

УДК 347.278.1 ; 347.277.5
DOI 10.22213/2413-1172-2017-4-65-68

Т. Г. Волкова, кандидат экономических наук, доцент, ИжГТУ имени М. Т. Калашникова
Я. Е. Козлова, магистрант, ИжГТУ имени М. Т. Калашникова

АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Под ипотечным кредитованием в общемировой практике понимается система, включающая в себя кредит, выданный под обеспечение залогом недвижимости, регистрацию залога в государственном реестре прав на недвижимость, а также элементы рефинансирования кредиторов, выдавших ипотечные кредиты. В результате массового применения механизма ипотечного кредитования возникает понятие рынка ипотечных кредитов [1].

Ипотечное кредитование на данный момент – самый распространенный способ покупки недвижимости как на первичном рынке, так и на вторичном рынке. По данным «Российской газеты», каждая третья квартира в России приобретается с использованием кредитования, а если

проводить анализ по новостройкам, то каждая вторая (40 %) [2]. Такая тенденция прослеживается не только в Удмуртской Республике, но и в других субъектах Российской Федерации.

Правительством Удмуртской Республики, банками и АИЖК (Агентство по ипотечному жилищному кредитованию) поддерживаются различные социальные программы для населения на основе ипотечного кредитования, которые позволяют улучшить жилищные условия граждан или приобрести собственное жилье. Всего в Удмуртской Республике предлагают ипотечные продукты 19 банков и АИЖК.

По данным ЦБР, доля ипотечного жилищного кредитования Удмуртской Республики в России в 2016 г. (рис. 1) находится на уровне 6 % [3].

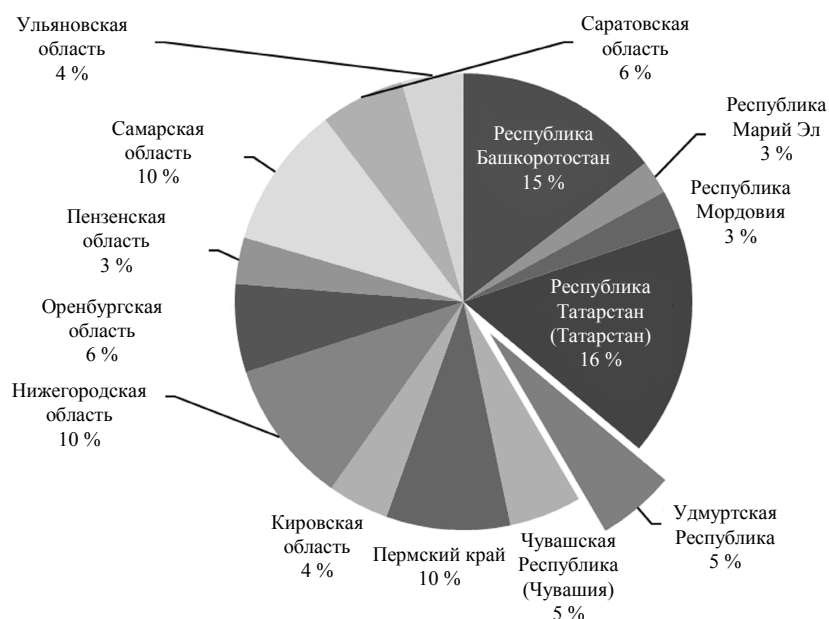


Рис. 1. Структура рынка ипотечных жилищных кредитов в РФ по объему выданных ипотечных кредитов, %

Ипотека, предоставляемая в Удмуртии, подверглась изменениям за последние годы, увеличился риск кредитования, что привело к ужесточению условий ее выдачи. Вопреки увеличившимся рискам 2014-2015 гг. и ухудшению социально-экономических показателей и скачков ставки рефинансирования, ипотечное кре-

дитование показывало положительную и стабильную динамику. Это связано с развитием экономики и поддержкой программами государственного кредитования. График изменения ключевой и средневзвешенной ставки ипотечного кредитования изображен на рис. 2.



Рис. 2. Динамика ключевой ставки ЦБР и средневзвешенной ставки ипотечного кредитования за 2011–2017 гг.

Анализ графиков средневзвешенной ставки ипотеки показывает, что в декабре 2014 г. ключевая ставка ЦБР повышалась дважды: с 12.12.14 – до 10,5 %, с 16.12.14 – до 17,0 %; при значительных колебаниях ставки рефинансирования в период финансовой нестабильности 2014-2015 гг. средневзвешенная ставка не показала такую же динамику, что положительно влияло на рост числа кредитов.

Население Удмуртии привыкло решать вопрос квадратных метров при помощи банковских кредитов и заемных средств. При таких условиях потенциальные клиенты, имевшие стартовый капитал и задумывающиеся о приобретении или увеличении жилой площади, воспользовались возможностью получить кредит. Спрос на ипотеку в 2014 г. поддерживался за счет инвестиционной активности из-за девальвации рубля и ожидания будущего роста цен на

квартиры. Также программа субсидирования процентной ставки по ипотеке на приобретение жилья поддерживала рынок ипотеки. Поддержка заемщиков была и со стороны банков, так как ипотечные ссуды являются высоконадежными в портфеле любого банка. К примеру, доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет всего 2,1 %, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа – 95,5 % [4].

Анализ ипотечного кредитования в Удмуртской Республике можно провести, опираясь на данные, отображенные в таблице и на рис. 3 и 4.

Средняя заработная плата, закономерно растущая в связи с увеличением ВРП, способствует положительной динамике спроса на недвижимость, что, в свою очередь, вызывает рост ее стоимости (см. таблицу).

Социально-экономические показатели УР и стоимость квадратного метра жилья*

Показатели	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
ВРП, млн руб.	335984	372782,8	405126,4	450548,9	497685	–
Средняя заработная плата, руб.	15843,3	18240,7	21053,4	23421	24694,1	26693
Стоимость квадратного метра на первичном рынке, руб.	35603,4	38797,1	41271,8	45113,3	45536,4	44218,01
Стоимость квадратного метра на вторичном рынке, руб.	32920	39488,3	42515,1	44733,4	45828,3	43654,8

* данные на 4-й квартал каждого года по данным Росстата.

При этом согласно представленным данным мы видим, что цены квадратных метров на вто-

ричном рынке растут почти в 2 раза быстрее, чем на первичном, но тем не менее сильно от-

стают от темпов инфляции и депозитных ставок, поэтому рассматривать ипотечный рынок в инвестиционных целях считаем нецелесообразным. К тому же в 2016 г. цена квадратного

метра и на том и на другом рынке впервые снизилась. Считаем, что это произошло по причине стабилизации валютного рынка и снижения ключевой ставки.

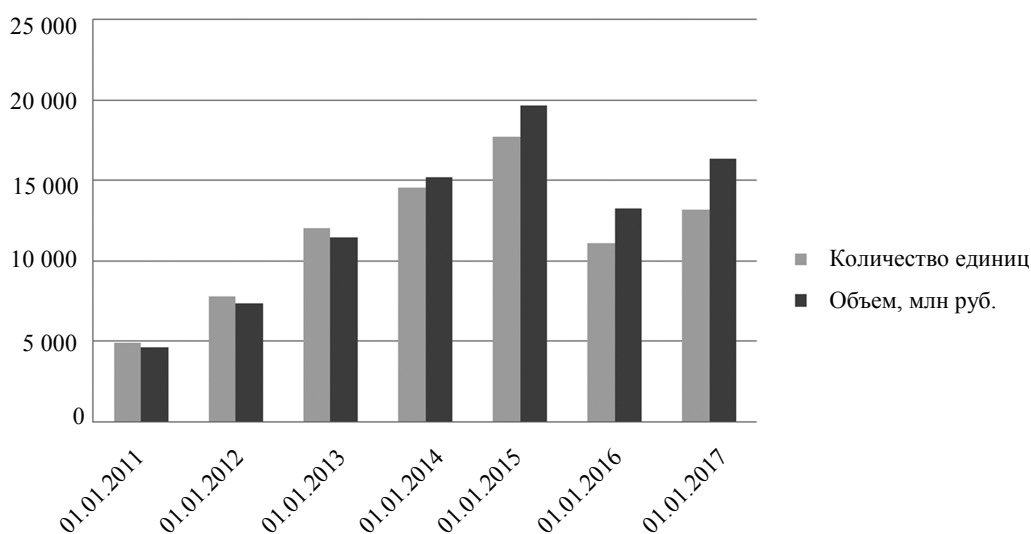


Рис. 3. Динамика объема и количества ипотечных жилищных кредитов, предоставленных банками УР, млн руб. и ед. (накопленным итогом с начала года по данным ЦБР)

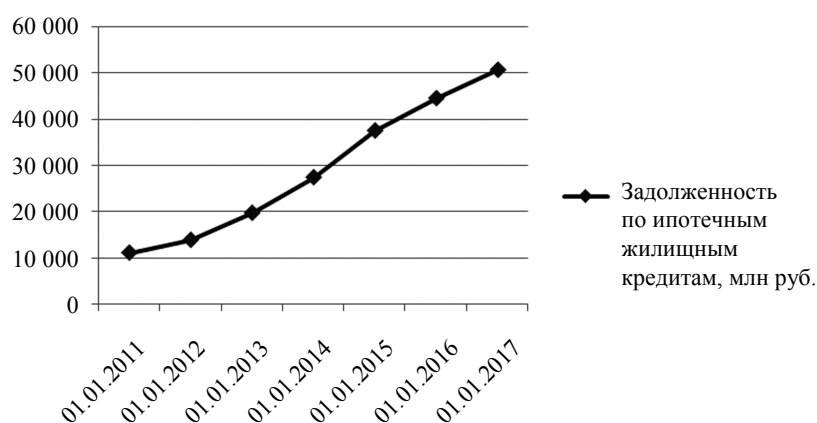


Рис. 4. Динамика задолженности по ипотечным жилищным кредитам, выданным банками УР в 2011–2017 гг., млн руб. (накопленным итогом с начала года по данным ЦБР)

Рост ипотечных кредитов (рис. 3) привел к росту объемов строительства. Ввод жилья в 2015–2016 гг. составил 85360 объектов, что стало абсолютным рекордом по вводу жилья за всю историю России; такой же прирост показывает регион. За 2015 г. построено 649 объектов. Этот показатель не изменяется, и к концу 2016 г. ввод составил 650 объектов. Диаграмма количества выданных кредитов и их объем отражен на рис. 3.

Представленные данные показывают, что объем выданных ипотечных кредитов по состоянию на 01.01.2016 г. уменьшился на 48 %, или на 6,4 млрд руб. по сравнению с данными на 01.01.2015 г., что в количественном эквива-

ленте составило 6630 единиц, или 59 %. Это можно связать с нестабильной экономической ситуацией на протяжении всего 2015 г.

Анализируя динамику задолженности ипотечного жилищного кредитования в Удмуртской Республике (рис. 4), следует отметить, что она увеличивается с каждым годом. В 2014 г. увеличение по сравнению с 2013 г. составило 29,9 %, или на 5,9 млрд руб., и на 01.01.2017 г. по сравнению с 01.01.2015 г. – 26 %, или на 13 млрд руб.

Подводя итоги нашего анализа, необходимо сделать вывод, что мы видим снижение показателей ипотечного жилищного кредитования, но это не свидетельствует о том, что ипотека за-

медлит свое развитие. В связи со стабилизацией курса валют, снижением темпов инфляции и ключевой ставки, а также в связи с прогнозами правительства на постепенное восстановление и рост экономики, со снижением цен на рынке недвижимости (см. таблицу) ипотечное жилищное кредитование ожидают положительные тенденции развития.

Библиографические ссылки

1. Кудрявцев В. А. Основы организации ипотечного кредитования : учеб. пособие. М. : Издание Тихомирова М. Ю., 2000. 389 с.
2. Стройка в кредит // Российская газета [Электронный ресурс]. URL: <https://rg.ru/2015/09/15/ipoteka.html> (дата обращения: 01.04.2017).
3. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс]. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka> (дата обращения: 10.04.2017).
4. Итоги развития рынка ипотечного жилищного кредитования в 2014 году [Электронный ресурс].

Получено 08.11.2017

URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/2015/03/02/itogi-2014-goda-ipoteka-ustanovila-novyj/> (дата обращения: 14.04.2017).

References

1. Kudryavtsev V. A. (2000). *Osnovy organizatsii ipotechnogo kreditovaniya* [Fundamentals of the organization of mortgage lending]. Moscow: Izdanie Tikhomi-rova M. Yu. (in Russ.).
2. *Stroika v kredit* [Construction on credit], available at <https://rg.ru/2015/09/15/ipoteka.html> (accessed April 1, 2017) (in Russ.).
3. *Pokazateli rynka zhilishchnogo (ipotechnogo zhilishchnogo) kreditovaniya* [Indicators of the housing (mortgage) lending market], available at <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka> (accessed April 10, 2017) (in Russ.).
4. *Itogi razvitiya rynka ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v 2014 godu* [Results of development of the mortgage housing loan market in 2014], available at <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/2015/03/02/itogi-2014-goda-ipoteka-ustanovila-novyj/> (accessed April 14, 2017) (in Russ.).