

Чеклаукова Елена Леонидовна,
к.э.н., доцент, Ангарский государственный технический университет,
e-mail: cheklaukova@mail.ru,
Думлер Екатерина Игоревна,
обучающаяся, Ангарский государственный технический университет,
e-mail: ekaterinka.dum99@mail.ru

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Cheklaukova E.L., Dumler E.I.

THE CURRENT STATE OF THE MORTGAGE LENDING MARKET IN RUSSIA

Аннотация. В статье рассматривается динамика основных показателей ипотечного кредитования в России с 2017 по 2021 г. Проанализировано, как изменяющиеся условия по льготному ипотечному кредитованию в 2021 году отразились на выдаче ипотеки по данным программам. На основании оценки рынка ипотечного кредитования по крупнейшим банкам определены безоговорочные лидеры в данном секторе.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, заемщик, ставка по ипотечным кредитам, льготная ипотека, семейная ипотека, концентрация рынка ипотечного кредитования, рейтинг банков по выдаче ипотеки.

Annotation. The article discusses the dynamics of the main indicators of mortgage lending in Russia from 2017 to 2021. It is analyzed how the changing conditions for preferential mortgage lending in 2021 affected the issuance of mortgages under these programs. Based on the assessment of the mortgage lending market by the largest banks, the undisputed leaders in this sector have been identified.

Keywords: mortgage lending, borrower, mortgage rate, preferential mortgage, family mortgage, concentration of the mortgage lending market, rating of banks on mortgage issuance.

Банковский сектор сейчас переживает непростые времена: последствия экономического кризиса, снижение активности кредитования в период пандемии, снижение платежеспособного спроса, связанного с уменьшением реальных доходов населения. В наибольшей степени это затронуло сферу долгосрочного кредитования, что привело к увеличению просрочек по ранее выданным ипотечным кредитам, возможности получения заемщиками ипотечных каникул, рефинансировании кредита под более низкую процентную ставку. Все это снижает потенциальную доходность коммерческих банков от ипотечных операций, а также увеличивает рискованность этого долгосрочного кредита.

В целом, доходность коммерческого банка при выдаче кредита зависит от множества факторов: текущего уровня процентной ставки, суммы и срока кредита, количества заемщиков. Если указанные показатели изменяются в неблагоприятную для банка сторону, то его финансовое положение находится под угрозой.

Политика государства в настоящее время направлена не столько на поддержку банковского сектора, сколько на поддержку заемщиков – физических лиц. Например, политика Банка России и программа льготной ипотеки на новострой-

ки, запущенная государством в апреле 2020 года, привели к снижению ставок по ипотеке в России. В результате чего, 1 апреля 2021 года средняя процентная ставка на вторичном ипотечном рынке опустилась до 8,85%, а 1 июля 2021 года до исторического минимума в 5,48% снизилась средняя ставка по ипотеке на новостройки [3].

Проанализируем, как политика государства отразилась на развитии банковского сектора. Для анализа будем брать временной период – 5 предыдущих лет (с 2017 до 2021 года), чтобы исключить влияние отдельно взятых факторов. Для оценки тенденций развития рынка ипотечного кредитования используется совокупность различных показателей. Это, главным образом, количество и сумма выданных ипотечных кредитов, их доля на первичном и вторичном рынке, показатели рефинансирования кредитов, условия функционирования ипотечного рынка, показатели концентрации рынка и др. [2]

Динамика основных показателей рынка ипотечного кредитования в России представлена в таблице 1:

Таблица 1

Динамика основных показателей рынка ипотечного кредитования в России

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	Изменение в 2021 г.	
						от 2017 г.	от 2020 г.
Количество предоставленных кредитов, тыс. ед.	1 092	1 472	1 269	1 780	1 908	816	128
- доля кредитов на первичном рынке, %	28,7	25,0	26,8	27,2	24,9	-3,8	-2,3
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.	2 028	3 013	2 848	4 445	5 699	3 671	1 254
- доля кредитов на первичном рынке, %	29,0	28,9	32,4	27,0	25,0	-4	-2
- доля рефинансирования в выдачах, %	8,1	11,5	6,9	14,5	9,9	1,8	-4,6
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (с начала года), % годовых	9,60	9,90	7,67	7,67	7,49	-2,11	-0,18
- на первичном рынке	10,41	9,30	9,37	6,29	5,90	-4,51	-0,39
- на вторичном рынке	10,75	9,56	10,11	8,40	8,31	-2,44	-0,09
Средний размер кредита в рублях, тыс. руб.	1 856	2 047	2 244	2 497	2 987	1 131	490

Данные таблицы подтверждают, что за пятилетний период с 2017 по 2021 год ипотечное кредитование в России активно развивается: более чем в 2 раза растет объем выданных кредитов, увеличивается средний размер кредита, при этом доля рынка вторичного жилья в ипотечном кредитовании остается лидирующей (даже не смотря на снижение процентной ставки на новостройки).

Отдельно проанализируем ситуацию на рынке ипотечного кредитования, сложившуюся в 2020-2021 года. Как отмечают эксперты [1], на протяжении почти всего 2021 г. наблюдался повышенный спрос на квартиры в новостройках со стороны населения. В первой половине 2021 г. активность продаж поддерживалась действием «Льготной ипотеки». По этой программе заключалось более половины всех сделок. Снижение количества кредитов, выдаваемых в рамках «Льготной ипотеки», во II полугодии 2021 г. (снижение на 45% к I полугодю 2021 г.) после изменения условий программы с 01.07.2021 г. компенсировалось выдачами в рамках «Семейной ипотеки», а также ростом спроса на рыночные ипотечные продукты банков. В рамках совместных программ банки и застройщики расширили предоставление покупателям новостроек скидок и рассрочек. Наряду с этим, выросло использование собственных средств при покупке новостроек, что также поддержало спрос на строящееся жилье в результате без привлечения ипотеки за II полугодие 2021 г. граждане приобрели 221 тыс. ед. квартир в новостройках (на 31% больше к I полугодю 2021 г. и 41% к II полугодю 2020 г.). Показатели для характеристики ипотечного кредитования в 2021 году представлены в таблице 2:

Таблица 2

Характеристика условий функционирования ипотечного рынка России в 2021 г.

Показатель	I полугодие	II полугодие
Ключевая ставка Банка России, %	5,5	8,5
Рыночные ставки ипотеки на новостройки, %	8,2	9,6
Льготные программы:	На прежних условиях	Изменение условий
- «Льготная ипотека»	Предельная ставка 6,5%, максимальный кредит: 12 млн. руб. (для г. Москва г. Санкт-Петербург и их областей) 6 млн. руб. – остальные регионы	Предельная ставка 7%, единый максимальный кредит 3 млн. руб.
- «Семейная ипотека»	Для семей с двумя и более детьми	Расширение охвата за счет семей с одним ребенком
Темп прироста количества выданных ипотечных кредитов к аналогичному периоду 2020 г., % всего, в т.ч.:	44	-14
- первичный рынок	39	-24
- вторичный рынок	46	-10

В I полугодии 2021 г. сохранялись условия, которые обеспечили рост ипотечного рынка в 2020 г.: рыночные ставки ипотеки оставались на низком уровне и продолжилась реализация ранее принятых государственных программ льготной ипотеки. В результате, ипотечный рынок в I полугодии 2021 г. вырос на 44% относительно сопоставимого периода 2020 г. и на 60% к I полугодю 2019 г.

Во II полугодии 2021 г. рост ипотечного кредитования замедлился под влиянием следующих факторов:

- рост рыночных ставок ипотеки ускорился на фоне ужесточения денежно-кредитной политики;
- с 01.07.2021 г. предельная ставка в рамках «Льготной ипотеки» повышена до 7%, максимальный размер кредита понижен до 3 млн. руб.;
- после распространения «Семейной ипотеки» на семьи с одним ребенком потребовалось время, пока выдачи по программе начали расти;
- повышение с 01.08.2021 г. надбавок к коэффициентам риска по вновь выдаваемым ипотечным кредитам с соотношением показателя «кредит/залог» в диапазоне 80-85% сделало менее выгодным для банков ипотеку с первоначальным взносом 15-20%;
- рост рыночных ставок снизил спрос на рефинансирование ранее взятых кредитов (на 10% с начала 2021 г.) [1].

Выдача ипотечных кредитов во II полугодии 2021 г. снизилась на 14,1% к сопоставимому периоду 2020 г., но оставалась выше II полугодия 2019 г. на 34%.

Изменение государственных программ стимулирования ипотеки в 2021 г. повысило их социальную направленность. Одновременно с этим изменилась структура льготного кредитования: среднемесячные выдачи «Льготной ипотеки» снизились, «Семейной ипотеки» – выросли. Изменение условий «Льготной ипотеки» с 01.07.2021 г. (повышение льготной ставки до 7% и установление максимальной величины кредита на уровне 3 млн. руб.), привело к снижению объема кредитования по программе: среднемесячные выдачи во II полугодии 2021 г. уменьшились по сравнению с I полугодием на 45% по количеству и на 64% по объему (таблица 3) [2].

Таблица 3

Выдача ипотечных кредитов по льготным программам в России за 2021 г.

Показатель	I полугодие	II полугодие	Изменение
Выдача по «Льготной ипотеке» (в среднем за месяц), тыс. шт.	36	20	-16
Выдача по «Льготной ипотеке» (в среднем за месяц), млрд. руб.	126	46	-80
Выдача по «Семейной ипотеке» (в среднем за месяц), тыс. шт. всего, в т.ч.:	6,3	15,5	9,2
- рефинансирование кредитов	0,7	1,9	1,2
- дополнительные соглашения к кредитным договорам	1,4	3,9	2,5
- новая выдача	4,3	9,7	5,4
Выдача по «Семейной ипотеке» (в среднем за месяц), млрд. руб. всего, в т.ч.:	18,3	49,8	31,5
- рефинансирование кредитов	1,8	5,4	3,6
- дополнительные соглашения к кредитным договорам	3,0	7,9	4,9
- новая выдача	13,5	36,6	23,1

Если до изменения условий охват программы составлял 83% квартир в новостройках, выставленных на продажу, то после этого охват в регионах снизился до 33%, в столичных регионах программа стала фактически недоступна, где ранее максимальный размер кредита с 12 млн. руб. снизился до 3 млн. руб. (Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская область).

Одновременно с этим, распространение «Семейной ипотеки» на семьи с одним ребенком, рожденным с 01.01.2018 г. по 31.12.2022 г., ожидаемо привело к росту объемов кредитования по программе, что позволило частично компенсировать снижение выдачи по программе «Льготной ипотеки». Во II полугодии 2021 г. по программе ежемесячно в среднем выдавалось в 2,5 раза больше кредитов, чем в I полугодии 2021 г. По условиям программы «Семейной ипотеки» семьям было доступно около 80% продаваемых квартир в новостройках, что объясняется более высокой максимальной суммой кредита в I полугодии 2021 г. (12 млн. руб. для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей и 6 млн. руб. для всех остальных регионов). Более трети кредитов по «Семейной ипотеке» выдавалось на цели рефинансирования ранее взятых кредитов, что позволяло снижать платежную нагрузку семей с детьми.

Доля сделок с ипотекой во II полугодии 2021 г. снизилась до 52% от всех зарегистрированных договоров долевого участия с физ. лицами (с 59% в I полугодии). Рост количества сделок за счет собственных средств поддержал рынок новостроек, но сократил доходы банковского сектора от выдачи ипотечных кредитов.

В целом, по итогам 2021 г. количество сделок на первичном рынке с участием физических лиц достигло 865 тыс. ед. – на 18% больше, чем в 2020 г. (733 тыс. ед.), и на 24% больше, чем в 2019 г. (697 тыс. ед.).

Проанализируем, как на такие изменения отреагировал рынок ипотечного кредитования.

Необъемлемым показателем, характеризующим состояние рынка ипотечного кредитования в России, является уровень его концентрации. Для этого можно рассмотреть объем предоставленных кредитов по 30 крупнейшим банкам страны, по данным Банка России (рисунок 1) [2].

Объем предоставленных кредитов по 30 крупнейшим банкам увеличился более чем в 5 раз: с 1 018 млрд. руб. в 2015 г. до 5 531 млрд. руб. в 2021 г. (на 443%), что является значительным приростом. Вместе с этим, общий объем всех предоставленных ипотечных кредитов в России возрос на 387%. Это указывает на то, что объем предоставленных кредитов крупнейшими банками в стране увеличился в большей мере, чем общая сумма данных кредитов. Поэтому доля указанных крупнейших банков в стране по объему выданных кредитов увеличилась с 87,1% в 2015 г. до 97,1% в 2021 г. Это свидетельствует о существенном росте концентрации ипотечного рынка кредитования.



Рисунок 1 – Оценка концентрации рынка ипотечного кредитования в России

Существенный интерес представляет доля различных банков на рынке ипотечного кредитования. ЦБРФ проводит анализ, учитывая динамику основных 20 банков, которые в общем объеме кредитования занимают подавляющее большинство (96,9% всего рынка). Остановимся на 10 крупнейших, показатели которых представлены в таблице 4 [1].

Таблица 4

Рейтинг банков по выдаче ипотеки в 2021 г.

Банк	Объем выданных ипотечных кредитов		Доля объема выданных ипотечных кредитов в их общей выдаче, %	
	в 2021 г., млрд. руб.	темпа прироста к 2020 г., %	в 2021 г.	изменение к 2020 г.
ПАО Сбербанк	2 903,3	39,6	50,4	4,1
ВТБ	1 195,3	27,8	20,8	-0,1
Альфа-Банк	269,8	62,4	4,7	1,0
ФК Открытие	154,5	6,8	2,7	-0,5
Банк ДОМ.РФ	138,9	13,7	2,4	-0,3
Россельхозбанк	129,0	-26,4	2,2	-1,7
Росбанк	111,7	3,9	1,9	-0,5
Газпромбанк	106,4	-10,6	1,8	-0,8
Совкомбанк	99,2	142,8	1,7	0,8
Промсвязьбанк	93,9	0,8	1,6	-0,4
Топ-20 банков	5 580	29,9	96,9	1,2

Лидером рынка ипотечного кредитования в России в 2021 году остается ПАО Сбербанк, доля которого в общей сумме ипотечного кредитования превысила 50%, что на 4,1% больше, чем годом ранее. Прирост его доли на рынке произошел за счет роста объема выданных им ипотечных кредитов на 39,6% или до 2 903,3 млрд. руб.

Второе место по объему ипотечного кредитования в 2021 г. занял ВТБ, его доля рынка составила 20,8% и незначительно сократилась относительно предыдущего года на 0,1%.

Подводя итог, можно констатировать, что качество ипотечного портфеля, оцениваемое аналитиками [3] в 2021 году оставалось высоким – доля просроченной свыше 90 дней задолженности не превышала 1%.

Не смотря на сложную экономическую ситуацию в стране, в 2021 году количество выданных ипотечных кредитов на цели рефинансирования снизилось в два раза к аналогичному периоду 2020 г. Причиной снижения спроса на рефинансирование стал рост рыночных ставок по таким кредитам (+1,7 п.п. с начала года). Это сделало невыгодным рефинансирование большей части действующих кредитов.

В современных условиях рынок ипотечного кредитования России активно развивается за счет реализации основных функций ипотеки в рамках обеспечения населения жильем и активной деятельности банков по выдаче ипотечных кредитов, а также за счет государственных льготных программ ипотечного кредитования.

На момент исследования осуществляется реализация 4 государственных программ, оказывающих существенное влияние на рынок ипотечного кредитования в России. Сегодня ипотека – один из самых быстрорастущих сегментов банковского рынка, а при поддержке государства становится выгодным заемщиком и гарантированным (для получения и возврата) для банковского сектора.

ЛИТЕРАТУРА

1. **Ипотечные программы с государственной поддержкой** // Информационная система ДОМ.РФ – Текст: электронный. – URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/> (дата обращения: 08.05.22).

2. **Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования** // Статистика банковского сектора Банка России. – Текст: электронный. – URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 08.05.22).

3. **Средние ставки по ипотеке в России** // аналитическое агентство Frank.RG – Текст: электронный. – URL: <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/chart/29497?> (дата обращения: 10.05.22).