

## **РИСКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ**

**Е. А. Ермакова, М. А. Орлова, А. Р. Вишнякова**

*Саратовский государственный технический  
университет им. Ю. А. Гагарина, Россия*

E-mail: eae13@mail.ru, orlova\_maria1998@mail.ru, yagufr13@mail.ru

По мнению авторов статьи, современные проблемы рынка ипотечного кредитования обусловлены ухудшением экономической ситуации в стране под воздействием экономических и политических санкций, а также существенных экономических последствий пандемии COVID-19. Авторы отмечают, что анализ современного этапа развития системы ипотечного кредитования в России, позволяет судить об увеличении кредитных рисков в системе ипотечного кредитования. Доля проблемных ипотечных кредитов растет по причине не восстановившихся реальных располагаемых доходов населения и ажиотажной природы выданных в 2021 году ипотечных кредитов, при этом 7% ипотечных кредитов оплачено средствами потребительского кредита, что увеличивает кредитные риски национальной банковской системы. Реализация программ льготного ипотечного кредитования, способствовала увеличению цен на первичном и вторичном рынке жилья, а также увеличению долговой нагрузки домохозяйств, что увеличивает кредитные риски национальной банковской системы в целом. Сделан вывод о том, что мониторинг уровня долговой нагрузки домохозяйств, который в настоящее время находится на своем историческом максимуме, является одним из приоритетных направлений развития национального кредитного рынка.

## **RISKS OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA AT THE PRESENT STAGE**

**E. A. Ermakova, M. A. Orlova, A. R. Vishnyakova**

According to the authors of the article, the current problems of the mortgage lending market are due to the deterioration of the economic situation in the country under the influence of economic and political sanctions, as well as the significant economic consequences of the COVID-19 pandemic. The authors note that the analysis of the current stage of development of the mortgage lending system in Russia makes it possible to judge the increase in credit risks in the mortgage lending system. The share of problem mortgage loans is growing due to the unrecovered real disposable income of the population and the hectic nature of mortgage loans issued in 2021, while 7% of mortgage loans were paid for with consumer loans, which increases the credit risks of the national banking system. prices on the primary and secondary housing market, as well as an increase in the debt burden of households, which increases the credit risks of the national banking system as a whole. It is concluded that monitoring the level of household debt burden, which is currently at its historical maximum, is one of the priority areas for the development of the national credit market.

Жилищный вопрос для каждого российского домохозяйства был актуальным во все времена и остается таким на современном этапе. Вопрос о приобретении собственного жилья, является одним из самых важных в жизни каждого человека. Но, не каждое домохозяйство в России имеет в наличии необходимую для приобретения квартиры или дома сумму денежных средств, поэтому все чаще и чаще российские граждане прибегают к ипотечному кредитованию,

обеспечивая тем самым рост этого сегмента кредитного рынка и, соответственно, увеличивая кредитные риски в целом [1].

В современном мире колоссально распространилась практика приобретения жилья посредством ипотечного кредитования. Особенно это характерно для развитых стран, которым присущ высокий уровень функционирования системы финансовых посредников, которые, в свою очередь, обеспечивают полноценное и эффективное ипотечное кредитование граждан [2].

Рационально выстроенная система ипотечного кредитования в стране способствует как увеличению благосостояния граждан, так и эффективности функционирования национальной банковской системы, ее стабильности и финансовой устойчивости. Однако, это возможно в случае, если существенным образом не увеличивается долговая нагрузка населения и тем самым не увеличиваются кредитные риски банковской системы [3].

Анализ современного этапа развития системы ипотечного кредитования в России, основанный на официальных данных Центрального банка Российской Федерации, позволяет судить о том, что за период с 2018-2020 гг. показатели динамики выдачи ипотечных кредитов в РФ не претерпели существенных изменений (таблица).

**Динамика выдачи ипотечных кредитов в Российской Федерации [4]**

Показатели	2018	2019	2020
Количество кредитов, ед.	1 012 064	856 427	1 086 939
Объем выдачи, млн руб.	1 753 294	1 472 254	2 021 398
Средневзвешенная ставка, %	13,17	11,54	9,79
Средняя сумма кредита, млн руб.	1,73	1,72	1,86
Средневзвешенный срок, мес.	177,9	184,6	187,5

Так, за период 2018-2020 гг. средняя сумма ипотечного кредита увеличилась с 1,73 до 1,86 млн. рублей; средневзвешенная ставка снизилась с 13,3 до 9,8%. Но, начиная с 2020 года, в России стали заметны существенные темпы роста рынка ипотечного кредитования, во многом обусловленные введением в апреле 2020 года программ льготной ипотеки: уже в конце 2020 года годовые темпы ее роста превысили 20% и сохранялись на высоком уровне в I–II кварталах 2021 года банковский портфель ипотечных кредитов вырос с 6,2% на конец 2018 года до 8,7% ВВП на начало 2021 года [4].

Заметим, что одна из программ льготного ипотечного кредитования, введенная в апреле 2020 года, предполагала выдачу ипотечного кредита под 6,5% годовых для приобретения квартиры в новом доме для семьи с одним ребенком, рожденным, начиная с 2018г. Но, следует отметить, также и то, что Правительством РФ были разработаны и действуют и иные льготные программы, в том числе согласно Постановлениям Правительства РФ №1609 от 07.12.2019, №1567 от 30.11.2019, №1170 от 07.09.2019, №1711 от 30.12.2017, №370 от 15.05.2008, также внесшие свой вклад в развитие национальной экономики и рынка кредитования в той или иной степени.

Одним из результатов бурного распространения льготной ипотеки в Рос-

сии стало существенное увеличение спроса на на первичном рынке жилья, что в свою очередь, привело к значительному увеличению цен на на первичном рынке жилья (в конце II квартала 2021 года их уровень превышал показатели предыдущего года на на 21,2% [4]), а в некоторых регионах России цены на недвижимость выросли в 1,5 раза [5].

Отметим, что с апреля по декабрь 2020 года рост стоимости жилья (на 25,7% в Москве и на 10,5% в целом по России) произошел не только на первичном рынке, но и жилье существенно подорожало на вторичном рынке недвижимости (на 7,9% в Москве и на 9,2% в целом по России за аналогичный период). Подобное увеличение стоимости жилья, в свою очередь, привело к увеличению среднего срока ипотечного кредитования на 2,2 года и теперь он составляет более 20 лет, так как такой срок позволяет в более комфортном режиме заемщикам исполнять свои графики погашения кредитных обязательств [5].

Полагаем, это обстоятельство, а также повышение ключевой ставки ЦБ России до 7,5% будет ограничивать эффективность мер государственной поддержки, и, соответственно, способствовать снижению спроса со стороны населения на ипотечные кредиты. Изначально внедрение льготной ипотеки для новостроек рассматривалось Правительством России как универсальное антикризисное решение, призванное помочь состоянию национальной экономики, ухудшившемуся под влиянием экономических и политических санкций, введенных коалицией западных стран против России, а также нового финансово-экономического кризиса, спровоцированного пандемией COVID-19, который также оказал влияние на все отрасли экономики России [6].

Соответственно, такая мера господдержки была призвана поддержать не только финансовые институты, обеспечивающие функционирование рынка ипотечного кредитования и граждан, испытывающих потребность в приобретении жилья, но и отрасли экономики, связанные со строительством жилья. Однако уже в четвертом квартале 2020 года эта стимулирующая мера поддержки экономики обернулась увеличением долговой нагрузки домохозяйств ввиду роста цен на недвижимость, а также существенным снижением реальных доходов населения в 2020 г., в том числе по причине растущей безработицы, вызванной «коронавирусным» кризисом [7].

Известно, что, ускоренный рост кредитования, способствует накоплению банками кредитных рисков, что может привести к росту уязвимости банковского сектора и финансовой стабильности [3]. К кредитным рискам банковской системы традиционно относят следующие [8]:

- нестабильная экономическая ситуация в стране. Зачастую ипотечно-жилищный кредит выдается по залог имущества на длительный срок, так как в период финансовой нестабильности банкам необходимы гарантии. Но также и заемщики нуждаются в стабильных доходах и работе, чтобы осуществлять своевременные платежи и не потерять свою недвижимость;

- инфляция. Несмотря на то, что государство различными методами сдерживает инфляцию и официально отмечается ее низкий уровень, величина ставки рефинансирования и ключевой ставки существенным образом влияет на

способность привлечения и обслуживания ипотечных кредитов;

- высокие ставки ипотечного кредитования. Большую роль для заемщика при выборе банка, для того, чтобы взять ипотеку играет именно ставка ипотечного кредита и ввиду не самого благоприятного состояния банковской системы страны, банки минимизируют свои риски и перестраховываются, повышая ставки по кредитам, а также вводя штрафные санкции за неуплату и долги;

- монополизация рынка. Во многих регионах Российской Федерации присутствует монополизация на как на строительном рынке, а также в банковском сегменте, не исключая сотрудничество в некотором сговоре со строительными компаниями, направленным на завышение стоимости жилья или услуг по привлечению обслуживанию ипотечного кредита;

- миграционная политика. В мегаполисах жизнь более активна, динамична и выше по уровню. Миграция населения систематизируется, так как люди стремятся к наибольшей стабильности и большим возможностям для жизни. Это приводит к увеличению спроса на жилье и, как следствие, к увеличению стоимости квартир, увеличению стоимости ипотечного кредитования;

- недостаточное количество социальных программ. Положительной чертой является то, что правительство активно участвует в экономической защите заемщиков, выделяя субсидированные кредиты отдельным категориям участников для снижения ставок по ипотечным кредитам, но недостатки этой меры заключаются в ограниченном круге участников или опосредованном увеличении стоимости жилья под воздействием увеличения спроса на рынке. Также к негативным сторонам социальной ипотеки относят: значительное количество подтверждающих документов, жесткие условия для участия, недостаточно большой список лиц, попадающих в социальные программы [9].

Перспективой развития жилищной ипотеки является поддержание ипотечного кредитования в динамичном состоянии постоянного совершенствования с помощью таких рычагов воздействия как: повышение материального благосостояния граждан, рост доходов; улучшение уровня жизни населения в целом; уменьшение разницы материального достатка в целом по стране [10].

Но, несмотря, на возможные риски системы ипотечного кредитования современный этап развития характеризуется значительным ростом объемов данного сегмента кредитного рынка в России, чему существенным образом способствуют государственные программы льготной ипотеки. Так, если в 2018 году средневзвешенные ставки по договорам ипотечного кредитования составляли порядка 9,85%, а в 2019-м – 10,56%, то в 2021 году средневзвешенная ставка по ипотечному кредитованию стала существенно привлекательнее для заемщиков, снизившись к 1 октября 2021 года до 7,73%, (хотя этот показатель и вырос с 7,36% на 1 января 2021 года). За десять месяцев 2021 года российскими банками было выдано ипотечных кредитов на сумму 4,6 трлн рублей, что на 35% превышает показатель января-октября 2020 года и на 4,5% – за весь 2020 г. При этом эксперты отечественного финансового рынка ожидают рост до 5,8 трлн рублей объемов рынка ипотечного кредитования к концу 2021 года [11].

При этом следует отметить, что сегмент ипотечного кредитования явля-

ется самым «качественным» сегментом российского кредитного рынка, потому что доля проблемных кредитов на нем не превышает 1%. Так, по состоянию на 1 октября 2021 года каждый 10 кредит, выданный банком физическому лицу, является проблемным, то есть не обслуживались в течение 90 и более дней. В абсолютном значении более 7,1 млн кредитов находится на данный период в стадии дефолта. Объем просроченной кредитной задолженности приближается к 1 трлн рублей, составив в октябре 2021 года 970 млрд рублей! Но если говорить о структуре этой просроченной задолженности, то следует отметить, что на ипотечное кредитование приходится, лишь, 0,5%, в то время, как: на кредиты наличными приходится 60% этой задолженности, на кредитные карты – 37% и на автокредитование – 1,5% [11, 12].

С начала 2021 года уровень кредитной нагрузки россиян (рассчитывается как отношение среднего объема задолженности к среднему годовому доходу на домохозяйство), вырос с 27% до 35%, то есть, в среднем третья часть доходов российских домохозяйств идет на обслуживание кредитных обязательств. Сейчас в среднем по стране на одного заемщика приходится 2,1 кредита.

Такому повышению долговой нагрузки, по мнению экспертов кредитного рынка, способствовало увеличение среднего размера во всех сегментах кредитного рынка, в том числе, в сегменте ипотечного кредитования. Так, по итогам первого полугодия 2021 года средняя сумма ипотечного кредита составила 3,25 млн рублей, что является историческим максимумом. По сравнению с началом года этот показатель вырос на 16,9%, а за год — на 31,0%. Лидерами по размеру среднего ипотечного кредита среди 30 регионов с наибольшим объемом выдачи в июне стали Москва (7,1 млн рублей), Подмосковье (5,12 млн рублей), Санкт-Петербург (4,51 млн рублей), а также Приморский край (4,05 млн рублей) и Тульская область (3,34 млн рублей).

Следует отметить, что долговая нагрузка россиян в целом (включая и потребительское кредитование, и ипотеку, и кредиты под залог автомобилей), находится на низком уровне относительно других стран и по величине рынка потребительского кредитования (включая ипотеку) относительно ВВП Россия относится к группе стран с низким уровнем долга (14,3% на 1 января 2019 г.) [4].

Тем не менее, увеличение долговой нагрузки домохозяйств, характерное для современного этапа развития российской экономики не может рассматриваться как положительный фактор. Так как достаточно широкое распространение получила ситуация, когда заемщик имеет сразу несколько видов кредитных продуктов [4], или же граждане берут краткосрочные потребительские кредиты для того, чтобы полученные финансовые ресурсы внести в качестве первоначального взноса по ипотечному договору. Сочетание ипотечного кредита с другими типами кредитов может приводить к повышенной долговой нагрузке заемщиков, соответственно негативно влиять на уровень закрединности населения [13, 14].

По прогнозам аналитиков рынка ипотечного кредитования доля проблемных кредитов может существенно возрасти на годовом временном интервале, по причине, во-первых, еще не восстановившихся реальных располагаемых до-

ходов населения и, во-вторых, ажиотажной природы выданных в 2021 году ипотечных кредитов. Рост закредитованности россиян также свидетельствуют о наличии у населения финансовых сложностей. Кроме того, по оценкам АКРА, в настоящее время первоначальный взнос по не менее 7% ипотечных ссуд прямо или косвенно был оплачен средствами потребительского кредита, что свидетельствует о повышении кредитного риска в ближайшей перспективе [5].

Наибольшие кредитные риски для национальной банковской системы несут собой ипотечные кредиты с первоначальным взносом, оплаченным кредитными средствами и не превышающим 20% стоимости приобретаемого жилья.

При этом доля наиболее качественных кредитов, со взносом более 50%, имеет тенденцию к росту и составляет 17% всех выдач. До финансово-экономического кризиса, спровоцированного пандемией COVID-19 такого уровня не наблюдалось.

В настоящее время ипотечные кредиты выдаются на срок около 20 лет под фиксированную ставку. В среднем ипотечные кредиты погашаются за 7–8 лет, банки рискуют столкнуться с процентным риском и в течение меньшего периода (по ожиданиям АКРА это может случиться уже в 2022–2023 годах) [5].

Также следует отметить риск возвращения высоких ставок в российском сегменте ипотечного кредитования: на современном этапе на фоне роста инфляции ключевая ставка Банка России повышена до 7,5%.

С целью снижения рисков ипотечного кредитования ЦБ РФ на современном этапе ведет переговоры с банковским сообществом, нацеленные на снижение срока ипотечного кредитования, с тем, чтобы он не превышал 20 лет. Но, в условиях роста цен на недвижимость вынужденное ограничение максимального срока ипотечного кредита двадцатью годами возможно только за счет увеличения первоначального взноса. На фоне снижения реальных располагаемых доходов населения увеличение первоначального взноса может подстегнуть использование потребительских кредитов, что станет фактором дальнейшего роста долговой нагрузки населения. При этом, по данным Банка России, коэффициент обслуживания долга (отношение платежей по кредитам к совокупной величине располагаемых денежных доходов населения) составляет рекордные 11,9%.

Так же следует отметить, что двадцатилетний период времени является слишком рискованным для достоверного прогнозирования ставок по ипотечному кредитованию. В случае резкого повышения процентных ставок кредитные организации будут защищены от процентного риска, но кредитный риск - риск неисполнения обязательств по ипотечным кредитам, может существенно возрасти, увеличив тем самым объем проблемных ипотечных кредитов в целом.

Потенциал снижения стоимости жилой недвижимости в любом случае остается ограниченным по причинам высокой заинтересованности населения в улучшении жилищных условий и спроса на недвижимость в инвестиционных целях. Кроме того, рост цен на жилье носит не только спекулятивный характер, но и обусловлен увеличением себестоимости строительства. Помимо снижения объема ипотечных выдач и коррекции стоимости жилья в третьем квартале 2021 года, АКРА ожидает роста ставок по ипотечным ссудам до уровня 9–9,5%

к концу текущего года ввиду прогнозируемого удорожания стоимости фондирования и окончания срока действия льготной ипотеки в регионах с наиболее емким рынком жилого строительства. На современном этапе доля банков, объем ипотечного портфеля которых превышает 75% капитала, составляет 56% активов кредитного рынка [5].

По этой причине мониторинг уровня долговой нагрузки домохозяйств, который в настоящее время находится на своем историческом максимуме, является одним из приоритетных направлений национального кредитного рынка.

Таким образом, разрешение проблем ипотечного кредитования – это важнейшая задача для государства, так как она затрагивает различные стороны жизни населения, а также влияет на комплексное развитие страны и совершенствование управления системы управления рисками национальной банковской системы в целом.

*Работа выполнена при финансовой поддержке гранта Президента РФ (проект НШ-2781.2012.2) и РФФИ (проект 12-07-00057).*

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Якунин С. В., Якунина А. В., Семернина Ю. В. Дефляционные риски в российской финансовой системе // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2018. № 2 (71). С. 169-173.
2. Якунин С. В., Семернина Ю. В. Финансовые рынки : учеб. пособие / С. В. Якунин, Ю. В. Семернина. Саратов: Сарат. гос. техн. ун-т, 2021. 108 с.
3. Якунина А. В. Финансовая система и финансовая стабильность // Казанская наука. 2011. № 11. С. 178.
4. Банк России [Электронный ресурс]. URL: <https://www.cbr.ru> (дата обращения: 11.10.2021).
5. Аналитическое кредитное рейтинговое агентство (АКРА). [Электронный ресурс]. URL: <https://www.acra-ratings.ru/research/2547/> (дата обращения 11.10.2021).
6. Семернина Ю. В., Ермакова Е. А., Дудина Е. С. Факторы, влияющие на эффективность функционирования предприятий оборонно-промышленного комплекса РФ // Новая индустриализация России: экономика – наука – человек : сб. науч. тр. VIII Уральских научных чтений профессоров и докторантов общественных наук. 2021. С.162-168.
7. Семернина Ю. В., Дудина Е. С., Блюдников С. А. Современная архитектура рисков потребительского кредитования населения // Математическое и компьютерное моделирование в экономике, страховании и управлении рисками : материалы IX Междун. науч.-практич. конф. 2020. Вып. 5. С. 181-186.
8. Лаврушин О. И. Роль кредита и модернизация деятельности банков в сфере кредитования: монография; М. : Кнорус, 2019. 179 с.
9. Литвинова С. А. Ипотечное кредитование: учебное пособие / Москва : Директ-Медиа, 2018. 182 с.
10. Моисеев В. А., Прокофьев К. Ю. Ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации: понятие, тенденции, проблемы и пути решения // Финансы и кредит. 2019. № 1. С. 45-59.
11. Ассоциация российских банков (АРБ). [Электронный ресурс]. URL: <https://arb.ru> (дата обращения: 11.10.2021).
12. Семернина Ю. В., Коробов Е. А., Мартынова А. В. Накопительный компонент системы пенсионного страхования в России: использование иностранного опыта // В сборнике: Стратегия развития страховой деятельности в РФ: первые итоги, проблемы, перспективы.

Материалы XVI Междунар. науч.-практич. конф. 2015. С. 460-464.

13. Семернина Ю. В., Дудина Е. С., Блюдников С. А. Композиционные элементы за-кредитованности россиян в период преодоления последствий пандемии / Защита прав потребителей финансовых услуг: проблемы взаимодействия органов публичной власти: сборник научных трудов по материалам Междунар. науч.-практич. конф. 2021. С. 129-140.

14. Коробов Е. А., Романова Е. В. Механизм пенсионной системы как движущий фактор роста потребления в России // В сборнике: Математическое моделирование в экономике, страховании и управлении рисками. Сборник материалов IV Междунар. молодеж. науч.-практич. конф.: в 2-х томах. Т. 2. 2015. С. 125-132.