

АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ДОЛГОСРОЧНОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Г. Л. Попова, А. И. Дроздова

*ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный
технический университет», Тамбов, Россия*

Ключевые слова: банки; ипотечное жилищное кредитование; оценка; пандемия; прогноз.

Аннотация: Проведены исследование рынка ипотечного кредитования в России за период 2014 – 2021 гг.; краткий обзор состояния современного рынка ипотечного кредитования; анализ динамики среднего срока кредитования, средневзвешенной ставки по кредитам и объемов ипотечного кредитования физических лиц на душу занятого населения. По результатам исследования построены прогнозные оценки и сформулированы выводы.

Введение

Рынок ипотечного жилищного кредитования развивается в России не первое десятилетие и за прошедшие годы позволил реализовать комплекс социально-экономических задач, в частности: улучшение жилищных условий жизни населения (как следствие – повышение качества жизни), развитие строительства и банковской сферы.

Исследованию рынка ипотечного кредитования посвящен ряд научных работ [1 – 9] и др. В работах по развитию законодательной базы, регулирующей ипотечное кредитование, рассматривается неравномерность пространственного развития, выделяются ключевые факторы, оказывающие влияние на развитие. В последние годы (2020–2021 гг.) развитие ипотечного кредитования связано с законодательными решениями, ориентированными на снижение негативных последствий пандемии.

Под долгосрочным ипотечным жилищным кредитом (или ипотечным кредитом) подразумевается кредит или заем, предоставляемый на срок 3 года и более банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (не кредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства [10]. Таким образом, к участникам рынка долгосрочного ипотечного жилищного кредитования следует отнести заемщиков, продавцов жилья и кредиторов (банков, предоставляющих заемщикам кредит).

Попова Галина Львовна – доктор экономических наук, доцент кафедры «Экономическая безопасность и качество», e-mail: galina2011.popova@yandex.ru; Дроздова Алина Игоревна – студент, ТамбГТУ, Тамбов, Россия.

Цель исследования – статистический анализ развития рынка ипотечного кредитования России за период 2014 – 2021 гг. Исследование проводилось на основе данных Федеральной службы государственной статистики и Центрального банка Российской Федерации.

Краткое описание современного состояния области исследования

В 2020 году на одного жителя России приходилось 26,9 м² общей площади жилых помещений [11], то есть за период 2000 – 2020 гг. данный показатель вырос на 7,7 м² или на 40,1 %. При том что, согласно действующему законодательству [12], норма предоставления площади жилого помещения в собственность или по договору социального найма для каждого члена семьи, состоящей из трех и более человек, составляет 18 м² на каждого.

Государство на законодательном уровне регулирует отношения между участниками рынка. В частности, принимаются законодательно закрепленные решения, позволяющие защитить заемщиков от потери денег [13, 14]. Развитие проектного финансирования позволило снизить риски покупателей жилья на стадии строительства за счет использования счетов эскроу. Для застройщиков положительным эффектом стала возможность иметь надежный канал финансирования, не зависящий от колебаний спроса на жилищном рынке [15]. С 1 июля 2019 г. должники получили право на ипотечные каникулы [16] после вступления в силу новой статьи в Федеральном законе «О потребительском кредите (займе)» [8]. Ипотечную нагрузку на заемщиков позволяет снизить материнский капитал, направленный на улучшение жилищных условий [17, ст. 7].

Статистический анализ динамики развития ипотечного кредитования

Среди банков, выдавших ипотечные кредиты населению, лидирующие позиции принадлежат ПАО «Сбербанк России» (далее Сбербанк), Банк ВТБ (ПАО) и АО «Альфа-Банк» (рис. 1). В 2021 году на долю Сбербанка приходилось 50,9 % от всего объема ипотечного кредитования.

За период 2014 – 2021 гг. объем ипотечного кредитования на душу занятого населения возрос на 23,68 тыс. р./чел. или на 42,47 % (в сопоставимых ценах 2021 г.). За данный период тренд не отличался ярко выраженным характером и сопровождался колебаниями объемов кредитования (рис. 2). В период 2014 – 2016 гг. прирост объемов ипотечного кредитования на душу занятого населения составил 11,18 тыс. р./чел. или 20,05 %.

В 2017 году произошло резкое сокращение анализируемого показателя (по сравнению с 2016 г. спад составил 32,55 тыс. р./чел. или 48,64 %). К причинам можно отнести влияние негативной ситуации, сложившейся на рынке первичной недвижимости, вызванной проблемами обманутых дольщиков и, как следствие, изменений в законодательстве. В последующие годы происходит дальнейший рост объемов кредитования на душу занятого населения, который к 2021 г. достигает максимального уровня

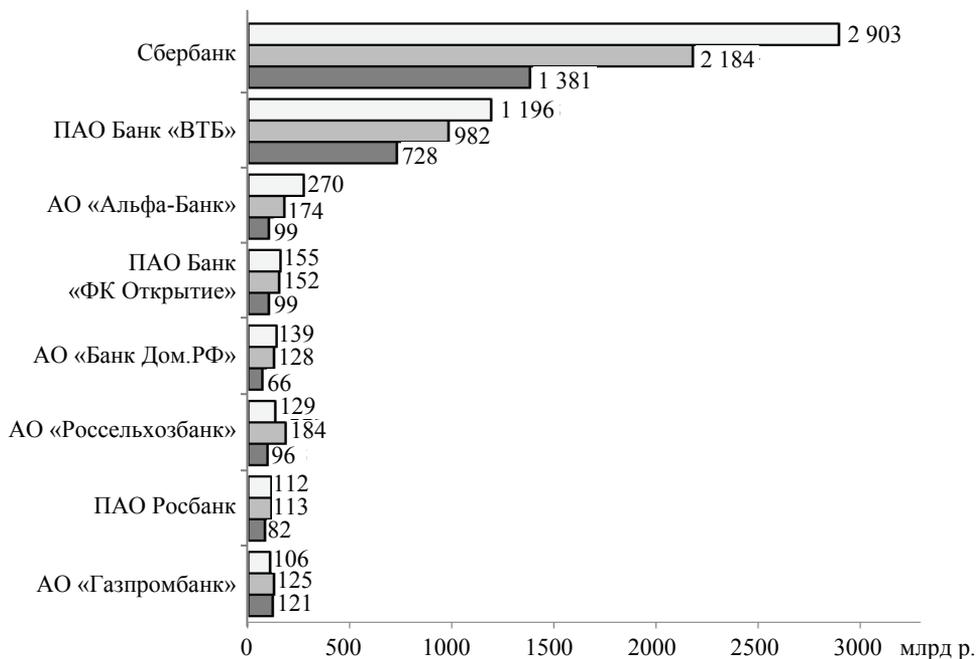


Рис. 1. Ранжирование коммерческих банков России по объемам кредитования, млрд р., год [18]:
 □ – 2021; ▒ – 2020; ■ – 2019

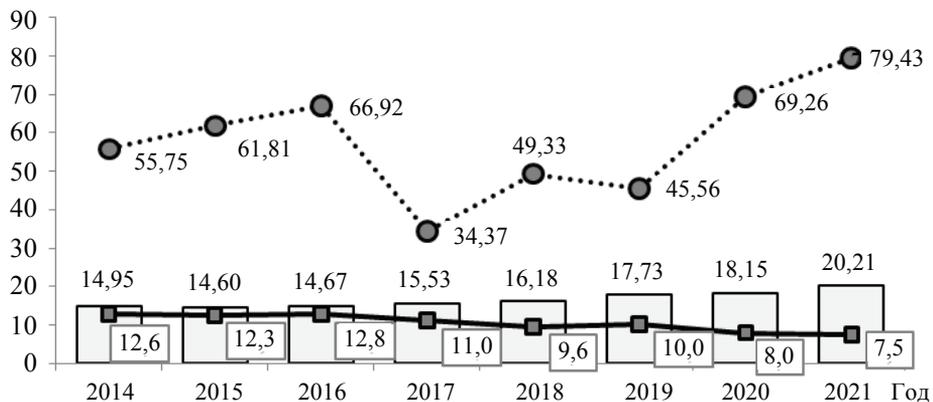


Рис. 2. Динамика среднего срока кредитования (годы), средневзвешенной ставки по кредитам (%) и объемов ипотечного кредитования физических лиц на душу занятого населения за период с 2014 по 2021 гг., в сопоставимых ценах 2021 г. (тыс. р./чел.) [11, 19]:
 □ – средний срок кредитования, выданный в течение месяца, годы;
 ●●● – объем ипотечного кредитования на душу занятого населения, тыс. р./человека;
 ■ – средневзвешенная ставка по кредитам, %

79,43 тыс. р./чел. за анализируемый период. С 2017 по 2021 гг. прирост объемов ипотечного кредитования составил 45,05 тыс. р./чел. или 131,08 %.

За период с 2014 по 2021 гг. наблюдалось сокращение средневзвешенной ставки по кредитам на 5,1 пп., а средний срок кредитования сократился на 5,3 года или на 35,14 % и в 2021 г. составил свыше 21 года.

Динамика объемов предоставленного ипотечного кредита¹ в России за период с 2017 по 2021 гг. [19] (в сопоставимых ценах декабря 2021 г.) представлена на рис. 3.

Объемы ипотечного кредитования характеризуются наличием сезонных колебаний и тренда. Резкий рост анализируемого показателя наблюдался в период с мая по октябрь 2020 г. Если с января по декабрь 2020 г. объемы ипотечного кредитования возросли на 371,69 млрд р. или на 172,8 %, достигнув уровня 586,75 млрд р., то за аналогичный период 2021 г. прирост анализируемого показателя составил 370,82 млрд р. или 136,95 %, достигнув уровня 641,58 млрд р. (в сопоставимых ценах декабря 2021 г.). Таким образом, начиная с мая 2020 г., когда процентная ставка по кредиту была снижена до уровня 7,56 %, наблюдался рост выданных населению ипотечных кредитов.

Для объемов ипотечного кредитования характерно наличие сезонных колебаний: наибольший спад приходился на январь, а максимального уровня анализируемый показатель достиг в декабре. На рисунке 4 представлена сезонная волна, рассчитанная на основе данных за последние пять лет (с 2017 по 2021 гг.).

В период с января по август объемы кредитования не превышали среднего значения, минимальное значение зафиксировано в январе и составило 54,44 %, а в последующие месяцы значения анализируемого показателя превысили средний уровень, максимум составил 201,5 % (декабрь). Коэффициент сезонности был равен 0,3431 или 34,31 %, что соответствует значительным значениям сезонных колебаний.

При построении модели тренда (1) объемов ипотечного кредитования в России на основе месячных данных с января 2017 г. по декабрь 2021 г. (в сопоставимых ценах декабря 2020 г.) введены следующие условные



Рис. 3. Динамика объема ипотечного кредита физическим лицам в России с 2017 по 2021 гг. (в сопоставимых ценах декабря 2021 г.), млрд р., [11, 19]

¹ Примечание: ипотечного кредита предоставленного кредитными организациями физическим лицам в рублях, а также при упоминании далее по тексту.

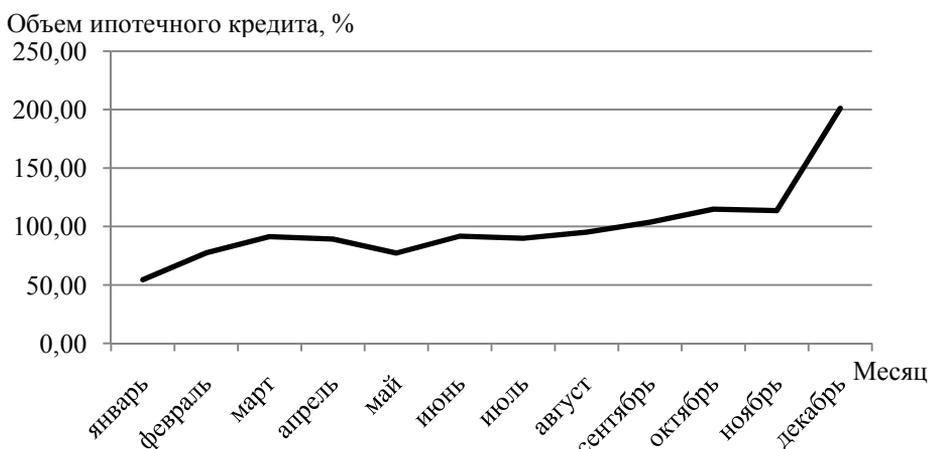


Рис. 4. Сезонная волна объема ипотечного кредита в России

обозначения: y – объем ипотечного кредита, млрд р.; t – фактор времени, месяц ($t \in [1; 60]$); d_{t1} – фиктивная переменная, характеризующая низкие уровни объемов ипотечного кредитования физических лиц в январе месяце каждого года (с 2017 по 2021 гг.):

$$d_{t1} = \begin{cases} 1, & \text{при } t = 1; 13; 25; 37; 49; \\ 0, & \text{при } t \neq 1; 13; 25; 37; 49; \end{cases}$$

d_{t2} – фиктивная переменная, характеризующая существенные значения объемов ипотечного кредитования физических лиц, в декабре месяце каждого года (с 2017 по 2021 гг.):

$$d_{t2} = \begin{cases} 1, & \text{при } t = 12; 24; 36; 48; 60; \\ 0, & \text{при } t \neq 12; 24; 36; 48; 60. \end{cases}$$

В результате расчетов построена модель тренда с фиктивными переменными:

$$\hat{y} = 139,79 + 5,90t - 100,83d_{t1} + 84,80d_{t2} \quad (1)$$

(12,4)
(-3,3)
(3,6)

$$R^2 = 0,7779 \quad F(3; 57) = 65,39$$

Модель тренда и коэффициенты регрессии являются статистически значимыми. Значение коэффициента детерминации позволяет сделать вывод, что 77,79 % вариации объемов ипотечного кредитования в России вызвано влиянием фактора времени и сезонными колебаниями. Согласно модели, ежемесячный прирост объемов кредитования в России составлял 5,90 млрд р., в январе он в среднем снижался на 100,83 млрд р., а в декабре возрастал на 84,80 млрд р. Согласно прогнозным оценкам, в январе 2022 г. объем анализируемого показателя должен был составить 398,89 млрд р., в июне и декабре 2022 г. – соответственно 592,19 и 649,39 млрд р.

Корреляционный анализ выявил наличие тесной прямой связи ($r = 0,78$) между объемами ипотечного кредитования и средним сроком кредитования, выданным в течение месяца x_1 и наличие обратной связи ($r = -0,83$)

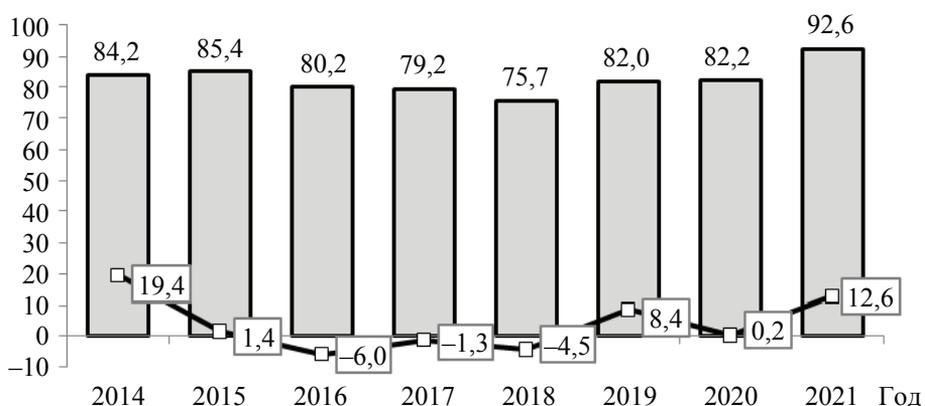


Рис. 5. Динамика ввода в действие жилых домов общей площади жилых помещений, всего, млн м²:

■ – ввод в действие жилых домов общей площади жилых помещений, всего, млн м²;
 —□— – цепной темп прироста ввода в действие жилых домов, %

с показателем «Средневзвешенная ставка по кредитам, в течение месяца, %» x_2 . Между показателями x_1 и x_2 наблюдается тесная обратная связь ($r = -0,78$), таким образом, при снижении процентной ставки по кредиту растет средний срок кредитования, что негативно сказывается на уровне закредитованности населения.

Тесная прямая корреляционная связь ($r = 0,72$) наблюдается между объемами ипотечного кредитования и объемом общей площади введенных в действие жилых помещений. На рисунке 5 представлена динамика объемов общей площади введенных в действие жилых помещений. С 2014 по 2018 гг. наблюдалось сокращение анализируемого показателя на 8,5 млн м² или на 10,14 %. Переломным стал 2018 год, так как в последующие годы наблюдалась смена тенденции на рост. В период с 2018 по 2021 гг. рост анализируемого показателя составил 16,9 млн м² или 22,34 %.

Снижение процентной ставки при предоставлении ипотечных кредитов во второй половине 2020 г. и в 2021 г. оказало положительное влияние на развитие жилищного строительства. В период пандемии в 2020 г. объемы анализируемого показателя не только не снизились, но даже незначительно (на 0,2 %) возросли по сравнению с предыдущим годом. В 2021 году цепной прирост объемов вводимых в действие жилых помещений достиг максимальных значений за три последних года – 12,6 %.

Заключение

В 2020–2021 гг. с целью социальной поддержки населения были снижены процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам, что привело к росту спроса на недвижимость, объемам ипотечного жилищного кредитования, увеличению среднего срока кредитования и цен на недвижимость. В 2021 году средний срок ипотечного кредитования превысил 21 год. В случае кризисных ситуаций наличие кредита может стать источником повышенной финансовой нагрузки на домохозяйства, а для банковской сферы – источником роста просроченной задолженности.

Развитие ипотечного кредитования оказало положительное влияние на развитие жилищного строительства, особенно в сложных социально-экономических условиях 2020–2021 гг., связанных с пандемией, что характеризуется ростом вводимых в действие жилых домов в последние годы.

С 2014 по 2020 гг. наблюдалась устойчивая тенденция роста общей жилой площади, которая приходится на одного жителя России. За анализируемый период она возросла на 3,2 м² или на 13,50 %.

Рост объемов ипотечного кредитования также является одним из источников доходов для банковского сектора, поэтому рост оказываемых банковских услуг предполагает повышение прибыли. Развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на решение социально значимой задачи, направленной на улучшение жилищных условий, развитие бизнес-среды – банковского сектора и строительства в России.

Список литературы

1. Белоусов, А. Л. Развитие ипотечного кредитования и вопросы методологии определения доступности жилья / А. Л. Белоусов // Актуальные проблемы экономики и права. – 2019. – Т. 13, № 1. – С. 935 – 947. doi: 10.21202/1993-047X.13.2019.1.935-947
2. Глотова, Н. И. Влияние социально-экономических факторов на развитие ипотечного жилищного кредитования (на материалах Алтайского края) / Н. И. Глотова, Т. Е. Фасенко // Вестник Финансового университета. – 2017. – Т. 21, № 3 (99), С. 158 – 165. doi: 10.26794/2587-5671-2017-21-3-158-165
3. Голайдо, И. М. Ипотечное кредитование в России: проблемы и перспективы / И. М. Голайдо, Н. В. Сухорукова, А. А. Цвырко // Вестник ОрелГИЭТ. – 2019. – № 2 (48). – С. 146 – 153.
4. Захарова, Т. В. Антикризисные меры государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования в условиях пандемии / Т. В. Захарова // Вестник ОрелГИЭТ. – 2021. – № 1 (55). – С. 128 – 131. doi: 10.36683/2076-5347-2021-1-55-128-131
5. Иванова, Т. А. Ипотечное кредитование как способ повышения доступности жилья в России / Т. А. Иванова // Вестник Российского университета кооперации. – 2021. – № 1 (43). – С. 68 – 71.
6. Кобец, Е. А. Ипотечное кредитование: сущность, виды, программы / Е. А. Кобец // Наукосфера. – 2020. – № 5. – С. 58 – 60.
7. Танасова, А. С. О факторах динамики ипотечного жилищного кредитования в России и ее некоторых регионах / А. С. Танасова, М. П. Цховребов // Рос. экон. журн. – 2020. – № 4. – С. 42 – 55. doi: 10.33983/0130-9757-2020-4-42-55
8. Травкина, Е. В. Современные тенденции и перспективы развития российского рынка ипотечного кредитования / Е. В. Травкина // Теория и практика общественного развития. – 2020. – № 5 (147). – С. 63 – 66. doi: 10.24158/tpor.2020.5.11
9. Юзвович, Л. И. Анализ причинно-следственных связей между финансовыми кризисами и рынком ипотечного жилищного кредитования / Л. И. Юзвович, М. В. Шарафиева // Финансы и кредит. – 2021. – Т. 27, № 8 (812). – С. 1773 – 1789. doi: 10.24891/fc.27.8.1773.
10. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (вместе с «Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», «Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации»): Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 г. № 28. – Текст : электронный // КонсультантПлюс. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/ (дата обращения: 08.02.2022)
11. Статистические исследования // Федер. служба гос. статистики : офиц. сайт. – URL : <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 08.02.2022).

12. О социальных гарантиях сотрудникам некоторых федеральных органов исполнительной власти и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федер. закон от 30.12.2012 г. № 283-ФЗ. – Текст : электронный // КонсультантПлюс. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140178/ (дата обращения: 08.02.2022).

13. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федер. закон от 25.12.2018 г. № 478-ФЗ. – Текст : электронный // КонсультантПлюс. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314260 (дата обращения: 19.02.2022).

14. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федер. закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. – Текст : электронный // КонсультантПлюс. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения: 19.02.2022).

15. Белкина, Т. Д. Предложения по количественной и качественной оценке рисков для городской экономики, возникших под влиянием пандемии / Т. Д. Белкина // Цифровое общество – новый формат социальной реальности: структуры, процессы и тенденции развития : материалы Всероссийской науч. конф. XIV Ковалевские чтения, 12 – 14 ноября 2020 г. Санкт-Петербург. – СПб., 2020. – С. 134 – 139.

16. О потребительском кредите (займе) : Федеральный закон от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ. – Текст : электронный // КонсультантПлюс. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155986/ (дата обращения: 19.02.2022).

17. О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей : Федер. закон от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ (ред. от 30.12.2021). – Текст : электронный // КонсультантПлюс. – URL : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/5b387355ab19399172e9285519334e1efb84ea37/#dst100129 (дата обращения: 19.02.2022).

18. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов. – Текст : электронный // Русипотека. – URL : http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statistika/ (дата обращения: 21.02.2022).

19. Сайт Центрального Банка Российской Федерации. – URL : <http://www.cbr.ru/> (дата обращения: 08.02.2022).

References

1. Belousov A.L. [Development of mortgage lending and issues of methodology for determining the availability of housing], *Aktual'nyye problemy ekonomiki i prava* [Actual problems of economics and law], 2019, vol. 13, no. 1, pp. 935-947, doi: 10.21202/1993-047X.13.2019.1.935-947 (In Russ., abstract in Eng.)

2. Glotova N.I., Fasenko T.Ye. [Influence of socio-economic factors on the development of mortgage lending (on the materials of the Altai Territory)], *Vestnik Finansovogo universiteta* [Bulletin of the Financial University], 2017, vol. 21, no. 3 (99), pp. 158-165, doi: 10.26794/2587-5671-2017-21-3-158-165 (In Russ., abstract in Eng.)

3. Golaydo I.M., Sukhorukova N.V., Tsvyrko A.A. [Mortgage lending in Russia: problems and prospects], *Vestnik OrelGIET* [Bulletin of OrelGIET], 2019, no. 2 (48), pp. 146-153. (In Russ., abstract in Eng.)

4. Zakharova T.V. [Anti-crisis measures of state support of mortgage lending in a pandemic], *Vestnik OrelGIET* [Bulletin of OrelGIET], 2021, no. 1 (55), pp. 128-131, doi: 10.36683/2076-5347-2021-1-55-128-131 (In Russ., abstract in Eng.)

5. Ivanova T.A. [Mortgage lending as a way to increase housing affordability in Russia], *Vestnik Rossiyskogo universiteta kooperatsii* [Bulletin of the Russian University of Cooperation], 2021, no. 1 (43), pp. 68-71. (In Russ., abstract in Eng.)

6. Kobets Ye.A. [Mortgage lending: essence, types, programs], *Naukosfera* [Naukosphere], 2020, no. 5, pp. 58-60. (In Russ., abstract in Eng.)
7. Tanasova A.S., Tskhovrebov M.P. [About the factors of the dynamics of mortgage lending in Russia and some of its regions], *Rossiyskiy ekonomicheskiy zhurnal* [Russian Economic Journal], 2020, no. 4, pp. 42-55, doi: 10.33983/0130-9757-2020-4-42-55 (In Russ., abstract in Eng.)
8. Travkina Ye.V. [Modern trends and prospects for the development of the Russian mortgage lending market], *Teoriya i praktika obshchestvennogo razvitiya* [Theory and practice of social development], 2020, no. 5 (147), pp. 63-66, doi: 10.24158/tipor. 2020.5.11 (In Russ., abstract in Eng.)
9. Yuzvovich L.I., Sharafiyeva M.V. [Analysis of cause-and-effect relationships between financial crises and the mortgage housing market], *Finansy i kredit* [Finance and credit], 2021, vol. 27, no. 8 (812), pp. 1773-1789, doi: 10.24891/fc.27.8.1773 (In Russ., abstract in Eng.)
10. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/ (accessed 08 February 2022).
11. <https://rosstat.gov.ru/> (accessed 08 February 2022).
12. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140178/ (accessed 08 February 2022).
13. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314260 (accessed 19 February 2022).
14. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (accessed 19 February 2022).
15. Belkina T.D. *Tsifrovoye obshchestvo – novyy format sotsial'noy real'nosti: struktury, protsessy i tendentsii razvitiya* [Digital society - a new format of social reality: structures, processes and development trends], Proceedings of the All-Russian Scientific Conference XIV Kovalev Readings, 12 - 14 November, 2020, St. Petersburg, 2020, pp. 134-139. (In Russ.)
16. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155986/ (accessed 19 February 2022).
17. https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/5b387355ab19399172e9285519334e1efb84ea37/#dst100129 (accessed 19 February 2022).
18. http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (accessed 21 February 2022).
19. <http://www.cbr.ru/> (accessed 08 February 2022).

The Analysis of the Development of Long-Term Mortgage Housing Lending in Russia

G. L. Popova, A. I. Drozdova

Tambov State Technical University, Tambov, Russia

Keywords: banks; mortgage housing lending; grade; pandemic; forecast.

Abstract: A study of the mortgage lending market in Russia for the period 2014 - 2021 was carried out; a brief overview of the state of the modern mortgage lending market; analysis of the dynamics of the average loan term, the weighted average rate on loans and the volume of mortgage lending to individuals per capita of the employed population. Based on the results of the study, predictive estimates were built and conclusions were formulated.

© Г. Л. Попова, А. И. Дроздова, 2022