

Бондарь Александр Петрович, Федоров Илья Александрович, Мокронос Виктория Игоревна
**ИНСТРУМЕНТЫ ПОДДЕРЖКИ БАНКОМ РОССИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ**

Раскрыты основные инструменты политики Центрального Банка Российской Федерации в отношении развития ипотечного кредитования, описаны современные тенденции рынка ипотечного жилищного кредитования. Проведен анализ состояния субсидирования кредитных организаций на возмещение недополученных доходов по ипотечным кредитам. Выделены проблемы ипотечного кредитования и указаны направления дальнейшего развития в Российской Федерации.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2016/4/5.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2016. № 4 (106). С. 24-26. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2016/4/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

УДК 336.77

Экономические науки

Раскрыты основные инструменты политики Центрального Банка Российской Федерации в отношении развития ипотечного кредитования, описаны современные тенденции рынка ипотечного жилищного кредитования. Проведен анализ состояния субсидирования кредитных организаций на возмещение недополученных доходов по ипотечным кредитам. Выделены проблемы ипотечного кредитования и указаны направления дальнейшего развития в Российской Федерации.

Ключевые слова и фразы: жилье; ипотека; ипотечное кредитование; ключевая ставка; средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам; жилищный кредит.

Бондарь Александр Петрович, к.э.н., доцент

Федоров Илья Александрович, к.э.н.

Мокронос Виктория Игоревна

Крымский федеральный университет имени В. И. Вернадского, г. Симферополь

bondar-ap2014@yandex.ru; fedorovyalta@yandex.ru; victoria.mocronos@gmail.com

ИНСТРУМЕНТЫ ПОДДЕРЖКИ БАНКОМ РОССИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Большое значение в решении жилищной проблемы имеет ипотечный кредит, который реализуется через кредитование индивидуального и кооперативного жилищного строительства, покупки квартир и домов в личную собственность [3, с. 73]. Ипотечный кредит является наиболее легким способом решения жилищного вопроса, но, в то же время, достаточно долгим, трудоемким и требующим повышенного внимания, особенно в современных экономических условиях, что и предопределяет необходимость в анализе рынка ипотечного кредитования.

Проблемные вопросы ипотечного кредитования в Российской Федерации широко рассматриваются в трудах многих отечественных ученых. Среди них можно отметить И. О. Алимову, К. А. Савиных [2], А. П. Бондаря, У. Р. Байрам, В. С. Чернышову, О. С. Мочалину, Ф. А. Мустафаеву [4; 5], Н. Б. Косареву, А. Б. Копейкина, Н. Н. Рогожину [7] и многих других экономистов.

Несмотря на активность ученых, проблемные вопросы поддержки ипотечного кредитования Банком России в современных условиях полностью не решены и требуют дальнейшего изучения.

К инструментам политики Центрального Банка Российской Федерации в отношении поддержки ипотечного жилищного кредитования относятся:

1. Установление ключевой ставки как инструмента регулирования стоимости ипотечных кредитов.
2. Предоставление субсидий кредитным организациям на возмещение недополученных доходов по ипотечным кредитам.
3. Использование программ рефинансирования для стимулирования ипотечного жилищного кредитования.
4. Расширение ломбардного списка за счёт выпуска облигаций с ипотечным покрытием для увеличения емкости рынка ипотечного кредитования.

Перейдём к рассмотрению данных инструментов.

Для оценки воздействия ключевой ставки на стоимость ипотечных кредитов проанализируем динамику изменения объема выданных ипотечных жилищных кредитов, изменения средневзвешенной ставки по выданным ипотечным жилищным кредитам, а также изменения ключевой ставки Банка России за период 01.01.2014 г. – 01.01.2016 г. (см. Табл. 1).

Таблица 1.

Динамика объема выданных ипотечных жилищных кредитов, средневзвешенной ставки по выданным ипотечным жилищным кредитам и ключевой ставки Банка России за период 01.01.2014 г. – 01.01.2016 г.*

Показатели	01.01.2014	01.07.2014	01.01.2015	01.07.2015	01.01.2016
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	79 318	138 332	226 573	74 305	188 043
Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в руб., %	12,3	12,2	12,5	14	13,3
Ключевая ставка Банка России, %	5,5	7,5	17	12,5	11

* Составлено авторами по данным источников [1; 9].

Из Таблицы 1 видно, что существующие экономические проблемы Российской Федерации отразились и на рынке ипотечного кредитования. В первую очередь они были вызваны повышением ключевой ставки Банка России 16 декабря 2014 года до 17%, что неизбежно повлекло за собой увеличение процентных ставок практически по всем ипотечным продуктам коммерческих банков. В результате, средневзвешенная ставка увеличивалась с каждым месяцем, а объем выданных ипотечных кредитов сокращался и 01.04.2015 г. достиг своего минимального значения в 68 038 млн руб. Однако постепенно ситуация была улучшена и с 03.08.2015 г.

ключевая ставка ЦБ РФ установилась в размере 11% и по сей день не меняет своего значения. Вследствие этого средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам постепенно стала уменьшаться и достигла 12,5% на 01.02.2016 г. В свою очередь, объем выданных ипотечных жилищных кредитов, соответственно, стал увеличиваться и 01.01.2016 г. достиг своего максимального значения (после резкого роста ключевой ставки до 17%) в 188 043 млн руб.

Вторым инструментом является предоставление субсидий кредитным организациям на возмещение недополученных доходов по ипотечным займам.

Для поддержания деятельности ипотечного кредитования на территории Российской Федерации с 1 марта 2015 года по 1 января 2017 года действует программа субсидий кредитным организациям и Агентству по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) на возмещение недополученных доходов по ипотечным займам на приобретение жилья в новостройках. Цель программы – поддержка строительной отрасли путем стимулирования спроса на жилье у населения. В момент принятия программы предполагалось ее завершить 01.03.2016 г., но, учитывая ее эффективность (за период её действия и до 31.01.2016 г. по её условиям было выдано 227,6 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 405,1 млрд рублей, а общий объем субсидий составил 3,336 млрд рублей [6]), программу продлили и увеличили объемы направляемых средств на субсидирование жилищной ипотеки.

Данные субсидии предоставляет Министерство финансов Российской Федерации. На осуществление финансирования выделены средства из федерального бюджета в объеме 1 трлн рублей (до продления программы – 700 млрд рублей). Однако в случае снижения ключевой ставки Банка России до уровня 9,5% и ниже предоставление субсидии прекратится [9].

Третьим инструментом выступает использование программ рефинансирования для стимулирования ипотечного жилищного кредитования. Нужно отметить, что сейчас практически весь объем ипотечных жилищных кредитов (в т.ч. прав требования по индивидуальным жилищным кредитам) рефинансирован на внутреннем финансовом рынке, в чем заслуга, прежде всего, Банка России.

Кредитным организациям предоставлена возможность использовать в качестве обеспечения по операциям рефинансирования Банка России облигации АИЖК и облигации с ипотечным покрытием, выпускаемые в соответствии с законодательством РФ, в том числе облигации с ипотечным покрытием, обеспеченные солидарным поручительством АИЖК. Так, по состоянию на 1 июля 2015 г., в Ломбардный список Банка России (БР) был включен 61 выпуск облигаций с ипотечным покрытием 46 эмитентов на сумму 358,7 млрд руб. по номиналу, а также 24 выпуска облигаций ОАО «АИЖК» на сумму 165,0 млрд руб. по номиналу [Там же].

Можно выделить ряд особенностей, присущих ипотечному жилищному кредитованию в Российской Федерации на современном этапе:

1. Происходит сокращение число кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (см. Табл. 2).

Таблица 2.

Количество кредитных организаций – участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования

Дата	Количество действующих кредитных организаций	Предоставляющие жилищные кредиты	Предоставляющие ипотечные жилищные кредиты
01.07.2009	1 083	695	571
01.07.2010	1 038	692	588
01.07.2011	1 000	718	638
01.07.2012	965	723	660
01.07.2013	956	715	665
01.07.2014	884	676	635
01.07.2015	797	606	572

* Составлено авторами по данным источника [9].

Из Таблицы 2 видно, что в период развития ипотечного кредитования с 2010 по 2013 гг., согласно Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 года, удалось обеспечить законодательные и экономические условия для ускоренного развития ипотечного жилищного кредитования в РФ. В результате повысилась доступность приобретения жилья, выросли объемы рынка ипотечного жилищного кредитования и снизилась доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Однако в 2014-2015 годах экономическая ситуация ухудшилась, и у показателей появилась отрицательная динамика [8].

2. Наблюдается снижение абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК. В 2015 году кредитными организациями было предоставлено 280 489 кредитов на общую сумму 460,7 млрд рублей, то есть произошло уменьшение их объема: в 1,6 раза в рублях и в 7,5 раза в иностранной валюте.

3. Продолжается рост доли ипотечных кредитов, предоставленных в рублях. В 2015 году было выдано 280 434 кредита в рублях на сумму 459,0 млрд рублей, что составляет 99,6% от их общего объема.

4. Происходит дальнейшее увеличение задолженности по ипотечному жилищному кредитованию. Величина задолженности по кредитам в рублях увеличилась на 18,9%, в иностранной валюте – на 15,4%, составив 3492,7 и 115,7 млрд руб. соответственно на конец 2015 года.

5. Наблюдаются уменьшение средневзвешенных сроков и повышение ставок как в рублях, так и в иностранной валюте. Средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями ипотечных жилищных кредитов в национальной валюте сократился на 2,6 месяца, составив 14,4 года, а в иностранной валюте – на 8 лет, составив 4,2 года. Средневзвешенные процентные ставки увеличились в рублях на 1,84 п.п., до 14,04%, в иностранной валюте – на 0,67 п.п., до 10,17%.

На фоне постепенного снижения ключевой ставки Банка России в первом полугодии 2015 года до 12,5% происходило уменьшение средневзвешенной процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным за месяц: так, за период с января по июнь 2015 года значение ставки снизилось на 0,87 п.п., до 13,29% [9].

Подводя итоги, стоит отметить, что на данном этапе рынку ипотечного кредитования России присущи такие проблемы как:

– сокращение числа кредитных организаций, которые предоставляют ипотечные жилищные кредиты; неравномерность предоставления услуг по ипотечному кредитованию среди регионов России (так, наибольшее количество расположено на территории Центрального федерального округа – 316 кредитных организаций, а наименьшее количество (2 кредитные организации) размещено в Крымском федеральном округе);

- ослабление курса национальной валюты;
- высокие цены на недвижимость;
- снижение экономической активности населения;
- низкий платежеспособный спрос граждан страны;
- высокая инфляция;
- высокий размер ключевой ставки ЦБ РФ;
- высокие ставки по ипотечному кредитованию;
- большой первоначальный взнос по программам ипотечного кредитования;
- снижение объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов;
- увеличение задолженности по ипотечным жилищным кредитам и др.

Несмотря на существующие проблемы на рынке ипотечного кредитования Российской Федерации, в данное время происходит постепенное снижение долговой нагрузки. Этот факт помогает адаптации экономики к новым условиям и постепенному возвращению к её росту.

В результате можно сделать вывод, что рациональная политика Банка России в отношении поддержки ипотечного кредитования не только ускорит решение проблемы улучшения жилищных условий населения в Российской Федерации, но и через активизацию жилищного строительства окажет положительное влияние на макроэкономическую ситуацию в стране в целом.

Список литературы

1. **Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. Аналитика и статистика** [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statis/#> (дата обращения: 20.03.2016).
2. **Алимова И. О., Савиных К. А.** Ипотечное кредитование как способ решения жилищной проблемы // Экономика и управление: проблемы, решения. 2015. № 3. С. 85-88.
3. **Бондарь А. П.** Банковское потребительское кредитование населения // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2009. № 4. С. 68-83.
4. **Бондарь А. П., Байрам У. Р., Чернышова В. С.** Ипотечное кредитование в Российской Федерации: проблемы и пути их решения // SCIENCE TIME. 2015. № 12. С. 82-88.
5. **Бондарь А. П., Мочалина О. С., Мустафаева Ф. А.** Развитие ипотечного жилищного кредитования в Республике Крым как нового субъекта хозяйствования // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2015. № 1. С. 74-80.
6. **Дмитрий Медведев продлил до конца года программу субсидирования ипотеки** [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ahml.ru/ru/press/PR/index.php?id4=6948> (дата обращения: 20.03.2016).
7. **Косарева Н. Б., Копейкин А. Б., Рогожина Н. Н.** Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации: учебное пособие / под ред. Ю. В. Луизо. М.: Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2010. 256 с.
8. **Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года** [Электронный ресурс]. URL: <http://government.ru/media/files/OhGLUrJz9Gw.pdf> (дата обращения: 20.03.2016).
9. **Центральный банк Российской Федерации** [Электронный ресурс]. URL: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения: 20.03.2016).

INSTRUMENTS OF MORTGAGE LENDING SUPPORT BY THE BANK OF RUSSIA

Bondar' Aleksandr Petrovich, Ph. D. in Economics, Associate Professor

Fedorov Il'ya Aleksandrovich, Ph. D. in Economics

Mokronos Viktoriya Igorevna

V. I. Vernadsky Crimean Federal University in Simferopol

bondar-ap2014@yandex.ru; fedorovyalta@yandex.ru; victoria.mokronos@gmail.com

The article reveals the main instruments of the policy of the Central Bank of the Russian Federation in relation to the development of mortgage lending, describes current tendencies in the residential mortgage market. The authors carry out the analysis of the state of the subsidization of credit institutions for the compensation of loss of profit on mortgage credits. The paper highlights the problems of mortgage lending and indicates directions for further development in the Russian Federation.

Key words and phrases: housing; mortgage; mortgage lending; key rate; weighted average rate on mortgage credit; residential mortgage loan.