

УДК 332.8

**АНАЛИЗ БАНКОВСКОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ СУБЪЕКТОВ И  
ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ***Вершинин С. А.*

Доской государственный технический  
университет, Ростов-на-Дону, Российская  
Федерация

[vershinin.stas2014@yandex.ru](mailto:vershinin.stas2014@yandex.ru)

Представлен анализ банковского финансирования строительного сектора и ипотечного кредитования в России. Исследование проведено на основе оценки удельного веса строительных и ипотечных кредитов в суммарном объёме кредитного портфеля выборки банков. Исследование показало, что кредитование строительной отрасли отстаёт от темпов роста кредитного портфеля банков. Всё чаще сектор жилищного строительства финансируется банками не напрямую, а косвенно, при этом банки охотно кредитуют конечных потребителей жилищного строительства. Поэтому сокращение прямого кредитования строительства в ряде банков сопровождается резким ростом ипотечного кредитования населения.

**Ключевые слова:** анализ, банковское кредитование, строительство, ипотечное кредитование, недвижимость.

**Введение.** Традиционно финансирование возведения и приобретения объектов недвижимости происходит как за счёт собственных, так и заёмных источников. Выбор структуры капитала для финансирования строительных проектов в большей степени зависит от условий и особенностей функционирования организаций строительной отрасли, состояния экономики, в которой они работают [1, с. 22]. При этом сама заёмная форма может иметь сложную структуру.

Среди заёмных источников значительную роль играет банковское кредитование, которое и является предметом настоящего исследования. Задача авторов — проанализировав кредитные портфели выбранных кредитных организаций разного уровня, определить соотношение в них строительных и ипотечных кредитов.

На рынке недвижимости необходимо выделить два направления банковского кредитования: кредитование объектов (конкретных строительных проектов) или субъектов (подрядных организаций, возводящих объекты, и населения).

Кредитование строительных проектов является рискованным мероприятием и требует от банков наличия квалифицированных специалистов со знанием особенностей строительной отрасли. С учётом ресурсов, которыми располагают отечественные банки, высокой межотраслевой конкуренции за получение доступа к этим ресурсам и дороговизны кредитных ресурсов строительство является не самой популярной отраслью с точки зрения банковского кредитования.

Финансирование приобретения населением жилья с помощью собственных средств осуществляется довольно редко и требует длительного накопления. Ипотечное кредитование

UDC 332.8

**ANALYSIS OF BANK LENDING OF  
RUSSIAN REAL ESTATE MARKET  
PARTICIPANTS***Vershinin S. A.*

Don State Technical University, Rostov-on-Don,  
Russian Federation

[vershinin.stas2014@yandex.ru](mailto:vershinin.stas2014@yandex.ru)

The article presents the analysis of bank financing of construction sector and mortgages in Russia. The study is conducted on the basis of an estimation of the share of construction and mortgage loans in the total volume of loan portfolio of banks. The analysis has showed that lending to the construction industry lags behind the growth rates of the banks' loan portfolio. Housing construction sector is financed by banks not directly, but indirectly. Often they lend to the final consumers of housing construction. Therefore, the reduction of direct construction lending in some banks is accompanied by a sharp increase in mortgage lending.

**Keywords:** analysis, bank lending, construction, mortgage lending, real estate

является не только инструментом приобретения жилья населением, но и эффективным инструментом, стимулирующим строительство новых объектов жилой недвижимости, формирования рынка недвижимости и связанных с ней ценных бумаг.

**Методика анализа.** Оценка динамики банковского кредитования строительства и приобретения недвижимости проведена в отношении крупных российских банков за семилетний период (2010–2016 гг.) и содержит следующие этапы исследования:

- анализ банковского кредитного портфеля;
- анализ абсолютных и относительных показателей объёмов кредитования банками субъектов строительной деятельности;
- анализ абсолютных и относительных показателей объёмов ипотечного кредитования.

Исследование проведено на основе данных выборки из десяти банков, отражающих разные уровни кредитных организаций, функционирующих на рынке инвестиционного кредитования России. Репрезентативность выборки обеспечивается отбором банков из различных категорий кредитных организаций. Список выборки с кратким обоснованием каждого банка представлен в табл. 1.

Таблица 1

Выборка банков для проведения исследования

Название банка	Характеристика (обоснование)
1. Сбербанк России	Крупнейший банк с государственным участием
2. ВТБ	
3. Россельхозбанк	Крупные банки с государственным участием
4. Банк «Открытие»	
5. Альфа-банк	
6. Бинбанк	Крупные частные банки с высокими темпами роста активов
7. Росбанк	
8. Райффайзенбанк	
9. Банк «Ак Барс»	Крупные банки с участием иностранного капитала
10. Банк «Центр-инвест»	
	Крупный региональный банк
	Средний региональный банк

**Основная часть.** В табл. 2 представлены данные об объёмах кредитного портфеля выборки банков за 2010–2016 гг. (по данным портала «Анализ банков». URL: <http://analizbankov.ru>).

Таблица 2

Объём кредитного портфеля банков в 2010–2016 гг. (млрд руб.)

Банк	01.01.10	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16	01.01.17	Тпр, %
Сбербанк	5684,7	6297,8	8219,1	10309,6	12502,1	16633,4	17788,4	17216,7	202,9
ВТБ	1967,8	2802,8	2913,1	4066,9	4177,9	6083,2	6700,2	6639,4	237,4
Россельхоз-банк	805,6	910,2	1196,6	1394,5	1586,0	1789,2	2144,6	2261,4	180,7
Банк «Открытие»	179,2	268,1	349,8	473,0	670,3	1881,6	2422,9	2025,6	1030,4
Альфа-банк	643,4	688,3	1008,9	1110,2	1604,4	1651,1	1706,2	1722,9	167,8
Бинбанк	58,1	65,6	92,8	112,5	153,1	224,1	230,6	659,8	1035,6
Росбанк	335,0	327,4	472,2	517,1	529,6	580,9	596,8	526,5	57,2

Банк	01.01.10	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16	01.01.17	Тпр, %
Райффайзен-банк	270,3	310,5	377,4	389,1	449,5	599,3	558,1	499,3	84,7
Банк «Ак Барс»	170,5	153,6	183,6	216,1	227,8	247,1	256,4	232,7	36,5
Центр-инвест	32,1	39,3	49,4	54,1	66,1	76,2	77,5	84,3	162,6
Среднее значение	1014,7	1186,4	1486,3	1864,3	2196,7	2976,6	3248,2	3186,9	319,6

Данные показывают, что объём кредитов, выдаваемых банками, с каждым годом растёт. За исследуемый период кредитный портфель выборки вырос в 4,19 раза. У лидера рынка, Сбербанк России, ссудный портфель вырос более чем в 3 раза. Высокими темпами росли кредитные портфели и других банков с государственным участием. Так, ссудный портфель ВТБ увеличился почти в 3,4 раза; ссудный портфель Россельхозбанка — в 2,8 раза. Кредитный портфель группы банков с государственным участием вырос в 3,1 раза.

В отличие от банков с государственным участием, где лидеры определились уже давно, в группе крупных частных банков происходят постоянные изменения. Некоторые из них смогли воспользоваться кризисом для экспансии. Из трёх крупных частных банков в нашей выборке два банка являются таковыми. Банк «Открытие» и Бинбанк нарастили ссудный портфель не только за счёт активной выдачи кредитов, но и за счёт поглощения активов банкротившихся кредитных организаций, санаторами которых они выступали. Кредитный портфель каждого из этих банков за семь лет увеличился в 11,3 раза. Альфа-банк нарастил ссудный портфель в 2,7 раза. В итоге кредитный портфель всей группы крупных частных банков выборки вырос в среднем в 6 раз.

Рост кредитной активности региональных банков был более сдержанным. Крупнейший банк Татарстана «Ак Барс» нарастил ссудную задолженность на 36,5%; крупнейший банк Ростовской области, Центр-инвест, увеличил кредитование в 2,6 раза.

Самые слабые показатели прироста кредитного портфеля наблюдаются в группе банков с иностранным участием. Суммарно эти два кредитных учреждения нарастили ссудный портфель на 69,5%.

Оценивая кредитную активность выборки банков, следует отметить, что после кризиса 2008–2009 годов в банковской системе России сложилась ситуация, которая при сохранении рыночной власти банками с государственным участием создаёт условия для усиления влияния крупных частных банков, принадлежащих российским резидентам, при одновременной потере влияния банками, контролируруемыми иностранными финансовыми организациями [2, с. 24].

Следующий этап анализа — данные об объёмах кредитования банками строительной отрасли (по данным отчетности исследуемых банков). Они представлены в табл. 3.

Таблица 3

Объем кредитования строительства банками в 2010–2016 гг. (млрд руб.)

Банк	01.01.10	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16	01.01.17	Тпр, %
Сбербанк России	408,35	404,69	451,39	402,75	492,62	689,19	741,3	746,43	82,8
ВТБ	278,6	303,2	530,7	596,7	725,6	1041,6	1007,8	978,0	251,0
Россельхоз-банк	22,0	25,9	35,1	40,2	43,7	86,3	155,5	-	606,8
Банк «Открытие»	23,5	44,4	61,4	78,8	123,9	127,9	138,8	-	490,6
Альфа-банк	47,8	47,6	69,6	50,4	52,0	69,8	102,3	-	114,0
Бинбанк	5,6	7,1	4,2	5,9	4,3	6,5	12,7	-	126,8
Росбанк	17,8	12,1	11,8	40,5	35,0	18,7	16,0	-	-10,1
Райффайзен-банк	62,1	67,0	79,0	67,2	68,3	109,4	110,1	80,9	30,3
Банк «Ак Барс»	26,8	27,5	28,0	29,3	28,4	24,2	38,7	-	44,4
Центр-инвест	1,5	2,6	3,3	3,0	2,6	4,6	1,5	6,3	320,0
Среднее значение	89,4	94,2	127,5	131,5	157,6	217,8	232,5	-	205,7

Анализ представленных данных позволяет утверждать, что банковское финансирование строительства растёт. Это значит, что сфера строительства недвижимости в РФ сохраняет определённую привлекательность. Средний темп прироста по выборке за исследуемый период составил 205,7%. Это в полтора раза меньше, чем прирост суммарного кредитного портфеля выборки (319,6%), то есть привлекательность кредитования строительства уступает другим кредитным продуктам, которые сформировали опережающий рост суммарного кредитного портфеля.

Относительно отдельных участников выборки (рынка) следует отметить, что рост кредитования строительной отрасли был умеренным в крупнейшем из них — Сбербанке. За семь лет объём кредитования строительной отрасли в банке вырос на 82,8%. Другие крупные игроки банковского рынка показали более существенный рост кредитования строительства. ВТБ увеличил финансирование строительства в 3,5 раза, Россельхозбанк — более чем в 7 раз.

В кредитовании строительства лучшим в выборке выглядит также один из региональных банков — Центр-инвест, который нарастил финансирование строительных проектов на 320%.

Наименее привлекательным строительный сектор за исследуемый период оказался для банков, контролируемых нерезидентами. Райффайзенбанк нарастил строительное финансирование на 30,3%, а Росбанк сократил на 10,1%.

Следует отметить, что всё чаще строительный сектор финансируется банками не напрямую, а косвенно. На банковском рынке идёт процесс трансформации кредита — переход «в сторону расширения розничных форм кредитования», при котором банки охотно кредитуют конечных потребителей строительной продукции. Поэтому сокращение прямого кредитования строительства в ряде банков сопровождается резким ростом ипотечного кредитования [3, с. 192]. Объёмы роста ипотечного кредитования рассмотрены ниже.

В табл. 4 представлены данные об удельном весе строительных кредитов в общем объеме кредитного портфеля банков РФ в 2010–2016 гг. Расчёты, проведенные автором, показывают, что у большинства банков удельный вес строительных кредитов в общем объеме кредитного портфеля с каждым годом сокращается.

Таблица 4

Удельный вес строительных кредитов в общем объеме кредитного портфеля крупнейших банков РФ в 2010–2016 гг. (%)

Банк	01.01.10	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16	01.01.17	Изм.
Сбербанк	7,2	6,4	5,5	3,9	3,9	4,1	4,2	4,3	-2,8
ВТБ	14,2	10,8	18,2	14,7	17,4	17,1	15,0	14,7	0,6
Россельхоз-банк	2,7	2,8	2,9	2,9	2,8	4,8	7,3	-	4,5
Банк «Открытие»	13,1	16,6	17,6	16,7	18,5	6,8	5,7	-	-7,4
Альфа-банк	7,4	6,9	6,9	4,5	3,2	4,2	6,0	-	-1,4
Бинбанк	9,6	10,8	4,5	5,2	2,8	2,9	5,5	-	-4,1
Росбанк	5,3	3,7	2,5	7,8	6,6	3,2	2,7	-	-2,6
Райффайзен-банк	23,0	21,6	20,9	17,3	15,2	18,3	19,7	16,2	-6,8
Банк «Ак Барс»	15,7	17,9	15,3	13,6	12,5	9,8	15,1	-	-0,6
Центр-инвест	4,7	6,6	6,7	5,5	3,9	6,0	1,9	7,5	2,8
Среднее значение	10,3	10,4	10,1	9,2	8,7	7,7	8,3	-	-2,0

Из десяти банков прирост удельного веса строительных кредитов в суммарном портфеле наблюдается только у трёх. Наибольший прирост финансирования строительства произошёл в Россельхозбанке (4,5 процентных пункта), в региональном банке Центр-инвест прирост составил 2,8 процентных пункта, а в ВТБ — всего 0,6 п.п.

В среднем по выборке сокращение доли кредитов строительному сектору составило 2 процентных пункта (с 10,3 до 8,3%). Это означает, что банки ведут осторожную кредитную политику. Они не склонны переоценивать финансовые возможности субъектов строительной деятельности в условиях перманентного кризиса. Сокращению кредитования строительства также способствовали непростая экономическая ситуация, рост процентных ставок и высокие инфляционные ожидания в стране.

В табл. 5 представлены выданные банками выборки за 2010-2016 гг. ипотечные кредиты (по данным отчетности исследуемых банков).

Таблица 5

Объем ипотечных кредитов, выданных банками (млрд руб.)

Банк	01.01.10	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16	01.01.17	Тпр, %
Сбербанк	514,2	600,0	762,2	1000,2	1384,3	2269,8	2554,6	2750,9	435,0
ВТБ	181,7	217,2	309,0	390,7	539,9	795,3	875,1	997,7	449,1
Россельхоз-банк	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	-
Банк	10,1	22,0	28,8	38,2	54,7	69,0	76,3	н/д	655,4

Банк	01.01.10	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16	01.01.17	Тпр, %
«Открытие»									
Альфа-банк	н/д	н/д	10,5	9,2	9,2	10,9	8,9	н/д	-15,2
Бинбанк	3,28	2,72	2,20	1,84	1,32	1,24	3,26	н/д	-0,6
Росбанк	20,2	19,3	108,5	149,7	124,2	188,3	188,2	н/д	831,7
Райффайзен-банк	26,5	23,6	27,7	31,4	39,5	48,7	47,0	67,2	153,6
Банк «Ак Барс»	11,0	10,6	13,1	19,5	24,7	31,2	34,0	н/д	209,1
Центр-инвест	3,0	3,8	6,0	7,5	9,5	12,5	14,5	20,4	580,0
Среднее значение	96,2	112,4	140,9	183,1	243,0	380,8	422,4	-	366,4

В отличие от строительных кредитов, объём выданных ипотечных кредитов вырос у большинства банков. За семь лет среднее значение прироста ипотечного кредитования составило свыше 366%. Лучшими в выборке выглядят банки с государственным участием: Сбербанк увеличил ипотечный портфель в 5,4 раза; ВТБ — в 4,5 раза. К сожалению, в годовых отчётах Россельхозбанка ипотечные кредиты не выделены в отдельную группу.

Среди крупных частных банков выделяется банк «Открытие», который показал высокий рост ипотечного портфеля (прирост составил 655,4%). Два других крупных частных банка выборки показали отрицательную динамику в секторе ипотечного кредитования.

Интерес к ипотечному рынку у банков с иностранным участием также существенно вырос. Росбанк показал лучший в выборке результат — нарастил ипотечный портфель в 9,3 раза. Райффайзенбанк показал более скромный результат — прирост его ипотечного портфеля составил 153,6%.

Отличные результаты продемонстрировали на ипотечном рынке и ведущие региональные банки. Центр-инвест нарастил ипотечный портфель в 6,8 раза, «Ак Барс» — в 3,1 раза.

Кроме общей тенденции перехода банков к розничным формам кредитования, резкий скачок ипотечного кредитования связан ещё и с тем, что механизм ипотеки стал более привычным и распространённым в российской экономике. Ожидания возможного роста цен на недвижимость при выходе из кризиса также побуждают население брать ипотечные кредиты для улучшения жилищных условий и инвестиционных целей.

В табл. 6 представлены данные об удельном весе ипотечных кредитов в общем объёме кредитного портфеля выборки (расчет произведен автором).

Таблица 6

Удельный вес ипотечных кредитов в общем объёме  
кредитного портфеля банков РФ (%)

Банк	01.01.10	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16	01.01.17	Изм.
Сбербанк	9,0	9,5	9,3	9,7	11,1	13,6	14,4	16,0	6,9
ВТБ	9,2	7,7	10,6	9,6	12,9	13,1	13,1	15,0	5,8
Банк «Открытие»	5,6	8,2	8,2	8,1	8,2	3,7	3,1	-	-2,5
Альфа-банк	-	-	1,0	0,8	0,6	0,7	0,5	-	-0,5
Бинбанк	5,6	4,1	2,4	1,6	0,9	0,6	1,4	-	-4,2

Банк	01.01.10	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16	01.01.17	Изм.
Росбанк	6,0	5,9	23,0	28,9	23,5	32,4	31,5	-	25,5
Райффайзен-банк	9,8	7,6	7,3	8,1	8,8	8,1	8,4	13,5	3,7
Банк «Ак Барс»	6,5	6,9	7,1	9,0	10,8	12,6	13,3	-	6,8
Центр-инвест	9,3	9,7	12,1	13,9	14,4	16,4	18,7	24,2	14,9
Среднее значение	7,6	7,5	9,0	10,0	10,1	11,2	11,6	-	6,3

Согласно расчётам, за исследуемый период удельный вес ипотечных кредитов вырос в суммарном кредитном портфеле выборки в среднем на 6,3 пункта и достиг 11,6%. При этом у крупных банков с государственным участием доля ипотечных кредитов находится примерно на уровне среднего по выборке значения; у крупных частных банков — существенно ниже среднего показателя; у банков, контролируемых иностранным капиталом, и крупных региональных банков — выше среднего показателя. Это позволяет утверждать, что при ограниченности ресурсной базы банки предпочитают работать с населением, а при наличии большого ресурсного потенциала — направлять средства на финансирование различных секторов корпоративного кредитования.

Сравнивая табл. 5 и 6, можно также заметить, что, несмотря на рост абсолютной величины выданных ипотечных кредитов, у ряда банков (например, банка «Открытие») в общем объёме кредитного портфеля удельный вес ипотечных кредитов сокращается.

#### **Выводы.**

1. В банковской системе России сложилась ситуация, которая при сохранении рыночной власти у банков с государственным участием создаёт условия для усиления влияния крупных частных банков, принадлежащих российским резидентам, при одновременной потере влияния банками, контролируемыми иностранными финансовыми организациями.

2. Всё чаще сектор жилищного строительства финансируется банками не напрямую, а косвенно. На банковском рынке идёт процесс трансформации кредита — переход «в сторону расширения розничных форм кредитования», при котором банки охотно кредитуют конечных потребителей строительной продукции. Поэтому сокращение прямого кредитования строительства в ряде банков сопровождается резким ростом ипотечного кредитования населения.

3. При ограниченности ресурсной базы российские банки предпочитают работать с населением, а при наличии большого ресурсного потенциала — направлять средства на финансирование различных секторов корпоративного кредитования.

#### **Библиографический список**

1. Шевченко, А. А. Моделирование структуры капитала инвестиционно-строительной деятельности / А. А. Шевченко // Интернет-журнал «Науковедение» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://naukovedenie.ru/PDF/87EVN315.pdf> (дата обращения: 24.03.18).

2. Гасанов, О. С. Границы и масштабы присутствия государства в российской банковской системе / О. С. Гасанов, А. М. Стадник // Финансы и кредит. — 2012. — № 48 (528). — С. 19–25.

3. Гасанов, О. С. Тенденции трансформации кредитного портфеля банков в зоне евро и в России / О. С. Гасанов // Научное обозрение. — 2016. — № 8. — С. 187–192.