

УДК 336.77.067.22

¹*А.А. Щербинина*, ²*И.А. Езангина*, ³*М.В. Самошкина*

¹ Волгоградский государственный технический университет, г. Волгоград,
email: kolesnikova_k00@mail.ru

² Волгоградский государственный технический университет, г. Волгоград,
email: ezangirina@rambler.ru

³ Технологический университет имени дважды Героя Советского Союза, летчика-космонавта А.А. Леонова, Московская обл., г. Королев, email: mvsam97@yandex.ru

РЕГИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ: ФАКТОРЫ ВЛИЯНИЯ, СОСТОЯНИЕ

Ключевые слова: ипотека, ипотечный портфель, рынок ипотечного кредитования, региональные ипотечные программы, платежеспособный спрос населения, целевые субсидии, государственная программа поддержки.

В статье проведен анализ развития регионального ипотечного кредитования России в динамике 2021-2022 гг. Выделены факторы, определяющие уровень развития ипотеки в регионах. Обозначены лидирующие регионы по объему выданных ипотечных кредитов, а также регионы России, которые отличаются наиболее динамичное развитие нормативно-правовых основ системы ипотечного жилищного кредитования. Помимо этого, доказана значимость ипотечного кредитования для российских коммерческих банков как важнейших институтов анализируемого рынка. По результатам проведенного в статье анализа рынка ипотечного кредитования в регионах России перечислены проблемы и предложены перспективные решения, направленные на повышение доступности ипотечных кредитов.

¹*A.A. Shcherbinina*, ²*I.A. Ezangina*, ³*M.V. Samoshkina*

¹ Volgograd State Technical University, Volgograd, email: pelmeshka54@mail.ru

² Volgograd State Technical University, Volgograd, email: ezangirina@rambler.ru

³ Technological University named after twice Hero of the Soviet Union, pilot-cosmonaut A.A. Leonova, Moscow region, Korolev, email: mvsam97@yandex.ru

REGIONAL ASPECTS OF THE DEVELOPMENT OF THE MORTGAGE LENDING MARKET IN RUSSIA: FACTORS OF INFLUENCE, STATE

Keywords: mortgage, mortgage portfolio, mortgage lending market, regional mortgage programs, effective demand of the population, targeted subsidies, state support program.

The article analyzes the development of regional mortgage lending in Russia in the dynamics of 2021-2022. The factors that determine the level of mortgage development in the regions are identified. The leading regions in terms of the volume of mortgage loans issued, as well as the regions of Russia, which are distinguished by the most dynamic development of the regulatory framework for the housing mortgage lending system, are identified. In addition, the importance of mortgage lending for Russian commercial banks as the most important institutions of the analyzed market has been proved. Based on the results of the analysis of the mortgage lending market in the regions of Russia, the article lists the problems and proposes promising solutions aimed at increasing the availability of mortgage loans.

В последние годы ситуация с развитием ипотечных операций значительно улучшилась. Если ранее развитие рынка ипотеки сдерживалось высокими темпами инфляции, нестабильностью рубля, низким уровнем доходов населения, то в настоящее время размеры предоставляемых кредитов стремительно увеличиваются, количество банков – участников ежегодно возрастает, происходит дифференциация предоставляемых ипо-

течных кредитных продуктов в соответствии с потребностью клиентов.

Некоторые страны мира (Казахстан, Белоруссия, Эстония и другие) выделяют применение ипотечного кредитования как одну из задач национальной программы социально-экономического развития страны, поскольку увеличение объемов ипотечного кредитования оказывает значительное влияние на развитие банковской системы страны в целом.

Именно такой вид кредитования позволяет скоординировать интересы населения при привлечении средств инвесторов в жилищное строительство, что, в свою очередь, способствует улучшению уровня жизни внутри страны.

Цель исследования – выделить и охарактеризовать ключевые факторы влияния на состояние и развитие рынка регионального ипотечного кредитования в России.

Материал и методы исследования

Для решения поставленных задач применялись методы статистических исследований, описательный и абстрактно-логический методы, сравнительный анализ. Информационной базой исследования выступили материалы официальных источников: Эксперт РА, НКР (Национальные кредитные рейтинги), ОБК (Объединенное кредитное бюро), РБК Недвижимость, официальные сайты Волгоградского Областного фонда жилья и ипотеки и Комитета социальной защиты населения Волгоградской области.

Результаты исследования и их обсуждение

В 2021 году ипотечные ссуды являются частью продуктового ряда практически всех крупнейших банков России (таблица 1).

Как видно из таблицы 1, объем ипотечного портфеля крупнейших по объему розничного кредитного портфеля банков значителен (рисунок 1).

Наличие конкуренции стимулирует общее повышение качества банковского обслуживания и внедрение современных банковских технологий.

Развитие ипотечного кредитования как одного из направлений розничного кредитования дало толчок региональному расширению и строительству национальных и региональных банковских сетей. В условиях обостряющейся конкуренции главной целью каждого банка является увеличение точек присутствия на региональных рынках, в результате чего повсеместно появляются все новые отделения и дополнительные офисы. Регионы представляют значительный интерес для столичных банков с точки зрения недостаточной насыщенности их рынков финансовыми услугами и возможности получения дополнительной

прибыли за счет географического расширения сферы деятельности.

В настоящее время средняя срочность ипотечного займа растёт по всей стране: в начале 2019 года средневзвешенный срок выдачи составлял 17 лет, а в октябре 2021 года он достиг 20,9 года. Наибольший средний срок ипотечного кредита зафиксирован в Ингушетии и Чеченской Республике – более 22 лет, а минимальный – в Челябинской области (18 лет). Рост среднего срока на фоне увеличения среднего чека ипотеки способствует уменьшению ежемесячного платежа, однако с начала 2019 года средний чек подскочил на 41,7%, а срок увеличился всего на 20%. В связи с этим рейтинговое агентство «НКР» ожидает, что средняя срочность ипотечных кредитов будет расти и дальше, «догоняя» среднюю сумму: уже в конце 2022 года она превысит 21 год, а по итогам 2023 года достигнет 23 лет, что соответствует примерно трети средней продолжительности жизни в России [3].

В мае 2022 года в России было выдано ипотечных кредитов на общую сумму 122,89 млрд.руб., что на 7% ниже показателя апреля (132,16 млрд.руб.). При этом число новых ипотечных кредитов в мае снизилось по сравнению с апрелем сразу на 21% – до 30,8 тысяч против 38,8 тысяч [4].

Количество выданных ипотечных кредитов в регионах значительно различается (таблица 2).

Исходя из данных таблицы 2, можно сделать вывод, что по объемам ипотечного кредитования среди регионов на первом месте – Москва, где в мае было выдано 3872 кредита на сумму 28,72 млрд.руб., на втором – Московская область с 2379 кредитами на 15,12 млрд.руб., на третьем месте – Санкт-Петербург, где было выдано 1655 ипотечных кредитов на 9,31 млрд.руб., четвертое место занял Краснодарский край (1170 кредитов на 4,48 млрд.руб.), пятое – Татарстан (978 кредитов на 3,62 млрд.руб.) [5].

Данные, полученные крупнейшим кредитным бюро «ОКБ», говорят о том, что из лидирующих регионов по объему выданных ипотечных кредитов в мае 2022 года только в Москве и Московской области отслеживается положительная динамика роста объемов ипотечного кредитования.

Таблица 1

Объем ипотечного портфеля крупнейших российских банков в 2021 году

Наименование банка	Розничный кредитный портфель на 01.02.2021г., млн.руб.	Объем ипотечного портфеля (остаток задолженности) на 01.01.2021г., млн.руб.
ПАО «Сбербанк»	8 587 514	4 933 697
Банк ВТБ	3 374 227	1 988 685
АО «Альфа-Банк»	912 468	227 329
АО «Россельхозбанк»	562 559	358 212
ПАО Банк «ФК Открытие»	491 079	244 066
ПАО РОСБАНК	398 695	240 617
ПАО «Промсвязьбанк»	355 333	213 990
АО «Райффайзенбанк»	321 595	152 807

Источник: авторская, по материалам [1, 2]

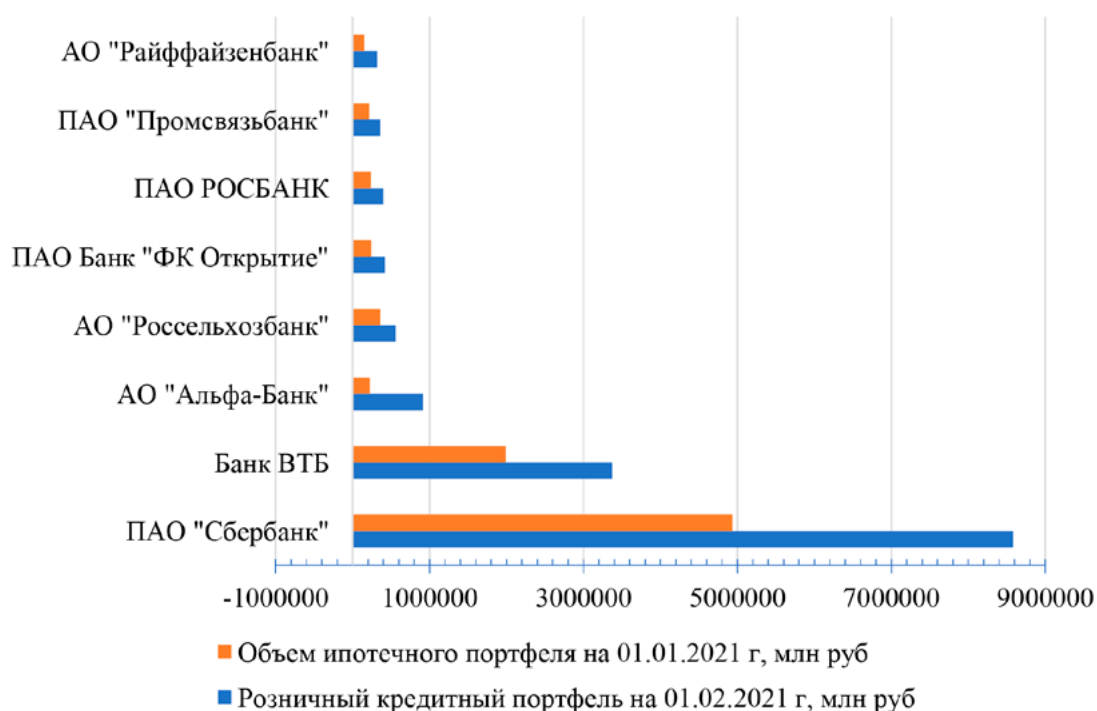


Рис. 1. Объем ипотечного портфеля крупнейших российских банков в 2021 году

Источник: авторский, по материалам [1,2]

В Москве прирост объемов ипотеки за месяц составил 24% при росте количества новых кредитов на 4%. В Московской области сумма выдачи выросла на 20%, но число оформленных ипотек снизилось на 4% по сравнению с апрелем 2022 года [4].

Также важно отметить, что развитие ипотечного рынка происходит от центра

к регионам. Большая часть банков, предлагающие своим клиентам ипотечные программы кредитования, находятся в Москве, где присутствует повышенная конкуренция за клиентов.

В регионах России созданы правовые основы для функционирования системы ипотечного кредитования населения.

Таблица 2

Топ-10 регионов по объему выданных ипотечных кредитов в мае 2022 года

Регион	Количество выданных ипотечных кредитов	Средний чек, млн. руб.	Объем кредитования, млрд.руб.
Москва	3872	7,42	28,72
Московская область	2379	6,36	15,12
Санкт-Петербург	1655	5,63	9,31
Краснодарский край	1170	3,83	4,48
Республика Татарстан	978	3,7	3,62
Свердловская область	928	3,07	2,85
Республика Башкортостан	964	2,7	2,6
Красноярский край	752	3,18	2,39
Приморский край	575	4,04	2,32
Новосибирская область	663	3,49	2,31

Источник: авторская, по материалам [5]

Таблица 3

Ипотечные программы Волгоградского агентства ипотечного жилищного кредитования на 2022 год

Программа	Минимальная процентная ставка, %	Условия
Новостройки	4,5	Позволяет приобрести квартиру на этапе строительства по договору долевого участия (ДДУ) и по договору уступки прав требования по ДДУ
Вторичный рынок	10,3	Универсальная программа кредитования позволяющая приобрести квартиру на вторичном рынке
Семейная ипотека	5,3	Позволяет приобрести квартиру/таунхаус/жилой дом путем заключения договора купли-продажи, заключения договора участия в долевом строительстве (договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве); построить индивидуальный жилой дом с одновременным приобретением земельного участка либо на собственном земельном участке
Перекредитование	5,3	Возможность погасить старую ипотеку путем получения нового займа; заемщик получает возможность выбрать другой срок кредитования и изменить состав заемщиков и снизить размер ежемесячного платежа; заемщик может получить сумму займа, превышающую остаток долга по имеющейся ипотеке
Легкая ипотека	6,0	Возможность получения ипотеки по двум документам; основные потребители данной программы: наемные работники без подтверждения дохода, индивидуальные предприниматели, собственники бизнеса

Источник: авторская, по материалам [6]

Динамичное развитие нормативно-правовых основ системы ипотечного жилищного кредитования происходит в Москве, Самарской, Саратовской, Новосибирской областях, Хабаровском

крае и других регионах, где утверждены региональные ипотечные программы (подпрограммы), разработана и внедрена необходимая нормативная база. Примерами таких программ можно назвать:

1. Подпрограмма «Социальная ипотека» государственной программы Московской области «Жилище» (для воспитателей, учителей, врачей, молодых ученых, а также тренеров государственных и муниципальных организаций Московской области. Особенность: участник платит только проценты по кредиту, стоимость квартиры за него выплачивает государство – 50% от ее стоимости выдаются в виде жилищной субсидии, остальные 50% поступают в течение срока погашения ипотечного кредита);

2. Подпрограмма «Сельская ипотека» в Самарской области. Ипотека распространяется на жителей деревень, сел, поселков и городов, чья численность не превышает 30 тыс. человек. Особенность: крайне низкая процентная ставка по кредиту. За счет государственных субсидий банки могут ее выдавать в диапазоне от 0.1 до 3% годовых);

3. Государственная программа Саратовской области «Обеспечение населения доступным жильем и развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры» 2019-2025гг. Цель – улучшение жилищных условий граждан путем повышения доступности ипотечных жилищных кредитов для населения (не менее 18,0 тыс. выданных ипотечных жилищных кредитов ежегодно путем снижения ставки на ипотечное кредитование за счет государственных субсидий).

В настоящее время в ряде регионов (Оренбург, Москва, Удмуртская Республика, Самарская область, Саратовская область, Нижегородская область, Республика Башкортостан, Рязань и др.) реализованы свои подходы к финансовому обеспечению приобретения гражданами жилья. Наибольшее распространение получила схема непосредственного участия средств региональных и местных бюджетов в финансировании в различных формах граждан на приобретение жилья, что связано с рядом причин:

1) стремлением увеличить платежеспособный спрос населения за счет использования бюджетных средств;

2) необходимостью оживить строительный сектор экономики, посредством стимулирования притока в него как средств населения, так и бюджетных и внебюджетных средств;

3) разработкой промежуточных схем обеспечения граждан жильем в условиях слабого развития ипотечного кредитования (например, возможность оплаты первоначального взноса заемщика может быть обеспечена продажей уже имеющегося его жилья, участием в накопительно-ипотечных системах или ипотечным страхованием в целях снижения размера первоначального взноса) [3].

В Волгоградской области региональное ипотечное кредитование находится в постоянном развитии. Волгоградский областной фонд жилья и ипотеки при достигнутом приросте численности клиентов и объемов оборотных средств совместно с другими региональными коммерческими структурами (банками, жилищно-строительными кооперативами, застройщиками жилья) в состоянии решить проблемы жителей города, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Это связано с относительно невысокими процентными ставками (в среднем 8,5% по сравнению с 14,5% в Самарской области) и достаточным объемом предложений нового жилья по доступным ценам.

Помимо этого, в Волгоградской области активно развиваются ипотечные программы Волгоградского агентства ипотечного жилищного кредитования (ВАИЖК) (таблица 3).

Из данных таблицы 3 следует, что жители Волгоградской области имеют возможность выбора наиболее выгодной ипотечной программы, подходящей в каждом конкретном случае.

Также нельзя не отметить то, что многодетные семьи Волгоградской области имеют возможность получать ежемесячную компенсацию в течение 5 лет при покупке квартиры в ипотеку на первичном рынке жилья или в течение 10 лет при оформлении кредита на строительство индивидуального жилого дома. Помимо этого, право на компенсацию в течение двух лет также имеют жители, которые приобрели жильё в проблемных многоквартирных домах, переданных для завершения строительства добросовестным застройщикам. Также, для молодых семей региона, желающих улучшить жилищные условия, введен дополнительный механизм – льготный займ под 3% годовых на оплату первоначального

чального взноса при покупке квартиры в новостройке с использованием ипотечного кредита. При рождении детей происходит списание до 50% остатка займа. Перечисленные механизмы поддержки и развития ипотеки применяются на территории Волгоградской области, что обособливает регион и стимулирует интерес к ипотечному кредитованию [7].

Бюджетная поддержка региональных ипотечных жилищных программ осуществляется в основном в форме:

- кредитования на жилищные цели за счет средств бюджета;

- субсидирования уполномоченными банками процентной ставки по ипотечным кредитам (за счет бюджетных средств покрывается разница между действующей в банке рыночной и льготной процентными ставками);

- предоставления материалов и оборудования на жилищное строительство путем зачета их в счет недоимок предприятий в областной, местные бюджеты и внебюджетные фонды (например, получение права на заготовку древесины для строительства индивидуальных жилых домов на землях населенных пунктов) [8].

Одна из самых распространенных форм участия региональных и местных бюджетов в ипотечных программах – создание местными администрациями различных организаций (фондов), предоставляющих кредиты гражданам на приобретение жилья и жилищного строительства (например, Волгоградский областной фонд жилья и ипотеки, Оренбургский областной фонд развития ипотечного жилищного кредитования, Самарский областной Фонд жилья и ипотеки (СОФЖИ), Рязанский ипотечный фонд). Источниками ресурсов таких фондов являются бюджетные средства, и это является основным ограничивающим фактором развития ипотечных программ.

Неэффективной формой участия бюджетов в ипотечных программах можно назвать программу, когда на бюджет возлагается функция субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам (например, субсидирование социальных работников малых городов). Поскольку процентная ставка является рыночной категорией, то ее величина

регулируется исключительно рыночными факторами (например, стоимостью для банка финансовых ресурсов, являющихся источником кредитов, оценкой рисков, свойственных определенной банковской операции, в частности ипотечному кредитованию и др.). Бюджет возлагает на себя не свойственные ему обязательства компенсации разницы между рыночной ставкой процента и уровнем льготного процента. Помимо этого, ипотечные кредиты выдаются на длительный период, поэтому в условиях нестабильной экономики возможны существенные изменения на кредитно-финансовом рынке, которые влекут рост рыночных процентных ставок с увеличением бюджетной нагрузки. Однако средств, предусмотренных бюджетом на жилищную программу, может оказаться недостаточно, и на банки возлагается дополнительный риск. Достаточно сложно определить сумму средств, необходимую для реализации программы субсидирования процентной ставки, поскольку она во многом зависит от тенденций на кредитно-финансовом рынке.

Эти же проблемы могут возникнуть, когда региональные ипотечные программы строятся на предоставлении кредитов по льготным процентным ставкам (например, льготная ипотека Самарской области от 5,3%), т.е. бюджетные ресурсы предоставляются гражданам по ставкам много ниже рыночных. В результате рыночные структуры, вынужденные привлекать ресурсы на финансовом рынке по более дорогой цене, оказываются не заинтересованными участвовать в этих программах за счет собственных ресурсов. Это также ограничивает масштабы региональных программ [9].

Однозначно, такие меры носят вынужденный характер, что связано как с низкими доходами населения, так и с отсутствием относительно доступных по ценам долгосрочных ресурсов у банков. Вместе с тем, решение данной проблемы может вызвать ряд проблем, связанных с тем, что бюджетные средства предоставляются не адресно, льготные кредиты могут создать очередь за бесплатным жильем, возможные инвесторы не смогут разместить свои средства на рынках с искусственно заниженными ценами [10].

Более эффективное решение проблемы повышения доступности кредитов – социальная поддержка, как на государственном, так и региональном уровнях, в том числе предоставление целевых субсидий гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, на оплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита. Такой вывод можно сделать исходя из того, что при введении программы предоставления государственной поддержки в решении жилищной проблемы молодым семьям в рамках федеральных и областных программ (предоставление молодым семьям льготного займа на оплату первоначального взноса (Волгоградский областной фонд жилья и ипотеки), льготная ипотека молодым семьям (ОАО «Волгоградское агентство ипотечного жилищного кредитования»), количество приобретенных квартир с применением ипотечного кредитования возросло на 2500 квартир [11]. Таким образом, субсидия позволяет увеличить платежеспособность граждан, уменьшая сумму необходимого кредита и соответственно размер ежемесячных платежей. Субсидия носит целевой и адресный характер, механизм ее предоставления позволяет осуществлять контроль за использованием бюджетных средств. Субсидия предоставляет гражданам возможность выбора типа и качества готового жилья. Такая система субсидирования дает возможность разграничить и взаимно увязать бюджетную и рыночную сферы экономики.

Несмотря на современное состояние российского рынка ипотечного кредитования и его постоянное развитие, существует ряд проблем:

1) Региональная асимметрия, то есть количество выданных ипотечных кредитов в Москве и Московской области значительно выше, чем, например, в Красноярском или Приморском крае (таблица 2);

2) Недостаток средств бюджета, необходимых для выделения на предоставление жилищных субсидий социально незащищенным гражданам;

3) Нестабильная экономическая ситуация, поскольку ипотека – долгосрочный кредит, при котором кредиторам требуется гарантия экономической ста-

бильности, а заемщикам – уверенность в возможности выплаты долга в течение всего срока;

4) Несоответствие стоимости жилья в регионах и доходах населения, что увеличивает риск невозвратности займов;

5) Недостаточная финансовая грамотность населения, вызывающая нерациональное использование заемных средств.

Для устранения этих проблем возможно рассмотреть следующие меры:

1. Привлекать коммерческие банки к осуществлению региональных ипотечных программ, что позволит увеличить финансирование и поспособствует снижению процентной ставки или увеличению возможных льготных процентов, что, в свою очередь, привлечет больше заемщиков.

2. Внедрять новые льготные программы ипотечного кредитования с ориентиром на доход потенциального заемщика и его потребностями в жилье (например, льготы на трехкомнатные квартиры для многодетных семей, на двухкомнатные для семей с одним ребенком и на однокомнатную для семей без детей или неженатых/незамужних граждан).

3. Разрабатывать ипотечные проекты с государственной и/или банковской поддержкой для граждан, оказавшихся в трудном материальном положении (например, вследствие чрезвычайной ситуации).

Выводы

Необходимость развития рынка ипотечного кредитования в регионах России (в частности, в Волгоградской области) заключается не только в том, что это крупный коммерческий проект, позволяющий увеличить бюджет регионов или даже страны, но и в том, что это наиболее оптимальный способ улучшения качества жизни населения. В том случае, если регионы будут принимать меры для повышения уровня ипотечного кредитования, качество и возвращаемость кредитов будут улучшаться, сохраняться на высоком уровне в среднесрочной перспективе. В случае постоянной работы в этом направлении и удержании льготных процентных ставок для разных категорий населения по ипотеке, 2023 год станет для российского ипо-

течного рынка подъемным. В 2023 году, в случае усовершенствования ипотечных продуктов, конкурировать банкам на региональном рынке целесообразно за счет максимального упрощения и сокращения сроков рассмотрения кредитной заявки, развития новых, более привлекательных с точки зрения заемщиков, ипотечных программ, внедрения

интересных для клиента сервисных инициатив. Наконец, подчеркивается значимая роль Банка России, государственных инфраструктурных институтов через традиционные инструменты денежно-кредитной политики и программно-целевого подхода в определении вектора развития регионального рынка ипотечного кредитования [12].

Библиографический список

1. РА Эксперт. Рэнкинг банков по размеру розничного кредитного портфеля. [Электронный ресурс]. URL: <https://raexpert.ru/rankingtable/bank/monthly/feb2022/tab06/> (дата обращения: 20.12.2022).
2. РА Эксперт. Рэнкинг банков по величине ипотечного портфеля на 01.01.2021. [Электронный ресурс]. URL: https://raexpert.ru/rankingtable/bank/ipoteka_2020/tab2/ (дата обращения: 20.12.2022).
3. НКР: Ипотека в России, аналитическое исследование. [Электронный ресурс] URL: https://ratings.ru/files/research/banks/NCR_Mortgage_Dec2021.pdf (дата обращения: 30.11.2022).
4. Объединенное кредитное бюро. [Электронный ресурс]. URL: <https://bki-okb.ru/> (дата обращения: 30.11.2022).
5. РБК Недвижимость: лидеры по выдаче ипотеки в России в мае 2022. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/62a981ee9a794719b9ae4631> (дата обращения: 30.11.2022).
6. Волгоградский Областной фонд жилья и ипотеки: Ипотека в Волгограде. [Электронный ресурс]. URL: <https://ivlg.ru/ipoteka/> (дата обращения: 20.12.2022).
7. Комитет социальной защиты населения Волгоградской области. [Электронный ресурс]. URL: <https://uszn.volgograd.ru/current-activity/cooperation/news/397968/> (дата обращения: 20.12.2022).
8. Лобова Н.Ю. Правовая защита участников ипотечного кредитования // Вопросы имущественной политики. 2019. № 1 (40). С. 154-166.
9. Лаврушин О.И., Афанасьева О.Н., Корниенко С.Л. Банковское дело. Современная система кредитования: монография. М.: КноРус, 2019. 264 с.
10. Горемыкин В.А. Ипотечное кредитование. М.: Московский государственный индустриальный университет (МГИУ), 2016. 365 с.
11. Единый интернет-сайт центров социальной защиты населения Волгограда. Меры социальной поддержки. [Электронный ресурс]. URL: <https://soc.volganet.ru/43/mer-y-sots-podderzhki/Zhilyo/> (дата обращения: 20.12.2022).
12. Езангина И.А., Водолагина К.С., Маловичко А.Е. Региональные институты развития: структура, направления деятельности, результативность // Вестник Института экономики Российской академии наук. 2020. № 3. С. 129-141.