

# АНАЛИЗ ДИНАМИКИ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ В АЛТАЙСКОМ КРАЕ

И. Н. Санникова<sup>1</sup>, С. Н. Косухина<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Алтайский государственный университет (Барнаул, Россия)

<sup>2</sup>Министерство экономического развития Алтайского края (Барнаул, Россия)

Приведен анализ динамики ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам кредитными организациями. По результатам анализа сделаны выводы о состоянии ипотечного кредитования в Алтайском крае. Рассмотрены проблемы развития ипотечного кредитования.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, анализ, кредитные организации, проблемы развития ипотечного кредитования.

## ANALYSIS OF DYNAMICS OF MORTGAGE HOUSING CREDITS IN ALTAI KRAI

I. N. Sannikova<sup>1</sup>, S. N. Kosukhina<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Altai State University (Barnaul, Russia)

<sup>2</sup>Ministry of Economic Development of Altai Krai (Barnaul, Russia)

The article analyzes the dynamics of mortgage housing loans granted to individuals by credit institutions. Based on the results of the analysis, conclusions were drawn about the state of mortgage lending in the Altai Territory. The problems of the development of mortgage lending are considered.

**Keywords:** mortgage lending, analysis, credit institutions, problems of mortgage lending development.

**Введение**  
Роль ипотечного жилищного кредитования как инструмента, обеспечивающего доступность жилья для большинства граждан России, в том числе и Алтайского края, достаточно весома, так как является мощным драйвером социального и экономического развития страны.

Использование ипотечного кредита населением для решения жилищных проблем в масштабных объемах возможно лишь в том случае, если данная услуга станет доступным благом. Экономическая нестабильность создает дополнительные ограничения для ипотечных заемщиков, заставляя их выбирать наиболее оптимальные варианты кредитования [1].

В настоящее время эксперты советуют брать кредиты на максимальный срок, но погашать их досрочно, не обращая при этом внимания на переменные процентные ставки. Для того, чтобы иметь представление о состоянии регионального рынка ипотечного жилищного кредитования как одной

из характеристик социально-экономического «здоровья» региона, необходимо с определенной периодичностью проводить соответствующий анализ.

### ИЗ ИСТОРИИ СТАНОВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Принято считать, что история ипотеки в России начинается с конца прошлого века, однако на самом деле российский ипотечный рынок начала активно развивать еще императрица Елизавета Петровна. В 1754 г. в России открылись первые банки, выдававшие ипотечные кредиты. А вот история формирования современной ипотеки в России берет свое начало уже в конце XX в., и по настоящее время система ипотечного кредитования в нашей стране находится в стадии развития [2, с. 65]. Российский ипотечный рынок начал свое формирование в 1995 г., когда «Дель-

таКредит» и «Сбербанк» стали выдавать ипотечные кредиты под залог имеющегося у заемщиков жилья [3]. С этого момента условия выдачи займов стали более четкими, а отбор клиентов — более ответственный. С принятием Федерального закона «Об ипотеке» в июле 1998 г. рынок ипотеки обрел законодательное оформление [4]. Закон был разработан и принят с целью стимулирования банковской деятельности к расширению своего бизнеса через выдачу ипотечных кредитов, а граждан — к покупке жилья с привлечением заемных средств, так как до 1998 г. ипотечный заём кредитные организации выдавали в среднем под 40% годовых со сроком на три года. В таких условиях желающих оформлять ипотечные жилищные кредиты почти не было.

В середине 1990-х гг. ипотечные жилищные кредиты выдавались строго при наличии официального дохода, который нужно было подтвердить (на сегодняшний день банк учитывает и другие источники дохода потенциального заемщика). С развитием рынка ипотечного кредитования значительно уменьшилось количество необходимых документов и справок, которые необходимо было предоставить, увеличился круг потенциальных заемщиков, показатели параметров

рынка стали более солидными. Однако при этом кредиты выдавались только на приобретение жилья на вторичном рынке, что не стимулировало должным образом развитие строительной отрасли. В настоящее время пакет государственных программ направлен на стимулирование развития первичного рынка жилья. С 2003 г. начали активно появляться региональные операторы, которые приобретали у банков ипотечные кредиты и рефинансировали их у Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), а в дальнейшем и у других участников рынка. Активно АИЖК начало работать с 2004 г. согласно концепции развития сети региональных операторов. Если проанализировать отзывы экспертов, включая представителей АИЖК, то можно прийти к выводу, что ипотечный рынок начал активно развиваться именно с 2005 г. Лишь к этому времени ипотека начала учитывать специфику российского рынка, а процентная ставка сократилась до 14%. Спустя еще три года банки снизили ставку до 10–12%, а срок кредитования увеличился до 30 лет [5]. Напомним, что в 1999 г. ставка составляла 35%, а срок кредитования — 5 лет, в 2000 г. ставка сократилась до 30%, а срок кредитования увеличился до 10 лет [6].

Таблица 1

**Динамика ипотечных жилищных кредитов, предоставленных на территории Алтайского края за первое полугодие 2014–2017 гг.\***

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	Предоставлено кредитов за январь-июнь, количество единиц				Темп роста, %		
	2014	2015	2016	2017	2015 / 2014	2016 / 2015	2017 / 2016
Итого по кредитным организациям Алтайского края	553	207	196	131	37,4	92,5	66,8
Минимальное значение	1	1	39	1			
Максимальное значение	174	146	157	88			
В среднем на одну кредитную организацию	79	35	39	33			
Доля в общей сумме, %	7,4	4,8	3,2	1,9			
Итого по филиалам инорегиональных кредитных организаций	6221	3027	3937	4033	48,7	130,1	102,4
Минимальное значение	39	25	40	345			
Максимальное значение	3423	2793	3272	3676			
В среднем на один филиал	691	336	562	1008			
Доля в общей сумме, %	83,7	69,8	65	59,1			
Итого по внутренним структурным подразделениям инорегиональных кредитных организаций, не имеющих филиалов на территории края	660	1104	1928	2658	167,3	173,9	137,9
Доля в общей сумме, %	8,9	25,4	31,8	39			
<b>ВСЕГО ПО КРАЮ</b>	<b>7434</b>	<b>4338</b>	<b>6061</b>	<b>6822</b>	<b>58,4</b>	<b>139,4</b>	<b>112,6</b>

\*Составлено авторами по данным Алтайского банковского союза [Электронный ресурс]. URL: <http://www.alt-banks.ru/analytics/altay> [5].

## ОБЗОР ПОКАЗАТЕЛЕЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АЛТАЙСКОМ КРАЕ

По данным таблицы 1 хорошо видно, как «провалилась» выдача ипотечных жилищных кредитов в первом полугодии 2015 г. по сравнению с первым полугодием 2014 г., практически в два раза вне зависимости от уровня кредитной организации. С первого полугодия 2016 г. начинается достаточно активное восстановление выдаваемых кредитов рассматриваемого вида, при этом мы должны констатировать, что восстановление по кредитным организациям идет неравномерно. Так, в целом по краю мы наблюдаем тем роста 139,4% (первое полугодие 2016 г. по отношению к первому полугодю 2015 г.) и 112,6% (первое полугодие 2017 г. по отношению к первому полугодю 2016 г.). По филиалам инорегиональных кредитных организаций темпы роста внутри рассматриваемого периода гораздо скромней — 130,1 и 102,4% соответственно. Максимальные темпы роста обнаруживаются по внутренним структурным подразделениям инорегиональных кредитных организаций, не имеющих филиалов на территории края. По кредитным организациям Алтайского края восстановления практически не наблюдается. Снижение количества выдаваемых кредитов внутри исследуемого периода составляет 422 единицы при доле в общей сумме выданных ипотечных жилищных кредитов в Алтайском крае всего в 2%. В целом, можно сказать, что кредитные организации Алтайского края, к сожалению, не иг-

рают какой-либо существенной роли на региональном рынке ипотечного кредитования. Кроме того, следует отметить, что темпы восстановления объемов ипотечного кредитования в целом по всем кредитным организациям явно не соответствуют скорости снижения средневзвешенной процентной ставки (табл. 2). Дальнейшее восстановление объемов имеет в качестве ограничителя не привлекательность условий кредитования, а ограниченность покупательной способности населения.

При анализе выданных ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении за анализируемый период мы наблюдаем более высокие темпы восстановления регионального рынка — 146,7% (первое полугодие 2016 г. по отношению к первому полугодю 2015 г.) и 115,3% (первое полугодие 2017 г. по отношению к первому полугодю 2016 г.) по сравнению с темпами роста количества выданных ипотечных жилищных кредитов. Этот факт говорит о выдаче более крупных сумм по данному виду кредита по сравнению с предыдущими анализируемыми периодами, что в целом связано с восстановлением рынка недвижимости и крайне ограниченным спросом со стороны населения со средним уровнем покупательной способности. Что касается кредитных организаций Алтайского края, то доля выданных ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении сократилась с 5% (первое полугодие 2014 г.) до 1% (первое полугодие 2017 г.). Следовательно, несущественная роль кредитных организаций Алтайского края в объеме выданных кредитов сопровождается самыми незначительными в денежном выражении договорами.

Таблица 2

Динамика ипотечных жилищных кредитов, предоставленных на территории Алтайского края за первое полугодие 2014–2017 гг.\*

Показатель	Объем предоставленных за январь-июнь кредитов, млн руб.				Темп роста, %			Средневзвешенная процентная ставка за первое полугодие, %			
	2014	2015	2016	2017	2015 / 2014	2016 / 2015	2017 / 2016	2014	2015	2016	2017
Итого по кредитным организациям Алтайского края	545	132	147	95	24,2	111,4	64,6	12,2	14,2	13,1	11,3
Минимальное значение	2	0,5	44	0,5				11,2	12,5	12,1	10,9
Максимальное значение	214	69	101	63				17,7	19,3	15,6	14,3
В среднем на одну кредитную организацию	77	21	29	23							
Доля в общей сумме, %	5,3	2,5	1,9	1,1							
Итого по филиалам инорегиональных кредитных организаций	8626	3517	4732	5046	40,8	134,5	106,6	12,2	14,2	13,1	11,3

Окончание таблицы 2

Показатель	Объем предоставленных за январь-июнь кредитов, млн руб.				Темп роста, %			Средневзвешенная процентная ставка за первое полугодие, %			
	2014	2015	2016	2017	2015 / 2014	2015 / 2016	2017 / 2016	2014	2015	2016	2017
Минимальное значение	55	31	84	476				12,1	14,1	12,4	11,2
Максимальное значение	4823	3251	3883	4557				13,7	16,7	13,1	12,4
В среднем на один филиал	958	390	676	1261							
Доля в общей сумме, %	84,3	67,8	62,1	57,4							
Итого по внутренним структурным подразделениям инорегиональных кредитных организаций, не имеющих филиалов на территории края	1057	1542	2738	3643	145,9	177,5	133	12,4	13,8	12,7	11,8
Доля в общей сумме, %	10,3	29,7	35,9	41,5							
<b>ВСЕГО ПО КРАЮ</b>	<b>10228</b>	<b>5191</b>	<b>7617</b>	<b>8784</b>	<b>50,8</b>	<b>146,7</b>	<b>115,3</b>	<b>12,2</b>	<b>14,1</b>	<b>12,9</b>	<b>11,5</b>

\*Составлено авторами по данным Алтайского банковского союза URL: <http://www.alt-banks.ru/analytics/altay> [5].

## ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Объективные экономические факторы, негативно влияющие на развитие рынка ипотечного жилищного кредитования, сопровождаются непростыми психологическими проблемами у населения. Бесспорно, что слово «кредит» у большинства жителей России вызывает негативные ассоциации. Причины: высокие проценты; страх, связанный с финансовыми обязательствами по ежемесячным платежам на неопределенный срок; необходимость ограничивать себя в привычных расходах в пользу платежей по ипотеке.

Проблемы регионального рынка ипотечного кредитования в регионе усугубляются ничтожным участием в этом процессе кредитных организаций Алтайского края. Укрупнения в банковской сфере, с одной стороны, естественный и по ряду причин необходимый процесс, но вместе с тем в условиях достаточно серьезного неравномерного социально-экономического развития регионов РФ это приводит к тому, что банковские продукты стандартизируются, при этом не учитываются региональные различия, в том числе и по уровню платежеспособного спроса населения.

Понимая особенности развития рынка ипотечного кредитования в России, а также то об-

стоятельство, что ипотечное кредитование непосредственно оказывает влияние на строительную отрасль — одну из важнейших отраслей экономики, обеспечивающую мультипликационный эффект инвестиций, государство стремится выступить активным регулятором данного рынка. Так, существуют и продолжают развиваться специальные программы, выступающие стимуляторами рынка ипотечного жилищного кредитования: «Жилище», «Молодая семья», «Молодым — доступное жилье». В Алтайском крае в конце 2015 г. появился Закон «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков» [7]. К концу 2017 г. Министерство экономического развития Российской Федерации прогнозирует снижение ставки по ипотечному кредитованию до уровня ниже 10% [8]. Эксперты уверенно прогнозируют выдачу ипотечных кредитов на осенне-зимний период текущего года из-за значительного падения процентной ставки, в связи с этим ожидается полное восстановление рынка и рост объемов ипотечных кредитов. В целях дополнительного регулирующего звена рынка ипотечного кредитования создан межведомственный орган — комиссия по проблемам ипотечного кредитования, в который входят Минстрой, Минфин и Банк России. Данная комиссия будет заниматься решением индивидуальных и нестандартных проблем ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной жизненной ситуации.

В целом, выйти на новый уровень устойчивого развития рынку ипотечного кредитования

не позволяют факторы, связанные с «хроническими» проблемами экономического роста, а именно:

— как длительный продукт ипотека требует стабильной политической и экономической ситуации, приемлемых рисков неполучения доходов населением, минимального размера теневой экономики;

— инфляционные процессы способны нивелировать усилия по активному регулированию и стимулированию рынка ипотечного кредитования;

— монополизация строительного рынка в агломерациях, непрозрачность рынка первичного жи-

ля приводят к завышенным ценам на новое жилье, что также не способствует росту объемов выдаваемых ипотечных кредитов [9, с. 208].

Таким образом, решение проблем ипотечного кредитования — это комплексная задача, затрагивающая макроэкономику страны, социальную и миграционную политику, строительный сектор, развитие банковских продуктов и многое другое. Состояние региональных рынков ипотечного кредитования, кроме всего прочего, усугубляется проблемами неравномерного социально-экономического развития.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Энциклопедия экономиста. URL: <http://www.grandars.ru/> (дата обращения: 10.09.2017).
2. Артемов С. А. Система государственного ипотечного жилищного кредитования : монография. М., 2010. С. 65.
3. Сделки с недвижимостью. URL: <http://moezhile.ru/ipoteka/istoriya.html> (дата обращения: 11.09.2017).
4. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (дата обращения: 05.09.2017).
5. Алтайский банковский союз. URL: <http://www.alt-banks.ru/analytics/altay> (дата обращения: 05.09.2017).
6. Банки.ру — сайт о вкладах и банках. URL: <http://www.banki.ru/> (дата обращения: 05.09.2017).
7. О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков : закон Алтайского края от 09.11.2015 №98-ЗС. URL: <http://www.garant.ru/hotlaw/altai/670599/> (дата обращения: 05.09.2017).
8. Центральный банк Российской Федерации. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka> (дата обращения: 12.09.2017).
9. Демушкина Е. С. Проблемы применимости акцессорности и вещной защиты ипотеки в российском гражданском праве : монография. М., 2011. С. 208.

## REFERENCES

1. Encyclopaedia of the economist. URL: <http://www.grandars.ru/> (accessed date 10.09.2017) (in Russian).
2. Artemov, S. A. (2010) Sistema gosudarstvennogo ipotechnogo zhilishhnogo kreditovaniya : monografija. Moscow. P. 65 (in Russian).
3. Real Estate Deals. URL: <http://moezhile.ru/ipoteka/istoriya.html>. (accessed date 11.09.2017) (in Russian).
4. Federal Law “On Mortgage (Real Estate Pledge)”. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (accessed date 05.09.2017).
5. Altai Bank Union. URL: <http://www.alt-banks.ru/analytics/altay>. (accessed date 05.09.2017) (in Russian).
6. Banki.ru — website about deposits and banks. URL: <http://www.banki.ru/>. (d accessed date 05.09.2017) (in Russian).
7. The Law of Altai Krai of 09.11.2015 No. 98-ЗС “On Free Ownership of Land Plots”. URL: <http://www.garant.ru/hotlaw/altai/670599/> (accessed date 05.09.2017).
8. Central Bank of Russian Federation. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka> (accessed date 12.09.2017).
9. Demushkina E. S. (2011) Problemy primenimosti akcessornosti i veshhnoj zashhity ipoteki v rossijskom grazhdanskom prave : monography. Moscow. P. 208. (in Russian).