

УДК 332.82

Развитие ипотечного рынка и его значение в формировании рынка доступного жилья в России

**Туртушов В.В.**Аспирант кафедры региональной экономики
Чувашского государственного университета**Мужжавлева Т.В.**Доктор экономических наук,
профессор кафедры мировой экономики
Чувашского государственного университета

В статье рассмотрены основные этапы развития рынка ипотечного кредитования в России. Представлены таблицы и диаграммы, отражающие ретроспективную динамику основных показателей, характеризующие рынок ипотеки России, проанализированы приведенные показатели и их динамика. Подведены итоги текущего развития рынка ипотечного кредитования и его значение в экономике.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, процентная ставка, ипотечный жилищный кредит, доступность жилья.

Одним из главных стимуляторов спроса на жилье является такой инструмент как ипотечное кредитование. Сложившаяся в мире система ипотечного кредитования представляет собой совокупность банков и их клиентов, которых связывают различные ипотечные программы, направленные на решение жилищного вопроса. Ипотека в экономиках развитых стран занимает значимое место, где доля задолженности по ипотечным кредитам составляет десятки процентов по отношению к ВВП. В России ипотечная задолженность – чуть больше 3 % ВВП, в Турции – 5,5 %, в Бразилии – 5,6 %, в еврозоне и США – примерно 40,1 и 60,6 % соответственно [1].

Начальный этап развития рынка ипотечного кредитования характеризуется созданием законодательной базы в данной области. Государственной Думой РФ были приняты Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [2]. В сентя-

бре 1997 г. было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) – институт развития ипотечного кредитования в стране, задачами которого являлись прежде всего реализация государственной политики по повышению доступности жилья для населения России и формирование рынка ипотеки в регионах страны, где наименее развиты рынки жилья и ипотеки.

До конца 90-х гг. XX века в России фактически отсутствовал такой финансовый инструмент как ипотека – не было ни законодательной и инфраструктурной базы, ни платежеспособного спроса у населения. В 2001 г. впервые в федеральном бюджете предусмотрены государственные гарантии по заимствованиям АИЖК. В 2003 г. был принят Федеральный закон № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» [2], в 2004 г. – Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 218-ФЗ «О кредитных историях» [2]. Принятые в конце 2004 г. Жилищный кодекс РФ и Градостроительный кодекс РФ закрепили правовую основу рынка жилья, определили защиту прав

граждан на жилье, закрепили возможность кредитования застройщиков и совершенствование ипотечного кредитования. В 2005 г. банк ОАО «ВТБ-24» выдал первый ипотечный кредит. Крайне низкий платежеспособный спрос невозможно было повысить без такого инструмента как ипотечное кредитование. Главным приоритетом принятой в конце 2005 г. федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 гг. явилось увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования.

Значительное влияние на рынок жилищного строительства и увеличение спроса на жилье оказало бурное развитие ипотечного кредитования в России в 2005-2008 гг. (см.: табл. 1). Если в 2005 г. было выдано лишь 56,3 млрд. руб. ипотечных кредитов, то в 2006 г. – более 263 млрд. руб., а в 2008 г. – 655,8 млрд. руб. Финансово-экономический кризис 2008-2009 гг. привел к росту стоимости денег на финансовых рынках и росту процентных ставок по кредитам (с 12,6 % в 2007 г. до 14,3 % в 2009 г.), вследствие чего объем выданных ипотечных кредитов в России сократился в 4 раза до 152,5 млрд. руб. в 2009 г. Однако, кризис повлек за собой снижение цен на жилую недвижимость на 10-20% по всей стране, что привело к росту спроса на жилье и кредитные ресурсы для его покупки. Так, в 2010 г. было выдано ипотечных кредитов на сумму 376,3 млрд. руб., а в 2011 г. – вдвое больше, на 716,9 млрд. руб. Снижение процентной ставки по кредитам в 2009-2012 гг. с 14,3 % до 12,3 % в 2012 г., а также сохранение цены квадратного метра жилья на уровне докризисного 2007 г., привели к дальнейшему росту объемов выданных ипотечных кредитов до 1028,9 млрд. руб. в 2012 г. [1; 3; 7].

Общий объем задолженности по ипотечным кредитам в России на конец 2012 г. составляет около

2 трлн. руб., что соответствует 3,2 % от ВВП. Дальнейшее развитие ипотечного кредитования в России может привести к росту доли в ВВП до 6-7 % уже к 2020 г. Ипотека в России завоевывает все большую популярность, о чем свидетельствует доля сделок с ипотекой на рынке жилья: в 2006 г. – 9,5 %, в 2009 г. – 11,9 %, в 2011 г. – 17,6 %.

С целью дальнейшего развития института ипотечного кредитования в России распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 июля 2010 г. № 1201-р была утверждена «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», которая определила следующие целевые показатели развития рынка ипотеки и жилищного кредитования:

1. Рост доли семей, имеющих возможность приобретения жилья с помощью собственных и заемных средств (с 17 % в 2009 г. до 30 % к 2015 г. и до 60 % к 2030 г.). Развитие данного направления сделало бы жилье доступным для широкого круга потребителей, что повлекло бы за собой значительное увеличение объемов строительства и предложения на рынке жилья для удовлетворения растущего спроса.

2. Рост доли сделок с ипотекой на рынке жилья (с 12 % в 2009 г. до 26 % к 2015 г. и до 50 % к 2030 г.). Однако, как показано в рис. 1, доля сделок с ипотекой в последние пять лет остается на уровне 12-18 %, что говорит о незначительном влиянии данного инструмента на рынке жилья.

3. Сокращение превышения среднего уровня процентной ставки по ипотечному кредиту над уровнем инфляции (с 5,6 % в 2009 г. до 2,5 % к 2015 г. и до 1 % к 2030 г.). Снижение процентных ставок по ипотечным кредитам благодаря развитию конкуренции на банковском рынке ипотечных кредитов и действию различным государственных и региональных

Таблица 1

Развитие ипотечного кредитования в России в 2005-2012 гг.

	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.	56,3	263,6	556,4	655,8	152,5	376,3	716,9	1028,9
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млрд. руб.	52,89	233,9	611,2	1049,4	1010,9	1129,4	1479,0	1982,4
ВВП, млрд. руб.	21610	26917	33247	41277	38807	46322	55799	62357
Доля задолженности по ипотечным кредитам к ВВП, %	0,24	0,87	1,84	2,54	2,60	2,44	2,66	3,18
Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в рублях, мес.	174,6	182,2	198,6	215,3	197,5	196,3	179,0	179,5
Средневзвешенная процентная ставка по кредитам, %	14,90	13,70	12,60	12,90	14,30	13,10	11,90	12,3
Средневзвешенная стоимость жилья, руб./кв. м	23780	36418	47344	54499	50305	54071	45965	н.д.
Доля сделок с ипотекой на рынке жилья, %	–	9,50	15,60	16,90	11,90	14,60	17,60	н.д.

Примечание. Таблица составлена на основе данных [1; 3; 7].

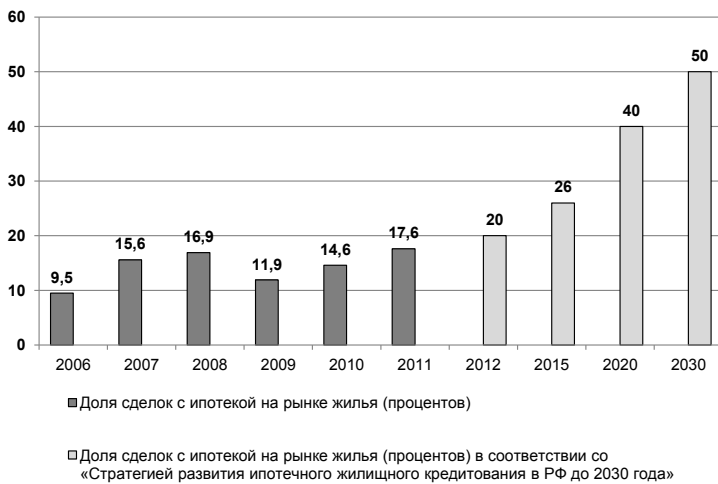


Рис. 1. Доля сделок с ипотекой на рынке жилья в России (составлено на основе собственных расчетов по данным [1; 3; 6])

программ привели бы к сокращению разницы между процентными ставками по ипотечным кредитам и индексом потребительских цен. На 2012 г. средняя процентная ставка по ипотеке превышает инфляцию на 5,7 процентных пунктов вместо заложенных в «Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» 3,3 процентных пунктов. Высокий спрос на ипотечные инструменты со стороны населения и их бурный рост в 2010-2012 гг. не приводит к снижению процентных ставок по ипотечным кредитам. Так, средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в 2011 г. составляла 11,9 %, а в 2012 г. – уже 12,3 % (рис. 2).

4. Увеличение среднего срока ипотечного кредита (с 16,5 лет в 2009 г. до 21,5 лет к 2015 г. и до 32 лет к 2030 г.). Несмотря на рост популярности такого инструмента как ипотечный кредит, заемщик ориентируется главным образом не только на процентную ставку, но и на срок кредита, стараясь, по возможности, ограничиться меньшим сроком ипотечного кредита. Из рис. 3 видно, что средний срок ипотечного кредита снизился с 16,5 лет в 2009 г. до 15 лет в 2012 г. Однако, «Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» предусматривался рост данного показателя до 17,6 лет уже в 2012 г., до 21,5 года в 2015 г. и до 32 лет в 2030 г.

В соответствии со «Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» пред-

полагается обеспечение доступности приобретения жилья с помощью ипотеки для 30 % населения в 2015 г., 50 % – в 2020 г., 60 % – в 2030 г.

Отношение задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП России показывало большой рост в 2005-2008 гг. – с 0,2 % в 2005 г. до 2,5 % в 2008 г. Однако, финансово-экономический кризис стабилизировал значение данного показателя на уровне 2,4-2,7 % к ВВП в 2008-2011 гг. Несмотря на пока еще незначительную долю задолженности по ипотечным жилищным кредитам в ВВП (3,2 % в 2012 г.) (рис. 4), «Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» прогнозируется рост данного показателя до



Рис. 2. Отношение задолженности по ипотечным жилищным кредитам к валовому внутреннему продукту России (составлено на основе собственных расчетов по данным [1; 6])



Рис. 3. Средний срок ипотечного жилищного кредита в рублях (составлено на основе собственных расчетов по данным [1; 3; 6])

Литература:



Рис. 4. Отношение задолженности по ипотечным жилищным кредитам к валовому внутреннему продукту России (составлено на основе собственных расчетов по данным [1; 3; 6])

15,5 % от ВВП, что будет говорить о значимости ипотечного кредитования в экономике страны.

На сегодняшний день развитие рынка ипотечного кредитования занимает значимое место в жилищном строительстве и формировании рынка доступного жилья в России. Продолжение работы в данном направлении имеет определяющее значение для решения острых насущных проблем в таких направлениях как жилищная сфера и жилищное строительство. Государственное регулирование в данном вопросе является определяющим и важнейшим в развитии рынка ипотечного кредитования.

1. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию: официальный сайт. – URL: <http://ahml.ru>
2. Косарева Н.Б. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации. – М.: Изд-во «Дело» РАНХ, 2010. – 256 с.
3. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. – URL: <http://cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka>
4. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 г. № 675 (ред. от 30.12.2005) «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы». – URL: <http://www.consultant.ru/>
5. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 (ред. Постановлений Правительства РФ от 14.07.2011 г. № 575, от 12.09.2011 г. № 771, от 06.10.2011 г. № 825) «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы». – URL: <http://www.consultant.ru/>
6. Распоряжение Правительства РФ от 19 июля 2010 г. № 1201-р «Об утверждении стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 года». – URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/2207722/>
7. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр): официальный сайт. – URL: <https://rosreestr.ru/wps/portal>

The Development of Mortgage Market and Its Role in Formation of the Market of Affordable Housing in Russia

V.V. Turtushov, T.V. Muzhzhavleva
Chuvash State University named after I.N. Ulyanov

The paper addresses main stages of development of mortgage in Russia. The authors present and analyze the tables and diagrams that reflect the retrospective dynamics of main indicators of Russian mortgage market. The results of recent development of mortgage market and its role in the economy are summarized.

Key words: mortgage, mortgage lending, interest rate, residential mortgage loan, affordability of housing.