

«Золотой год» ипотечного кредитования

В статье рассмотрен один из видов кредитования банков – ипотека. Описаны основные этапы его падения и восстановления. Рассмотрены основные проблемы и новшества, с которыми столкнулся рынок ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотека; эскроу-счета; фабрика ИЖК; электронная ипотека.

Ипотека является основным инструментом для приобретения жилья в собственность.

За период своего развития рынок ипотеки прошел несколько этапов падения и восстановления, что непосредственно связано с влиянием макроэкономических факторов. Первая фаза роста ипотечного рынка в 2005–2008 годах завершилась из-за влияния глобального финансового кризиса. 2009 год показал масштабное падение объемов выдачи ипотеки, и только к началу 2012-го ипотечный рынок перешел в фазу роста. Рекордным для него стал 2014 год, когда было выдано 1 млн кредитов, общая сумма которых составила 1,8 трлн рублей. По итогам 2017 года банки выдали рекордный объем ипотечных кредитов за всю историю рынка – 2 трлн рублей (рис. 1), общее количество которых составило более 1 млн (рис. 2) Показатель превысил не только уровень 2016 года в 1,4 трлн рублей, но и максимум 2014 года в 1,8 трлн рублей.

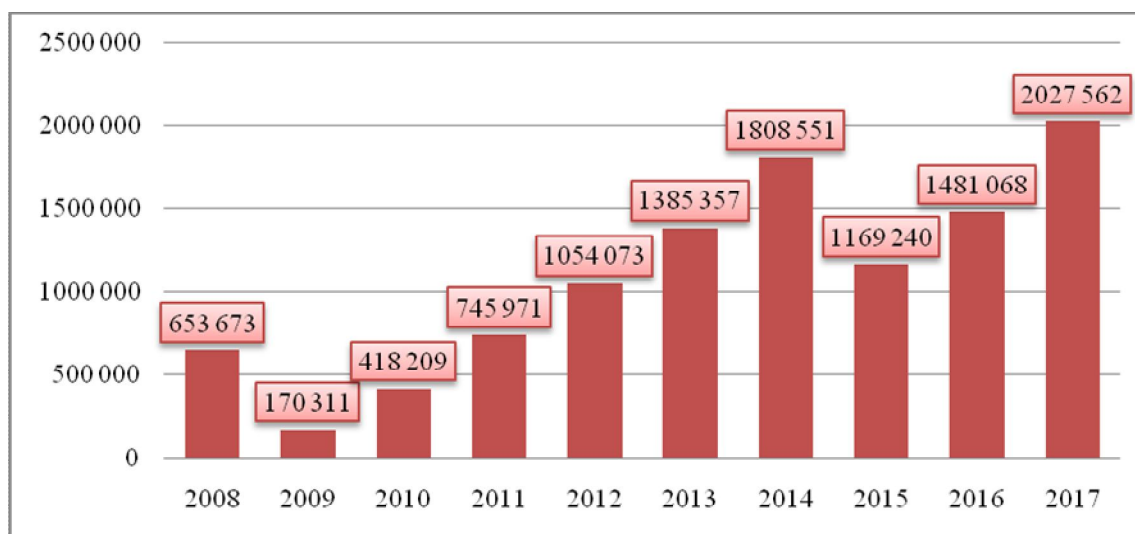


Рис. 1. Объем предоставленных кредитов, 2009–2018 гг., млн руб.¹

* Татьяна Ивановна Денисова, магистрант факультета бизнеса и управления, направление «Экономика», АНО ВО «Гуманитарный университет» (г. Екатеринбург).

** Наталья Николаевна Мокеева, канд. экон. наук, доцент кафедры финансов, денежного обращения и кредита, Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина (г. Екатеринбург).

*** Анна Леонидовна Межецкая, доцент кафедры конкурентного права и антимонопольного регулирования, УрГЭУ (г. Екатеринбург).

¹ Источник: [3].

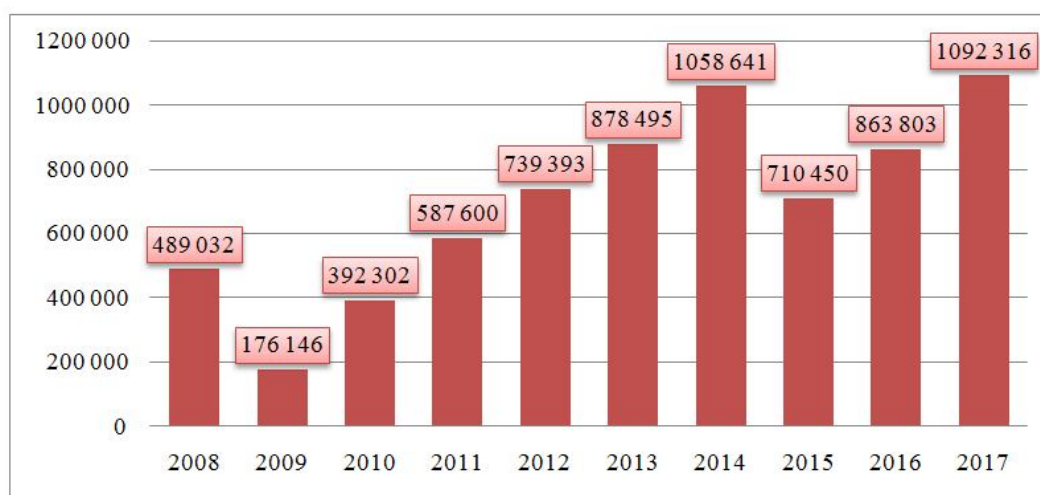


Рис. 2. Количество предоставленных кредитов, 2009–2018 гг., единиц²

Бурный спрос на ипотечное кредитование можно связать с значительным снижением ставок по ипотеке – банки снижали ставки в результате снижения ключевой ставки ЦБ. В течение 2017 года средневзвешенная ставка по ипотеке снизилась с 12,48 до 9,79 %. Совокупный ипотечный портфель за полугодие 2018 года вырос на 11 %³.

По итогам 2017 в пятерку лидеров по объемам выданных ипотечных кредитов вошли следующие банки:

Сбербанк (1 082 413 млн руб.), ВТБ-24 (376 736 млн руб.), Газпромбанк (79 808 млн руб.), Россельхозбанк (73 323 млн руб.), Райффайзенбанк (59 200 млн руб.)⁴.

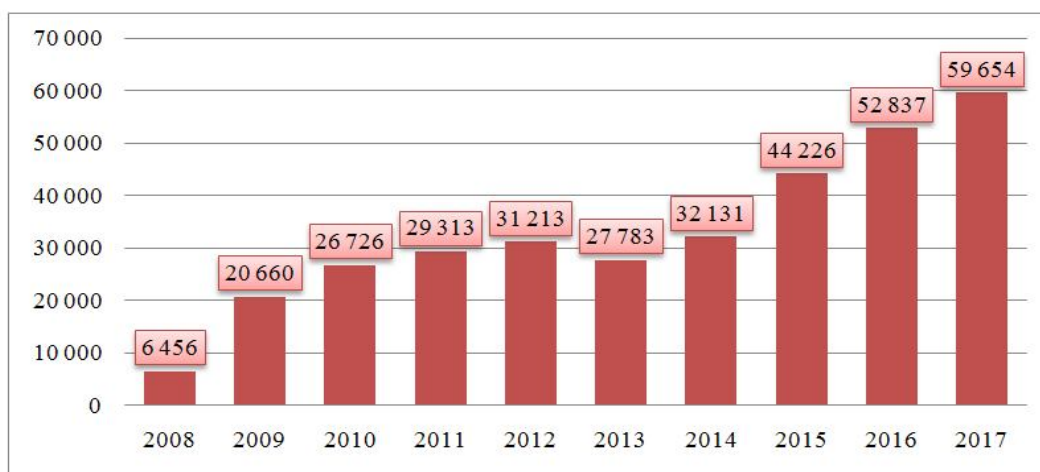


Рис. 3. Просроченная задолженность кредитов, 2009–2018 гг., млн руб.⁵

Основную долю ипотечных заемщиков составляет население младше 35 лет (порядка 30 %), к 2023 году эта цифра может достичь 60 %. Данное увеличение связано с запуском ипотечной фабрики ИЖК и госпрограммой субсидирования ставки для многодетных семей. Многие банки будут делать ставку на рост ипотечного кредитования, поскольку в условиях растущих кредитных рисков и ограниченности запаса капитала ипотека останется привлекательной в силу низкого

² Источник: [3].

³ Источник: [14].

⁴ Источник: [4].

⁵ Источник: [3].

уровня дефолтности (просроченная задолженность по ипотеке на 1 января 2018 г. составила 1,3 %) (рис. 3).

По объемам выдачи ипотечных кредитов в региональном разрезе во втором квартале 2018 года лидируют Москва и Московская область (34,78 тыс. кредитов на 124,43 млрд руб.), Санкт-Петербург (16,97 тыс. кредитов на 43,89 млрд руб.) и Свердловская область (11,11 тыс. кредитов на 20,60 млрд руб.)⁶.

По данным 4 100 кредиторов, передающих сведения в Национальное бюро кредитных историй (НБКИ), во 2-м квартале 2018 года средний размер ипотечного кредита вырос на 7,1 % (или на 142,8 тыс. руб.) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 2,16 млн руб. (во 2-м квартале 2017 года – 2,01 млн руб.) (рис. 4).

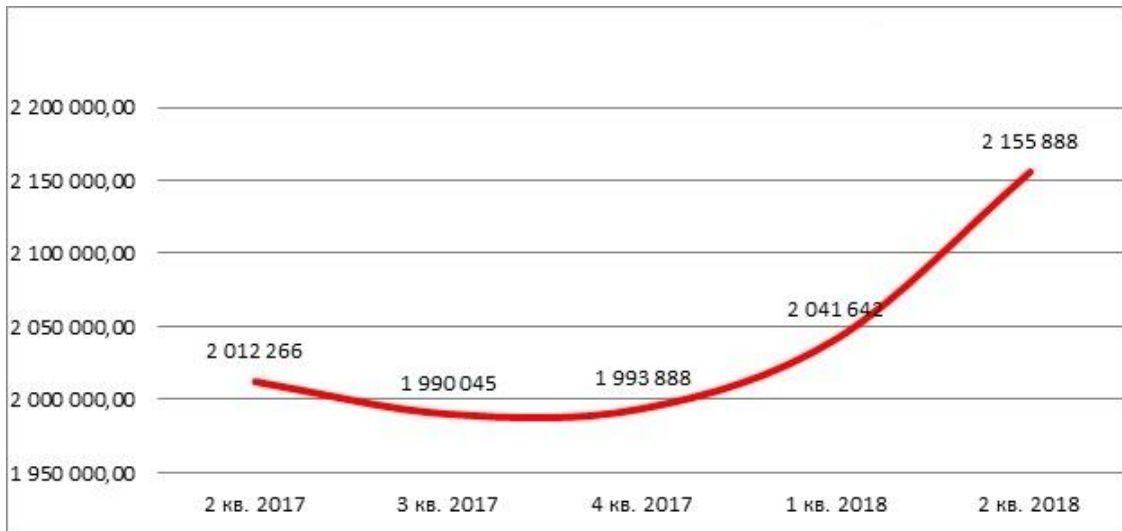


Рис 4. Динамика среднего размера ипотечного кредита в 2017–2018 гг., руб.⁷

Значительная динамика роста среднего размера ипотечного займа (среди 15 регионов – лидеров 2018 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года) зафиксирована в Новосибирской области (+9,9 %), Ленинградской области (+9,7 %) и Республике Саха (Якутия) (+9,7 %). В то же время в ряде регионов средний размер ипотечного кредита сократился, в том числе в Ямало-Ненецком АО (-2,9 %), Хабаровском крае (-1,4 %); в Москве и Санкт-Петербурге данный показатель вырос на 4,5 и 2,5 % соответственно⁸.

Самое большое значение среднего размера ипотечного кредита (среди 15 регионов – лидеров 2018 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года) во втором квартале 2018 года наблюдается в Москве (4,59 млн руб.), Московской области (3,6 млн руб.), Ямало-Ненецком АО (2,71 млн руб.), Санкт-Петербурге (2,71 млн руб.) и Республике Саха (Якутия) (2,47 млн руб.). В свою очередь, самый низкий показатель среднего размера ипотечного кредита отмечен в Краснодарском крае (1,9 млн руб.) и Ставропольском крае (1,94 млн руб.)⁹.

⁶ Источник: [5].

⁷ Источник: [5].

⁸ Источник: [10].

⁹ Источник: [10].

Топ-15 регионов РФ по среднему размеру ипотечного кредита в регионах РФ по 2-м квартале 2018 г. по сравнению со 2-м кварталом 2017 г., руб.¹⁰

	Регион	2-й квартал 2017	2-й квартал 2018	Изменение, %
1	г. Москва	4 396 380	4 592 071	4,5
2	Московская область	3 116 848	3 356 640	7,7
3	Ямало-Ненецкий АО	2 791 557	2 710 081	-2,9
4	г. Санкт-Петербург	2 638 385	2 705 602	2,5
5	Республика Саха (Якутия)	2 247 285	2 465 824	9,7
6	Ленинградская область	2 228 143	2 444 625	9,7
7	ХМАО-Югра	2 323 419	2 444 149	5,2
8	Приморский край	2 162 897	2 318 955	7,2
9	Хабаровский край	2 270 035	2 238 593	-1,4
10	Тульская область	2 053 219	2 150 343	4,7
11	Архангельская область	2 054 673	2 068 681	0,7
12	Свердловская область	1 941 072	2 047 602	5,5
13	Новосибирская область	1 801 549	1 979 070	9,9
14	Ставропольский край	1 864 660	1 935 615	3,8
15	Краснодарский край	1 806 404	1 901 280	5,3

Ипотечное кредитование растет не только по количеству и суммам выдаваемых кредитов, но и по среднему размеру. Это позволяет нам сказать, что жилищное кредитование является одним из основных драйверов роста всего розничного кредитования.

Существенный вклад в стимулирование спроса вносят и маркетинговые программы застройщиков, в частности покупка квартиры в рассрочку без процентов, оплата после сдачи дома, принятие в зачет вторичного жилья. Все эти методы позволяют привлечь покупателей.

Банкам интересно развивать ипотечные продукты, это обусловлено низким уровнем риска. В результате банки изменяют параметры, сроки рассмотрения кредита, расширяют клиентскую базу. Предельный возраст заемщика для получения ипотеки увеличен с 65 до 70 лет.

В России спрос на жилье напрямую зависит от доходов населения.

Реальные располагаемые денежные доходы, по данным Росстата, в июле 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 2,0 %, в январе–июле 2018 г. – на 2,6 %. Если на этом фоне будут снижаться ставки, то доступность ипотеки возрастет¹¹.

Прирост ипотечного кредитования в пределах 1 % ВВП в год не несет существенной угрозы на горизонте 2018–2019 годов. Если темпы прироста ипотечных кредитов будут больше 1 % ВВП (более 2 трлн руб. за год), это может быть достаточно серьезным сигналом для того, чтобы посмотреть на качество этого портфеля. Такого роста без дополнительных рисков быть не может¹².

Но есть и обратная сторона, при которой увеличивается рост ипотечного кредитования на фоне снижения реальных доходов, тогда мы получаем классический финансовый пузырь, который может привести к финансовому кризису.

Предупреждению формирования кредитных рисков и дальнейшему росту качества ипотечного портфеля будут способствовать меры ЦБ по предотвращению выдачи ипотеки с низким первоначальным взносом (менее 20 %), который в нача-

¹⁰ Источник: [5].

¹¹ Источник: [7].

¹² Источник: [11].

ле 2018 года ввел повышенные коэффициенты резервирования по таким кредитам¹³.

В перспективе рынок жилой недвижимости ждет ряд изменений.

С 1 июля 2018 года введена возможность использования эскроу-счетов для реализации новых проектов жилищного строительства. На сегодня эта норма является добровольной, но в дальнейшем все проекты по привлечению средств граждан в жилищное строительство будут идти только через эскроу-счета. Данный инструмент работает следующим образом: застройщик берет кредит в банке в размере не более 85 % от стоимости проекта, при этом квартиры в объекте продаются по договорам долевого участия. Банк блокирует средства дольщиков до окончания строительства и перечисляет их застройщику после того, как дом закончен. При открытии данных счетов не теряется связь с дольщиками и можно заключать договоры на квартиры на стадии строительства. То, что потратить деньги дольщиков можно будет только после ввода дома в эксплуатацию, на мой взгляд, является шагом к цивилизованному рынку. Если проектное финансирование будет нормально функционировать, если банки будут внимательно проверять, кому они выдают деньги на строительство (ведь теперь и они несут ответственность перед дольщиками), то закон будет работать¹⁴.

В России в 2019 г. запустят полностью электронную ипотеку. Онлайн-оформление ипотеки освободит клиента от посещения офиса и МФЦ для подачи заявления на регистрацию недвижимости. Электронный документооборот сократит расходы банков на всех стадиях обслуживания ипотечного кредита: при процессинге, андеррайтинге, печати документов и так далее. Кроме того, использование электронных закладных при электронном оформлении ипотеки сведет к минимуму риски мошенничества и позволит снизить издержки банка при выдаче кредита. Экономия позволит банкам предлагать сниженные ставки по жилищным кредитам.

С начала 2019 года отрасль столкнется еще и с последствиями повышения НДС с 18 до 20 %. Этот налоговый маневр приведет к замедлению темпов экономического роста и дальнейшему падению деловой активности¹⁵.

Несмотря на масштабные изменения на рынке жилищного строительства, можно сделать вывод, что пока на рынке недвижимости есть столь широкий выбор предложений по привлекательным ценам и при этом нет предпосылок для резкого роста цен, доля ипотеки вряд ли будет снижаться даже при сохранении ставок на нынешнем уровне.

Литература

1. О банках и банковской деятельности [Электронный ресурс] : федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1-ФЗ. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842
2. Банки.ру [Электронный ресурс] : информационный портал. – URL: <http://www.banki.ru>
3. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс] // Центральный Банк Российской Федерации : официальный сайт. – URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka>
4. Рейтинг ипотечных банков [Электронный ресурс] // Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации : официальный сайт. – URL: http://rusipoteka.ru/profi/ipoteka-rejtingi/rejting_ipotechnyh_bankov/
5. Бюро кредитных историй [Электронный ресурс] : официальный сайт. – URL: <https://www.nbki.ru/company/news>

¹³ Источник: [10].

¹⁴ Источник: [11].

¹⁵ Источник: [15].

6. Данные об объемах кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям [Электронный ресурс] // Центральный банк Российской Федерации : официальный сайт. – URL: http://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=bank_system/4-3-1_17.htm&pid=pdko_sub&sid=dopk
7. Реальные доходы населения [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики : официальный сайт. – URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#
8. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] : официальный сайт. – URL: <http://www.gks.ru>
9. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс] : официальный сайт. – URL: <http://www.cbr.ru>
10. Об ипотеке по-русски [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.ipotek.ru/>
11. Дом.рф [Электронный ресурс] : официальный сайт. – URL: <https://Дом.рф>
12. Grandars [Электронный ресурс] : аналитический ресурс. – URL: <http://www.grandars.ru>
13. Bankir.Ru [Электронный ресурс] : информационное агентство. – URL: <http://bankir.ru>
14. РБК [Электронный ресурс] : информационное агентство. – URL: <http://www.rbc.ru>
15. Новости экономики России и мира [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.mk.ru/economics/>
16. Ипотека. Последние новости [Электронный ресурс] // РИА «Новости». – URL: https://ria.ru/lenta/tag_thematic_category_ipoteka/
17. Финансы и кредит [Электронный ресурс] : журнал. – URL: <http://www.fin-izdat.ru/journal/fc/arch.php>
18. Вестник Банка России [Электронный ресурс] // Банк России. – URL: <http://www.cbr.ru/publ/?PrtId=vestnik>

Tatyana Ivanovna Denisova,

Master Student, Business and Management Department,
Liberal Arts University – University for Humanities (Ekaterinburg)

Natalia Nikolayevna Mokeyeva,

Candidate of Economics, Associate Professor of Department of Finances,
Money Circulation and Credit, the Ural Federal University named after
the First President of Russia B. N. Yeltsin (Ekaterinburg)

Anna Leonidovna Mezheritskaya,

Associate Professor of the Chair of Competition Law and Antimonopoly Regulation,
the Ural State University of Economics (Ekaterinburg)

"GoldenYear" of Mortgage Lending

The article considers one of the types of bank lending, the mortgage. The main stages of its fall and recovery are described. The main problems and innovations faced by the mortgage market have been considered.

Key words: mortgage; escrow accounts; MHL factory; electronic mortgage.