

УДК: 657.412.13

Новосельский Святослав Олегович, к.э.н., доцент кафедры учета и финансов Курский государственный университет

e-mail: nsvyatoslav@yandex.ru

Щедрина Ирина Николаевна, к.э.н., доцент кафедры учета и финансов Курский государственный университет

e-mail: shedrinain@yandex.ru

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Аннотация: статья посвящена исследованию вопросов оценки показателей развития отечественного рынка ипотечного кредитования, а также изучению зарубежного опыта и моделей ипотечного кредитования

Ключевые слова: ипотека, кредит, ипотечное жилищное кредитование, модели кредитования.

MORTGAGE LENDING: DOMESTIC TENDENCIES AND FOREIGN EXPERIENCE

Novoselskiy Svyatoslav Olegovich, Cand.Econ.Sci., associate professor of accounting and finance Kursk state university

e-mail: nsvyatoslav@yandex.ru

Shchedrina Irina Nikolaevna, Cand.Econ.Sci., associate professor of accounting and finance Kursk state university

e-mail: shedrinain@yandex.ru

Summary: article is devoted to research of questions of an assessment of indicators of development of the domestic market of mortgage lending, and also studying of foreign experience and models of mortgage lending

Keywords: mortgage, credit, mortgage housing lending, crediting models.

В рамках изучения системы ипотечного кредитования необходимо провести анализа основных показателей его развития в России. В таблице 1 представлена динамика ипотечного кредитования в России за 2013-2015 годы.

Из расчетов в таблице 1 можно сделать вывод о том, что в Российской Федерации несмотря на кризисные явления и негативное влияние макроэкономических факторов происходит рост ипотечного кредитования. Так в 2014 году величина ипотечных кредитов выросла по сравнению с 2013 годом на 19,22 %, а в 2015 году данный показатель увеличился по сравнению с 2014 годом на 22,67 %.

Сумма выданных ипотечных кредитов в 2015 году выросла по сравнению с 2014 годом на 30,21 %, а в 2014 году сумма выданных ипотечных кредитов выросла по сравнению с 2013 годом на 31,20 %. В целом по итогам 2015 года было выдано 2013 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 1763 млрд. рублей. В абсолютном выражении рынок ипотеки поставил очередной рекорд, хотя месячные темпы роста выдачи на протяжении года снижались - от 52 % в январе до 13 % в ноябре.

Таблица 1 – Динамика ипотечного кредитования в России

Показатель	2013 год	2014 год	2014 г. в % к 2013 г.	2015 год	2015 г. в % к 2014 г.
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.	692	825	119,22	1012	122,67
Сумма выданных ипотечных кредитов, млрд. рублей	1032	1354	131,20	1763	130,21
Количество выданных ипотечных кредитов в млн. кв.м.	28,1	35,9	127,76	45,5	126,74
Средний размер выданного ипотечного кредита, тыс. руб.	1492	1641	109,99	1741	106,09
Средневзвешенный срок выдачи ипотечных кредитов, лет	15	14,7	98,00	15	102,04

Источник: данные официального сайта АИЖК [2]

На основе данных таблицы 1 можно сделать вывод о том, что за три года происходит рост количества выданных кредитов в млн. кв.м. в 2014 году по сравнению с 2013 годом на 27,76 % и в 2015 году по сравнению с 2014 годом на 26,74 %. Постоянную тенденцию к росту имеет показатель среднего размера кредита. В 2014 году средний размер ипотечного кредита вырос по сравнению с 2013 годом на 9,99 %, а в 2015 году по сравнению с 2014 годом на 6,09 %.

В таблице 2 представлен анализ структуры выданных ипотечных кредитов.

Таблица 2 – Структура выданных ипотечных кредитов

Показатель	2013 год		2014 год		2015 год	
	млрд. руб.	в % к итогу	млрд. руб.	в % к итогу	млрд. руб.	в % к итогу
Сумма выданных ипотечных кредитов, млрд. рублей	1032	100,00	1354	100,00	1763	100,00
в том числе: на приобретение жилья на вторичном рынке	826	80,04	948	70,01	1058	60,01
на приобретение жилья на первичном рынке	206	19,96	406	29,99	705	39,99

Источник: данные официального сайта АИЖК

На основе расчетов, проведенных в таблице 2 можно сделать вывод о том, что в структуре ипотечного кредитования наибольший удельный вес принадлежит выданным ипотечным кредитам на приобретение жилья на вторич-

ном рынке. Удельный вес данного показателя в динамике снижается с 80,04 % в 2013 году до 70,01 % в 2014 году, и совсем уменьшился до 60,01 % в 2015 году. С другой стороны отмечается рост удельного веса ипотечных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке. Удельный вес данного показателя растет с 19,96 % в 2013 году до 29,99 % в 2014 году и заканчивая 39,99 % в 2015 году.

Следующим показателем, характеризующим развитие системы ипотечного кредитования в России является изучение ставок по выданным ипотечным кредитам в рублях. В динамике уровень ставок по ипотечным кредитам подвержен значительной волатильности. Так в 2011 году средняя ставка по ипотечным кредитам была равна 11,6 %, в 2013 году величина средней ставки возросла до 12,7 %, по итога 2014 года величина средней ставки снизилась до 12,1 % и, наконец по итогам 2015 года величина средней ставки по ипотечным кредитам была равна 13,2 %.

В таблице 3 рассмотрим динамику и удельный вес просроченной задолженности по ипотечному кредитованию.

Таблица 3 - Динамика и удельный вес просроченной задолженности по ипотечному кредитованию

Показатель	2013 год	2014 год	2014г. в % к 2013г.	2015 год	2015г. в % к 2014г.
Задолженность по ипотечным кредитам, млрд. рублей	1997	2649	132,65	3520	132,88
Доля просроченных платежей в общей задолженности по кредитам, %	2,1	1,4	-	1,3	-

Источник: данные официального сайта АИЖК

Из расчетов в таблице 3 можно сделать вывод о том, что на данный момент на рынке ипотечного кредитования формируется положительная тенденция, связанная со снижением доли просроченных платежей в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам. Снижение удельного веса просроченной задолженности происходит с уровня 2,1 % в 2013 году до уровня 1,4 % в 2014 году. В 2015 году данный показатель немного снизился до 1,3 %.

Структура просроченной задолженности по ипотечному кредитованию не носит критического характера. Положительным моментом в данном аспекте является снижение просроченной задолженности свыше 90 дней с 2,5 % в 2013 году до значения 2,1 % в 2015 году. Немного подрос удельный вес просроченной задолженности за период от 31 до 90 дней с 0,4 в 2013 году до 0,6 в 2015 году. Удельный вес просроченной задолженности от 1 до 30 дней вырос с уровня 1,1 % в 2013 году до 1,8 % в 2015 году. Следствием указанных изменений стало незначительное снижение удельного веса ипотечных кредитов без задолженности с 95,9 % в 2013 году до 95,5 % в 2015 году.

В целом можно сделать вывод о том, что несмотря на негативное влияние внешних макроэкономических факторов в России происходит рост количества выданных ипотечных кредитов как в количественном выражении, так и в стоимостном.

Важным направлением совершенствования системы ипотечного жилищного кредитования в России является изучение зарубежного опыта в данном аспекте. При этом важно отметить, что слепое копирование зарубежных моделей ипотечного кредитования на российскую действительность не даст ожидаемого положительного эффекта, поэтому необходимо постараться отобрать лучшие качества зарубежных моделей ипотечного кредитования и постараться как можно лучше их адаптировать в российской действительности.

Таблица 4 - Сравнительный анализ основных моделей ипотечного кредитования с учетом зарубежного опыта

Название модели ипотечного кредитования	Сущность модели	Положительные стороны	Отрицательные стороны
Модель сбалансированной автономии	формирование совокупного портфеля кредитных ресурсов происходит при помощи привлечения сбережений потенциальных заемщиков на основе критерия «касса взаимопомощи».	Формирование благоприятного ипотечного климата со стороны государства	Кредит предоставляется только тем заемщикам, кто ранее направлял свои денежные средства в систему ипотечного кредитования
Контрактно-сберегательная модель	В основе модели находятся так называемые контракты, представляющие собой обязательства со стороны потенциального заемщика накопить необходимую сумму за установленный период.	Минимальная зависимость модели от состояния финансово-кредитного рынка	Сложность в оценке платежеспособности потенциального заемщика с целью выполнения им взятых на себя обязательств
Усеченно-открытая модель	В основе данной модели находится первичный рынок закладных, которые предоставляются банкам в качестве залогового и финансового обеспечения кредитных ресурсов.	Простота организации системы ипотечного кредитования	Низкая эффективность модели в странах с переходной экономикой под воздействием инфляционного фактора
Расширенно-открытая модель	Использование первичного и вторичного рынка ипотечного кредитования	Наличие возможности создания высоких объемов ипотечного кредитования	Функционирование модели возможно лишь при создании расширенной инфраструктуры ипотечного рынка

Основными моделями системы ипотечного жилищного кредитования за рубежом являются:

- модель сбалансированной автономии;
- контрактно-сберегательная модель;

- усеченно-открытая модель (традиционная или одноуровневая);
- расширенно-открытая модель (модель вторичного ипотечного рынка или двухуровневая).

Проведенный анализ различных моделей ипотечного кредитования позволяет сделать вывод о целесообразности первоочередного применения в России именно расширенно-открытой модели ипотеки для повышения доступности жилья. Будучи открытой и ориентированной на получение ресурсов со свободного рынка, двухуровневая модель существенно подвержена влиянию общего состояния финансово-кредитного рынка. Двухуровневая модель ипотечного рынка предоставляет государству широкие возможности регулирования, что особенно важно в периоды экономической нестабильности. Через посредство специализированных агентств государство может оказать поддержку банкам в вопросах рефинансирования ипотечных операций, обеспечить высокую ликвидность ипотечных кредитов, направляя на эти цели как собственные средства, так, что особенно важно, «длинные» деньги инвесторов других секторов экономики через эмиссию ипотечных облигаций.

Из анализа данных в таблице 5 мы видим, что ставки по ипотечному кредитованию в России значительно выше ставок по ипотечному кредитованию в зарубежных странах, что значительно снижает его привлекательность для потребителей.

Таблица 5 – Сравнительный анализ ставок по ипотечным кредитам в отечественной и зарубежной практике

Страна	2013 год	2014 год	2015 год	Отклонение 2015г. от 2013г.
Средняя ставка выданных ипотечных кредитов в РФ, %	12,5	12,2	13,1	0,6
Средняя ставка выданных ипотечных кредитов в Великобритании, %	3,5	3,6	3,3	-0,2
Средняя ставка выданных ипотечных кредитов в Германии, %	4,5	4,7	4,9	0,4
Средняя ставка выданных ипотечных кредитов в Испании, %	4,0	4,1	4,3	0,3
Средняя ставка выданных ипотечных кредитов на Кипре, %	4,2	4,0	3,6	-0,6
Средняя ставка выданных ипотечных кредитов во Франции, %	3,2	3,1	2,9	-0,3
Средняя ставка выданных ипотечных кредитов в Израиле, %	3,2	3,5	3,5	0,3

В целом можно сделать вывод, что преимущества внедрения в России расширенно-открытой модели очевидны с точки зрения экономического прогресса. Ее реализация способна привести к эффективному функционированию вторичного рынка, к увеличению числа кредиторов и снижению процентных ставок с увеличением срока кредитования. Кроме того, внедрение данной модели будет служить своего рода катализатором в процессе совершенствования за-

конодательства и стабилизации экономики страны.

Список литературы:

1. Новосельский, С.О. Состояние и перспективы кредитования предприятий малого бизнеса в условиях существующей рыночной конъюнктуры / С.О. Новосельский, И.Н. Щедрина, Д.В. Зюкин // Наука и практика регионов. – 2016. – №1. – С.16-24 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://meb-journal.ru>.
2. Официальный сайт агентства по ипотечному жилищному кредитованию – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ahml.ru>.
3. Подосинников Евгений Юрьевич, Мутылина Кристина Олеговна Эволюция системы управления общественными финансами в Курской области // Политика, экономика и инновации. 2016. №1. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/evolyutsiya-sistemy-upravleniya-obschestvennymi-finansami-v-kurskoy-oblasti> (дата обращения: 05.05.2016).