

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ РФ НА ЭТАПЕ ВХОЖДЕНИЯ В МАСШТАБНЫЙ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ КРИЗИС

Горский М.А., Максимов Д.А., Межевикова Д.Д., Толстиков Г.О.

ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова», Москва,

e-mail: gadjiagaev@mail.ru, maksimovdenis@mail.ru,

daria.miezhevikhina@mail.ru, grigory00000@yandex.ru

В статье рассмотрены статистические данные по выдаче ипотечных и жилищных кредитов в целом по Российской Федерации и отдельным регионам и территориям (г. Москва, Республика Башкортостан, Ленинградская область и Республика Ингушетия) и отдельным банкам (АО «Альфа-Банк», ПАО «Уралсиб» и АО «Таганрогбанк»). С помощью статистических и аналитических методов интерпретации данных (темп роста, темп прироста и относительная доля части в целом) получена фрагментарная картина рынка ипотечного и жилищного кредитования по Российской Федерации и отдельным регионам в разрезе кредитных организаций, отличающихся размерами капитала, работающих активов, приоритетами кредитно-инвестиционной стратегии и политики в сфере кредитного риска. Также рассмотрена сфера военного ипотечного кредитования в период с 01.04.2017 по 01.01.2019 и рынок вторичного ипотечного кредитования, сформирован комплексный набор данных, открывающий возможности для дальнейших более детальных исследований по вопросам ипотечного кредитования в Российской Федерации на федеральном, региональном и локальном уровнях. Приведена сравнительная характеристика собранных данных в рамках изучаемого периода (конец 2021 г. по сравнению с началом 2017 г.), сделаны выводы о причинах ключевых изменений в сфере ипотечного кредитования.

Ключевые слова: коммерческий банк, ипотечное кредитование, жилищное кредитование, портфель ипотечных кредитов, военное ипотечное кредитование, риски ипотечного кредитования

MORTGAGE HOUSING LENDING IN THE RUSSIAN FEDERATION AT THE STAGE OF ENTERING A LARGE-SCALE FINANCIAL AND ECONOMIC CRISIS

Gorskiy M.A., Maksimov D.A., Mezhevikhina D.D., Tolstikov G.O.

Plekhanov Russian University of Economics, Moscow,

e-mail: gadjiagaev@mail.ru, maksimovdenis@mail.ru,

daria.miezhevikhina@mail.ru, grigory00000@yandex.ru

The article considers statistical data on mortgage and housing loans in the Russian Federation both in the Russian Federation in general and the individual regions (Moscow, the Republic of Bashkortostan, the Leningrad Region and the Republic of Ingushetia) and individual banks (Alfa-Bank JSC, Uralsib PJSC and Taganrogbank JSC). With the help of statistical and analytical methods of data interpretation (the growth rate, the growth rate and relative share of the part as a whole), a fragmentary picture of the mortgage and housing lending market in the Russian Federation by individual regions in the context of credit institutions differing in the size of capital, operating assets, priorities of credit and investment strategy and policy in the field of credit risk is presented. The scope of military mortgage lending in the period from 01.04.2017 to 01.01.2019 and the secondary mortgage lending market were also considered, a comprehensive data set was formed that opens up some opportunities for further detailed research on mortgage lending in the Russian Federation at the federal, regional and local levels. The comparative characteristics of the collected data within the study period (the end of 2021 compared to the beginning of 2017) are given, conclusions are outlined about the reasons of key changes in the field of mortgage lending.

Keywords: commercial bank, mortgage lending, housing lending, portfolio of mortgage loans, military mortgage lending, risks of mortgage lending

В данной статье авторы рассматривают рынок ипотечного кредитования в период с 01.01.2017 по 01.11.2021, категории граждан, которые получают ипотечное кредитование, а также статистику по отдельным банкам. Определяют точку, на которой остановилось свободное движение рынка ипотечного кредитования, а также «отправную» точку, с которой он начнет стартовать.

Актуальность данного исследования объясняется необходимостью ретроспективного рассмотрения рынка ипотечных жилищных кредитов для определения

тенденций его изменения в будущем, после выхода из состояния стагнации. Рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации переживает не лучшие времена, что обусловлено рядом экономических, социальных, а также политических обстоятельств. Неопределенность состояния столь важной сферы рыночных отношений в настоящем вызывает сомнения касательно способности успешного функционирования и тем более развития данной сферы, что также требует анализа рынка ипотечного кредитования.

Общая проблематика функционирования рынков ипотечных кредитов ранее была затронута во множестве работ, таких как «Методы и модели поддержки решений по управлению инвестиционным портфелем» М.А. Халикова, А.М. Антиколь [1], «Модели и методы выбора и оценки эффективности рыночной и внутрифирменной стратегий предприятия» М.А. Халиков, Э.А. Хечумова, М.В. Щепилова [2]. Авторы статьи, в свою очередь, рассматривают сферу ипотечного кредитования более детально на примере Российской Федерации.

Методологическую основу работы составили труды зарубежных и отечественных «классиков» портфельной теории, в том числе Г. Марковица [3, 4], В. Шарпа [5], отечественных ученых и специалистов-практиков фондового рынка, а также работы последнего времени преподавателей Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова (М.А. Халикова [1, 2, 6], М.А. Горского [6–8], А.Ф. Грибова [9], Л.Ф. Петрова [10] и др.).

Статистическая и информационная база исследования сформирована на основе данных официальных интернет-сайтов [11–13].

Объект исследования – субпортфели ипотечного кредитования Российской Федерации в целом, субпортфели ипотечного кредитования отдельных банков (АО «Альфа-Банк», ПАО «Уралсиб», а также АО «Таганрогбанк»), а также отдельных регионов Российской Федерации, таких как Москва, Республика Башкортостан, Ленинградская область, а также Республика Ингушетия. Данные приведены с января 2017 г. по ноябрь 2021 г.

Предмет исследования – сфера ипотечного кредитования с использованием аналитических и статистических подходов изучения информации и обработки данных.

Цель исследования – определить, каково было состояние рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации в середине ноября 2021 г. и с какой отправной точки он будет стартовать после налаживания политической ситуации.

За период с 1.01.2017 по 01.11.2021 сумма выданных кредитов значительно увеличилась, а именно на 43,5 %, что говорит о ярко выраженном расширении рынка ипотечных кредитов на территории страны: если рассматривать данные за весь указанный период, то можно сделать вывод, что все показатели, а именно количество предоставленных кредитов, объем предоставляемых кредитов, а также задол-

женность по предоставленным кредитам, имеют возрастающую тенденцию. Эту тенденцию могут объяснять несколько причин: во-первых, увеличился объем ипотечного кредитования на льготных условиях (материнский капитал, льготы для военнослужащих и т.д.), во-вторых, ключевая ставка была относительно низкой (в пределах 7 %) и, в-третьих, произошёл рекордный рост уровня жизни населения за 8 лет рассматриваемого периода. По данным Росстата, за 2021 г. население России получило доходов на сумму, превышающую половину национального ВВП – 69,9 трлн руб. Указанные факторы отражаются на желании улучшить жилищные условия и, в частности, на возможности взять ипотечный кредит (табл. 1).

Для анализа рынка ипотечного кредитования на примере банков авторы взяли три банка, выбранных по территориальному охвату базы их клиентов: всероссийский банк, региональный банк, местный банк – по суммарному объёму их активов, а также по величине доли ипотечных кредитов в объеме их активов.

Для соблюдения дифференциации по указанным критериям были выбраны Альфа-Банк (табл. 2, 3), как наиболее крупный и удобный для анализа по вышеперечисленным пунктам, Уралсиб (табл. 4), который является региональным банком в Свердловской области, и Таганрогбанк, как местный банк в г. Таганроге Ростовской области (табл. 5).

По общему объему ипотечных кредитов физическим лицам, по данным табл. 2, можно сделать вывод, что объем увеличивается как в абсолютном, так и в относительном выражении (на 361 332 473 тыс. руб., или на 6 216 %). Ипотечное кредитование в четвертом квартале 2021 г. в общих активах банка составляет 7 %, что является достаточно высоким значением показателя при рассмотрении его во временном ряду, так как в четвертом квартале 2017 г. его величина была меньше процента. За 5 лет Альфа-Банк усовершенствовал систему заполнения заявок на получение ипотеки, снизил процентную ставку. А также этому рывку поспособствовало увлечение уровня жизни населения: граждане стали брать больше кредитов на улучшение жилищных условий.

Доля ипотечных кредитов, выданных физическим лицам и распределённых на корзины по кредитному качеству, в общем объеме всех кредитов и авансов соответствующих корзин отражена в табл. 3.

Таблица 1

Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях (по РФ) с 01.01.2017 по 01.11.2021

Дата	Количество предоставленных кредитов, единиц	Объем предоставленных кредитов, млн руб.	Задолженность по предоставленным кредитам, млн руб.		Средневзвешенный срок кредитования, месяцев (по кредитам, выданным в течение месяца)	Средневзвешенная ставка, % (по кредитам, выданным в течение месяца)
			Всего	В том числе просроченная		
01.01.2017	103 457	183 849	4 422 239	48 059	184,6	11,54
01.02.2017	40 039	71 083	4 410 903	48 927	186,5	11,84
01.03.2017	57 787	103 247	4 434 873	49 516	184,6	11,94
01.04.2017	80 508	146 744	4 487 673	50 577	185,5	11,68
01.05.2017	81 662	149 503	4 551 779	51 362	186,2	11,44
01.06.2017	78 769	144 907	4 554 650	52 462	186,7	11,33
01.07.2017	84 717	157 208	4 616 329	52 260	187,2	11,10
01.08.2017	84 384	154 605	4 678 205	53 512	186,4	10,94
01.09.2017	94 354	174 099	4 758 039	53 879	186,7	10,58
01.10.2017	98 414	183 863	4 848 716	54 550	186,6	10,05
01.11.2017	112 708	213 059	4 901 760	55 644	187,3	9,95
01.12.2017	122 290	232 615	5 016 067	56 309	188,3	9,80
01.01.2018	151 308	290 469	5 144 935	54 575	187,5	9,79
01.02.2018	78 043	148 275	5 184 693	55 965	191,1	9,85
01.03.2018	102 654	198 940	5 272 275	56 636	190	9,75
01.04.2018	118 702	234 756	5 381 187	56 469	190,8	9,64
01.05.2018	125 300	249 267	5 500 317	57 186	192	9,57
01.06.2018	118 115	235 404	5 601 787	58 002	192,2	9,56
01.07.2018	120 538	242 640	5 719 239	58 056	193,3	9,48
01.08.2018	121 759	246 395	5 827 840	59 294	203,5	9,57
01.09.2018	126 222	259 975	5 953 984	59 893	195,5	9,42
01.10.2018	122 021	254 846	6 084 291	60 282	196,2	9,41
01.11.2018	141 250	299 739	6 169 169	61 103	198,4	9,41
01.12.2018	139 969	301 552	6 323 159	60 999	199	9,52
01.01.2019	157 236	340 913	6 376 845	61 300	200,1	9,66
01.02.2019	81 054	173 119	6 605 728	63 458	206,9	9,88
01.03.2019	105 570	230 600	6 719 377	63 095	210,9	10,16
01.04.2019	103 614	227 491	6 823 532	63 164	212,6	10,42
01.05.2019	110 319	242 515	6 937 897	63 401	214,1	10,56
01.06.2019	86 917	192 107	7 018 203	64 219	214,2	10,54
01.07.2019	97 804	217 713	7 095 526	64 203	215,2	10,3
01.08.2019	102 801	226 828	7 110 369	65 035	215	10,23
01.09.2019	109 793	241 650	7 220 929	64 889	215,7	9,9
01.10.2019	110 650	246 859	7 333 649	64 699	216,2	9,67
01.11.2019	123 816	281 688	7 363 886	64 559	216,6	9,41
01.12.2019	123 018	284 033	7 502 828	64 857	215,7	9,22
01.01.2020	156 603	369 629	7 615 301	64 295	215,1	9,05
01.02.2020	83 515	200 428	7 672 199	65 534	216,7	8,85
01.03.2020	115 629	282 875	7 798 917	65 323	218,3	8,73

Окончание табл. 1

Дата	Количество предоставленных кредитов, единиц	Объем предоставленных кредитов, млн руб.	Задолженность по предоставленным кредитам, млн руб.		Средневзвешенный срок кредитования, месяцев (по кредитам, выданным в течение месяца)	Средневзвешенная ставка, % (по кредитам, выданным в течение месяца)
			Всего	В том числе просроченная		
01.04.2020	133 129	329 468	7 924 400	64 949	217,4	8,68
01.05.2020	97 453	217 771	7 989 365	65 295	216,5	8,42
01.06.2020	93 129	214 980	8 061 682	66 625	213,6	7,56
01.07.2020	127 032	300 654	8 176 737	66 687	214,9	7,64
01.08.2020	155 588	383 429	8 357 023	67 230	217,7	7,38
01.09.2020	163 914	413 234	8 559 967	70 375	218,4	7,26
01.10.2020	198 747	503 565	8 823 814	71 129	219,7	7,32
01.11.2020	212 287	546 199	9 106 505	71 901	221,7	7,31
01.12.2020	188 503	491 441	9 134 786	72 796	223	7,38
01.01.2021	211 564	560 284	9 274 488	71 826	225,1	7,36
01.02.2021	95 057	259 537	9 358 266	72 431	227,8	7,23
01.03.2021	144 983	403 303	9 542 589	71 660	229,8	7,26
01.04.2021	178 113	501 004	9 773 695	71 060	233,8	7,23
01.05.2021	191 425	550 892	10 053 735	69 711	237,9	7,3
01.06.2021	148 464	433 830	10 267 492	69 488	240,4	7,3
01.07.2021	178 720	544 951	10 560 572	67 400	243,9	7,07
01.08.2021	151 422	433 085	10 767 008	66 403	242,9	7,67
01.09.2021	150 792	439 015	10 954 155	66 131	244,6	7,78
01.10.2021	157 723	476 775	11 193 925	64 510	246,8	7,73
01.11.2021	161 784	500 588	11 418 383	62 973	250,9	7,7

Источник: составлено авторами на основе [14, 15].

Комментарий к табл. 1.

В первом источнике [14] табл. 1 приведены данные вплоть до начала 2019 г. Во втором источнике [15] – с начала 2018 г. вплоть до конца 2021 г.

В отмеченных двух источниках используются разные способы записи данных.

В первом источнике [14] данные записываются накопительным образом за каждый отдельный год. То есть данные, собранные в течение первого месяца года, записаны в ячейку второго месяца и совпадают с фактическими показателями. А начиная с ячейки третьего месяца, данные записываются так: ячейка третьего месяца = (данные, собранные в течение первого месяца) + (данные, собранные в течение второго месяца). Ячейка четвёртого месяца = (данные, собранные в течение первого месяца) + (данные, собранные в течение второго месяца) + (данные, собранные в течение третьего месяца). В итоге в первом месяце следующего года получаются суммарные данные за весь прошлый год. А, начиная с ячейки второго месяца нового года, «накопительный эффект» сбрасывается: в ячейку вписывают фактические данные, собранные в течение первого месяца нового года.

Во втором источнике [15] способ записи иной: данные ячейки текущего месяца = фактические данные, собранные в течение предыдущего месяца.

Способ записи во втором источнике [15] удобнее и понятнее, поэтому пересчёт был сделан именно под второй источник [15].

Для этого с данными первого источника [14] были проведены следующие действия:

1) Данные, вписанные в ячейки второго месяца каждого года, остались неизменны, так как совпадают с фактическими данными, собранными в течение прошлого (первого) месяца года.

2) Данные ячеек всех остальных месяцев пересчитаны по формуле: новые данные ячеек текущего месяца = старые данные из ячейки текущего месяца – старые данные из ячейки предыдущего месяца.

Пересчёт затронул данные первого источника [14], то есть данные за период от 01.01.2017 до 01.01.2019 включительно.

Так как в обоих источниках [14, 15] присутствуют данные за весь 2018 г., то результаты пересчёта были проверены путём сравнения с данными за период от 01.01.2018 до 01.01.2019 из второго источника [15]. Результаты пересчёта совпали с указанными значениями.

Таблица 2

Статистика данных по ипотечному кредиту Альфа-Банка с 01.04.2017 по 01.10.2021

Дата	Ипотечные кредиты физ. лицам, тыс. руб. (до вычета резерва под ожидающие кредитные убытки)	Все активы банка, тыс. руб.	Распределение ипотечных кредитов по кредитному качеству, тыс. руб.			Доля ипотечных кредитов во всех активах банка, %	Доля ипотечных кредитов во всех кредитах и авансах физ. лицам, %
			Корзина 1	Корзина 2	Корзина 3		
01.04.2017	6 400 452	2 223 225 120	–	–	–	0,29	3,58
01.07.2017	5 946 201	2 452 267 357	–	–	–	0,24	2,88
01.10.2017	5 813 181	2 509 239 666	–	–	–	0,23	2,55
01.01.2018	10 586 717	2 548 977 557	–	–	–	0,42	4,04
01.04.2018	8 367 952	2 610 243 846	7 660 261	173 601	534 090	0,32	2,96
01.07.2018	15 784 614	2 880 354 712	15 087 312	160 632	536 670	0,55	4,82
01.10.2018	24 729 254	3 126 321 924	24 014 627	166 693	547 934	0,79	6,36
01.01.2019	35 672 039	3 320 782 752	35 005 042	164 576	502 421	1,07	8,26
01.04.2019	44 937 979	3 244 417 614	44 681 712	93 523	162 744	1,39	9,57
01.07.2019	55 411 891	3 323 063 448	55 120 701	112 530	178 660	1,67	10,59
01.10.2019	75 140 798	3 495 621 497	74 447 372	370 831	322 595	2,15	12,76
01.01.2020	111 931 099	3 749 640 003	111 244 354	294 357	392 388	2,99	16,98
01.04.2020	146 510 057	4 316 405 379	145 714 863	281 543	513 651	3,39	19,87
01.07.2020	155 997 659	3 897 838 970	154 839 122	535 003	623 534	4,00	21,13
01.10.2020	185 041 519	4 405 857 623	183 845 449	319 212	876 858	4,20	22,81
01.01.2021	228 206 102	4 711 020 237	226 919 397	393 005	893 700	4,84	25,69
01.04.2021	269 256 694	4 971 214 304	267 796 367	313 458	1 146 869	5,42	27,58
01.07.2021	331 768 373	4 991 184 813	330 430 942	366 838	970 593	6,65	30,09
01.10.2021	367 145 654	5 346 108 632	365 801 718	181 082	1 162 854	6,87	30,16

Источник: составлено авторами на основе [11].

Следует отметить, что в 2021 г. данный показатель, приведённый для корзины 1, заметно возрос (в 10 раз) и стал составлять 32,57%, в то время как в 2018 г. он составлял 3,05%. Для корзины 2 в 2021 г. показатель равнялся 0,34%, в 2018 г. – 0,75%, то есть доля ипотечных кредитов, отнесённых по кредитному качеству к корзине 2, в общем объёме авансов и кредитов, отнесённых к корзине 2, снизилась. А для корзины 3 в 2021 г. этот показатель составлял 2,87%, в то время как в 2018 г. – 6,44%. Как видно из приведённых данных, увеличение доли ипотечных кредитов определенной корзины в общем объеме всех выданных кредитов характерно только для корзины 1. Притом данное увеличение оказалось десятикратным, превратив ипотечные кредиты из фактора, формирующего менее двадцатой части корзины 1, в её ключевую составляющую, занимающую треть

её объёма. Соответственно, к концу обследуемого периода ипотека стала крайне значимым активом при обслуживании клиентов, то есть её роль в Альфа-Банке возросла. Также были проанализированы данные непосредственно по ипотечным кредитам, распределённым по кредитным корзинам, то есть по возможностям тех или иных кредиторов выплачивать долг. Корзина 1 заметно увеличилась за изучаемый период: на 358 141 457 тыс. руб. – корзина 2 увеличилась всего на 7 481 тыс. руб., а корзина 3 – на 628 764 тыс. руб. Этому способствовали различные факторы: как общие экономические, так и частные преобразования, проводимые банком.

Объем ипотечных кредитов вырос на 154%, что является хорошим показателем для регионального банка. То есть можно сказать, что ипотечное кредитование за последние годы в банке «Уралсиб» на-

бирает обороты. Доля ипотечных кредитов в общем объеме активов банка в четвертом квартале 2021 г. составляла 11%, в то время как в четвертом квартале 2017 г. данный показатель составлял 5%. Как в Альфа-Банке, так и в Уралсибе объем ипотечных кредитов увеличивался. В объеме общих кредитов, выданных кредитной организацией, ипотечное кредитование составляет примерно 31% в 2021 г. и 24% в 2017 г.: данный показатель увеличился, но ненамного. Один из главных факторов, который мог этому способствовать, это уменьшение количества «мелких» кредитных организаций на территории Российской Федерации. Именно этот факт мог побудить более крупные кредитные организации приложить все силы для перехода клиентов именно в эти банки.

Таганрогбанк – местный банк, находящийся в г. Таганроге Ростовской области. Для точного анализа ситуации необходимо

ма информация о численности населения данного города. В Таганроге проживает 248 269 чел. на начало 2021 г. Объем ипотечного кредитования в данной кредитной организации, в отличие от остальных двух банков, сократился на 27%, чему могло послужить сокращение численности населения: с 250 287 чел. в 2017 г. до 248 269 чел. в 2021 г. Доля ипотечного кредитования в общих активах составляет меньше 1% в 2021 г. и 1,26% в 2017 г. То есть ипотечная привлекательность банка за 5 лет ухудшилась по всем вышеперечисленным показателям, что не гарантирует его успешное дальнейшее функционирование в данном виде кредитования. Тем более что за тот же период общий объем кредитования физических лиц вырос на 24%, то есть иные виды кредитов, в отличие от ипотеки, относительно привлекательны для ссудополучателей, являющихся физическими лицами.

Таблица 3

Статистика данных по ипотечному кредиту Альфа-Банка по кредитному качеству с 01.04.2017 по 01.10.2021

Дата	Распределение ипотечных кредитов по кредитному качеству, тыс. руб.			Распределение кредитов и авансов, предоставленных физическим лицам, по кредитному качеству, тыс. руб.			Доля ипотечных кредитов определенного кредитного качества в объеме всех кредитов и авансов того же кредитного качества, предоставленных физическим лицам, %		
	Корзина 1	Корзина 2	Корзина 3	Корзина 1	Корзина 2	Корзина 3	Корзина 1	Корзина 2	Корзина 3
01.04.2018	7660261	173 601	534 090	251133077	23233439	8289290	3,05	0,75	6,44
01.07.2018	15087312	160 632	536 670	297679893	20791332	8695475	5,07	0,77	6,17
01.10.2018	24014627	166 693	547 934	353250935	26274707	9590358	6,80	0,63	5,71
01.01.2019	35005042	164 576	502 421	378378847	43679691	9644665	9,25	0,38	5,21
01.04.2019	44681712	93 523	162 744	415689965	44179255	9810877	10,75	0,21	1,66
01.07.2019	55120701	112 530	178 660	471 272 751	40337958	11634558	11,70	0,28	1,54
01.10.2019	74447372	370 831	322 595	530 224 049	44700699	14130213	14,04	0,83	2,28
01.01.2020	111244354	294 357	392 388	593 088 576	39 344 460	26670901	18,76	0,75	1,47
01.04.2020	145714863	281 543	513 651	667 836 594	40 541 934	29074211	21,82	0,69	1,77
01.07.2020	154839122	535 003	623 534	661 032 456	39 302 166	37867470	23,42	1,36	1,65
01.10.2020	183845449	319 212	876 858	723 254 355	45 158 881	42860199	25,42	0,71	2,05
01.01.2021	226919397	393 005	893 700	797 635 932	46 534 706	44265384	28,45	0,84	2,02
01.04.2021	267796367	313 458	1146869	891 909 375	40 168 566	44275676	30,03	0,78	2,59
01.07.2021	330430942	366 838	970 593	1018752332	42 936 787	40764427	32,43	0,85	2,38
01.10.2021	365801718	181 082	1162854	1123273334	53394054	40487539	32,57	0,34	2,87

Источник: составлено авторами на основе [11].

Таблица 4

Статистика данных по ипотечному кредиту Уралсиба с 01.04.2017 по 01.10.2021

Дата	Ипотечные кредиты физ. лицам, тыс. руб. (до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки)	Все кредиты и авансы, предоставленные физ. лицам (до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки), тыс. руб.	Кредиты и авансы, предоставленные всем клиентам банка, тыс. руб. (после вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки)	Все активы банка, тыс. руб.	Доля ипотечных кредитов во всех активах банка, %	Доля ипотечных кредитов во всех кредитах и авансах физ. лицам, %
01.04.2017	20 888 873	84 407 739	183 567 652	406 216 732	5,14	24,75
01.07.2017	22 914 290	94 385 141	203 632 340	464 524 766	4,93	24,28
01.10.2017	24 800 306	102 899 724	219 087 327	497 547 902	4,98	24,1
01.01.2018	32 772 669	118 917 593	222 729 516	521 780 974	6,28	27,56
01.04.2018	37 867 671	120 809 393	232 025 019	477 017 917	7,94	31,34
01.07.2018	40 514 997	128 704 707	236 567 009	503 559 484	8,05	31,48
01.10.2018	41 855 140	134 585 858	249 817 872	488 997 614	8,56	31,1
01.01.2019	43 851 715	137 922 023	278 949 216	526 443 345	8,33	31,79
01.04.2019	46 806 633	149 922 065	268 577 581	520 195 830	9,00	31,22
01.07.2019	49 143 017	157 024 717	285 782 883	478 807 650	10,26	31,3
01.10.2019	45 754 110	157 645 409	311 715 021	517 630 656	8,84	29,02
01.01.2020	48 336 084	160 503 682	263 084 815	457 570 883	10,56	30,12
01.04.2020	51 006 938	169 188 521	261 899 285	499 704 262	10,21	30,15
01.07.2020	52 126 343	169 702 337	259 757 369	472 229 342	11,04	30,72
01.10.2020	52 739 534	175 793 581	275 393 576	502 615 662	10,49	30
01.01.2021	53 190 456	175 744 717	315 309 238	508 308 570	10,46	30,27
01.04.2021	55 540 500	179 910 411	328 562 349	513 846 226	10,81	30,87
01.07.2021	57 560 191	190 769 539	325 763 488	526 062 175	10,94	30,17
01.10.2021	62 915 957	201 350 848	340 842 496	553 092 213	11,38	31,25

Источник: составлено авторами на основе [12].

Таблица 5

Статистика данных по ипотечному кредиту Таганрогбанка с 01.04.2017 по 01.10.2021

Дата	Ипотечные кредиты физ. лицам, тыс. руб. (до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки)	Все кредиты и авансы, предоставленные физ. лицам (до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки), тыс. руб.	Кредиты и авансы, предоставленные всем клиентам банка, тыс. руб. (после вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки)	Все активы банка, тыс. руб.	Доля ипотечных кредитов во всех активах банка	Доля ипотечных кредитов во всех кредитах и авансах физ. лицам
01.04.2017	8 314	25 183	247 553	476 145	1,75	33,01
01.07.2017	8 026	25 101	264 113	486 957	1,65	31,97
01.10.2017	5917	21 479	280 092	471 146	1,26	27,55
01.01.2018	4 512	13 513	282 661	480 456	0,94	33,39
01.04.2018	3 585	17 647	298 654	478 660	0,75	20,32
01.07.2018	381	14 904	276 729	469 100	0,08	2,56
01.10.2018	358	16 173	356 454	488 023	0,07	2,21

Окончание табл. 5

Дата	Ипотечные кредиты физ. лицам, тыс. руб. (до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки)	Все кредиты и авансы, предоставленные физ. лицам (до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки), тыс. руб.	Кредиты и авансы, предоставленные всем клиентам банка, тыс. руб. (после вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки)	Все активы банка, тыс. руб.	Доля ипотечных кредитов во всех активах банка	Доля ипотечных кредитов во всех кредитах и авансах физ. лицам
01.01.2019	336	16 031	323 551	450 534	0,07	2,1
01.04.2019	1 113	17 492	327 800	495 412	0,22	6,36
01.07.2019	956	17 072	342 197	504 800	0,19	5,6
01.10.2019	898	26 427	355 168	520 752	0,17	3,4
01.01.2020	2 337	42 883	373 121	546 421	0,43	5,45
01.04.2020	2 211	38 937	346 880	531 742	0,42	5,68
01.07.2020	2 094	33 262	360 972	559 757	0,37	6,3
01.10.2020	3 083	33 780	393 215	583 576	0,53	9,13
01.01.2021	2 890	29 283	373 770	569 844	0,51	9,87
01.04.2021	4 571	34 397	352 765	556 000	0,82	13,29
01.07.2021	6 394	33 997	359 642	526 950	1,21	18,81
01.10.2021	4 311	26 827	345 048	517 262	0,83	16,07

Источник: составлено авторами на основе [13].

По итогу, можно сказать, что происходит концентрация капитала и основных средств (в том числе посредством ипотечного кредитования) в крупных и средних по объёму активов банках. Тем самым банки с небольшим объёмом капитала вытесняются с рынка, что характеризуется статистикой, приведенной в табл. 6.

Как мы можем видеть, с 2017 г. количество банков на территории Российской Федерации сократилось на 34%, включая местные банки с маленьким капиталом.

Ипотечное кредитование по различным регионам (табл. 7–10).

По произведенным расчетам был сделан вывод, что в каждом из приведенных регионов объем ипотечного кредитования вырос, однако в разных пропорциях:

– по Российской Федерации – на 202 %;

- по Москве – на 258 %;
- по Республике Башкортостан – на 191 %;
- по Ленинградской области – на 223 %;
- по Республике Ингушетия – на 234 %.

Из табл. 11 видно, что большую долю в объеме кредитования по Российской Федерации занимает г. Москва (12,4 % в 2016 г. и 14,7 % в 2020 г.). Это может объясняться различными причинами. Во-первых, Москва превосходит остальные регионы по численности населения (12 330 126 чел. в 2016 г. и 12 678 079 чел. в 2020 г.). Как можно увидеть из табл. 8, доли объемов ипотек, выданных в г. Москве и в Ленинградской области, в общем объеме ипотек, выданных на территории Российской Федерации, возрастают. В республике Ингушетия уровень остается прежним, а в Республике Башкортостан данный показатель снижается с 3 % до 2,9 %.

Таблица 6

Количество банков в РФ с 01.01.2017 по 01.01.2021

Дата	Количество банков в Российской Федерации
01.01.2017	623
01.01.2018	561
01.01.2019	484
01.01.2020	442
01.01.2021	406

Источник: составлено авторами на основе [16].

Таблица 7

Количество ипотечных кредитов,
выданных в отдельных регионах РФ и в целом на её территории (ед.)

Тип кредита	Валюта, в которой выдан кредит	Регион выдачи кредита	2016	2017	2018	2019	2020
ИЖК	В рублях	Российская Федерация	856 521	1 086 940	1 471 809	1 311 959	1 780 490
		г. Москва	49 150	62 505	88 141	83 549	121 168
		Республика Башкортостан	30 399	38 887	53 504	47 722	61 932
		Ленинградская область	11 928	15 164	21 204	19 030	25 748
		Республика Ингушетия	165	169	195	172	869
	В иностранной валюте	Российская Федерация	34	11	12	22	8
		г. Москва	24	7	9	21	7
		Республика Башкортостан	0	1	1	0	0
		Ленинградская область	0	0	0	1	0
		Республика Ингушетия	0	0	0	0	0
В том числе по ИЖК ДДУ	В рублях	Российская Федерация	305 589	312 164	368 340	339 782	483 785
		г. Москва	26 664	30 013	35 701	37 228	49 275
		Республика Башкортостан	8 439	9 568	13 233	11 438	14 604
		Ленинградская область	6 100	6 476	7 433	6 877	8 821
		Республика Ингушетия	79	58	82	47	76
	В иностранной валюте	Российская Федерация	1	0	0	0	0
		г. Москва	1	0	0	0	0
		Республика Башкортостан	0	0	0	0	0
		Ленинградская область	0	0	0	0	0
		Республика Ингушетия	0	0	0	0	0

Источник: составлено авторами на основе [17].

Таблица 8

Объём ипотечных кредитов,
выданных в отдельных регионах РФ и в целом на её территории, млн руб.

Тип кредита	Валюта, в которой выдан кредит	Регион выдачи кредита	2016	2017	2018	2019	2020
ИЖК	В рублях	Российская Федерация	1 472 380	2 021 402	3 012 702	2 934 232	4 444 328
		г. Москва	182 573	253 688	385 200	403 073	653 724
		Республика Башкортостан	43 550	60 632	92 260	88 835	126 860
		Ленинградская область	21 965	31 159	48 136	46 506	70 921
		Республика Ингушетия	325	309	480	397	1 088
	В иностранной валюте	Российская Федерация	1 087	544	413	675	352
		г. Москва	700	419	270	670	343
		Республика Башкортостан	0	23	25	0	0
		Ленинградская область	0	0	0	5	0
		Республика Ингушетия	0	0	0	0	0
В том числе по ИЖК ДДУ	В рублях	Российская Федерация	570 736	661 244	870 644	923 468	1 498 573
		г. Москва	86 780	113 400	151 235	178 097	281 227
		Республика Башкортостан	13 692	16 987	25 615	24 777	35 901
		Ленинградская область	11 536	13 463	17 504	18 424	28 543
		Республика Ингушетия	120	104	165	147	292
	В иностранной валюте	Российская Федерация	9	0	0	0	0
		г. Москва	9	0	0	0	0
		Республика Башкортостан	0	0	0	0	0
		Ленинградская область	0	0	0	0	0
		Республика Ингушетия	0	0	0	0	0

Источник: составлено авторами на основе [17].

Таблица 9

Средневзвешенные срок кредитования и ставка % для кредитов, выданных в рублях в отдельных регионах РФ и в целом на её территории

Тип кредита	Срок и %, под которые выдан кредит	Регион выдачи кредита	2016	2017	2018	2019	2020
ИЖК	Средневзвешенный срок кредитования, месяцев	Российская Федерация	183	186,8	195,7	214,3	219,5
		г. Москва	184,6	191,9	202,8	221,6	229,3
		Республика Башкортостан	172,5	176,3	186,3	208	211,4
		Ленинградская область	180,8	185,2	194,5	215,5	223,4
		Республика Ингушетия	169,2	187,8	206,3	241,8	245,4
	Средневзвешенная ставка, %	Российская Федерация	12,48	10,64	9,56	9,87	7,67
		г. Москва	12,35	10,72	9,57	9,84	7,75
		Республика Башкортостан	12,69	10,61	9,55	9,89	7,77
		Ленинградская область	12,09	10,66	9,6	9,87	7,62
		Республика Ингушетия	12,19	10,7	9,75	9,99	8,33
В том числе по ИЖК ДДУ	Средневзвешенный срок кредитования, месяцев	Российская Федерация	187,9	189,7	195,3	217,7	223,6
		г. Москва	192,4	195,8	203,2	225,4	233,8
		Республика Башкортостан	176,1	178,3	186,2	208,9	213,2
		Ленинградская область	182,8	186,1	193,6	221,9	231,4
		Республика Ингушетия	241,1	238,3	284,7	270,3	237
	Средневзвешенная ставка, %	Российская Федерация	11,55	10,41	9,3	9,37	6,29
		г. Москва	11,62	10,42	9,19	9,21	6,42
		Республика Башкортостан	11,64	10,31	9,36	9,39	6,41
		Ленинградская область	11,29	10,55	9,41	9,53	6,47
		Республика Ингушетия	11,7	10,21	9,7	9,68	7,22

Источник: составлено авторами на основе [17].

Таблица 10

Средневзвешенные срок кредитования и ставка % для кредитов, выданных в иностранной валюте в отдельных регионах РФ и в целом на её территории

Тип кредита	Срок и %, под которые выдан кредит	Регион выдачи кредита	2016	2017	2018	2019	2020
ИЖК	Средневзвешенный срок кредитования, месяцев	Российская Федерация	40,1	38,4	18,6	15,7	153,7
		г. Москва	48,6	38,1	18,5	14,8	154,9
		Республика Башкортостан	0	12	11,9	0	0
		Ленинградская область	0	0	0	128,6	0
		Республика Ингушетия	0	0	0	0	0
	Средневзвешенная ставка, %	Российская Федерация	8,65	7,47	9,33	7,36	5,18
		г. Москва	7,78	6,97	9,36	7,19	5,09
		Республика Башкортостан	0	9	6	0	0
		Ленинградская область	0	0	0	10	0
		Республика Ингушетия	0	0	0	0	0
В том числе по ИЖК ДДУ	Средневзвешенный срок кредитования, месяцев	Российская Федерация	11	0	0	0	0
		г. Москва	11	0	0	0	0
		Республика Башкортостан	0	0	0	0	0
		Ленинградская область	0	0	0	0	0
		Республика Ингушетия	0	0	0	0	0
	Средневзвешенная ставка, %	Российская Федерация	12	0	0	0	0
		г. Москва	12	0	0	0	0
		Республика Башкортостан	0	0	0	0	0
		Ленинградская область	0	0	0	0	0
		Республика Ингушетия	0	0	0	0	0

Источник: составлено авторами на основе [17].

Таблица 11

Доли объемов ИЖК регионов в общем объеме ИЖК по РФ,
2016 и 2020 гг. (%)

Регион	2016	2020
Российская Федерация	100	100
г. Москва	12,4	14,7
Республика Башкортостан	3	2,9
Ленинградская область	1,5	1,6
Республика Ингушетия	0,02	0,02

Источник: составлено авторами на основе [17].

Таблица 12

Объёмы средств, задействованных на вторичном рынке
ипотечного кредитования в РФ, млн руб.

Дата	Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов с продажей пула ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ИЖК)				Объем привлеченных средств при продаже пула ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ИЖК) с дальнейшей эмиссией ценных бумаг	Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов с сохранением актива на балансе кредитной организации	Объем привлеченных средств при сохранении актива на балансе кредитной организации			
	Всего		С дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг							
	В рублях	В иностранной валюте	В рублях	В иностранной валюте						
01.01.2017 (данные за 2-е полугодие 2016)	79979	1117	32 860	0	46 493	0	33 362	0	27 000	0
01.07.2017	78771	4331	58 780	0	59 745	0	0	0	0	0
01.01.2018	148588	5364	116 869	0	117502	0	7 202	0	7 000	0
01.07.2018	19107	318	2587	0	2354	0	0	0	0	0
01.01.2019	237316	257	127534	0	127899	0	0	0	0	0
01.07.2019	40853	349	23728	0	72974	0	0	0	0	0
01.01.2020	252291	529	205926	0	221270	0	0	0	0	0
01.07.2020	24082	162	177	0	0	0	0	0	0	0
01.01.2021	369775	242	323479	0	321770	0	0	0	0	0
01.07.2021	39615	402	0	0	0	0	0	0	0	0

Источник: составлено авторами на основе [17].

Вторичный рынок ипотечного кредитования (табл. 12, 13).

Ипотека, выданная по системе «Росвое-нипотека» (табл. 13).

Заключение

Проведенный статистический анализ показал, на какой точке остановился рынок ипотечного, жилищного и военного ипо-

течного кредитования в Российской Федерации, в отдельных регионах и банках. Что касается банков, то на рынке ипотечного кредитования остаются банки только с крупным капиталом, которые могут выдержать серьёзное давление со стороны существующих условий экономической системы, вытесняя банки с маленьким капиталом.

Таблица 13

Статистические данные об объемах ипотечного кредитования
по программе «Росвоенипотека» с 01.04.2017 по 01.01.2019

Дата	Количество сделок по покупке жилья, совершенных участниками накопительно-ипотечной системы «Росвоенипотека», ед.	Доля сделок, обеспеченных за счёт ЦЖЗ (ипотеки) системы «Росвоенипотека» в общем числе сделок покупки жилья участниками системы, %	Общий объём сделок по покупке жилья, совершенных участниками накопительно-ипотечной системы «Росвоенипотека», млн руб.	Объём выданных ИЖК по системе «Росвоенипотека», млн руб.	Доля выданных по системе «Росвоенипотека» ИЖК в общем объеме сделок по покупке жилья, совершенных участниками НИС «Росвоенипотека»
01.04.2017	5912	40,5	19 530 000	10 105,53	51,74362519
01.07.2017	7 337	40,7	22 520 000	12 919,15	57,36745115
01.10.2017	7 094	42	24 590 000	12 476,30	50,73729158
01.01.2018	6969	42,4	24 110 000	12197,48	50,59095811
01.04.2018	4516	41,6	15 700 000	7880,58	50,19477707
01.07.2018	5708	42,9	19 500 000	9484,14	48,63661538
01.10.2018	5179	44	17 800 000	8534,62	47,94730337
01.01.2019	5893	44	20 300 000	9543,66	47,01310345

Источники: составлено авторами на основе [18].

Можно сказать, что происходит концентрация капитала, который распределяется посредством ипотечных кредитов в банках с большим и средним размером общего капитала, что вынуждает «маленькие» банки уходить с рынка или диверсифицировать свою деятельность.

Список литературы

1. Антиколль А.М., Халиков М.А. Методы и модели поддержки решений по управлению инвестиционным портфелем // Финансовый менеджмент. 2011. № 4. С. 116–125.
2. Халиков М.А., Хечумова Э.А., Щепилов М.В. Модели и методы выбора и оценки эффективности рыночной и внутрифирменной стратегий предприятия / Под общ. ред. проф. М.А. Халикова. М.: Коммерческие технологии, 2015. 595 с.
3. Markowitz H.M. Portfolio Selection: Efficient Diversification of Investment (2nd Edition). Wiley. New York, 1991. 400 p.
4. Markowitz H. Portfolio selection. The Journal of Finance. 1952. Vol. 7. No. 1. P. 77–91.
5. Sharp W. Simplified model for portfolio analysis. Management Sciences. 1963. Vol. 9. No. 2. P. 277–293.
6. Vygodchikova I.Y., Gorskiy M.A., Khalikov M.A., Zayed N.M. Assessment of Phosagro's capital structure based at two hierarchical methods of integral ranking of important financial and economic activity indicators. Academy of Strategic Management Journal. 2021. T. 20. Special Issue 1. P. 1–8.
7. Гаджиагаев М.А., Закревская Е.А. Теоретические аспекты экономико-математического моделирования портфелей активов и пассивов коммерческого банка // Ученые записки Российской Академии предпринимательства. 2015. № 45. С. 182–191.
8. Горский М.А., Тарасюк Ю.В. Применение моделей оптимальных портфелей на российском фондовом рынке //
9. Грибов А.Ф., Болдин Б.С. Методы и модели стратегического управления коммерческими банками. М.: Изд. дом Академии Естествознания, 2015. 226 с.
10. Petrov L.F., Emelyanova E.S. The crowdfunding: financial flows and risks. CEUR Workshop Proceedings. 10. Сеп. «IT and MM 2020 – Proceedings of the 10th International Scientific and Practical Conference named after A.I. Kitov Information Technologies and Mathematical Methods in Economics and Management». 2021. P. 41–51.
11. Официальный сайт АО Альфа-Банк. [Электронный ресурс]. URL: https://alfabank.gcdn.co/files/about/annual_report/msfo (дата обращения: 21.04.2022).
12. Официальный сайт ПАО Банк Уралсиб. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.uralsib.ru/upload/iblock> (дата обращения: 21.04.2022).
13. Официальный сайт АО Таганрогбанк. [Электронный ресурс]. URL: <https://tagbank.ru/download/otchetnost.zip> (дата обращения: 21.04.2022).
14. Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях // Официальный сайт Банка России. [Электронный ресурс]. URL: <https://cbr.ru/statistics/table/?tableId=4-3> (дата обращения: 21.04.2022).
15. Официальный сайт Банка России. [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/vfs/statistics/BankSector/Mortgage/02_02_Mortgage.xlsx (дата обращения: 21.04.2022).
16. Официальный сайт Финкан.ру. [Электронный ресурс]. URL: http://fincan.ru/articles/53_kolichestvo-bankov-v-rossii-po-godam/ (дата обращения: 21.04.2022).
17. Официальный сайт Банка России. [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39586/Stat_digest_mortgage_08.pdf (дата обращения: 21.04.2022).
18. Официальный сайт ФГКУ Росвоенипотека. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosvoenipoteka.ru/temp/> (дата обращения: 21.04.2022).