублей. Прирост составил 49% к январю 2014 года. Это больше темпов прироста ипотечного портфеля (32,7% соответственно).

На рисунке 7 представлена доля просроченной задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности [1].

Рисунок 7 отражает, что ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,3% по сравнению с 11,4% по иным ссудам населению.

Следует отметить, что нестабильность на финансовом рынке пока не отразилась на вводе жилья. В целом по России в январе 2015 года было введено 6 189,7 млн. кв. м. Темп прироста составил 34,0% по отношению к январю 2014 года. При этом ввод индустриального жилья составил 3 481,8 млн. кв.м. Это на 27,7% больше, чем в январе 2014 года. Населением было построено за счет собственных и заемных средств 2 707,9 млн. кв. м. Темп прироста увеличился на 43,0% по отношению к январю 2014 года. В первом полугодии 2015 года будут достраиваться объекты, профинансированные ранее. Поскольку в 2014 году в продажах новостроек ипотека составляла 40-80%, наблюдаемое падение ипотеки сильно

отразится на застройщиках. По данным некоторых представителей отрасли, доля ипотечных сделок в продажах в январе упала на 30-50%.



Рисунок 7 – Динамика просроченной задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности на 01.01.2013 – 01.02.2015 гг., %

Можно сделать вывод, что рынок ипотечного жилищного кредитования находится не в столь сильном упадке, как рынок потребительских кредитов. Объемы выдачи потребительских (не ипотечных) кредитов в январе 2015 года снизились на 42,4% по сравнению с январем 2014 года, в то время как объемы выдачи ипотечных кредитов снизились только на 11,1%.

Основными кредиторами на рынке ипотечного жилищного кредитования выступают коммерческие банки.

В свою очередь, ипотечные кредиты помогают коммерческому банку диверсифицировать свою клиентскую базу, привлечь депозиты и найти источники доходов, дополняющие и компенсирующие риск по кредитам и депозитам предпринимательских фирм.

Проанализируем деятельность коммерческих банков на рынке ипотечного жилищного кредитования на примере ОАО «Сбербанк России» [2].

Как правило, у любого банка существует несколько программ жилищного кредитования. ОАО «Сбербанк России» в 2015 году предлагает следующие ипотечные программы.

1. Ипотека с государственной поддержкой.
2. Ипотека плюс материнский капитал
3. Ипотека «Молодая семья».
4. Приобретение готового жилья.
5. Приобретение строящегося жилья
6. Военная ипотека

Кредитные программы Сбербанка отличаются по назначению предоставляемого кредита, способам обеспечения кредита и по процентным ставкам.

В 2014 году ОАО «Сбербанк России» делал акцент на ипотечных продуктах, нарастив долю на рынке до банка 53% к концу года.

Структура кредитного портфеля ОАО «Сбербанк России» представлена в таблице 5.

Таблица 5 – Структура всех выданных кредитов клиентам ОАО «Сбербанк России» за 2013 и 2014 годы

Кредиты	На 01.01.2014 г		На 01.01.2015г	
	Сумма, млрд. руб	Уд.вес, %	Сумма, млрд. руб	Уд.вес, %
1	2	3	4	5
Коммерческое кредитование юр. лиц	6 223,9	45,9	9026,5	48,5
Специализированное кредитование юр. лиц	3 572,1	26,4	4752,3	25,5
Кредитные карты и овердрафты	349,0	2,6	538,8	2,9
Потребительские кредиты физ. лицам	1 672,8	12,4	1868,3	10
Жилищное кредитование физ. лиц	1 569,0	11,5	2269,8	12,2
Автокредитование физ. Лиц	157,2	1,2	170,4	0,9
ИТОГО	13 544,0	100	18626,1	100

На основе данных таблицы 5 можно сделать вывод, что удельный вес ипотечного жилищного кредитования в общем портфеле банковских кредитов увеличивается (11,5% на 01.01.2014г и 12,2% на 01.01.2015г соответственно). Происходит прирост ипотечных кредитов в абсолютном выражении. Жилищное кредитование явилось также основным драйвером роста розничного портфеля в 2014 году, обеспечив 63,7% всего роста розничного портфеля.

Рассмотрим деятельность ОАО «Сбербанк России» на рынке ипотечного жилищного кредитования.

За 2014 год совокупный портфель кредитов, выданных физическим лицам Сбербанка увеличился на 23% до 4,2 трлн. руб.

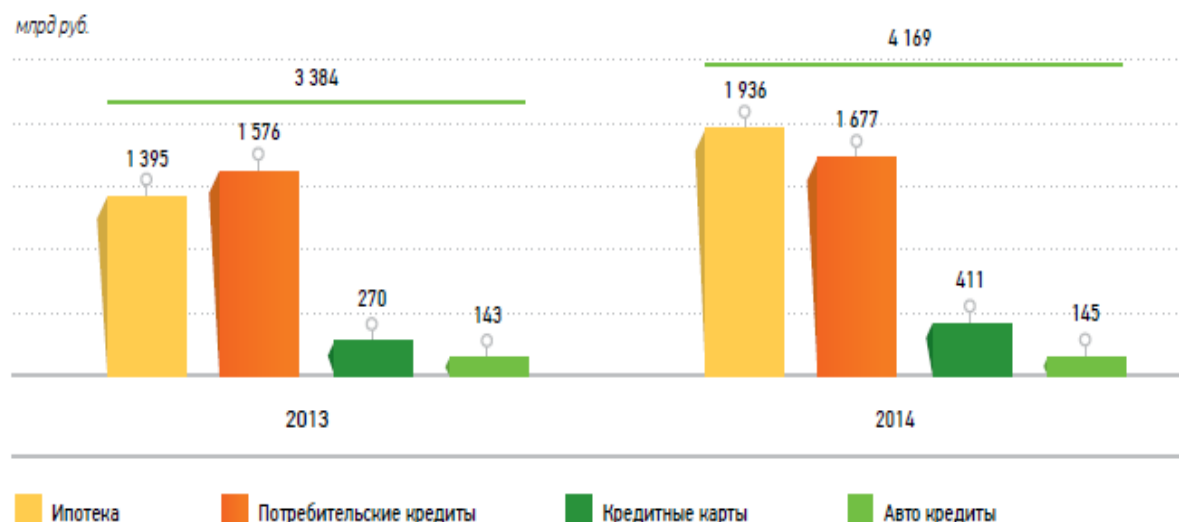


Рисунок 9 – Структура кредитов физическим лицам ОАО «Сбербанк России» за 2013 и 2014 годы

За год частным клиентам выдано кредитов на сумму свыше 2 трлн. руб. Доля ОАО «Сбербанк России» на российском рынке кредитования физических лиц увеличилась на 2,8% и составила 36,8%.

На рисунке 9 представлена структура кредитов, выдаваемых физическим лицам ОАО «Сбербанк России» в 2013 и 2014 годах.

Рост ипотечного жилищного кредитования ускорился, в то время как потребительское кредитование замедлилось. Доля ипотечных кредитов превысила долю потребительских кредитов в структуре розничного портфеля (46,4% против 40,2%).

Жилищное кредитование оставалось приоритетным продуктом для Сбербанка, рост портфеля составил 38,8% в 2014 году, рыночная доля увеличена до 53%. Доля Сбербанка на рынке ипотечного кредитования представлена на рисунке 10.

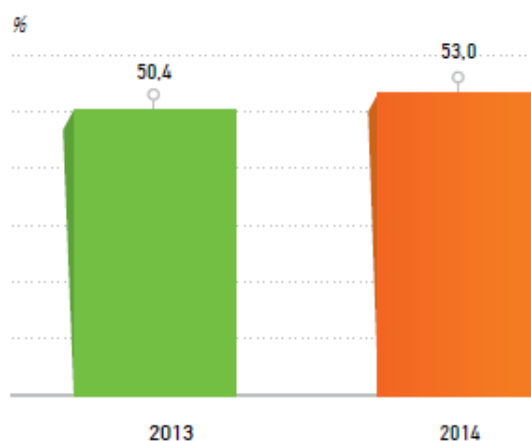


Рисунок 10 – Доля ОАО «Сбербанк России» на рынке ипотечного кредитования в 2013 и 2014 годах

Высокому темпу роста доли Сбербанка на рынке ипотечного кредитования способствовали:

- расширение продуктовой линейки (запущен новый продукт «Военная ипотека – Приобретение строящегося жилья»);
- новый более усовершенствованный процесс работы с партнерами (риэлторами и застройщиками) с возможностью подачи ипотечных заявок дистанционно через web-систему «Партнер онлайн» по всей России, и новый упрощенный процесс подачи заявок клиентами.

По продукту «Жилищный кредит по двум документам» клиентам достаточно предоставить два документа – паспорт РФ и второй документ.

Можно сделать вывод, что деятельность ОАО «Сбербанк России» на рынке ипотечного жилищного кредитования продолжает развиваться.

Список литературы и примечания

1. Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК // Аналитический центр АИЖК, 2015, Выпуск 3 [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.aijk.ru/>
2. Финансовый отчет ОАО «Сбербанк» России за 2014 год. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.sbrf.ru>

Рецензия на статью Анализ и оценка состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России в 2014-2015гг

(The analysis and assessment of the mortgage lending market in Russia in 2014-2015 years)

Роль ипотечного кредитования, которое необходимо для экономического и социального развития государства, особенно заметна в период выхода из экономического кризиса. Развитие ипотечного

бизнеса в нашей стране позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики, ведет к остановке спада производства в ряде отраслей промышленности, а также оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности. Необходимо отметить, что на современном этапе обеспечение граждан нашей страны комфортным, а главное доступным жильем является крайне актуальной проблемой. В условиях современной нестабильной экономики и только набирающей обороты системы ипотечного кредитования возникают различного рода проблемы в обеспечении граждан жильем путем ипотеки.

В рецензируемой статье авторами рассматривается роль ипотечного жилищного кредитования в социально-экономическом развитии общества, проводится анализ состояния ипотечного рынка жилищного кредитования в России и деятельность коммерческих банков на нем на примере ОАО «Сбербанк России». Несомненной заслугой является выявление ограничений, препятствующих развитию ипотечного жилищного кредитования в России. Отмечена актуальность ипотечного кредитования, заключающаяся в способности решить социальные проблемы многих россиян.

Заслуживает внимания проведенный анализ ипотечного кредитования: представлена динамика объемов выданных ипотечных кредитов в рублях и в иностранной валюте в России за период 2013-2015г.г., динамика процентных ставок по ипотечным кредитам в рублях и в валюте в России на период с 01.01.2011-01.01.2015гг. Рассмотрена и проанализирована деятельность ОАО «Сбербанк России» на рынке ипотечного жилищного кредитования, и сделан вывод, что деятельность этого предприятия на рынке ипотечного жилищного кредитования продолжает развиваться.

Показаны основные недостатки рынка ипотечного жилищного кредитования в России. Статья рекомендуется в печать.

Доктор экономических наук Жариков В.Д., профессор кафедры «Менеджмент» ФГБОУ ВПО «Тамбовский государственный технический университет. E-mail: Zarikov1941@mail.ru
Doctor of Economics Sciences, Professor, V.B.Zharikov «Tambov State Technical University», Tambov. E-mail: Zarikov1941@mail.ru