

УДК 336.732

DOI: 10.21779/2500-1930-2019-34-4-94-99

З.А. Идрисова, Д.М. Махачев

Становление и развитие рынка ипотечного кредитования в России

*Дагестанский государственный университет; Россия, 367000, г. Махачкала,
ул. М. Гаджиева, 43а; zariyat.idrisova@bk.ru, isaevapatimat@rambler.ru*

В статье рассматриваются возможные решения важнейшей проблемы обеспечения граждан жильем, а также актуальность и необходимость создания надежной институциональной основы ипотечного жилищного кредитования в целях сохранения финансовой стабильности и расширения возможности приобретения жилья гражданами на первичном и вторичном рынках. В работе анализируется основной макроэкономический показатель – ВВП, приводятся статистические данные ипотечных кредитов в субъектах РФ.

При этом особое внимание уделяется рассмотрению ипотечных кредитов в масштабах региона и изучению информативных данных.

Ключевые слова: *ипотечное кредитование, кризис, валовой внутренний продукт, кредит, доход, развитие.*

Задача обеспечения граждан доступным жильем через механизмы ипотечного жилищного кредитования по-прежнему является важнейшей в сфере социально-экономического развития нашего государства. Основную нагрузку по реализации базовых направлений государственной жилищной политики несут российские регионы. Именно они являются локомотивами развития ипотеки в современной России, именно на них в настоящее время возложена ответственность за проведение государственной жилищной политики и повышение доступности ипотечных жилищных кредитов для населения [1].

В России ипотечные кризисы – появились сравнительно недавно. Первый из них стал следствием мирового финансового кризиса 2007–2009 гг., нанесшего основной удар по финансовому сектору, который в современных условиях и выполняет роль модулятора экономических проблем. Второй ипотечный кризис стал следствием начавшегося с 2013 г. общего замедления внутренней экономики, отягощенного в 2014 г. падением цен на нефть и экономическими санкциями. Результатом последнего экономического кризиса стала резкая дестабилизация финансового рынка в конце 2014 г., спровоцировавшая обвальное падение объемов ипотечного жилищного кредитования уже в начале 2015 г.

Известно, что основным индикатором макроэкономической активности любой страны является валовой внутренний продукт. Анализ статистических данных, представленных в таблице 1, показывает, что в 2009 г. снижение валового внутреннего продукта носило угрожающий характер и составляло 7,8 %, что позволяет охарактеризовать российскую экономику того времени как одну из наиболее пострадавших от кризиса.

Таблица 1. Основные макроэкономические показатели Российской Федерации в периоды экономических кризисов 2009 и 2015 гг., % [2]

Показатель	Данные 2009 г. по отношению к 2008 г.	Данные I кв. 2015 г. по отношению к I кв. 2014 г.
Динамика валового внутреннего продукта (индекс физического объема ВВП)	-7,8	-2,2
Динамика реальных располагаемых денежных доходов населения по Российской Федерации	3	-1,5
Динамика уровня безработицы (по методологии Международной организации труда в среднем за соответствующий период)	2,1	0,5
Динамика ключевой ставки*	-4,25	7

* В расчетах изменений ключевой ставки (ставки рефинансирования для 2009 г.) учитывалось ее значение на конец соответствующих периодов.

Исходя из данных таблицы 1, динамика валового внутреннего продукта (индекс физического объема ВВП в I кв. 2015 г. по отношению к I кв. 2014 г. составила 2,2 %, динамика уровня безработицы (по методологии Международной организации труда в среднем за соответствующий период) – 0,5 %.

Валютный кризис, спровоцировавший резкий рост ключевой ставки до 17 % к середине декабря 2014 г., привел к значительному увеличению стоимости фондирования для банковского сектора.

Более высокая стоимость ресурсов, получаемых в Банке России, сказывается на их последующей цене при кредитовании [2]. Рост процентных ставок по кредитам коммерческих банков, сокращение или полная остановка кредитных программ привели к существенному снижению доступности всех форм кредитования как для населения, так и для хозяйствующих субъектов [3].

При этом вариация по этой группе достигла 130,3 % за счет резкого подъема ипотечного кредитования в Республике Ингушетия (416,7 %). Что касается кризиса 2014–2015 гг., то наиболее пострадавшей группой по-прежнему являются регионы-лидеры, где падение составило 41 % против 44,2 % по объему выданных ипотечных кредитов в рублях. В наименее затронутой кризисом группе регионов-аутсайдеров падение составило 24,6 % против 29,6 % ранее.

Эти данные указывают, что удар исследуемых кризисов по ипотечным рынкам страны был не таким сильным. Несоответствие результатов объясняется, прежде всего, некоторым падением стоимости жилья как объекта ипотечного кредитования в условиях кризиса, а также переориентацией населения на покупку жилья экономического класса.

Каждый 25-й ипотечный кредит в России в 2018 году был выдан в регионах Северного Кавказа. На семь регионов СКФО приходится 23,6 тыс. из 986,9 тыс. кредитов, выданных 1 января 2018 года, согласно статистике Центробанка по данным 30 крупнейших банков страны [4].

Тем не менее, региональные власти отмечают, что ипотека в СКФО востребована не в полной мере, даже несмотря на реализацию программ субъектов по поддержке мо-

лодых семей и работников бюджетной сферы, а эксперты подтверждают, что спрос на ипотечное жилье на Северном Кавказе почти в два раза ниже, чем в других округах.

Как сообщили в пресс-службе Министерства строительства и ЖКХ РФ, рост числа выданных на Северном Кавказе ипотечных кредитов составил порядка 25 % [5]. На северо-кавказские регионы традиционно приходится небольшой объем ипотечного кредитования. Исходя из этого банки неохотно в национальных республиках идут на выдачу кредитов.

За последние четыре года доля ипотечных кредитов у некоторых застройщиков в сделках выросла с 35–40 % до 70 %.

Развитие ипотечного кредитования в регионах Северного Кавказа будет соотноситься с общероссийскими тенденциями. Число ипотечных кредитов будет немного ниже, чем в других регионах России. В 2019 году наблюдался рост ипотечного кредитования, причем происходило это такими же темпами, как и в 2018 году [6].

В жилищном строительстве Дагестана наблюдается положительная динамика роста. При сегодняшних зарплатах и доходах далеко не все дагестанцы смогут выплатить два-три миллиона рублей и за пять лет. В этом случае надо искать банковский вариант решения проблемы – оформлять ипотеку.

Однако даже при таком раскладе Дагестан лидирует среди других регионов России по недоступности приобретения жилья в ипотеку [7].

В Дагестане в 2018 году было выдано около двух тысяч ипотечных кредитов сообщили РИА «Дагестан» в Министерстве строительства и ЖКХ республики [7].

Общая сумма кредитов по ипотеке составила около 4 млрд рублей. При этом, как пояснили в Минстрое Дагестана, власти республики в истекшем году также выдали заявителям государственные жилищные сертификаты [8]. Всего в республике было выдано 9 жилищных сертификатов гражданам, выехавшим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, а также гражданам, признанным вынужденными переселенцами.

Также важное значение для развития доступной жилищной ипотеки имеет государственная поддержка в форме компенсации части расходов по оплате процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом. Для этого в бюджете республики на 2018 год были предусмотрены средства в размере 20 млн руб.

Минстрой РФ планировал направить Дагестану в 2019 году более 1,2 млрд руб. на реализацию проекта «Ипотека и арендное жилье».

По этой подпрограмме («Ипотека и арендное жилье») планируется в 2020 году также поддержать республику и выделить более 1 млрд 224 млн руб., а также запланировано без малого 300 млн руб. для республики в целях реализации программ по сейсмоустойчивости.

В соответствии с подпрограммой «Оказание мер государственной поддержки в улучшении жилищных условий отдельным категориям граждан», утвержденной постановлением Правительства Республики Дагестан от 24 декабря 2014 г. № 661 «Развитие жилищного строительства в Республике Дагестан», Минстроем РД осуществляются полномочия по начислению и предоставлению отдельным категориям граждан субсидий на оплату части процентов по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным с целью приобретения (строительства) жилого помещения. На 10.01.2018 г. список граждан, получающих субсидии, насчитывает более 1 500 чел. [9].

По данным Банка России, с начала 2018 года (за январь–декабрь) в республике выдано 2496 ипотечных кредитов на сумму 5225,7 млн руб.

За январь-декабрь 2018 года населению Республики Дагестан было предоставлено ипотечных жилищных кредитов на сумму 3,9 млрд руб., что на 33,2 % выше показателя аналогичного периода прошлого года. Все кредиты предоставлены в рублях. На конец 2018 года дагестанцам выдано почти 2 тысячи ипотечных кредитов. Спрос в значительной степени привел к снижению банками процентных ставок вслед за снижением ключевой ставки Банка России.

Общий портфель жилищных кредитов Сбербанка превысил 2,5 триллиона рублей, что на 10 % выше результата прошлого года. Стандартные процентные ставки для строящегося и готового жилья снижены в октябре 2018 года и составляют менее 11 % в год – от 8,4 % (для особых категорий заемщиков) до 10,9 %. Если заемщик работает с банком посредством банковской карты Сбербанка, он получает дополнительную льготу – снижение ипотечного процента.

В Дагестане более сотни застройщиков, но Сбербанк работает только с проверенными строителями, которые действуют в соответствии с законодательством России. Заключая договор с застройщиком, банк проверяет его финансовое состояние, его опыт в строительстве, правоустанавливающие документы на земельный участок и документы на строительство дома. На начало 2018 года из более чем 170 строительных компаний, аккредитованных в Сбербанке, всего 4 дагестанских застройщика [10].

В 2017 году в Дагестане выдано более 1 200 ипотечных кредитов. Данные 2018 года превышают данные того же периода 2017 года на 14 % в количественном выражении и на 26 % в денежном выражении, причем растет спрос и на первичное, и на вторичное жилье. Ипотека на первичном рынке выросла за год на 44 %, а на вторичное жилье – на 24 %.

Более половины кредитов, выданных в 2017–2018 годах, – военная ипотека: в 2017 году выдано 667 кредитов, а в первом квартале текущего года – 165 военных кредитов. Доля Сбербанка в ипотечном кредитовании в Дагестане составляет 59 %.

Процентные ставки по всей России одинаковые, а документооборот при оформлении кредита значительно упрощен. Предусмотрена возможность субсидирования части процентной ставки застройщиком.

Сбербанк предлагает программу рефинансирования – переоформление ипотеки в Сбербанке, консолидирование всех кредитов в Сбербанке и другие формы. Максимальная сумма кредита – 5 млн руб. Это поможет снизить долговую нагрузку и облегчить ежемесячное бремя – погашение процентов и выплата части основного долга [11].

Сбербанк нацелен на развитие современных технологий. «Электронная регистрация» позволяет зарегистрировать договор с застройщиком на покупку новой квартиры в течение максимум получаса, за что заемщик может получить скидку до 0,5 % годовых. Срок регистрации документов – от 5 до 7 дней. Клиенту не надо являться в банк, все проводится удаленно. За 1 квартал 2017 года 40 дагестанцев воспользовались этой услугой, в том числе 33 сделки совершены на вторичном рынке жилья.

«ДомКлик» – еще одна возможность купить квартиру по ипотеке, не отходя от домашнего компьютера: подбор квартиры из банковской базы или базы партнера банка, ее оценка, а также ипотека онлайн. По системе «ДомКлик» выдано 2,7 млрд руб.

Заявку на ипотеку можно подать в офисах строительных предприятий – партнеров Сбербанка, прошедших в нем аккредитацию и имеющих соответствующий договор. Срок рассмотрения заявки снижен до 2 дней. Клиенту достаточно прийти дважды – подать заявку и подписать документы.

Сегодня в республике 6 филиалов крупных банков и 3 банка республиканских, которые функционируют и кредитуют рынок. Рынок остался наедине с несколькими банками, крупнейшие из которых – Сбербанк, Россельхозбанк, ВТБ и др.

На сайте Центробанка указано, что объем кредитов, выданных в Дагестане, составляет 3,27 млрд руб. За 2018 год в Дагестане было выдано ипотечных кредитов на 300 человек. По количеству, реальным доходам населения и по экономике соседние регионы близки к Дагестану, но качество услуг предоставляемых в Дагестане, по-видимому, намного ниже.

Как сообщили РИА «Дагестан» в пресс-службе АО «Дагипотека», также за 2018 год было выдано 30 ипотечных займов на сумму 42,1 млн руб.

По информации источника, специалистами компании за год было принято более 100 заявок на получение займов по различным ипотечным продуктам, а также проконсультировано более 180 семей, желающих приобрести жилье в ипотеку. Наиболее востребованными оказались ипотечные займы по продуктам «Военная ипотека» (объем займов составил 12,1 млн руб.) и «Приобретение готового жилья» (30 млн руб.).

Кроме того, АО «ДОМ.РФ» уделяет особое внимание реализации социальных жилищных программ. Так, в 2018 году ведомство предлагало механизм снижения процентных ставок до уровня, приемлемого для каждого региона. Основная цель – поддержка отдельных категорий граждан.

АО «Дагипотека» предоставляет займы сроком до 30 лет по следующим ипотечным продуктам: «Военная ипотека», «Материнский капитал», «Приобретение квартиры на этапе строительства», «Приобретение готового жилья», «Перекредитование», «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» [12]. Система ипотечного кредитования должна опираться и на российский, и на международный опыт развития ипотечного кредитования.

Литература

1. Прокофьев К.Ю. Эволюция законодательства в области формирования и реализации государственной жилищной политики // Жилищные стратегии. – 2015. – Т. 2., № 1. – С. 29.
2. www.gks.ru [Электронный ресурс] – Федеральная служба государственной статистики (дата обращения: 25.04.2019).
3. Ерисов М. Пять лет после масштабной фазы кризиса: насколько стабильна ситуация? // Вопросы экономики. – 2015. – № 12. – С. 32.
4. Буреши О.В., Солдатова Л.А. Финансовое обеспечение развития жилищного строительства в условиях финансовой нестабильности // Жилищные стратегии. – 2015. – Т. 2, № 1. – С. 20.
5. www.rusipoteka.ru [Электронный ресурс] – Аналитический портал, посвященный ипотечному кредитованию и секьюритизации (дата обращения: 23.04.2019).
6. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации: официальный сайт www.minstroyrf.ru (дата обращения: 23.04.2019).
7. Рейтинговое агентство РИА-рейтинг www.riarating.ru [Электронный ресурс] (дата обращения: 23.04.2019).
8. www.riadagestan.ru [Электронный ресурс] (дата обращения: 23.04.2019).
9. Литвинова С.А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения. – М.; Берлин: Директ-Медиа, 2015. – 106 с.

10. Фисенко А.И., Ночевкина Т.А. Тенденции и этапы развития национального рынка ипотечного кредитования в современной России // Актуальные вопросы общественных наук. – 2015. – № 8 (48). – С. 117.
11. Николаева А.В. Системно-динамическая модель рынка ипотечного кредитования в России // Вестник Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. – 2016. – № 1 (85). – С. 112–121.
12. Дагестанское агентство по ипотечному кредитованию: официальный сайт www.dagipoteka.ru (дата обращения: 19.12.2019).

Поступила в редакцию 1 ноября 2019 г.

UDC 336.732

DOI: 10.21779/2500-1930-2019-34-4-94–99

Formation and development of the mortgage market in the Russian Federation

Z.A. Idrisova, D.M. Makhachev

Dagestan State University; Russia, 367000, Makhachkala, M. Gadzhiev st., 43a; zariyat.idrisova@bk.ru, isaevapatimat@rambler.ru

The article considers the possible solutions of the most important problem of providing citizens with housing, as well as testifies to the relevance and necessity of creating a reliable institutional framework for mortgage housing lending in order to maintain financial stability and expand the possibility of purchasing housing by citizens in the primary and secondary markets. The authors also analyze the main indicator of macroeconomic activity – GDP, provide statistical data on the number of mortgage loans in the subjects of the Russian Federation.

At the same time, special attention is paid to the consideration of mortgage loans in the region and to the study of informative data.

Keywords: *mortgage lending, gross domestic product, credit, income.*

Received 1 November, 2019