

**Л. А. КРАСНОВА**

*доцент кафедры математических методов,  
информационных технологий и систем управления в экономике,  
кандидат экономических наук, доцент*

**О. А. ПАЗДЕРИНА**

*магистрант кафедры математических методов,  
информационных технологий и систем управления в экономике*

## **ПРИЧИНЫ, СДЕРЖИВАЮЩИЕ РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

В условиях рыночной экономики жилищная проблема в России вызвала потребность в новых научных и практических подходах к ее решению. Важным изменением государственной жилищной политики стала ориентация на развитие ипотечного кредитования. В мировой финансовой практике ипотечное кредитование получило широкое распространение. В странах с развитой рыноч-

ной экономикой и высоким уровнем организации банковской системы сложились целые системы ипотечного кредитования, которые представлены различными экономическими субъектами — банками; агентствами по торговле недвижимостью; кредитными институтами, осуществляющими кредитование под залог недвижимости; страховыми компаниями; кредитными агентствами, предоставляющими информацию о кредитоспособности клиентов; компаниями, специализирующимися на изъятии заложенного имущества в случае неплатежа по ссуде.

Ипотечное кредитование оказывает влияние на ряд экономических структур: во-первых, оно выступает стимулятором конкуренции в банковской системе, во-вторых, является инструментом, стимулирующим продажи на рынке недвижимости, что в свою очередь является положительным фактором для застройщиков и агентств недвижимости, и наконец, в-третьих, выполняет важную социальную функцию — обеспечение населения жильем.

Исследование механизма ипотечного кредитования на сегодняшний день достаточно актуально. В экономическом аспекте у ипотечного кредитования имеются, наряду с большими перспективами, и существенные проблемы. Решить эти проблемы непросто, но, не делая попыток к их решению, невозможно повысить эффективность ипотечного кредитования.

Свое развитие ипотека начала с 1998 г. в результате принятия Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», но популярность среди населения она начала приобретать с 2005 г., в котором наблюдается рост выданных кредитов по сравнению с предыдущими периодами. В целом на рынке ипотечного кредитования наблюдается увеличение, как числа кредитных организаций, занимающихся выдачей ипотечных кредитов населению, так и объемов кредитования. Спад данных показателей произошел лишь в кризисный период в 2009 г. (в 4,3 раза по сравнению с 2008 г. уменьшился объем выданных кредитов) и сменился резким ростом показателей в 2010 и 2011 гг. Таким образом, ипотечное кредитование, угасшее в связи с развитием финансового кризиса, вновь набирает обороты.

Особенностью ипотечного кредитования в России можно отметить постоянный рост доли кредитов, выданных в рублях, по от-

ношению к кредитам, выданным в валюте (см. рис. 1). При этом следует отметить рост просроченной задолженности по ипотечным кредитам (см. рис. 2), лидером в региональном разрезе остается Центральный федеральный округ, на который приходится более 50% всей просроченной задолженности.



Рис. 1. Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб./квартал  
Источник: [1]

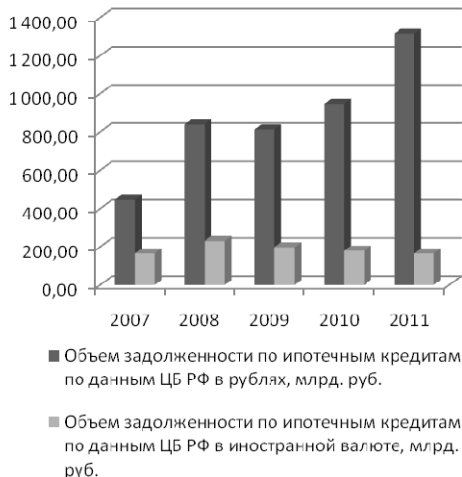


Рис. 2. Динамика изменения уровня просроченной задолженности по ИЖК  
Источник: [1]

По ряду статистических критериев, очевидно, что сфера займов на покупку жилья в России по-прежнему остается достаточно слабо развитым сегментом кредитования. В ходе исследования были рассмотрены основные причины и выполнен регрессионный анализ факторов, оказывающих сдерживающее влияние на развитие ипотечного кредитования в России, не позволяющих в полной мере осуществлять его основные функции (таблица 1).

Таблица 1

**Результаты регрессионного анализа причин, оказывающих влияние на развитие ипотечного жилищного кредитования в России**

Низкая платежеспособность населения	$y = 1506,124 - 313,988x_1 + 41,238x_2,$ где $y$ — объем ипотечного кредитования (млрд руб.), $x_1$ — уровень безработицы (численность безработных, млн чел.), $x_2$ — уровень доходов (среднедушевые денежные доходы за год, тыс. руб.)
Превышение спроса над предложением	$y = -350,712 + 3,825x,$ где $y$ — объем ипотечного кредитования (млрд руб.), $x$ — ввод в действие зданий жилого назначения (тыс. м <sup>2</sup> )
Условия ипотечного кредитования	$y = 2593,147 - 170,641x_1 + 153,71x_2,$ где $y$ — объем выданных жилищных кредитов (млрд руб.), $x_1$ — средневзвешенная ставка по кредитам (%), $x_2$ — средний размер ипотечного займа (млн руб.)

Источник: [составлено авторами].

Во-первых, низкая платежеспособность населения, которая обусловлена двумя факторами: недостаточным уровнем и стабильностью доходов и уровнем безработицы. При этом оба описанных выше фактора оказывают непосредственное влияние друг на друга. Имеется прямая зависимость ипотеки от уровня доходов, и обратная — от численности безработных. Чаще всего это связано с тем, что в регионах, где уровень доходов низкий, там и уровень безработицы выше.

Во-вторых, на проблему доступности ипотеки влияет развитие отрасли строительства жилья. Строительная отрасль играет важнейшую роль в экономике и социальной сфере, так как именно

строительство создает базу для реализации национального проекта «Жилище»: обеспечение населения доступным качественным жильем. Следовательно, можно отметить прямую связь ипотеки с развитием строительного рынка жилья. Это обусловлено в первую очередь тем, что банки активно сотрудничают с застройщиками, и поэтому создают более выгодные условия кредитования при приобретении квартиры в новостройке. По данным компании Est-a-Tet, около 34–50% новостроек сегодня покупается в кредит. В элитном сегменте этот процент меньше — 10%, в бизнес-классе — около 30% и в экономклассе от 50% до 80% (по некоторым проектам). Активны не только покупатели, но и банки. Сейчас около 85% финансовых структур работают с кредитами на недвижимость, 70% из них выдают ипотеку для новостроек [3].

В-третьих, особое влияние на динамику ипотечного кредитования оказывают условия предоставления займов, которые ограничивают круг потенциальных заемщиков. То есть в случае повышения процентной ставки, банки спровоцируют сокращение платежеспособного спроса населения на ипотечные кредиты. Кроме того, объем ипотечного кредитования прямо зависит от среднего размера ипотечного займа: чем больше займ, тем выше динамика ипотечного кредитования.

В-четвертых, доверие к банковским кредитам (как к потребительским, так и к ипотечным), по сравнению с другими вариантами покупки жилья, пока невелико. Значительно больше доверия вызывает, например, покупка жилья с рассрочкой платежа от строительной компании. В 4 раза большее число будущих покупателей жилья считают «безусловно выгодным» именно этот вариант по сравнению с вариантом банковского кредита [4].

Рассматривая перспективы развития ипотечного кредитования, большая часть экспертов придерживается пессимистических взглядов. Основная задача — не допустить обвала рынка — выполнена в 2009 г. Задача 2013 г. — обеспечить дальнейший рост. Однако растут не только объемы кредитования, но и объемы задолженности по выданным кредитам. Более того, сами потенциальные заемщики «психологически» не готовы массово брать кредиты, что подтверждают результаты опроса журнала METRINFO в сентябре

2012 г. [3]. Ниже приведено распределение ответов на вопрос: «Каковы основные причины, по которым люди не могут взять ипотечный кредит на приобретение жилья?».

- 36,3% назвали позицию «недостаточный доход»;
- 21,4% выбрали «высокие процентные ставки»;
- 11% — неуверенность в стабильном доходе;
- 7,7% — недоверие банкам;
- 7,1% — невозможность официально подтвердить доходы;
- 4,4% — сложность в оформлении кредита;
- 3,3% — нестабильность рынка недвижимости;
- 2,2% — сроки выплат оказались неудобными — слишком короткими или длинными;
- 6,6% — думают иначе.

Следует отметить, что в силу довольно низких доходов населения ипотека вряд ли в ближайшие годы станет массовым продуктом. Кроме того, в сентябре 2012 г. Центральный Банк России повысил ставку рефинансирования до 8,25%, а 1 августа 2012 г. ведущий лидер ипотечного кредитования Сбербанк России объявил о поднятии ипотечных ставок на 0,5 процентных пункта. Единого мнения относительно роста или уменьшения ипотечной просрочки в 2013 г. не существует. Негативные прогнозы уверяют, что в абсолютных цифрах количество ипотечных должников вырастет. Но темпы роста просроченной задолженности будут ниже показателей 2009–2010 гг. И все же общую тенденцию развития экономики в нашей стране и прогнозируемые статистические показатели по просрочке на ближайшие полгода можно выразить словами «облегчение, уменьшение, стабилизация».

#### **СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Статистические данные Агентства по ипотечному жилищному кредитованию [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.ahml.ru/>.
2. Статистические данные Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gks.ru>.
3. Индикаторы рынка недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.im.ru/news/65925.html>.
4. Исследовательская группа РБК [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rbk.ru>.