

**Добрычева Ирина Викторовна,**  
ассистент Юргинского технологического института (филиала)  
ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский Томский политехниче-  
ский университет», г. Юрга  
[dobrycheva@tpu.ru](mailto:dobrycheva@tpu.ru)



**Холопова Любовь Алексеевна,**  
кандидат педагогических наук, доцент Юргинского технологического института  
(филиала) ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский Томский политехниче-  
ский университет», г. Юрга  
[kholopova\\_53@mail.ru](mailto:kholopova_53@mail.ru)

### Оценка динамики рынка ипотечного кредитования Российской Федерации за 2011–2014 гг.

**Аннотация.** В исследовании представлен анализ показателей рынка ипотечного кредитования Российской Федерации за период 2011–2014 гг. Материалом для исследования служат данные, представленные на сайтах Росстата и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Результатом исследования является выделение основных тенденций на рынке ипотечного кредитования Российской Федерации: значительный рост ввода жилой недвижимости, особенно в 2014 г.; рост цен на жилье на первичном рынке одновременно с ростом среднедушевых доходов населения в Российской Федерации; снижение коэффициента доступности жилья; рост количества выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации и их снижение в денежном выражении.

**Ключевые слова:** жилая недвижимость, ипотечное кредитование, средневзвешенная процентная ставка, коэффициент доступности жилья.

**Раздел:** (04) экономика.

Одним из важнейших факторов, оказывающих значительное влияние на динамику уровня основных демографических показателей, является состояние рынка жилой недвижимости. Однако проблема обеспечения граждан доступным жильем в российской социальной политике на протяжении достаточно длительного времени остается одним из самых острых вопросов.

В настоящее время исследование системы ипотечного кредитования нашло отражение в работах И. В. Довдиенко, В. А. Савиновой, П. Н. Кострикиной, М. С. Шанвазовой и др. Цель нашей работы состоит в анализе показателей ипотечного жилищного кредитования в России в 2010–2014 гг. Задачи работы: анализ динамики показателей за 2010–2013 гг.: ввод жилой недвижимости, количество построенных квартир, цены на жилье на первичном и вторичном рынках, среднедушевые доходы населения РФ, количество выданных ипотечных кредитов, средневзвешенная процентная ставка.

Результаты работы могут быть использованы как для дальнейших исследований, так и в качестве информационной базы для агентств, а также физических лиц.

Понятие ипотечного жилищного кредитования в отечественной научной литературе недостаточно исследовано, так как в России система ипотечного кредитования начала функционировать относительно недавно по сравнению с экономически развитыми странами.

Одним из важнейших факторов, оказывающих значительное влияние на динамику уровня основных демографических показателей, является состояние рынка жилой недвижимости. Однако проблема обеспечения граждан доступным жильем в российской социальной политике на протяжении достаточно длительного времени остается одним из самых острых вопросов.

В табл. 1 представлена динамика ввода жилой недвижимости в период 2010–2014 гг. [1]

Таблица 1

**Динамика ввода жилой недвижимости за 2010–2014 гг. по РФ**

Год	Ввод жилья, тыс. кв. м	Изменение	
		Тыс. кв. м	%
2010	58 114,3		
2011	62 263,9	4149,6	7,1
2012	65 219,6	2955,7	4,7
2013	70 485	5265,4	8,1
2014	81 856	11 371,0	16,1

Данные табл. 1 показывают, что в 2010 г. в Российской Федерации было введено 58 114,3 тыс. кв. м, а в 2011 г. – 62 263,9 тыс. кв. м жилой недвижимости, что на 7,1% больше, чем в 2010 г. В 2012 г. ввод жилья увеличился по сравнению с 2011 г. на 4,7% и составил 65 219,6 тыс. кв. м. Еще интенсивнее он увеличивается в 2013 г. – на 8,07%, а 2014 г. – на 16,1%.

Таким образом, в период 2010–2014 гг. в России наблюдается значительный рост ввода жилой недвижимости, причем наиболее интенсивно ввод жилой недвижимости осуществлялся в 2014 г.

В табл. 2 представлена динамика обеспеченности населения Российской Федерации жильем в период 2010–2014 гг.

Таблица 2

**Динамика обеспеченности населения Российской Федерации жильем за 2010–2014 гг.**

Год	Обеспеченность населения жильем, кв. м/чел.	Изменение	
		кв. м/чел.	%
2010	22,6	–	–
2011	23,0	0,4	1,8
2012	23,4	0,4	1,7
2013	23,4	0,0	0,0
2014	Данных нет		

Данные табл. 2 свидетельствуют о ежегодном увеличении обеспеченности населения Российской Федерации жильем в 2010–2013 гг. на 0,4 кв. м на человека, или на 1,8%, в 2013 г. рост замедлился.

Следует отметить, что вместе с оживлением рынка недвижимости цены на жилье в Российской Федерации в 2012 г. Стали расти. Рост цен на жилье в целом соответствует росту доходов населения и не приводит к сокращению доступности приобретения жилья.

В табл. 3 представлена динамика средних цен в Российской Федерации на первичном рынке жилья в период за 2010–2013 гг. [2]

**Таблица 3**

**Динамика средних цен в Российской Федерации на первичном рынке жилья за 2010–2013 гг.**

Год	Средняя цена, руб. за 1 кв. м	Изменение	
		руб.	%
2010	48 144	–	–
2011	43 686	- 4 458	- 9,3
2012	48 163	4 477	10,3
2013	50 208	2045	4,2
2014	Данных нет		

Данные табл. 3 показывают, что средняя цена на первичном рынке жилья в России в 2011 г. упала на 9,3% и составила 43 686 руб. за 1 кв. м. В 2012 г. она значительно выросла – на 10,3% по сравнению с 2011 г. и составила 48 163 руб. за 1 кв. м, в 2013 г. она выросла незначительно – на 4,2%.

В табл. 4 представлена динамика средних цен в Российской Федерации на вторичном рынке жилья в период за 2010–2013 гг.

**Таблица 4**

**Динамика средних цен в Российской Федерации на вторичном рынке жилья за 2010–2013 гг. [3]**

Год	Средняя цена, руб. за 1 кв. м	Изменение	
		руб.	%
2010	59 998	–	–
2011	48 243	- 11 755	- 19,6
2012	56 370	8 127	16,8
2013	56 478	108	0,2
2014	Данных нет		

На вторичном рынке жилья в России в 2011 г. цена упала на 19,6% и составила 48 243 руб. за 1 кв. м. В 2012 г. она значительно выросла – на 16,8% по сравнению с 2011 г. и составила 56 370 руб. за 1 кв. м, но в 2013 г. она практически осталась на прежнем уровне – 56 478 руб. за 1 кв. м.

Таким образом, в целом за исследуемый период наблюдаются снижение цен на рынке жилья в 2011 г. по сравнению с 2010 г. и их рост в 2012 г., незначительные изменения в 2013 г. Однако если на первичном рынке жилья цены превысили уровень 2010 г., то на вторичном они его еще не достигли.

**Таблица 5**

**Динамика среднедушевых доходов населения в Российской Федерации за 2010–2014 гг.**

Год	Доход, руб. в мес.	Изменение	
		руб.	%
2010	18 717		
2011	20 713	1996,0	10,7
2012	22 719	2006,0	9,7
2013	25 957	3238,0	14,3
2014	27 749	1792,0	6,9

Данные табл. 5 свидетельствуют о росте среднедушевых доходов населения в Российской Федерации в период 2010–2012 гг.: в 2011 г. – на 10,7%, а в 2012 г. – на 9,7%. В 2013 г. прирост составил 14,3%, а в 2014 г. – всего 6,9%.

В мировой практике ООН используется показатель «коэффициент доступности жилья» – число лет, в течение которых можно накопить на квартиру, если откладывать все полученные семьей доходы на приобретение квартиры. В табл. 6 представлены расчет и динамика коэффициента доступности жилья в Российской Федерации в период 2010–2014 гг.

Таблица 6

**Динамика коэффициента доступности жилья в Российской Федерации и Кемеровской области в частности за 2010–2014 гг., лет [4]**

	2010	2011	2012	2013	2014	Изменение, %		
						2012/2011	2013/2012	2014/2013
Российская Федерация	–	3,14	3,23	3,05	3,03	2,9	-5,6	-2,9

Данные табл. 6 показывают, что в 2011 г. доступность жилья в Российской Федерации значительно повысилась, однако в 2012 г. наблюдается увеличение коэффициента доступности жилья, особенно на рынке Кемеровской области. В 2013 г. коэффициент снижается на 5,6%, в 2014 г. данный коэффициент продолжает уменьшаться.

В табл. 7 представлена динамика количества зарегистрированных прав на жилье в Российской Федерации в период 2010–2014 гг. [5]

Таблица 7

**Динамика количества зарегистрированных прав на жилье в Российской Федерации за 2010–2014 гг.**

Год	Количество зарегистрированных прав, млн ед.	Изменение	
		млн ед.	%
2010	3,1	–	–
2011	3,9	0,8	25,8
2012	4,2	0,3	7,7
2013	4,4	0,2	4,8
2014	Данных нет		

Из табл. 7 видно, что количество зарегистрированных прав на жилье в Российской Федерации в 2011 г. увеличилось на 25,8% и составило 3,9 млн ед., а в 2012 г. – на 7,7% по сравнению с 2011 г. С 2012 г. рост этого показателя замедляется. Росту жилищного рынка в 2010–2013 гг. в России способствовал рост ипотечного рынка. Динамика доли ипотечных сделок в общем количестве прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем в Российской Федерации в период 2010–2012 гг., представлена в табл. 8.

Таблица 8

**Динамика доли прав собственности, обремененных ипотекой, в общем количестве прав собственности за 2010–2013 гг.**

Год	Доля прав собственности, обремененных ипотекой, %	Изменение	
		п. п.	%
2010	14,6	–	–
2011	17,6	3,0	20,6
2012	20,9	3,3	18,8
2013	нет данных		

Данные табл. 8 показывают, что увеличение доли ипотечных сделок в России в 2011 г. по сравнению с 2010 г. составило три процентных пункта, или 20,6%, а в 2012 г. увеличилось еще на 3,3 процентных пункта, или на 18,8%.

Таким образом, проведенный анализ свидетельствует об активном развитии российского рынка жилой недвижимости в последние годы. Так, в 2012 г. количество прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем, превысило уровень 2011 г. на 8% и достигло отметки 4,2 млн, а в 2013 г. рост продолжился, к 2013 г. ввод жилья вырос на 8%, составив 70,5 млн кв. м. Рынок жилья в Кемеровской области растет вместе с общероссийским рынком, хотя и меньшими темпами.

Вместе с оживлением рынка недвижимости цены на жилье в Российской Федерации в 2012 г. перешли к росту и продолжили его в 2013 г. на общероссийском рынке, преимущественно в секторе цен на первичном рынке жилья. При этом рост цен на жилье в целом соответствует росту доходов населения и не приводит к сокращению доступности приобретения жилья.

Тем не менее восстановление строительного сектора идет быстрыми темпами и в 2014 г. Одним из основных факторов развития рынка жилья стало увеличение доли ипотечных сделок: в 2011 г. по сравнению с 2010 г. составило 3 процентных пункта, или 20,6%, а в 2012 г. – еще на 3,3 процентных пункта, или на 18,8%.

Динамика количества выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации в период 2010–2014 гг. представлена в табл. 9 [6].

Таблица 9

**Динамика количества выданных ипотечных кредитов накопленным итогом в Российской Федерации за 2010–2014 гг.**

Год	Количество выданных ипотечных кредитов, шт.	Изменение	
		шт.	%
2010	301 433	–	–
2011	523 282	221849,0	-
2012	691 724	168442,0	-24,1
2013	825 039	133315,0	-20,9
2014	1012 312	187273,0	40,5

Данные табл. 9 показывают, что количество выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации ежегодно снижается в 2012 и 2013 гг., однако в 2014 г. количество выданных ипотечных кредитов возросло на 40,5% и составило 187 273. Всего к 2014 г. в России было выдано 10123 112 ипотечных кредитов.

В табл. 10 представлена динамика объема выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации в период 2010–2014 гг. в млн руб. [7]

Таблица 10

**Динамика объема выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации за 2010–2014 гг.**

Год	Объем выданных ипотечных кредитов, млн. руб.	Изменение	
		млн руб.	%
2010	376 331	–	–
2011	716 944	340 613,0	90,5
2012	1031 992	315 048,0	43,9
2013	1353 792	321 800,0	31,2
2014	1762 609	408 817,0	30,2

Данные табл. 10 свидетельствуют о том, что объем выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации имеет тенденцию к росту. Однако если в 2011 г. темп его прироста составил 91% (340 613 млн руб.) по сравнению с 2010 г., в 2012 г. – 44% (315 048 млн руб.) по сравнению с 2011 г., в 2013 – 31% и в 2014 г. – 30,2% по сравнению с 2012 и 2013 гг. соответственно. Таким образом, количество выданных ипотечных кредитов в денежном выражении снижается.

В табл. 11 представлена динамика средневзвешенной процентной ставки по кредитам, выданным в рублях в Российской Федерации в период 2010–2014 гг. [8]

*Таблица 11*

**Динамика средневзвешенной процентной ставки по кредитам, выданным в рублях в Российской Федерации за 2010–2014 гг.**

Год	Процентная ставка, %	Изменение	
		п. п.	%
2010	13,1	–	–
2011	11,9	-1,2	-9,2
2012	12,3	0,4	3,4
2013	12,4	0,1	0,8
2014	12,5	0,1	0,8

Средневзвешенная процентная ставка по кредитам, выданным в рублях в Российской Федерации, как показывают данные табл. 11, в целом снизилась по сравнению с 2010 г. и составила в 2012 г. 12,3%, однако в 2013 г. она незначительно возросла – на 0,8% – и продолжила свой рост в 2014 г.

Таким образом, проведенный анализ показал, что в течение 2010–2014 гг. российский ипотечный рынок активно рос. Объемы выдачи ипотечных кредитов являются максимальными за всю историю наблюдений показателя ежегодной выдачи ипотечных кредитов Банком России. Таким образом, можно сделать вывод, что после кризиса рынок ипотечного кредитования восстановился.

В условиях рыночного хозяйствования государственная жилищная политика представляет собой систему мер законодательного, исполнительного и контролирующего характера, которые осуществляются в целях стабилизации и приспособления современной социально-экономической системы к меняющимся условиям уполномоченными государственными учреждениями и общественными организациями, как в центре, так и на местах.

Решение современных проблем в жилищной сфере связано с реализацией Указа Президента РФ «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» от 07.05.2012 г. № 600 [9].

По анализу подпрограммы «Жилище» по итогам 2012 г. из 10 целевых индикаторов и показателей значения выше плановых достигнуты по 4 позициям [10].

Таким образом, дальнейшая реализация программы требует корректировки.

Для развития рынка необходимы как рост количества выданных кредитов, так и их последующее рефинансирование. Необходимо снижать ставку по ипотечным кредитам, максимально наполнять рынок конкурентоспособными компаниями, осуществляющими кредитование. Информационная доступность, накопление и обобщение статистических данных по рынку ипотечного жилищного кредитования позволят банкам подходить к оценке заемщиков более дифференцированно.



## Ссылки на источники

1. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. – URL: <http://ahml.ru/>
2. Федеральная служба государственной статистики. – URL: <http://www.gks.ru>
3. Там же.
4. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию.
5. Там же.
6. Там же.
7. Там же.
8. Там же.
9. Указ Президента РФ от 07.05.2012г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 19. – Ст. 2337.
10. Сведения о параметрах реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». – URL: Режим доступа: <http://www.ako.ru/PRIORITET/gilie.pdf>

**Irina Dobrycheva,**

Assistant of a lecturer, Yurga Technological Institute (branch) of National Research Tomsk Polytechnic University, Yurga

[dobrycheva@tpu.ru](mailto:dobrycheva@tpu.ru)

**Lubov Kholopova,**

Candidate of Pedagogic Sciences, Associate Professor at Yurga Technological Institute (branch) of National Research Tomsk Polytechnic University, Yurga

[kholopova\\_53@mail.ru](mailto:kholopova_53@mail.ru)

## Assessment of dynamics of mortgage market of the Russian Federation for 2011-2014

**Abstract.** The study presents an analysis of mortgage market of the Russian Federation for 2011-2014. The material for the study are the data provided on the websites of the Rosstat and the Agency for housing mortgage lending. The result of this study highlights the main trends in mortgage market of the Russian Federation: significant growth of commissioning of residential real estate, especially in 2014; growth of housing prices in primary market simultaneously with growth in per capita incomes in the Russian Federation; reduced housing affordability index; growth of number of mortgage loans in the Russian Federation and their decline in monetary terms.

**Key words:** real estate, mortgage loans, weighted average interest rate, housing affordability index.

## References

1. *Agentstvo po ipotechnomu zhilishhnomu kreditovaniyu*. Available at: <http://ahml.ru/> (in Russian).
2. *Federal'naja sluzhba gosudarstvennoj statistiki*. Available at: <http://www.gks.ru> (in Russian).
3. Ibid.
4. *Agentstvo po ipotechnomu zhilishhnomu kreditovaniyu*.
5. Ibid.
6. Ibid.
7. Ibid.
8. Ibid.
9. (2012) "Ukaz Prezidenta RF ot 07.05.2012g. № 600 'O merah po obespecheniju grazhdan Rossijskoj Federacii dostupnym i komfortnym zhil'em i povysheniju kachestva zhilishhno-kommunal'nyh uslug'", *Sobranie zakonodatel'stva RF*, № 19, st. 2337 (in Russian).
10. *Svedeniya o parametrah realizacii prioritetnogo nacional'nogo pro-ekta "Dostupnoe i komfortnoe zhil'e – grazhdanam Rossii"*. Available at: Re-zhim dostupa: <http://www.ako.ru/PRIORITET/gilie.pdf> (in Russian).

## Рекомендовано к публикации:

Горевым П. М., кандидатом педагогических наук,  
главным редактором журнала «Концепт»

Поступила в редакцию <i>Received</i>	06.04.15	Получена положительная рецензия <i>Received a positive review</i>	08.04.15
Принята к публикации <i>Accepted for publication</i>	08.04.15	Опубликована <i>Published</i>	30.04.15



[www.e-koncept.ru](http://www.e-koncept.ru)

© Концепт, научно-методический электронный журнал, 2015

© Добрычева И. В., Холопова Л. А., 2015