

Обратите внимание!

Статья отозвана (ретрагирована)

Статья

Огородова М.В., Парадеева И.Н., Лаврентьева Л.В., Ожерельева Н.К. Анализ состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России за 2011-2015 гг. // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №3 (2016) <http://naukovedenie.ru/PDF/37EVDN316.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

отозвана (ретрагирована) редакцией журнала в соответствии с правилами отзыва (ретракции) Интернет-журнала «Науковедение»
<http://naukovedenie.ru/retraction.php>

В ходе дополнительной проверки выяснилось, что часть приведенных авторами статистических сведений неверна.

Редакция приносит извинения читателям за доставленные неудобства.

Интернет-журнал «Наукovedение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 8, №3 (2016) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol8-3>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/37EVN316.pdf>

Статья опубликована 20.06.2016.

Ссылка для цитирования этой статьи:

Огородова М.В., Парадеева И.Н., Лаврентьева Л.В., Ожерельева Н.К. Анализ состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России за 2011-2015 гг. // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №3 (2016) <http://naukovedenie.ru/PDF/37EVN316.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

УДК 336

Огородова Марина Викторовна

ФГБОУ ВПО «Нижегородский государственный педагогический университет им. К. Минина», Россия, Нижний Новгород¹

Кандидат экономических наук, доцент

E-mail: sfik@bk.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=399368

Парадеева Ирина Николаевна

ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы

при Правительстве РФ (НИУ РАНХиГС)»

Филиал в г. Нижний Новгород, Россия, Нижний Новгород

Старший преподаватель

E-mail: iren_in_@mail.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=768700

Лаврентьева Лариса Викторовна

ФГБОУ ВПО «Нижегородский государственный педагогический университет им. К. Минина», Россия, Нижний Новгород

Доцент кафедры «Страхования, финансов и кредита»

Кандидат педагогических наук

E-mail: Lavr66@mail.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=762182

Ожерельева Нина Куановна

ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный технический университет им. Р.Е. Алексеева», Россия, Нижний Новгород

Кандидат химических наук, доцент

E-mail: ozhereleva_nk@mail.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=625540

**Анализ состояния рынка ипотечного жилищного
кредитования в России за 2011-2015 гг.**

Аннотация. В статье обоснована роль рынка ипотечного жилищного кредитования в современной экономической системе и необходимость его анализа и перспектив развития. Сегодня развитие ипотечного бизнеса позитивно влияет на реальный сектор экономики, вследствие чего приостанавливается спад производства в ряде отраслей промышленности, возникает возможность модернизации производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции практически во всех отраслях. Это в свою очередь: увеличивает экономический потенциал страны, содействует ее выходу не только из инвестиционного, но и из инфляционного кризиса. Проанализирована динамика рынка

¹ 603034, Н. Новгород, Днепропетровская 8-16

ипотечного жилищного кредитования за 2011-2015 гг. и его современное состояние на основе официальных данных Центрального Банка РФ, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Исследована динамика следующих показателей: состав кредитных организаций – участников рынка ипотечного жилищного кредитования, динамика количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов, задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам, процентных ставок, объёмов рефинансируемых ипотечных жилищных кредитов. Выявлены положительные и отрицательные тенденции на рынке ипотечного жилищного кредитования в современных условиях в России. Сделан вывод о том, что, не смотря на экономический кризис в стране рынок ипотечного кредитования развивается, хотя имеется ряд проблем, которые требуют своевременных решений как на уровне государства, так и на уровне кредитной организации.

Ключевые слова: ипотечное кредитование; кредитный рынок; статистика кредитного рынка; динамика рынка ипотечного кредитования; процентные ставки; просроченная задолженность; рефинансирование ипотечных кредитов

Сегодня развитие ипотечного бизнеса позитивно влияет на реальный сектор экономики, вследствие чего приостанавливается спад производства в ряде отраслей промышленности, возникает возможность модернизации производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции практически во всех отраслях. Это в свою очередь: увеличивает экономический потенциал страны, содействует ее выходу не только из инвестиционного, но и из инфляционного кризиса. Формирование рынка ипотечного кредитования способствует преодолению социальной нестабильности в обществе, которая обычно сопровождает экономический кризис. В связи с этим особую актуальность сегодня приобретает изучение и анализ состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России.

Субъектами рынка ипотечного жилищного кредитования выступают заемщики, продавцы жилья, кредиторы (прежде всего, коммерческие банки), операторы вторичного рынка (АИЖК, региональные агентства по ипотечному жилищному кредитованию), органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, страховые компании, оценщики, риэлторские фирмы, инвесторы, звенья инфраструктуры системы ипотечного кредитования (нотариат, паспортные службы, юридические консультации и т.д.) [6].

В русле решения задач, поставленных в данной работе, представляется целесообразным исследовать состав основных участников рынка ипотечного жилищного кредитования, собственно предоставляющих ипотечные кредиты – кредитных организаций (КО).

В таблице 1 представлен анализ состава кредитных организаций – участников рынка ипотечного жилищного кредитования.

Таблица 1

Анализ состава кредитных организаций – участников рынка ипотечного жилищного кредитования*

Показатель	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16
1. Количество действующих КО	1108	1058	1012	978	956	923
Темпы прироста, %	-	-4,5	-4,3	-3,4	-2,2	-3,5

Показатель	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16
2. Количество КО, предоставляющих ипотечные кредиты	602	584	631	658	667	657
Темпы прироста, %	-	-3,0	8,0	4,3	1,4	-1,5

*По данным Годового отчета Банка России [Электронный ресурс] / Официальный сайт Банка России. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/publ/?Prtid=god> (дата обращения 05.05.2016)

Как показано в таблице 1, на фоне общего сокращения количества действующих кредитных организаций, которое снизилось по итогам анализируемого периода на 18,5 ед. (16,7%), количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, показав отрицательную динамику по итогам 2011 г., затем (2012 – 2014 гг.) показало устойчивый рост. Всего за период 2010 – 2014 гг. количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, увеличилось на 65 ед. и составило на 01.01.2015 г. 667 ед., что составляло 69,8% от всех действующих организаций (на 01.01.2010 г. – 54,3%).

По итогам 2015 г., количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, снизилось на 10 ед. (на 1,5%) и составило 657 кредитных организаций. Однако удельный вес кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, вырос до 71,2%.

Динамика количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) рассмотрена в таблице 2. По состоянию на 01.01.2016 г. было выдано 825039 шт. ипотечных жилищных кредитов, что в 2,4 раза больше, чем на 01.01.2011 г.

Таблица 2

Динамика количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов, шт.*

Показатель	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16
Общее количество выданных ИЖК	349502	130085	301433	523582	691724	825039
Темпы прироста, %	-	-62,8	131,7	73,7	32,1	19,3
В том числе						
- кредитов, выданных в рублях	32041	128004	298213	520658	690050	823175
Темпы прироста, %	-	-61,4	133,0	74,6	32,5	19,3
- кредитов, выданных в иностранной валюте	17461	2081	3220	2924	1674	1864
Темпы прироста, %	-	-88,1	54,7	-9,2	-42,7	11,4

*По данным Годового отчета Банка России [Электронный ресурс] / Официальный сайт Банка России. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/publ/?Prtid=god> (дата обращения 05.05.2016)

В течение анализируемого периода отмечается значительное снижение количества выданных ИЖК на 01.01.2012 г. (на 62,8%), в том числе, как в валюте РФ, так и в иностранной валюте. Это объясняется сложной ситуацией в банковском секторе РФ, связанной с финансово-экономическим кризисом, когда многие коммерческие банки в условиях дефицита ликвидности, роста кредитных рисков значительно сократили (а некоторые совсем прекратили или приостановили) реализацию ипотечных кредитных программ. Затем, по мере улучшения ситуации вновь начался рост количества выданных кредитов ИЖК. Наибольшие темпы прироста отмечены на 01.01.2013 г., когда количество выданных ИЖК выросли на 131,6%. В последующие периоды динамика была также

положительной, однако темпы роста количества выданных ИЖК последовательно снижались, что связано, прежде всего, с тем, что снизился спрос на ИЖК. То есть, лица, желающие и имеющие возможность взять ИЖК, удовлетворили в значительных объёмах спрос тогда, когда вновь открылись многие кредитные ипотечные программы, смягчились условия кредитования, улучшилось экономическое положение самих заемщиков. Всего за период с 2012 по 2015 гг. включительно, темпы роста количества выданных ИЖК снизились с 231,7 до 119,3%. Также необходимо отметить, что если количество рублевых ИЖК уже по итогам 2013 г. превысило докризисный уровень, то количество выданных валютных ИЖК по итогам 2015 г. на 89,3% меньше показателя 2011 г.

Динамика объёмов предоставленных ИЖК показана в таблице 3.

Таблица 3
Динамика объёмов, предоставленных ипотечных жилищных кредитов, млн. руб.*

Показатель	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16
Общий объём выданных ИЖК	655808	152501	380061	716944	1031992	1353926
Темпы прироста, %	-	-76,7	149,2	88,6	43,9	31,2
В том числе						
- кредитов, выданных в рублях	560671	142968	364634	697417	1017316	1338731
Темпы прироста, %	-	-74,5	155,0	91,3	45,9	31,6
- кредитов, выданных в иностранной валюте	95137	9533	15427	19527	14676	15195
Темпы прироста, %	-	-89,9	51,8	26,6	-24,8	3,5

*По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию АИЖК [Электронный ресурс] / Официальный сайт АИЖК. – Режим доступа: <http://rosipoteka.ru/>. (дата обращения 05.05.2016)

Снижение количества выдаваемых ИЖК по причинам, рассмотренным выше, оказало влияние на динамику объёмов выдаваемых кредитов. Так, на 01.01.2012 г. объёмы выданных ИЖК снизились на 76,7% - с 655808 до 152501 млн. руб. Примечательно, что уже в следующем году продолжилось динамичное развитие ипотечного кредитования и объёмы предоставленных ИЖК выросли на 149,2% до 380061 млн. руб. Однако, достичь и даже превзойти уровень 01.01.2011 г. банковскому сектору удалось только лишь по состоянию на 01.01.2014 г., когда объём выданных ИЖК составил 716944 млн. руб., что на 88,6% выше уровня прошлого года и на 9,3% выше уровня начала 2011 г. В течение 2014 г. происходил дальнейший динамичный рост объёмов, выданных ИЖК, которые по состоянию на 01.01.2015 г. составили 1031992 млн. руб., что на 43,9% выше уровня предыдущего периода. По итогам 2015 г. прирост был ещё меньшим – 31,2%, а объёмы выданных ИЖК по состоянию на 01.01.2016 г. составили 1353926 млн. руб.

В то же время необходимо отметить, что если объёмы рублевых ИЖК продолжали, начиная с 2013 г., постоянно расти (несмотря на устойчивую тенденцию снижения темпов роста), то для ИЖК, выданных в иностранной валюте, характерно снижение объёмов выдачи по итогам 2015 г. на 24,8%. Несмотря на рост объёмов валютных ИЖК на 3,5% в 2015 г., в целом необходимо отметить снижение объёмов выдачи таких кредитов по итогам 2012 – 2015 гг.

Следует отметить, что темпы роста объёмов, предоставленных ИЖК в 2012 – 2015 гг. выше, чем темпы роста их количества, что является свидетельством увеличения среднего размера получаемых заемщиками ИЖК.

Динамика задолженности по ИЖК исследована в таблице 4.

Таблица 4

Динамика задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам, млн. руб.

Показатель	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16
Общая задолженность по выданным ИЖК	1070329	1010889	1129373	1478982	1997204	2648859
Прирост, %	-	-5,6	11,7	31,0	35,0	32,6
В том числе						
- кредитам, выданным в рублях	838942	812775	949247	1314331	1874345	2596869
Прирост, %	-	-3,1	16,8	38,5	42,6	35,3
- кредитам, выданным в иностранной валюте	231387	198114	180126	164651	122859	111990
Прирост, %	-	-14,3	-9,1	-8,6	-25,4	-8,8

Рассмотренные выше тенденции, безусловно, повлияли на размеры ипотечного сегмента кредитной задолженности коммерческих банков. Следует отметить, что по итогам 2011 г. портфель ИЖК показал снижение на 5,6%, в том числе, рублевых ИЖК – на 3,1% и валютных ИЖК – на 14,3%.

В дальнейшем совокупный портфель ипотечных жилищных кредитов показал устойчивую динамику роста с увеличением его темпов с 11,7% по итогам 2012 г. до 135% по итогам 2014 г. Лишь по итогам 2015 г. темпы роста снизились до 132,6%. Такая динамика свидетельствует о том, что в этом периоде увеличились сроки выдаваемых ИЖК.

Что касается развития ипотечного кредитования в рублевом и валютном сегментах кредитного портфеля, то здесь отмечается устойчивый рост задолженности по ИЖК, выданным в рублях и устойчивое снижение задолженности по ИЖК, выданным в иностранной валюте. Причём по итогам 2014 г. объём задолженности по ИЖК, выданным в иностранной валюте, снизился значительно - на 25,4%. В 2015 г. снижение также было значимым, хоть и существенно меньшим - 8,8%.

Динамика просроченной задолженности по предоставленным ИЖК исследована в таблице 5.

Таблица 5

Динамика просроченной задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам по данным бухгалтерского учета КО, млн. руб.

Показатель	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16
Просроченная задолженность по выданным ИЖК	11499	31031	41632	45327	41559	39650
Прирост, %	-	169,9	34,2	8,9	-8,3	-4,6
В том числе						
- кредитам, выданным в рублях	5256	18526	23564	25946	27533	25443
Прирост, %	-	252,5	27,2	10,1	6,2	-7,6
- кредитам, выданным в иностранной валюте	6243	12505	18068	19381	14026	14207
Прирост, %	-	100,3	44,5	7,3	-27,6	1,3

В самый сложный для банковского сектора РФ период финансово-экономического кризиса (2011 г.) объём просроченной задолженности, учтенной на соответствующих счетах в коммерческих банках, вырос почти в 2,7 раза - с 11499 до 31031 млн. руб.

В последующие годы (2012 – 2013 гг.) темпы прироста просроченной задолженности существенно снизились. Так, по итогам 2012 г. они составили 34,2%, а по итогам 2013 г. ещё менее значительную величину – 8,9%.

Что касается итогов 2014 г. то объёмы просроченной задолженности в этом периоде снизились на 8,3% и составили 41559 млн. руб. (против 45327 млн. руб. годом ранее). Снижение общего объёма просроченной задолженности было обусловлено снижением просроченной задолженности по валютным ИЖК, которая по итогам 2014 г. снизилась на 27,6%, в то время как просроченная задолженность по рублевым ИЖК показала прирост на 6,2%. В 2015 г. общий объём просроченной задолженности по ИЖК снизился на 4,6% и достиг 39650 млн. руб. В данном случае, напротив, снизились объёмы просроченной задолженности по рублевым ИЖК (на 7,6%), а просроченная задолженность по валютным ИЖК выросла на 1,3%.

Однако сами по себе темпы роста просроченной задолженности неполно характеризуют уровень кредитных рисков ипотечного кредитования. Для того, чтобы получить его объективную оценку необходимо исследовать удельный вес просроченной задолженности в общем объёме задолженности, что сделано на рисунке 1.

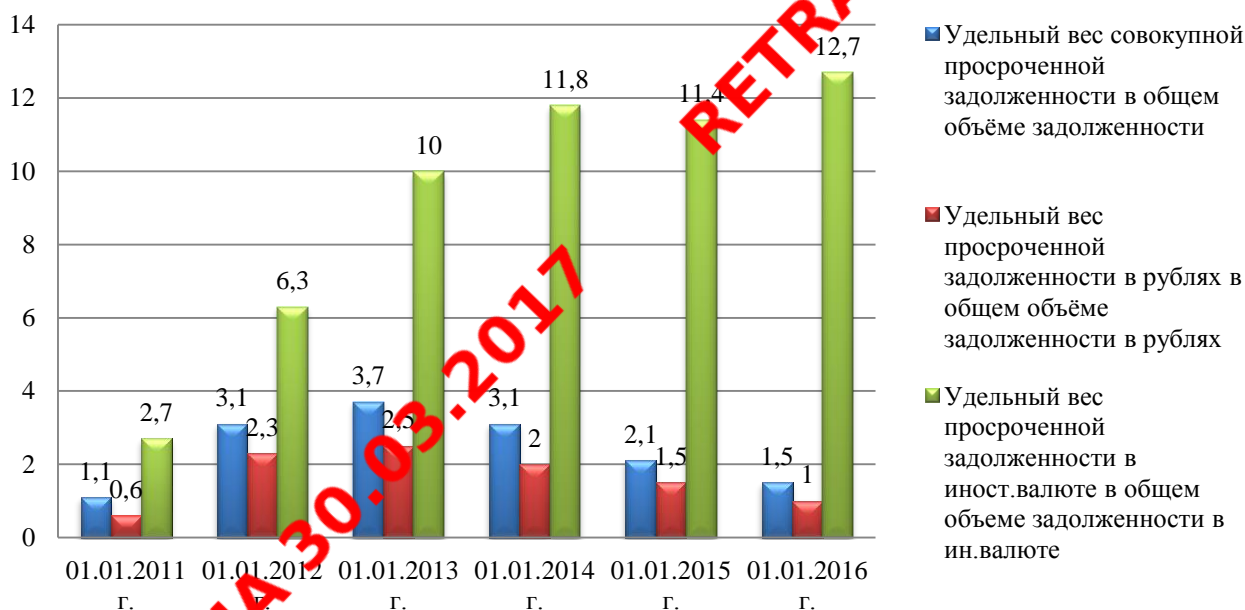


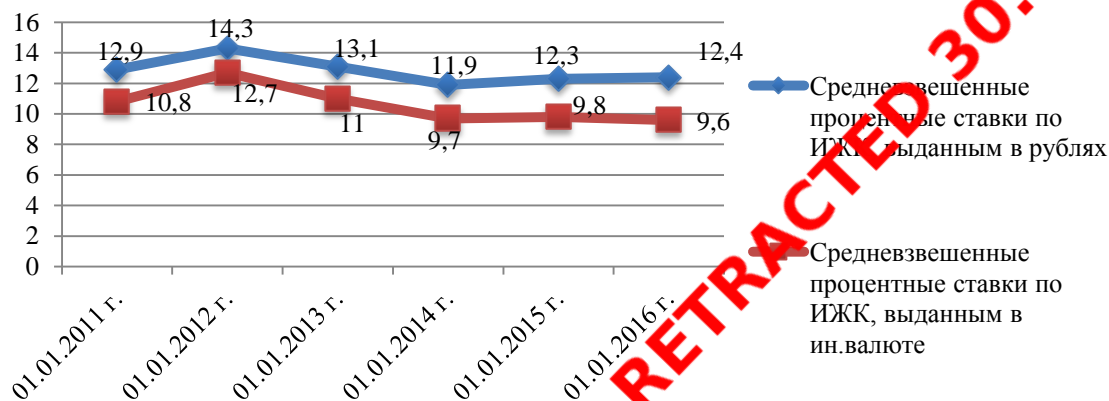
Рисунок 1. Динамика удельного веса просроченной задолженности по ИЖК по данным бухгалтерского учета КО, %

Несмотря на продолжавшееся динамичное развитие ипотечного кредитования в 2010 г. и далее, преодолеть тенденцию снижения удельного веса просроченной задолженности, а значит, снизить уровень кредитных рисков, выданных ИЖК удалось лишь по итогам 2013 г., когда удельный вес совокупной просроченной задолженности снизился с 3,7 до 3,1%. В 2014 г. удельный вес просроченной задолженности снизился до 2,1%, а в 2015 г. его снижение продолжилось, и он достиг показателя 1%, что практически соответствует докризисному уровню.

Можно отметить ещё одну причину снижения объёмов кредитования в иностранной валюте. Так, если доля задолженности по рублевым ИЖК, начиная с 01.01.2014 г., начала

снижаться и составила на 01.01.2015 г. 1,5% (против 2,8% на 01.01.2013 г.), то удельный вес просроченной задолженности по инавалютным ИЖК продолжал постоянно расти (несмотря на значительное снижение объёмов выданных в инавалюте ИЖК). Доля просроченной задолженности по ИЖК, выданным в иностранной валюте, в целом по периоду исследования выросла с 2,9 до 12,7%. Таким образом, очевидно, что выдача ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте является более рисковым предприятием, чем выдача ИЖК в рублях.

Одним из важнейших параметров ипотечного кредитования являются процентные ставки по выдаваемым ИЖК. Динамика процентных ставок рассмотрена на рисунке 2.



Для ставок по рублевым ИЖК характерен рост по итогам 2011 г., когда средневзвешенные процентные ставки выросли с 12,9 до 14,3%. Далее с течение 2012 – 2013 гг. отмечалось снижение процентных ставок – до 13,1%, 11,9% соответственно.

Начиная с 2014 г. начался рост процентных ставок. Так, по итогам 2014 г. средневзвешенная процентная ставка по рублевым ИЖК выросла на 0,4 п.п. и составила 12,3%. В 2015 г. рост был минимальным – 0,1 п.п. – до 12,4%.

Что касается средневзвешенных процентных ставок по ИЖК, выданным в иностранной валюте, то следует отметить, что в целом они на 2,0 – 2,5 п.п. ниже, чем по рублевым ИЖК. Ставки по инавалютным ИЖК выросли по итогам 2011 г. с 10,8 до 12,7%, а в течение 2012 – 2013 гг. отмечалось их последовательное снижение – до 11 и 9,7% соответственно. Затем по итогам 2014 г. процентная ставка по валютным ИЖК выросла до 9,8%, а по итогам 2015 г. снизилась на 0,2 п.п. и составила 9,6%.

Одним из важных показателей развития ипотечного кредитования являются показатели рефинансирования. Рефинансирование ИЖК по сути помогает изменить в лучшую сторону кредитные условия, быстрее рассчитаться по долгам, что способствует развитию рынка ипотечного кредитования. Как известно, ИЖК выдаются на длительные сроки и заемщик, участвуя в более выгодных ипотечных кредитных предложениях, имеет возможность в рамках действующей системы рефинансирования осуществить перекредитование, то есть взять кредит в другом банке и погасить существующий (первоначальный) кредит. Это позволяет не только сократить процентные выплаты и получить кредит на более выгодный срок, но и снизить уровень кредитных рисков, повысить эффективность ипотечного кредитования.

В таблице 6 рассмотрена динамика объёмов рефинансирования ипотечных кредитов.

Таблица 6

Динамика объёмов рефинансируемых ипотечных жилищных кредитов
(прав требования по ипотечным жилищным кредитам), млн. руб.*

Показатель	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16
Общий объём рефинансируемых ИЖК	99020	80402	64575	109205	101851	230532
Темпы прироста, %						
В том числе	-	-18,8	-19,7	69,1	-6,7	126,3
- кредитов, выданных в рублях	73742	68810	58027	105466	96791	228495
Темпы прироста, %	-	-6,7	-15,7	81,8	-8,2	136,1
- кредитов, выданных в иностранной валюте	25278	11592	6548	3739	5060	2037
Темпы прироста, %	-	-54,1	-43,5	-42,9	15,3	-59,7

*По данным Годового отчета Банка России [Электронный ресурс] / Официальный сайт Банка России. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/publ/?Prtid=991> (дата обращения 05.05.2016)

Рефинансирование ипотечных кредитов осуществлялось в различных формах:

- с продажей пула ИЖК (прав требования по ним) – как без формирования дополнительных финансовых инструментов, так и с дальнейшей эмиссией ИЦБ;
- сохранением активов на балансе кредитной организации.

Как показано в таблице 6, по состоянию на 01.01.2012 и 01.01.2013 гг. были снижены объёмы рефинансирования на 18,8 и 19,7% соответственно. На 01.01.2014 г. объёмы рефинансирования выросли на 69,1% и составили 109205 млн. руб. (по сравнению с 64575 млн. руб. годом ранее). На 01.01.2015 г. отмечено снижение объёмов рефинансирования на 6,7% до 101851 млн. руб. По итогам 2015 г. отмечается интенсивное развитие системы рефинансирования: по итогам этого периода объём рефинансированных ИЖК достиг своего наибольшего значения, увеличившись на 126,3% и составив 230532 млн. руб.

В целом в течение анализируемого периода объёмы рефинансирования выросли в 2,3 раза.

Итак, ипотека – это одна из форм залога, когда закладывается недвижимость, являющаяся собственностью должника, а кредитор в случае невыполнения должником своих обязательств имеет право реализовать этот залог. Если ипотека – это сам залог недвижимости, то ипотечный кредит – это кредит, выданный под залог недвижимости. Таким образом, ипотечный кредит выступает составным элементом ипотечных отношений, системы ипотеки.

В мировой практике различают две основные модели ипотечного жилищного кредитования – одноуровневую (немецкую, сбалансированной автономии) и двухуровневую (американскую, расширенно-открытую). По другой системе классификации таких моделей три – помимо моделей, указанных выше, выделяют усеченно-открытую модель. В России официально за основу принята двухуровневая модель развития жилищного кредитования, однако есть предпосылки и правовое поле для развития и одноуровневой модели.

Для рынка ипотечного кредитования был характерен спад, снижение ключевых показателей развития по итогам 2011 г. Данные тенденции были вызваны течением и необходимостью преодоления последствий финансово-экономического кризиса, когда в условиях дефицита ликвидности, роста кредитных рисков, были снижены объёмы кредитования, за счет приостановления (либо, в некоторых банках, прекращения) действия

ряда ипотечных кредитных программ. В этом периоде снизилось количество выдаваемых ИЖК, объёмы выдаваемых ИЖК, общий объём задолженности по выданным ИЖК, и, одновременно, выросли процентные ставки по выданным ИЖК, объёмы и удельный вес просроченной задолженности. По мере стабилизации ситуации в банковском секторе, в 2012 – 2015 гг. ипотечное кредитование продолжило свой динамичный рост, в результате которого с каждым годом увеличивается количество выданных ИЖК, объёмы ипотечного кредитования, размер задолженности по ИЖК. В то же время темпы роста рынка ипотечного жилищного кредитования, оставаясь в целом высокими, год от года последовательно снижаются. В валютной структуре выдаваемых ИЖК отмечается значительное снижение влияния кредитов, выданных в иностранной валюте ввиду высокого уровня риска по таким кредитам.

Для процентных ставок, по выданным ИЖК в рублях характерно снижение в 2012 – 2013 гг. и небольшой рост в 2014 – 2015 гг. Процентные ставки по ИЖК, выданным в иностранной валюте, показали плавное снижение, начиная с 2012 г.

Положительной тенденцией развития ипотечного жилищного кредитования следует считать снижение объёмов и удельного веса просроченной задолженности по выданным ИЖК, что может свидетельствовать о снижении кредитных рисков и росте качества и эффективности этого вида кредитования.

В целом, можно отметить тот факт, что, несмотря на экономический кризис в стране рынок ипотечного кредитования развивается, хотя имеется ряд проблем, которые требуют своевременных решений как на уровне государства, так и на уровне кредитной организации.

ОТЗВАНА 30.03.2017

RETRACTED 30.03.2017

ЛИТЕРАТУРА

1. Бойцова И.В., Орехов С.А. Анализ факторов спроса на рынке ипотечного кредитования [Текст] // Транспортное дело России. 2013. №6-2. С. 130-132.
2. Быкова Н.С., Лаврентьева Л.В. Страхование кредита на современном этапе развития банковстрахования Российской Федерации [Текст] // Актуальные вопросы финансов и страхования России на современном этапе сборник статей по материалам II региональной научно-практической конференции преподавателей вузов, ученых, специалистов, аспирантов, студентов. - Н. Новгород: Изд-во ФГБОУ ВПО НГПУ им К. Минина, 2015. С. 20-24.
3. Королева А.М. Современное состояние и перспективы управления рынком ипотечного кредитования в России [Текст] // Вопросы управления. 2015. №2 (14). С. 116-121.
4. Коростелева Т.С. Российский рынок жилья и ипотечного кредитования в 2014 году: состояние, проблемы и механизмы государственного регулирования // [Текст] Жилищные стратегии. 2014. Т. 1. №1. С. 25-44.
5. Лещенко Е.С., Мансуров Р.Ш., Ожерельева Н.С. Методологические основы кластеров в предпринимательской деятельности // Экономика и предпринимательство. 2014. №8 (49). С. 807-812.
6. Огородова М.В., Курьлева О.И., Куль Т.Н. О современных проблемах системы обязательного страхования в РФ // Вестник Мининского университета. 2016. №1-1 (13). С. 11. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://vestnik.mininuniver.ru/reader/search/o-sovremennykh-problemakh-sistemy-obyazatel'nogo-st/>. - Яз. рус.
7. Огородова М.В., Курьлева О.И. Страхование [Текст]: Учебное пособие / М.В. Огородова, О.И. Курьлева. - Н. Новгород: Изд-во ФГБОУ ВПО НГПУ им К. Минина, 2015. - 103 с.
8. Парадеева И.Н. Развитие инновационной деятельности в сфере малого предпринимательства на региональном уровне // Инновационная экономика: информация, аналитика, прогнозы. 2011. №3-4. С. 51-52.
9. Салапаева А.А., Лаврентьева Л.В. Актуальные проблемы кредитно-инвестиционной деятельности российских банков [Текст] // Актуальные вопросы финансов и страхования России на современном этапе сборник статей по материалам II региональной научно-практической конференции преподавателей вузов, ученых, специалистов, аспирантов, студентов. - Н. Новгород: Изд-во ФГБОУ ВПО НГПУ им К. Минина, 2015. С. 166-170.
10. Яшина Н.И., Огородова М.В., Савиных Л.А. Применение метода оценки финансового состояния страховых организаций на основе определения коэффициента финансовой стабильности // Гуманитарные науки в XXI веке. - М.: Изд-во ООО "Издательство "Спутник+", 2014. № XXI. С. 83-86.

Ogorodova Marina Viktorovna

Minin Nizhny Novgorod state pedagogical university, Russia, Nizhni Novgorod
E-mail: sfik@bk.ru

Paradeeva Irina Nikolaevna

The Russian Presidential Academy of national economy and public administration
Nizhny Novgorod institute of management
Nizhny Novgorod branch, Russia, Nizhny Novgorod
E-mail: iren_in@mail.ru

Lavrentieva Larisa Viktorovna.

Minin Nizhny Novgorod state pedagogical university, Russia, Nizhni Novgorod
E-mail: lavr66@mail.ru

Ozherel'eva Nina Kuanovna

Nizhny Novgorod state technical university n.a. R.E. Alekseyev, Russia, Nizhny Novgorod
E-mail: ozhereleva_nk@mail.ru

Analysis of the state of the market of mortgage lending in Russia for 2011-2015

Abstract. The article examines the residential mortgage market in the current economic system and the need for its analysis and development prospects. Today the development of the mortgage business has a positive impact on the real economy, resulting in suspended decline in production in a number of industries, there is an opportunity to modernize production, resulting in higher product quality and competitiveness in virtually all sectors. This, in turn: increases the economic potential of the country, it contributes not only to the exit from the investment, but also because of the inflationary crisis. The dynamics of the market of mortgage lending for 2011-2015. and its current status on the basis of official data of the Central Bank of the Russian Federation for Housing Mortgage Lending Agency. The dynamics of the following indicators: the credit organization - market participants mortgage lending, the dynamics of the number of provided mortgage housing loans, debts on granted mortgages, interest rates, the volume of refinanced mortgage housing loans. The positive and negative trends in the market of mortgage lending in the current conditions in Russia. The conclusion is that, despite the economic crisis in the country's mortgage market is developing, although there are a number of problems that require timely decisions at the level of the state, and at the level of the credit institution.

Keywords: mortgages; credit market; credit market statistics; the dynamics of the mortgage market; interest rates; arrears; refinancing mortgages

REFERENCES

1. Boytsova I.V., Nuts S.A. Analysis of the factors of demand in the mortgage market [Text] // The transport business of Russia. 2013. №6-2. Pp. 130-132.
2. Bykova, N.S., L.V Lavrenteva Credit insurance at the present stage of development of the Russian Federation bankovstrahovaniya [Text] // Actual questions of finance and insurance of Russia at the present stage, a collection of articles based on I regional scientific-practical conference of university professors, scientists, specialists, graduate students. - Nizhni Novgorod: Publishing House of VPO NSPU them K. Minina, 2015. Pp. 20-24.
3. Koroleva A.M. Current status and prospects of market management of mortgage lending in Russia [Text] // Management issues. 2015. number 2 (14). Pp. 116-121.
4. Korosteleva T.S. Russia's housing market and mortgage lending in 2014: state, problems and regulatory mechanisms // [Text] Housing Strategy. 2014. T. 1. №1. Pp. 25-44.
5. Leshchenko E.S., Mansurov R.Sh., Ozhereleva N.K. Methodological bases of clusters in business // Economy and Entrepreneurship. Number 2014. 8 (49). Pp. 807-812.
6. Ogorodova M.V., Kurileva O.I., Kul T.N. On the current problems of compulsory insurance system in the Russian Federation // Herald Mininskogo University. 2016. №1-1 (13). P. 11. [Electronic resource]. Access: <http://vestnik.mininuniver.ru/reader/search/o-sovremennykh-problemakh-sistemy-obyazatel'nogo-st/>. - Jaz. Rus.
7. Ogorodova M.V., Kurileva O.I. Insurance [Text]: Textbook / M.V. Ogorodova, O.I. Kuryleva. - Nizhni Novgorod: Publishing House of VPO NSPU them K. Minina, 2015. – 103 s.
8. Paradeeva I.N. Development of innovative activity in the sphere of regional small business // Innovative economy: information, analysis, forecasts. 2011. №3-4. Pp. 51-52.
9. Salapaeva A.A., Lavrent'ev L.V. Actual problems of credit and investment activity of Russian banks [Text] // Actual questions of finance and insurance of Russia at the present stage, a collection of articles based on II regional scientific-practical conference of university professors, scientists, specialists, graduate students. - Nizhni Novgorod: Publishing House of VPO NSPU them K. Minina, 2015. Pp. 166-170.
10. Yashina N.I., Ogorodova M., Savin L.A. Application of the method of assessing the financial condition of insurance companies on the basis of determining the coefficient of financial stability // Humanities in the XXI century. - M.: Publishing House Ltd. "Publisher" Sputnik + ", 2014. № XXI Pp. 83-86.