

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ И ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕКИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

© 2017 И.Н. Щедрина, М.В. Макин\*

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, уровень развития ипотечного кредитования, оценка доступности ипотечного кредитования.

Дана оценка уровня развития рынка ипотечного кредитования в России, а также исследована доступность данного вида кредитования для среднестатистической российской семьи, получающей среднюю заработную плату.

На современном этапе развития ипотечное кредитование как неотъемлемый элемент рыночной экономики выступает серьезным социально-экономическим инструментом, посредством которого государство может обеспечить своих граждан жильем. В связи с этим развитие отечественной системы ипотечного кредитования в условиях существующей рыночной конъюнктуры является одной из важнейших задач государства. Целесообразность выполнения данной задачи обусловлена тем, что ипотечное кредитование влияет на решение не только экономических проблем, но и социальных.

Согласно статистике Агентства ипотечного жилищного кредитования (далее - АИЖК), улучшить свои жилищные условия хотят не менее 40 % российских семей, а ипотечное кредитование является основным каналом его приобретения в собственность. На текущий момент, по информации АИЖК, общий объем портфеля ипотечных кредитов составляет 4,5 трлн руб., количество выданных кредитов с 2005 г. превысило 6 млн ед. В 2016 г., по данным АИЖК, улучшить жилищные условия смогли около 860 тыс. семей на общую сумму 1475 млрд руб., что представлено на рис. 1.

На основании данного рисунка можно сказать, что в 2016 г. рынок ипотечного кредитования преодолел последствия кризиса 2015 г. и в 2016 г. перешел к значительному росту. Так, за 2016 г. российские банки увеличили объем выданных ипотечных кредитов по сравнению с предыдущим годом на величину более 27% - до 1475 млрд руб., когда годом ранее было зафиксировано сни-

жение прироста до 34%. Следует отметить, что объем выданных ипотечных кредитов за последний год является вторым по величине результатом (после 2014 г., когда объем выданных кредитов составил 1735 млрд руб.) за всю историю развития отечественного рынка ипотечного кредитования.

Таким образом, из вышесказанного следует, что 2016 г. стал периодом оживления и стабилизации отечественного рынка ипотечного кредитования. Преимущественно это было связано со снижением ипотечных ставок по собственным программам банков и с продлением государством программы субсидирования процентной ставки.

Стоит отметить, что на современном этапе развития процентные ставки на отечественном рынке ипотечного кредитования являются достаточно высокими, несмотря на положительную динамику их снижения. В мировой практике низкие процентные ставки во многом определяют развитие рынка ипотечного кредитования, что представлено на рис. 2.

В зарубежной практике известны случаи заключения договора об ипотечном кредитовании и с отрицательной процентной ставкой. Так, например, в Дании в 2015 г. семья, оформившая ипотечный кредит, оплачивала его по отрицательной ставке - 0,0562%, т. е. не заемщики тратились на взносы по кредиту, а банк ежемесячно платил им 249 датских крон (38 долл. США). Столь низкие ставки в Японии и перечисленных европейских странах объясняются незначительной инфляцией и высокими кредитными рейтингами этих государств. В России высокие ставки явля-

\* Щедрина Ирина Николаевна, кандидат экономических наук, доцент. E-mail: Shedrinain@yandex.ru; Макин Максим Вячеславович. E-mail: maksim.makin@yandex.ru. - Курский государственный университет.

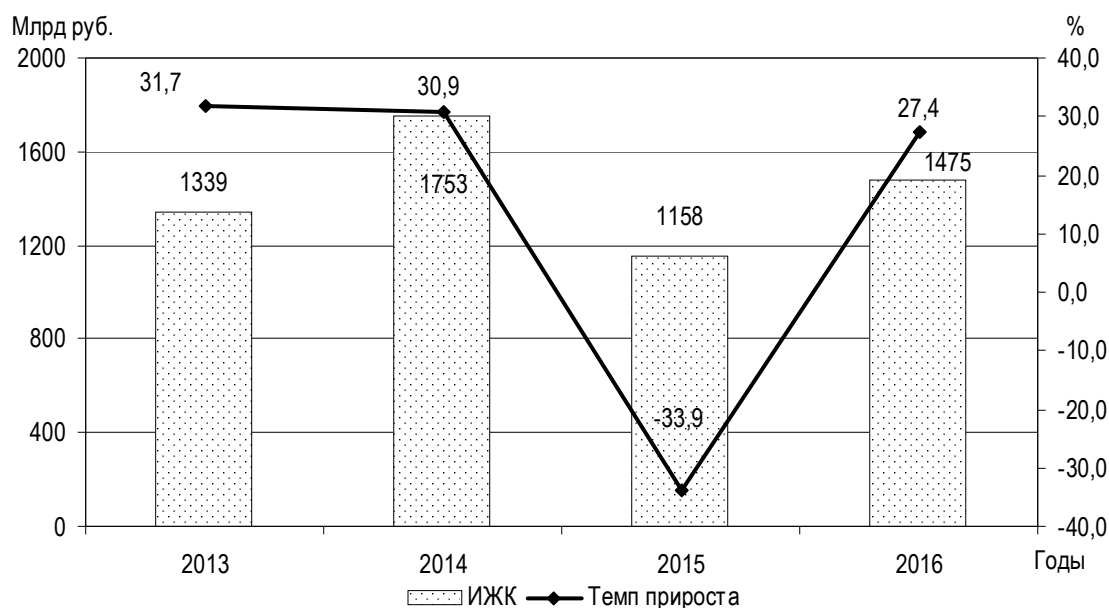


Рис. 1. Объем выданных в РФ ипотечных кредитов\*

\* См.: Аналитика. Ипотека и жилищное строительство. Итоги развития ипотеки в 2016 г. / Агентство ипотечного жилищного кредитования. URL: [http://дом.рф/wp-content/uploads/2016/04/itogi\\_2016.pdf](http://дом.рф/wp-content/uploads/2016/04/itogi_2016.pdf); Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России. 2016 : стат. сб. / Банк России. Москва, 2016. С. 65.



Рис. 2. Отношение задолженности по ипотечному кредитованию к ВВП в разных странах мира в 2015 г.\*

\* Аналитика. Банковский сектор. Ипотечное кредитование в 1 полугодии 2016 года: реванш “вторички” / Рейтинговое агентство “Эксперт РА”. URL: [http://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka\\_1h\\_2016/](http://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_1h_2016/).

ются серьезным фактором ограничения развития ипотечного кредитования, особенно на фоне нестабильности экономической ситуации и снижения реальных доходов населения.

На основании данного рисунка можно сделать вывод о том, что в странах с низкими процентными ставками в 2015 г. задолженность по ипотечному кредитованию составила свыше 40% ВВП. Самый высокий

результат был зафиксирован в Норвегии, где рынок ипотечного кредитования составил более 69% по отношению к ВВП при ставке 2,9%. В России же аналогичный показатель находился на весьма низком уровне - 4,1% к ВВП при ставке 13,3%.

Таким образом, высокие процентные ставки по ипотечным кредитам являются основной причиной слабого развития рынка ипотеки в России. Рост же ипотечного кредитования до значимого уровня по отношению к ВВП возможен только при существенном сокращении стоимости кредита.

По данным МВФ, отношение кредитов на жилую недвижимость к совокупным кредитам и займам может также охарактеризовать уровень развития рынка недвижимости. Данный показатель представлен в табл. 1.

Из данной таблицы следует, что в России отношение кредитов на жилую недвижимость к совокупным кредитам и займам находится на весьма низком уровне и составляет около 8%, когда у таких развитых стран, как Австралия, США, Канада, Дания, Норвегия, данный показатель выше 30%, что говорит о высоком уровне популярности ипотечного кредитования среди населения. Однако есть и такие развитые страны, у которых этот критерий на уровне 19-22%, что также является весьма существенным показателем.

По данным АИЖК, из 40% российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия, 2612 тыс. семей состоят на учете как нуждающиеся в жилых помещениях. Одним из общепризнанных способов улучше-

ния жилищных условий граждан является ипотечное кредитование.

В данной связи, как уже отмечалось ранее, становится все более актуальным вопрос о том, насколько доступно ипотечное кредитование семье из трех человек (двое работающих), получающей среднестатистическую заработную плату при действующих процентных ставках.

Показатель рекомендованного семейного дохода служит индикатором доступности ипотечного кредитования для населения и фиксирует предельное отношение ежемесячных платежей семьи (домохозяйства) к ее ежемесячным доходам. Рассчитанный Национальным бюро кредитных историй (далее - НБКИ) показатель исходит из того, что приемлемым для заемщика является отношение ежемесячных платежей к ежемесячным доходам на уровне 1/3. Также существует и альтернативная точка зрения на выбор этого критерия. Так, по данным исследования, проведенного экспертами НИУ ВШЭ и исследовательского центра "Демоскоп", показатель 30% дохода - критическая цифра. Ее превышение означает, что семья попадает в число закредитованных и может в будущем испытывать сложности с погашением кредита. Таким образом, необходимый доход был рассчитан исходя из того, что платеж по ипотечному кредиту не должен превышать 30% дохода семьи<sup>1</sup>.

Чтобы оценить доступность ипотечного кредитования, необходимо сравнить среднемесячную номинальную заработную плату семьи, состоящей из трех человек (двое ра-

Таблица 1

**Уровень развития рынка ипотечного кредитования в различных странах на 1 января 2016 г.\***

Страна	Отношение кредитов на жилую недвижимость к совокупным кредитам и займам, %
Австралия	62,3
Австрия	19,5
Германия	19,2
Италия	18,5
Канада	36,6
Великобритания	21,1
США	31,6
Дания	36,0
Норвегия	42,8
Россия	7,9

\* Новосельский С.О., Щедрина И.Н. Ипотечное кредитование: отечественные тенденции и зарубежный опыт // Политика, экономика и инновации. 2016. № 4 (6). С. 3-8.

ботающих), и размер ежемесячного платежа по ипотечному кредиту, рассчитанный из средневзвешенного срока кредита и средневзвешенной процентной ставки по нему. Сумма кредита оценивалась исходя из средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном рынке и средней площади жилья в России. Для расчета ежемесячного платежа использовались данные первичного рынка жилья, поскольку, во-первых, процентная ставка по ипотечному кредиту на первичном рынке субсидируется государством, во-вторых, средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном рынке ниже, чем на вторичном. Все это существенно сокращает ежемесячный платеж по кредиту. Средний размер первоначального взноса на покупку жилья, по данным НБКИ, составил 24% стоимости квартиры. Результаты сделанных расчетов представлены в табл. 2.

На основании данной таблицы можно сказать, что в среднем по России удельный вес ежемесячного платежа за три последних года существенно превышал 30% дохода семьи.

Самый высокий ежемесячный платеж был зафиксирован в кризисный 2015 г. В 2014-2015 гг. более 40% дохода семьи уходило на обслуживание ипотечного кредита. Однако в 2016 г. удельный вес ежемесячного платежа удалось снизить до 37,2%. Тем не менее, расходы на обслуживание ипотечного кредита до сих пор остаются на высоком уровне.

Таким образом, по мнению специалистов, сделать ипотечное кредитование доступнее могут экономический подъем и реализация специальных программ. Остальные меры, в частности субсидирование ставки, не приведут к реальным переменам, поскольку даже при субсидированной ставке 11,5% удельный вес ежемесячного платежа будет выше порогового значения. Максимально приемлемой ставкой по ипотечному кредитованию на сегодняшний момент можно считать 8,5 % при условии, что кредит будет оформлен на 15 лет. Именно при данной ставке обслуживание кредита не будет превышать 30% семейного дохода (расчет процентной ставки был произведен исходя из заработной платы семьи в 2016 г.).

Наиболее интересная ситуация в регионах. Критерий и способы расчета стоимости ипотечного кредита остаются теми же самыми. Удельный вес ежемесячного платежа в Курской области представлен в табл. 3.

По результатам сделанных расчетов можно сделать вывод о том, что на протяжении всего промежутка времени удельный вес ежемесячного платежа в совокупных доходах семьи оставался на уровне свыше 30%. В 2014-2015 гг. данный показатель составлял свыше 40%. Однако следует отметить положительную тенденцию существенного сокращения рассматриваемого показателя - до 34,1%. Преимущественно это стало возмож-

Таблица 2

Расчет ежемесячного ипотечного платежа в России\*

Показатели	Годы		
	2014	2015	2016
Средняя заработная плата членов семьи, руб.	64 991	68 059	73 406
Средний размер одной квартиры, м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	54,0	54,6	55
Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном рынке, руб.	51 714	51 530	53 287
Средневзвешенный срок кредита, годы	14,8	14,6	15,2
Средняя ставка по ипотечному кредиту, %	12,47	13,36	12,49
Первоначальный взнос, %	24	24	24
Стоимость ипотечного кредита, руб.	2 122 343	2 138 289	2 227 397
Ежемесячный платеж, руб.	26 218	27 813	27 336
Удельный вес ежемесячного платежа в доходе семьи, %	40,3	40,9	37,2

\* См.: Доклад о социально-экономическом положении России в 2016 году / Федер. служба гос. статистики. URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2016/social/osn-12-2016.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/social/osn-12-2016.pdf); Регионы России. Социально-экономические показатели, 2015 : стат. сб. / Росстат. Москва, 2016. 1228 с.; Статистика. Банковский сектор. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Показатели первичного рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (региональный разрез) / Банк России. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka>.

Таблица 3

Расчет ежемесячного ипотечного платежа в Курской области\*

Показатели	Годы		
	2014	2015	2016
Средняя заработная плата членов семьи, руб.	46 197	47 843	50 618
Средний размер одной квартиры, м <sup>2</sup> в общей площади жилых помещений	55,1	55,2	55,6
Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном рынке, руб.	39 026	34 948	33 767
Средневзвешенный срок кредита, годы	15,30	14,8	15,5
Средняя ставка по ипотечному кредиту, %	12,51	13,80	12,39
Первоначальный взнос, %	24	24	24
Стоимость ипотечного кредита, руб.	1 634 253	1 466 138	1 426 858
Ежемесячный платеж, руб.	20 004	19 394	17 261
Удельный вес ежемесячного платежа в доходе семьи, %	43,3	40,5	34,1

\* См.: Регионы России. Социально-экономические показатели, 2015 : стат. сб. / Росстат. Москва, 2016. 1228 с.; Статистика. Банковский сектор. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Показатели первичного рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (региональный разрез) / Банк России. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=ipoteka>.

ным за счет роста номинальной заработной платы и снижения средневзвешенной процентной ставки.

Следует сказать, что для Курской области в 2016 г. при среднем уровне дохода на семью из трех человек максимально приемлемая ставка, при которой ежемесячный платеж по ипотечному кредиту не будет превышать 30% дохода, находится в диапазоне 9,5-10%. В данном регионе программа государственного субсидирования процентной ставки существенно сократила стоимость ежемесячного платежа.

В других регионах ЦФО, а именно в Воронежской, Орловской, Белгородской областях, ситуация выглядит несколько иначе, что представлено в табл. 4.

Из данных таблицы следует, что в 2016 г. самые большие расходы на ипотечное кредитование были в Белгородской области, поскольку обслуживание ежемесячного платежа составило свыше 56% совокупного дохода семьи. В Орловской и Воронежской областях ежемесячный платеж также превысил пороговое значение.

Таким образом, обслуживание ипотечного кредита является весьма серьезной статьей затрат, которая забирает более 30% семейного дохода. Семья, оформившая кредит под залог недвижимого имущества, попадает в число закредитованных и может в будущем испытывать сложности с его погашением.

Важным направлением совершенствования отечественной системы ипотечного кре-

Таблица 4

Расчет ежемесячного ипотечного платежа в некоторых регионах ЦФО в 2016 г.\*

Показатели	Белгородская область	Орловская область	Воронежская область
Средняя заработная плата членов семьи, руб.	53 340	46 561	54 789
Средний размер одной квартиры, м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	62,2	54,1	55
Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном рынке, руб.	51 663	34 231	43 560
Средневзвешенный срок кредита, годы	15,4	15,6	16,5
Средняя ставка по ипотечному кредиту, %	12,62	12,31	12,34
Первоначальный взнос, %	24	24	24
Стоимость ипотечного кредита, руб.	2 442 213	1 407 442	1 820 808
Ежемесячный платеж	30 017	16 952	21 569
Удельный вес ежемесячного платежа, %	56,3	36,4	39,4

\* См.: Регионы России. Социально-экономические показатели, 2015 : стат. сб. / Росстат. Москва, 2016. 1228 с.; Статистика. Банковский сектор. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Показатели первичного рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (региональный разрез) / Банк России. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=ipoteka>.

дитования является изучение зарубежного опыта в данной области, что представлено в табл. 5. При этом важно отметить, что копирование зарубежных моделей ипотечного кредитования на российскую действительность не даст ожидаемого положительного эффекта, поэтому необходимо отобрать лучшие каче-

но подвержена влиянию общего состояния финансово-кредитного рынка. Расширенно-открытая модель ипотечного рынка предоставляет государству широкие возможности регулирования, что особенно важно в периоды экономической нестабильности. Через посредничество специализированных агентств

Таблица 5

**Сравнительный анализ основных моделей ипотечного кредитования с учетом зарубежного опыта**

Название модели ипотечного кредитования	Сущность модели	Положительные стороны	Отрицательные стороны
Модель сбалансированной автономии	Формирование совокупного портфеля кредитных ресурсов происходит при помощи привлечения сбережений потенциальных заемщиков на основе критерия "касса взаимопомощи"	Формирование благоприятного ипотечного климата со стороны государства	Кредит предоставляется только тем заемщикам, кто ранее направлял свои денежные средства в систему ипотечного кредитования
Контрактно-сберегательная модель	В основе модели находятся контракты, предоставляющие собой обязательства со стороны потенциального заемщика накопить необходимую сумму за установленный период	Минимальная зависимость модели от состояния финансово-кредитного рынка	Сложно оценить платежеспособность потенциального заемщика с целью выполнения им взятых на себя обязательств
Усеченно-открытая модель	В основе данной модели находится первичный рынок закладных, которые предоставляются банкам в качестве залогового и финансового обеспечения кредитных ресурсов	Простота организации системы ипотечного кредитования	Отмечается низкая эффективность в странах с переходной экономикой под воздействием инфляционного фактора
Расширенно-открытая модель	Используются первичный и вторичный рынок ипотечного кредитования	Наличие возможности создания высоких объемов ипотечного кредитования	Функционирование модели возможно лишь при создании расширенной инфраструктуры ипотечного кредита

ства зарубежных моделей ипотечного кредитования и постараться как можно лучше их адаптировать к российским условиям.

За рубежом чаще всего применяются модель сбалансированной автономии и контрактно-сберегательная модель.

Проведенный анализ различных моделей ипотечного кредитования позволяет сделать вывод о том, что расширенно-открытая модель наиболее полно соответствует российской действительности. Будучи открытой и ориентированной на получение ресурсов со свободного рынка, данная модель существен-

но государство может оказать поддержку банкам в вопросах субсидирования процентных ставок, что и было сделано в 2016 г., а также оно может обеспечить высокую ликвидность ипотечных кредитов, направляя на эти цели как собственные средства, так и деньги инвесторов других секторов экономики через эмиссию ипотечных облигаций.

<sup>1</sup> Деньги. Ипотечная карта: насколько доступны россиянам кредиты на покупку жилья / РБК. URL: <http://money.rbc.ru/news/57b601ee9a794794ec3ec0be>.

Поступила в редакцию 03.03.2017 г.