

УДК 336.7

DOI 10.51691/2541-8327\_2023\_11\_15

## ***РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ***

***Иглова Ю.Н.<sup>1</sup>***

*магистрант*

*Мордовский государственный университет им. Н. П. Огарева*

*г. Саранск, Россия*

### **Аннотация**

Данная статья рассматривает развитие ипотечного кредитования в России. Ипотечное кредитование является важным инструментом финансовой поддержки населения при приобретении жилья и имеет значительное влияние на развитие рынка недвижимости. В статье рассматривается текущее состояние ипотечного рынка в России и его роль в решении жилищной проблемы граждан и стимулировании развития строительной сферы. В данной статье нами предпринята попытка осветить актуальное положение на рынке ипотечного кредитования в России. С этой целью нами был проведен анализ результатов топ-10 ипотечных банков, а также показаны объем и структура выданных ипотечных кредитов на: новостройки, приобретение вторичного жилья, рефинансирование уже ранее взятых ипотечных кредитов. **Ключевые слова:** ипотечное кредитование, новостройки, рефинансирование, вторичное жилье, процентные ставки.

## ***DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA***

***Iglova Yu. N.***

*Master's student,*

*Mordovian State University*

*Saransk, Russia*

### **Annotation**

This article examines the development of mortgage lending in Russia. Mortgage lending is an important tool for financial support of the population when purchasing housing and has a significant impact on the development of the real estate market. The article examines the current state of the mortgage market in Russia and its role in solving the housing problem of citizens and stimulating the development of the construction sector. In this article, we have attempted to highlight the current situation in the mortgage lending market in Russia. To this end, we analyzed the results of the top 10 mortgage banks, and also showed the volume and structure of

---

<sup>1</sup> Научный руководитель – Морозова Г.В., к.э.н., доцент кафедры финансов и кредита, Мордовского государственного университета им. Н. П. Огарева, Республика Мордовия, Россия

mortgage loans issued for: new buildings, purchase of secondary housing, refinancing of previously taken mortgage loans.

**Keywords:** mortgage lending, new buildings, refinancing, secondary housing, interest rates.

В настоящее время во всех странах мира и в России в частности ипотека выступает одним из ключевых аспектов как решения жилищной проблемы граждан, так и инструментом стимулирования развития строительной сферы. Так, согласно данным полученным с сайта ДОМ.РФ, в 2022 году различными банками расположенными на территории РФ было выдано порядка 1,3 млн. ипотечных кредитов, на общую сумму почти 5 трлн. руб. Топ-10 ипотечных банков по итогам декабря 2022 года представлена в таблице 1.

Таблица 1 - Топ-10 ипотечных банков по итогам декабря 2022 года [4]

№	Банк	Объем, млрд. руб.	Количество, тыс. шт	Доля банка
1	Сбербанк	378,7	112,8	53,8
2	ВТБ	130,0	24,3	18,5
3	Альфа-Банк	32,7	5,6	4,7
4	Банк ДОМ.РФ	28,6	5,2	4,1
5	Россельхозбанк	18,0	3,5	2,6
6	ФК Открытие	17,0	3,4	2,4
7	Газпромбанк	15,8	3,2	2,2
8	Росбанк	15,0	2,8	2,1
9	МКБ	12,1	1,1	1,7
10	Совкомбанк	11,9	3,5	1,7

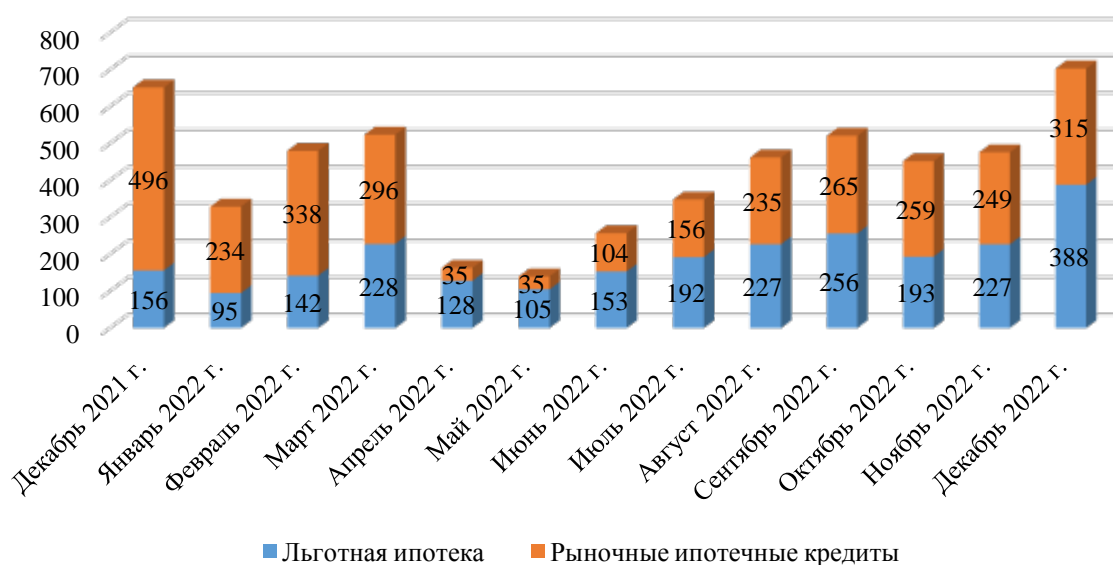
При этом стоит отметить, что данная сумма на 16 % меньше, того объема, что был выдан в 2021 году. Если говорить о непосредственном количестве заключенных с население РФ ипотечных договоров, то их количество составило порядка 970 тыс. Данное снижение во многом вызвано довольно высокими процентными ставками в 2022 году, снижением уровня платежеспособности населения и высоким уровнем неуверенности населения в своих будущих доходах. Стоит отметить, что снижение объема выданной ипотеки могло быть и больше, но в качестве меры поддержки выступили государственные программы.

Довольно интересный момент наблюдался на ипотечном рынке РФ в декабре 2022 года, а именно значительный рост количества новых заключенных ипотечных договоров, порядка 177 тыс.ед. на сумму более 700 млрд. руб., это на 48 % превышает количество договоров заключенных в декабре 2021 года. Во многом данный значительный рост вызван опасениями граждан РФ, что закончится программа ипотеки с государственной поддержкой.

Также на ипотечный рынок РФ в значительное влияние оказал рост ключевой ставки в феврале 2022 года до 20% вызванный необходимостью стабилизировать банковскую систему в стране. В это время ставки по ипотеки достигали 20,8 %, но к концу 2022 года постепенно снизились до 10 %.

Стоит отметить, что если говорить о суммарном ипотечном портфеле, то он 1 января 2023 года в РФ составил 14,9 трлн. руб., при этом если говорить об доле ипотечных кредитов с государственной поддержкой, то она составила порядка 29 %.

Также важно отметить, что в 2022 году ипотечных кредитов по различным государственным программам было взято гражданами РФ на 41% больше, чем в 2021 году. А их доля только за 2022 год от общего объема ипотечных кредитов составила почти 50 % (рис. 1)



\*Льготная ипотека включает программы: «Льготная ипотека на новостройки», «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека», «Сельская ипотека», «Военная ипотека», «IT-ипотека»

Рис 1 – Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб. [4]

Если проанализировать такой важный показатель как уровень одобрения заявок по ипотечным кредитам для граждан РФ, то можно сказать, что уровень одобрения по направленным в коммерческие банки заявкам составил порядка 56%. В свою очередь положительный ответ был получен на порядка 70% заявок по льготной ипотеке на жилье приобретенное в новостройках от застройщика (рис. 2).

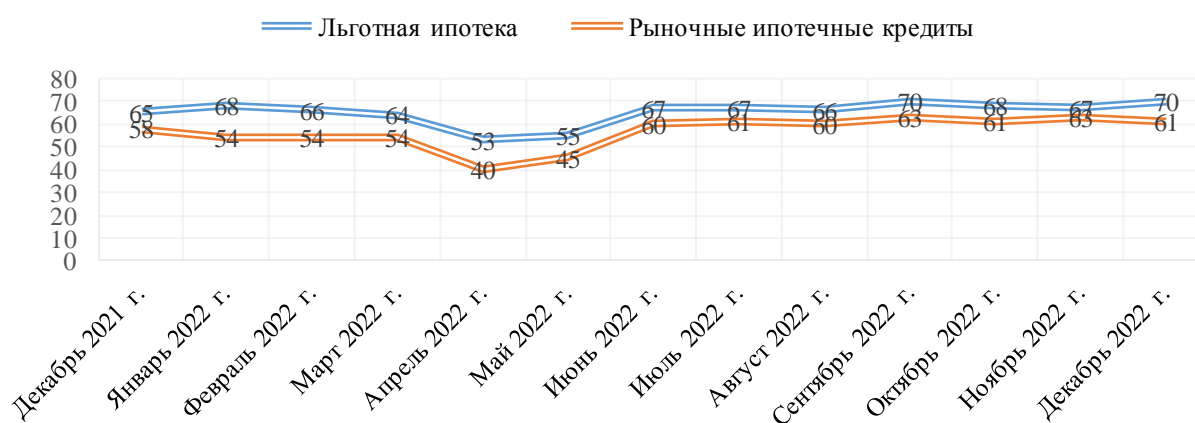
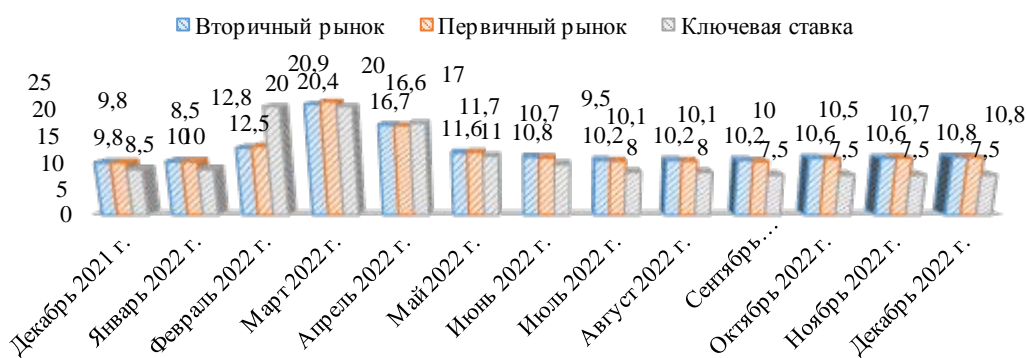


Рис 2 – Уровень одобрения по ипотечным заявкам, % [4]

Как уже было сказано ранее в феврале 2022 года в виду роста ключевой ставки произошел и рост всех кредитов в том числе и ипотеки, но дальше по мере стабилизации банковской системы и перехода от панических настроений в обществе в сторону нормализации, стала снижаться ключевая ставка и вслед за ней и ставки по ипотеке. В апреле 2022 года ипотека достигла 16,5%, в мае уже 11,7%, в сентябре некоторые банки предлагали своим клиентам ипотеку под 10,5 %, а вот в декабре ипотечная ставка немного подросла до 10,8 % в связи с ажиотажным спросом подогревым новостями о прекращении действия ипотеки с государственной поддержкой (рис 3).



\*по объему выданных ипотечных кредитов в ноябре 2022 года

Рис 3 – Средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам топ-20 крупнейших\* банков, % [4]

Рассмотрим также структуру выданных населению РФ ипотечных кредитов (рис 4).

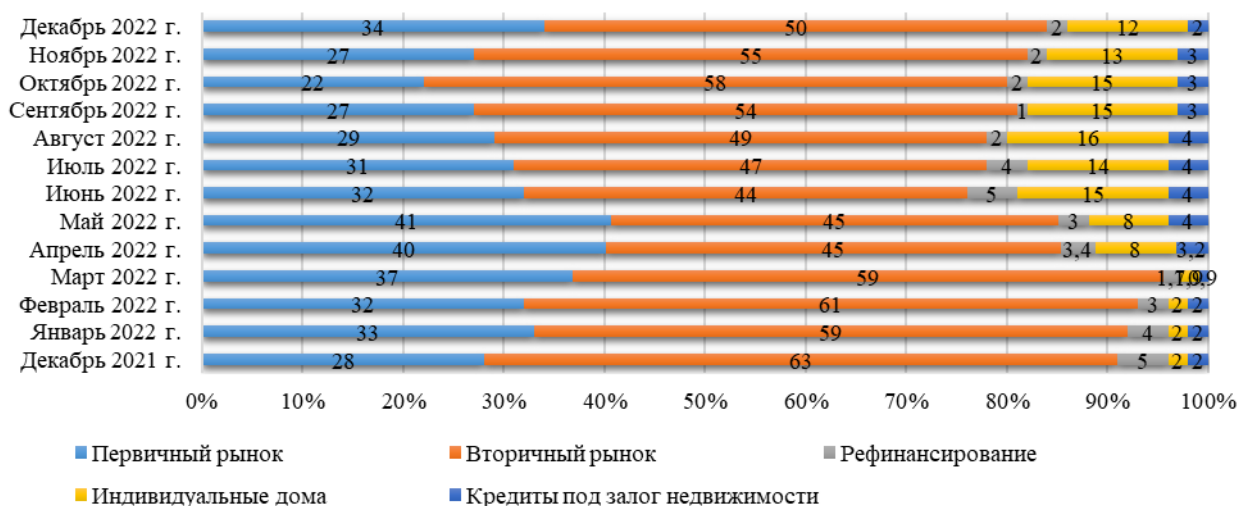


Рис 4 – Структура выданных ипотечных кредитов, % [4]

Так, на декабрь 2022 года на рынке ипотечного кредитования РФ доля заключенных договоров на приобретение первичного жилья в новостройках в сравнении с декабрем 2021 года увеличилась на 6%, доля приобретенного в ипотеку вторичного жилья снизилась на 13 %, доля рефинансированной ипотеки за год практически не изменилась, при этом значительный рост показала ипотека на строительство и приобретение частных домов, что

обусловлено последствиями пандемии коронавируса, когда люди долгое время находились в квартирах и им не хватало возможности свободно выходить на улицу, в отличие от владельцев частных домов.

Рассмотрим ипотечный рынок РФ в разрезе реализуемых ипотечных продуктов за декабрь 2021-декабрь 2022 гг. и начнем с реализации новостроек (рис 5).

Из рисунка 5 видно, что соотношение рыночной ипотеки и льготной ипотеки на новостройки не имело устойчивой тенденции. Так, если в декабре 2021 года из 230 млрд. руб. ипотечных кредитов приходилось только 60 млрд. руб. на льготную ипотеку в новостройках, но уже в декабре 2022 года объем выданных ипотечных кредитов на приобретение жилья в новостройках составил 184 млрд.руб.

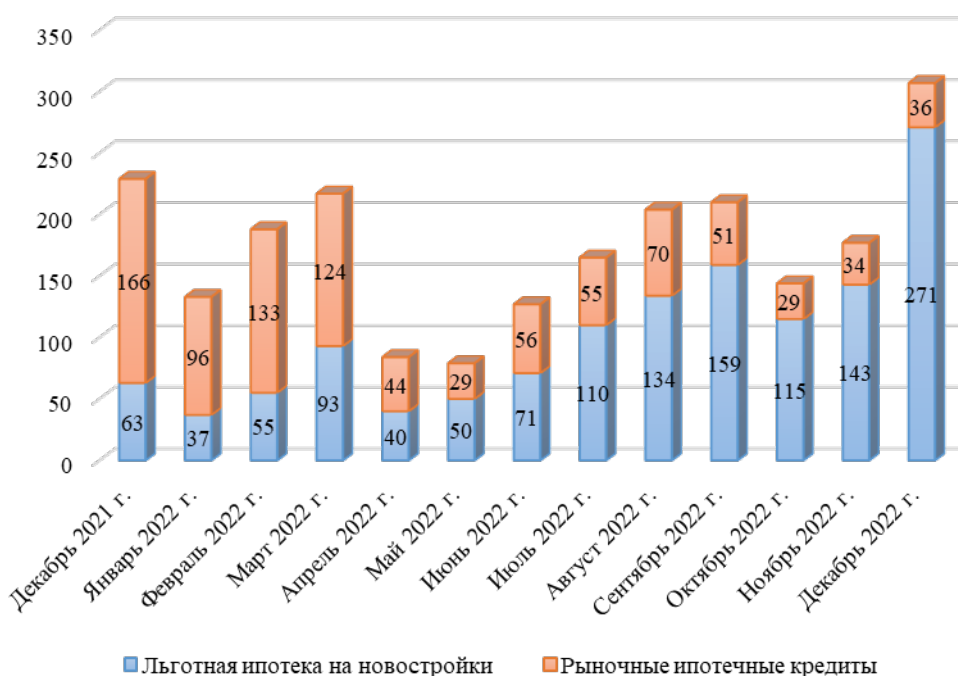


Рис 5 – Объем выданных ипотечных кредитов на новостройки, млрд руб. [4]

Если говорить об ипотеке на приобретение жилья на вторичном рынке, то за исследуемый объем выданных кредитов снизился до 293 млрд. руб. Это обусловлено снижением платежеспособности потенциальных заемщиков, довольно высокими процентными ставками на приобретения жилья на вторичном рынке, а также тем, что довольно много покупателей ориентированы больше на приобретение жилья у застройщиков на первичном рынке. Можно обратить внимание, что наименьший объем выданных ипотечных кредитов на приобретение жилья на вторичном рынке было выдано в апреле-мае. Это обусловлено активным стимулированием государства к приобретению первичного жилья, что и привело к просадке спроса на жилье на вторичном рынке (рис 6).

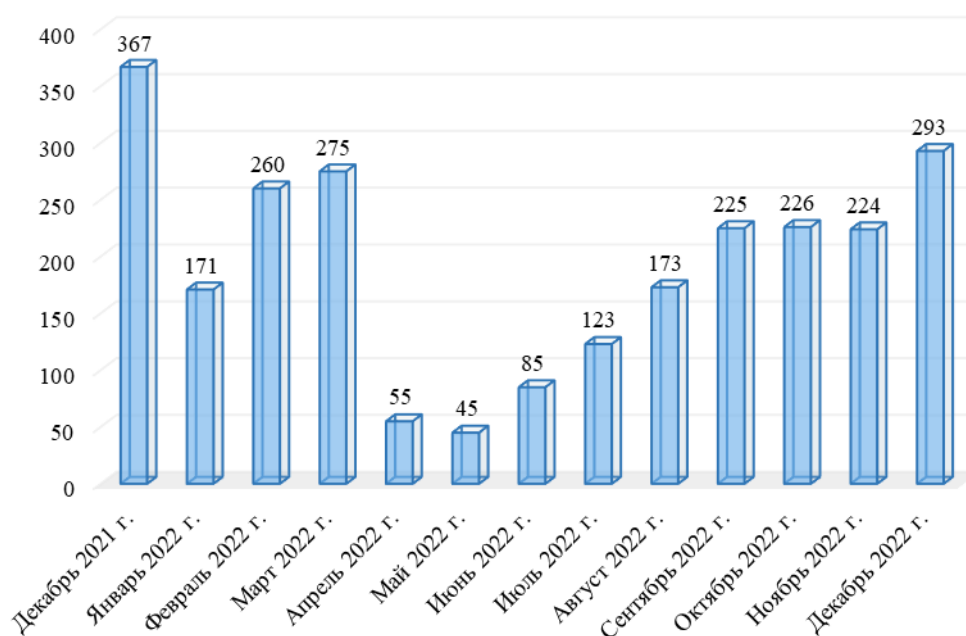


Рис 6 – Объем выданных ипотечных кредитов на готовое жилье, млрд руб. [4]

Далее проанализируем динамику доли кредитов на рефинансирование ипотеки (рис 7).

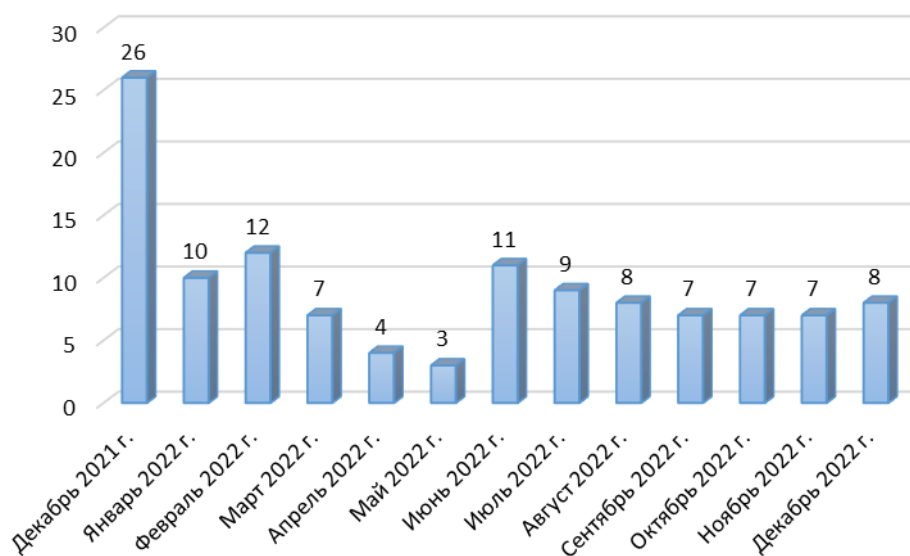


Рис 7 – Объем выданных ипотечных кредитов на рефинансирование, млрд руб. [4]

Из рисунка 7 следует, что объем ипотечных кредитов на рефинансирование с декабря 2021 года по декабрь 2022 года снизился на 18 млрд. руб. Это обусловлено тем, что заемщики не хотят растягивать свою долговую нагрузку в угоду снижению ежемесячного платежа и в большей степени стремятся к досрочному погашению ипотеки.

Таким образом, в рамках данной статьи был проведен анализ Российского рынка ипотечного кредитования, рассмотрены результаты в области ипотечного кредитования 10 самых крупных отечественных банков, а также показаны результаты выданных кредитов в разрезе т.е. на приобретение новостроек, вторичного жилья и рефинансирования уже ранее взятой ипотеки.

### Библиографический список:

1. Белоглазова Г. Н. Банковское дело / Г. Н. Белоглазова, Л.П. Кроливецкая. – Москва : Издательство Финансы и статистика, 2021. – 593 с.



2. Воробьева А. В. Модели и методы управления рисками ипотечного кредитования / А. В. Воробьева // Вестник РЭА им. Г. В. Плеханова. – 2020. № 3. – С. 151–161.

3. Лаврушин О. И. Банковское дело. Современная система кредитования / О. И. Лаврушин, О. Н. Афанасьева. – М.: Издательство КноРус, 2021. – 265 с.127). – С. 122-127.

4. Официальный сайт ДОМ.РФ – <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/?ysclid=lewwfxm6sy353583026> (дата обращения : 20.11.2023 г.).

5. Разумова И. А. Ипотечное кредитование / И. А. Разумова. – СПб. : Издательство Питер, 2020. – 208 с.

*Оригинальность 88%*