

**ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ  
В ПЕРИОД 2014-2019Г.**

**Загитова Линиза Раисовна, к.э.н., доцент, Башкирский институт  
социальных технологий (филиал) Образовательного учреждения  
профсоюзов высшего образования**

**«Академия труда и социальных отношений»**

Zagitova Liniza raisovna, PhD., associate Professor

Bashkir Institute of social technologies (branch) Educational institution  
of trade unions of higher education «Academy of labor and social relations»

**Аннотация.** В последнее время рынок краткосрочных денежных средств уже не приносит столь высоких доходов, и банки вынуждены вкладывать деньги в пусть не приносящие быстрого обогащения, но более стабильные долгосрочные проекты. Одним из них является ипотечное кредитование. Рассмотрим как оно изменялось в России за последние пять лет.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, банковская система, средневзвешенная ставка.

Глобальный финансовый кризис оказал самое серьезное влияние на быстроразвивающийся рынок ипотечного кредитования в России.

Складывающиеся на протяжении последних лет благоприятные внешнеэкономические факторы экспортной конъюнктуры, способствовали массовому притоку капитала в страну, расширяя тем самым, кредитные ресурсы российской банковской системы и увеличивая спрос на жилую недвижимость со стороны населения, которая стала выступать, в том числе и как инструмент сохранения и увеличения капитала.

Данные факторы, с одной стороны способствовали бурному развитию системы ипотечного кредитования, с другой стороны - не менее бурному, а во многом, даже беспрецедентному в мировой практике росту цен на жилую недвижимость, что все больше превращало ее в инструмент финансовых спекуляций.

Впервые за четыре года объемы жилищного кредитования снизились – падение составило 5%. Объем выданных кредитов достиг 7% от ВВП России.

В 2019 году ипотечная ставка достигла исторического минимума – 9%, одновременно с этим задолженность по жилищным кредитам достигла 7,5 трлн рублей – около 7% от ВВП РФ. В 2019 году в России было выдано 1,27 млн ипотечных кредитов – на 14% меньше, чем в 2018 году. Их объем в денежном выражении составил 2,85 трлн рублей, что на 5% ниже прошлогодних значений. Повторить прошлогодний рекорд не удалось – в 2018 году впервые объем выданных кредитов превысил 3 трлн рублей. Средняя сумма предоставляемого кредита достигла 2,24 млн рублей. За последние пять лет размер займа увеличивался в среднем на 100 тысяч рублей в год.

В таблице 1 представлены расчеты по выдаче жилищных (ипотечных) рублевых кредитов в России

Таблица 1. – Расчеты по выдаче жилищных (ипотечных) рублевых кредитов в России по данным ЦБ РФ

Год	Кол-во кредитов	Динамика относительно прошлого года	Объем кредитов, млн. руб.	Динамика относительно прошлого года	Средняя сумма ипотеки, млн. руб.
2014	1012064		1753294		1,73
2015	699419	-31%	1157760	-34%	1,66
2016	856521	22%	1472380	27%	1,72
2017	1086940	27%	2021402	37%	1,82
2018	1471809	35%	3012702	49%	2,05
2019	1269300	-14%	2847517	-5%	2,24

В декабре 2019 года средневзвешенная ставка по выданным жилищным кредитам достигла своего исторического минимума: 9% годовых. В конце 2018 года ипотека предоставлялась в среднем под 9,66% годовых. В декабре 2014 года в результате резкого роста ключевой ставки жилищные кредиты предоставлялись по 13,16%.

Доступность ипотечного кредитования по-прежнему оказывает непосредственное влияние на количество выдаваемых кредитов. В 2019 году в мае количество ипотек относительно прошлого месяца снизилось на рекордные 21%. Именно на тот период ставки по кредиту достигли 10,5% годовых, что ограничило спрос. Максимальное количество ипотек было выдано в декабре (145,2 тыс. сделок), когда ставка по ипотеке впервые опустилась до 9%. Все данные отражены на Рисунке 1.



**Рисунок 1. - Доступность ипотечного кредитования в 2019 г. по данным ЦБ РФ**

В 2019 году на десятку лидирующих по количеству выданных ипотек регионов пришлось 40% кредитов. Относительно 2018 года их список не изменился: Москва (80,8 тыс. ипотек), Московская область (71,4 тыс.), Санкт-Петербург (64 тыс.), Тюменская область (52,6 тыс.), Башкортостан (46,2 тыс.), Татарстан (44,1 тыс.), Свердловская область (43,6 тыс.), Краснодарский край (39,2 тыс.), Челябинская область (37,1 тыс.), Новосибирская область (32,4 тыс.).

Речь идет преимущественно об экономически благополучных локациях с относительно высоким уровнем доходов населения. Во всех лидирующих по выдаче ипотеки регионах зафиксировано снижение показателей относительно 2018 года (сильнее всего в Татарстане и Тюменской области).

**Таблица 2. – Количество сделок по регионам России в 2018 г. по данным ЦБ РФ**

	Регион	Кол-во сделок	Динамика в 2018 году, %
1	Москва	80758	-8,4%
2	Московская область	71422	-13,0%
3	Санкт-Петербург	63936	-13,2%
4	Тюменская область	52657	-16,4%
5	Республика Башкортостан	46173	-13,7
6	Республика Татарстан	44089	-19,5
7	Свердловская область	43670	-14,8
8	Краснодарский край	39194	-10,2
9	Челябинская область	37131	-12,8
10	Новосибирская область	32416	-12,9

В соответствии с представленными данными в таблице 2, только в пяти регионах по итогам 2019 года был отмечен прирост ипотечных сделок относительно 2018 года. Наибольшее увеличение зафиксировано в республике Крым и Севастополе (по 32%). Ипотека в Крыму растет второй год подряд (в 2018 году объемы выдачи на полуострове выросли более, чем в 2 раза); рост спроса на ипотечные кредиты сохраняется как со стороны местных жителей, так и от проживаю-

щих в других регионах (для этого крымские банки открыли свои представительства в Москве, Санкт-Петербурге и ряде других регионов).

Максимальное падение сделок произошло в Ульяновской области (-24,5%) и Ненецком автономном округе (-24%).

Средний срок рублевого ипотечного кредита достиг к декабрю 2019 года в среднем по стране 218,3 месяцев или 18,2 лет. Для сравнения – в конце 2018 года ипотеку брали в среднем на 16,7 лет. Относительно докризисного периода срок займа на покупку жилья увеличился на четверть: в конце 2013 года ипотеку брали на 14,7 лет. Аналитики Циан отмечают, что основное увеличение срока кредита приходится на последние годы: на 12 месяцев в 2018 году и на полтора года в 2019 году.

Рассмотрим средний срок по кредитам, выданным исключительно на первичном рынке (с заключением договоров долевого участия). Ипотека на новостройки в конце 2019 года выдавалась в среднем на 18,6 лет (на 4 месяца больше, чем в целом по рынку). Относительно декабря 2018 года срок ипотеки на «первичке» увеличился на 2,2 года, декабря 2018 года – на 2,7 года.

Максимальный срок ипотеки в декабре 2019 года зафиксирован в Ингушетии (20,8 лет). Быстрее всего планируют выплатить кредит жители Ненецкого АО. В Москве и Московской области показатель составил 18,9 лет, в Санкт-Петербурге – 18,1 лет.

Регионы с максимальным и минимальным сроком ипотеки (декабрь 2019 года)

Таблица 3. – Расчеты Аналитического центра Циан (по данным ЦБ РФ)

Регион	Срок кредита, месяцев	Срок кредита, лет
Республика Ингушетия	249,1	20,8
Чеченская Республика	236,3	19,7
Республика Дагестан	236,2	19,7
Республика Мордовия	234,8	19,6
Республика Крым	234,6	19,6
Ненецкий автономный округ	175,5	14,6
Мурманская область	185,5	15,5
Челябинская область	197,1	16,4
Республика Хакасия	198,6	16,6
Забайкальский край	199,9	16,7

Рынок жилищного кредитования в России имеет большой потенциал, в том числе и по причине роста цен на жилье, опережающего увеличение доходов населения. Ипотека для многих становится единственным вариантом улучшения жилищных условий. Поэтому по итогам 2020 года, объемы выдачи ипотечных кредитов снова превысят отметку в три триллиона рублей, как это было в 2018 году.

#### Список использованных источников

1. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // "Российская газета" от 22 июля 2002 г.

2. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. N28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" (с изм. и доп. от 12 апреля 2001 г., 8 мая 2005 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 17 января 2000 г., N3, ст. 278

3. Астапов К.Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика) // Деньги и кредит. - 2008. - №4. - С.42-48.

4. Аналитический портал, посвященный ипотечному кредитованию и секьюритизации :<http://www.rusipoteka.ru/person.htm>

5. Ассоциация региональных банков России:  
<http://www.asros.ru/?pid=19&cid=21&page=50&year=2005&months=октябрь>