

УДК 336.77

**Пондяшкина Алена Алексеевна,**  
студент,  
кафедра Финансов, денежного обращения и кредита,  
Институт экономики и управления,  
ФГАОУ ВО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»  
г. Екатеринбург, Россия

**Моисеева Наталья Николаевна,**  
канд. экон. наук, доцент,  
кафедра Финансов, денежного обращения и кредита,  
ФГАОУ ВО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»  
г. Екатеринбург, Россия

## **КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ РОСТА ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ РФ В СОВРЕМЕННЫХ РЕАЛИЯХ**

### *Аннотация:*

Цель рассмотрения данной темы заключается в анализе роста просроченной задолженности по ипотечному кредитованию в России и совокупных факторов, оказывающих непосредственное влияние на рынок ипотеки. Так же в работе рассмотрены основные изменения за текущий год на рынке ипотеки, изменения ключевой ставки, вариантов рефинансирования, льготных программ, условий кредитования.

### *Ключевые слова:*

Ипотечное кредитование, просроченная задолженность, Банк России ключевая ставка.

С наступлением мировой пандемии абсолютно все сферы столкнулись с проблемой роста долгов. Поскольку продвижение и функционирование экономических составляющих стран были частично парализованы в сложившихся условиях, правительством РФ были приняты меры по урегулированию данной ситуации в отношении увеличения госрасходов и роста задолженности по кредитам. Так, например, государственный долг Российской Федерации вырос практически на 40%, что в численном выражении составляет 19 трлн.руб. При этом данный уровень является безопасным поскольку от ВВП он составляет всего лишь 18 %. С задолженностью по кредитам ситуация сложилась немного иначе, из отчетности Банка России следует, что качество ипотечного портфеля не имеет особых данных для опасений. Для четкого понимания текущей ситуации на рынке ипотеки рассмотрим факторы, влияющие на увеличение величины просроченных платежей по кредитам.

Необходимо акцентировать внимание, прежде всего на том, что понижение процентных ставок у коммерческих банков повлекло за собой отток денежных средств, поскольку банковские вклады перестали быть такими же прибыльными, как несколько лет назад. При этом необходимость в кредитах, наоборот, только набирает обороты, несмотря на то, что у населения по статистике недостаточно денежных средств для стопроцентного погашения этих займов. Кроме того, на рынке ценных бумаг аналогичным образом произошли значительные изменения. Все это объясняется страхом инвесторов вкладываться в долговые активы, которые могут оказаться в конечном итоге непривлекательными, безусловно, это касается и ипотечных вкладных.

В марте 2021 года Банком России ключевая ставка повышена до 4,5%, за счет этого депозиты должны стать более выгодными, но при этом потребительские кредиты и ипотечные займы подорожают. В перспективе ставку в течение трех лет могут поднять до 5-6% (обсуждалось, что в 2022 году ставка будет повышена на один процентный пункт). С рассмотрения более позитивного прогноза, при учете того, что экономика начнет восстанавливаться, уровень инфляции получится удержать в размере 4%. На данный момент инфляция увеличивается и составляет около 5,7% (в годовом исчислении).

Ставка 4,25% держалась с лета 2020 г, а с наступлением нового года большинство крупных банков усовершенствовали свои вклады благодаря промопредложениям. Таким образом, среди первых десяти коммерческих банков России, средняя максимальная ставка по банковскому вкладу составляет не более 4,5%.

Актуальным элементом ипотечной системы является и льготная ипотека. В свою очередь, Эльвира Набиуллина прокомментировала актуальную тему и считает, что данную программу нужно постепенно завершать, поскольку она получила обратный эффект. При этом поддержку и расширение критериев по выдаче ипотечных займов можно продолжать оказывать и расширять. Заключительным решением было принято стабилизировать рынок ипотеки на увеличение процентной ставки, так как спрос на недвижимость возрос, а предложение не получает такого же эффекта. Именно поэтому повышение уровня ставки по ипотеке до 8-9% позволит стабилизировать рынок.

При этом не стоит забывать о том, что ипотечный рынок имеет конкурентный характер в отношении цены, к которой очень чувствительно население и коммерческие банки, которые могут начать формировать свои условия при выдаче займов. Несмотря на проведенное заседание, президент России В.В.Путин поручил сохранить льготное ипотечное кредитование до 2024 года. В Государственной Думе было предложено создать новые условия по выдаче ипотеки, чтобы кредитование имело точечный характер и вследствие чего, предоставлялся только тем гражданам, которые действительно относятся к льготной категории и нуждаются в предоставлении жилья на данных условиях.

На текущий момент ипотека с государственной поддержкой является абсолютным лидером выдачи кредитов на приобретение жилья на первичном рынке и составляет практически 90% в отношении новостроек. Процентная ставка по стандартным условиям льготной ипотеки составляет 6,4 %, однако при электронной регистрации происходит снижение на 0,3 п.п, что делает условия еще выгоднее до 6,1% годовых. Так, для снижения финансовой нагрузки и подбора более удобного платежа по ипотечному займу, управляющие ПАО «Сбербанк» предложили увеличить сроки по кредиту до 30 лет, ранее максимальный срок составлял 20 лет. Предполагается, что за счет увеличения срока выплаты кредита снизятся ежемесячные платежи, и населению будет более удобно оплачивать их в срок.

Большим прорывом для банков застройщиков является увеличение роста их кредитных линий в 3 раза (до 2,7 трлн.руб), а так же факт того, что 55% будущих новостроек ведут строительство непосредственно за счет счетов эскроу.

На март 2021 года действуют следующие субсидированные программы по ипотечным кредитам: семейная ипотека, Дальневосточная ипотека, программа поддержки семей с детьми, программа помощи заемщикам, льготная ипотека – 6,5%. Данные программы получили невероятный объем спроса на первичном рынке. Вследствие чего позволили плавно компенсировать увеличение издержек у застройщиков за счет увеличения цен на жилье, а также перейти на новую систему проектного финансирования. Суть новой системы заключается в том, что это создает еще большую защиту для дольщиков, которые приобретают жилье в новостройках и служит индикатором, который своевременно позволит реагировать на различные изменения в отрасли.

В отношении задолженности по ипотечным кредитам на текущий момент существует риск перегрева ипотечного рынка. Этому свидетельствуют соотношение поступлений на счета-эскроу и прироста задолженности по ссудам. В начале 2020 года эта

величина составляла всего 90%, к началу 2021 достигла почти 200%, что говорит переизбытке привлечения денежных средств у покупателей со стороны застройщиков, так как инвестирование в проектирование не получило нужного результата. Таким образом, банковская система страны продемонстрировала отличный результат для увеличения воспроизводства портфеля в создании новых проектов на короткой дистанции. Для наглядности, на рисунке 1, предоставлены данные из отчетности Банка России за период 2019-2021гг. на отчетную дату февраля текущего года по ипотечной задолженности.

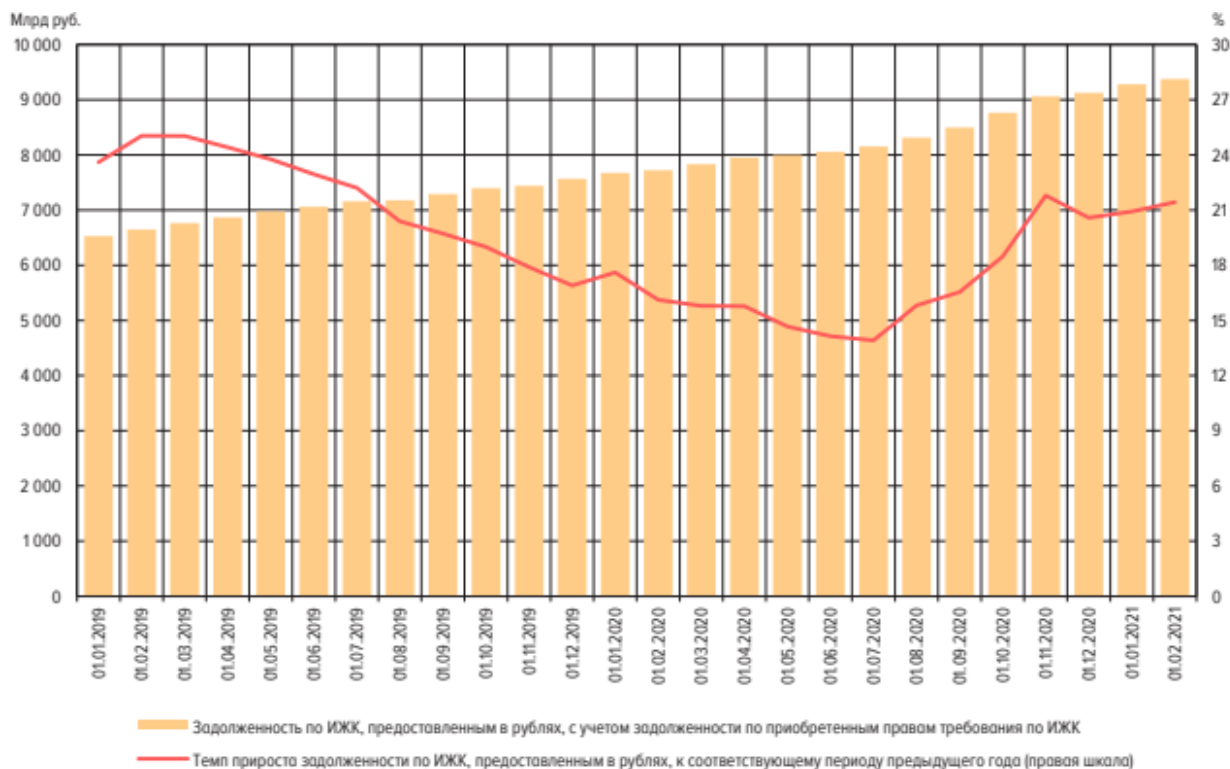


Рисунок 1 – Задолженность физических лиц по ипотечному кредитованию в РФ<sup>36</sup>

На рисунке 1 заметно отслеживается динамика последних 3 лет. Темп роста имеет несколько пиковых значений, одним из которых выступает конец 2019 года (начало пандемии) и начало 2020 года, далее – середина прошлого года, и его завершение. В процентах рост задолженности составил около 10%, в численном выражении увеличение произошло на 2,7 млрд. рублей.

Следующим подлежащим к рассмотрению элементом ипотечного кредитования выступает рефинансирование. Несмотря на то, что в 2020 году рефинансирование ипотечного кредита набрало обороты своей популярности, участники рынка в текущий момент времени предполагают, что ожидать предыдущий рекорд по использованию данной услуги не стоит. Действительно, рефинансированием займов по ипотеке в соотношении с 2019 г. воспользовалось почти в 2,7 раза больше заемщиков, а экономия в денежном выражении в месяц составляла 3 тыс.руб. и более. Но в текущий момент аналогичной тенденции не предвидится, так как в основном участники ипотечного кредитования уже осуществили рефинансирование. Всего в 2020 году рефинансирование оформило более 230 тыс. россиян. Этот период действительно был пиковым, а год назад наблюдалось активное и рекордное понижение ставок.

Множество клиентов в действительности столкнулись с тем, что из-за нехватки денежных средств им пришлось обратиться именно к финансированию кредита, чтобы снизить ежемесячные платежи.

<sup>36</sup> Составлено автором на основе отчетности Центрального Банка России <https://cbr.ru/>

Что же касается долгов россиян по ипотечному кредитованию? По данным Банка России на 1 января 2021г., несмотря на то, что средневзвешенная ставка по ипотечному кредитованию снизилась с 9% до 7,38%, сумма задолженности граждан по ипотечным кредитам возросла на 21% за один год и составила более 9 трлн. руб. (ранее было 7,5 трлн. рублей). Вместе с тем, по данным «Коммерсантъ» у жителей Свердловской области задолженность по ипотечному кредитованию составила больше 283 млрд. руб. В совокупности по России доля просроченной задолженности составила 0,8%, а величина самих долгов более 71 млрд. рублей (прирост составил 11,3%). Тем временем размер доли ипотечных ссуд на рынке новостроек за последнее десятилетие увеличился в 8 раз. При этом, основная часть сделок была осуществлена с участием господдержки. На рисунке 2 продемонстрированы данные по ипотечной задолженности в разрезе федеральных округов РФ.

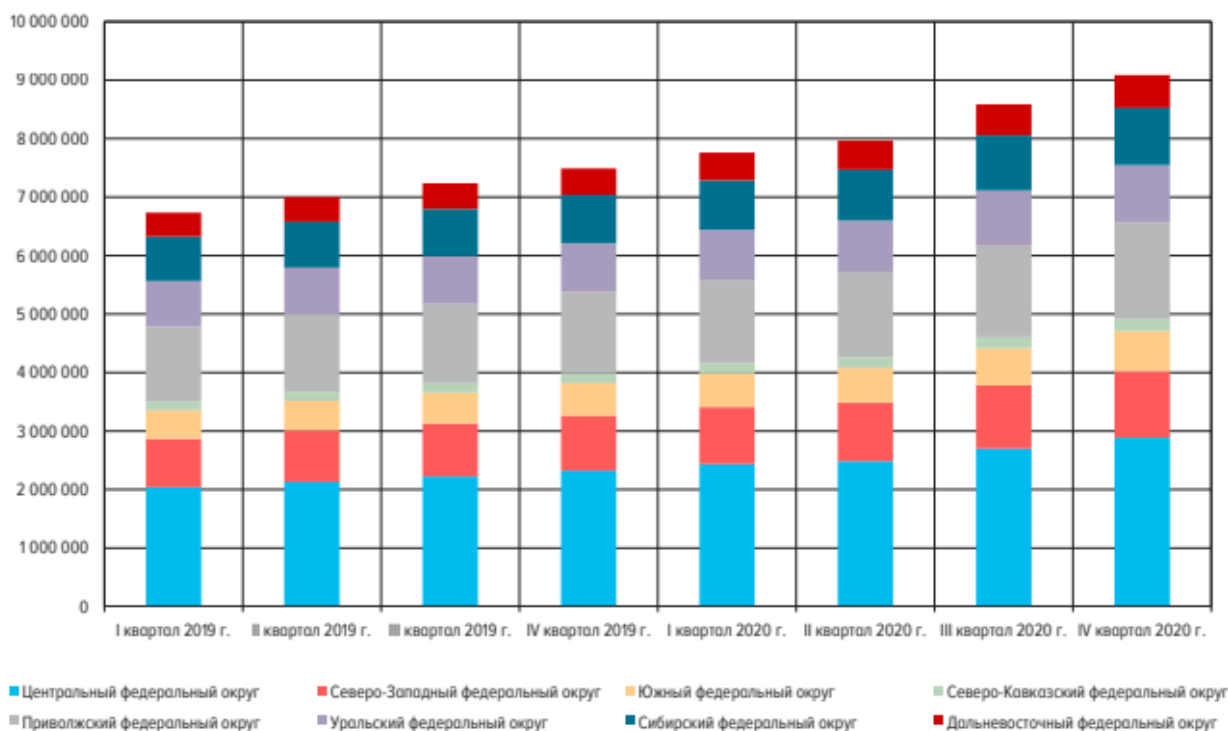


Рисунок 2 – Задолженность физических лиц-резидентов по ипотеке (Федеральные округа РФ)<sup>37</sup>

Одной из причин роста просроченной задолженности служит рост цен на жилье. Так, на рынке новостроек цены на недвижимость выросли на 14%, на вторичном рынке увеличение произошло на 9%. Все это влечет за собой неспособность населения резко адаптироваться к складывающимся новым условиям. Особенно, если рассматривать данную проблематику с учетом того, что уровень заработной платы во многих регионах страны остается прежним. Немаловажным фактором является еще и то, что заемщики запаздывают с первоначальным взносом и для накопления на будущее жилье чаще всего применяются инвестиции, которые от неопытности могут привести еще к большим долгам. Но есть и положительные моменты на рынке ипотеки. Из исследований Райффайзенбанка россияне стали более ответственно подходить к получению ипотеки, ведь на первоначальный взнос необходимо иметь в наличии крупную сумму, и сейчас в России заметна тенденция накоплений. Но при этом, как отмечалось выше, аналогично замечен и отток денежных средств с банковских вкладов, так как они уже не являются основным источником преумножения капитала.

<sup>37</sup> Составлено автором на основе отчетности Центрального Банка России <https://cbr.ru/>

Без сомнения с наступлением кризисных явлений ипотечное кредитование стало для граждан России основным движущим элементом, которое позволило решить жилищный вопрос для множества семей. Более 80% сделок было осуществлено на рынке новостроек и около 50% на рынке вторичной ипотеки. Это является большим прогрессом для страны, а явившиеся кризисные явления станут отличным опытом для данного сегмента экономических отношений и в ближайшем будущем выведут ипотечное кредитование на еще больший новый уровень.

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cbr.ru/> (дата обращения 20.02.2021).
2. СберБанк <https://sberbank.ru/> (дата обращения 19.02.2021).
3. «Коммерсантъ» Ключевую ставку переведут в нейтральный режим [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/4695000> (дата обращения 18.02.2021).
4. «Коммерсантъ» Сбербанк увеличил срок выплаты льготной ипотеки до 30 лет [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/4703516> (дата обращения (24.02.2021)
5. «Коммерсантъ» На короткой дистанции [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/4703504> (дата обращения 25.02.2021).
6. «Коммерсантъ» Перезанятая история [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/4663345> (дата обращения 22.02.2021).
7. «Фонтанка.ру» Долги россиян по ипотеке побили исторический максимум [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.fontanka.ru/2021/01/29/69736931/>(дата обращения 23.02.2021).
8. «Российская газета» Долги Россия по ипотеке впервые превысили 9 трлн.руб. Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rg.ru/2021/01/29/cb-dolgi-rossiian-po-ipoteke-vpervye-prevysili-9-trln-rublej.html> (дата обращения 23.02.2021).

**Pondyashkina Alena Alekseevna,**

Student,

Department of Finance, monetary circulation and credit,

Graduate School of Economics and Management,

Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin

Yekaterinburg, Russian Federation

**Mokeyeva Natalia Nikolaevna,**

Cand. econom. sci., Associate Professor,

Department of Finance, Monetary Circulation and Credit,

Graduate School of Economics and Management,

Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin

Yekaterinburg, Russian Federation

### KEY FACTORS OF THE GROWTH OF EXTENDED MORTGAGE DEBT IN THE RUSSIAN FEDERATION IN MODERN REALITIES

*Abstract:*

The purpose of this topic is to analyze the growth of overdue mortgage loans in Russia and the cumulative factors that have a direct impact on the mortgage market. The paper also examines the main changes for the current year in the mortgage market, changes in the key rate, refinancing options, preferential programs, and credit conditions.

*Keywords:*

Mortgage lending, overdue debt, Bank of Russia, key rate.