

ЭКОНОМИКА

Устинова Куннэй Семеновна

магистрант

Соловьевева Анна Петровна

заведующая кафедрой

Финансово-экономический институт

ФГАОУ ВПО «Северо-Восточный федеральный

университет имени М.К. Аммосова»

г. Якутск, Республика Саха (Якутия)

СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА

Аннотация: в статье анализируются проблемы ипотечного жилищного кредитования. Рассматриваются варианты приобретения жилья и возможности получения ипотеки, а также влияние финансового кризиса на ипотечное кредитование.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, система ипотечного кредитования, рынок недвижимости, финансовый кризис

Актуальность темы: ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран является не только основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. Система ипотечного кредитования представляет сегодня сложный механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем. Актуальность исследования обусловлена во многом тем положением, которое занимает система ипотечного кредитования в национальной экономике. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и иных кредиторов – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства и гос-

ударства, заинтересованного в общем экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Известно, что Соединенные Штаты Америки в 1936 году после великой американской депрессии вышли из глубокого кризиса во многом благодаря именно своей программе ипотечного кредитования. Многие политики, проводя аналогию, рассматривают подобную программу как способ выхода из экономического кризиса для России. Наконец, ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, протекающие в обществе – человек, имеющий в собственности жилье, заинтересован в стабильности общества.

Развитие ипотечного кредитования является одной из основных задач национальной программы социально-экономического развития во многих странах. Особую актуальность приобретает вопрос формирования и развития ипотечного жилищного кредитования в условиях финансового кризиса. Комплекс мер, направленных на стимулирование развития ипотечного кредитования связан и с необходимостью развития рынка недвижимости и фондового рынка, и с необходимостью проведения налоговой и пенсионной реформы, с банковской реформой и развитием банковского дела в стране.

Целью работы является выработка методических рекомендаций по совершенствованию финансового механизма ипотечного кредитования в условиях финансового кризиса.

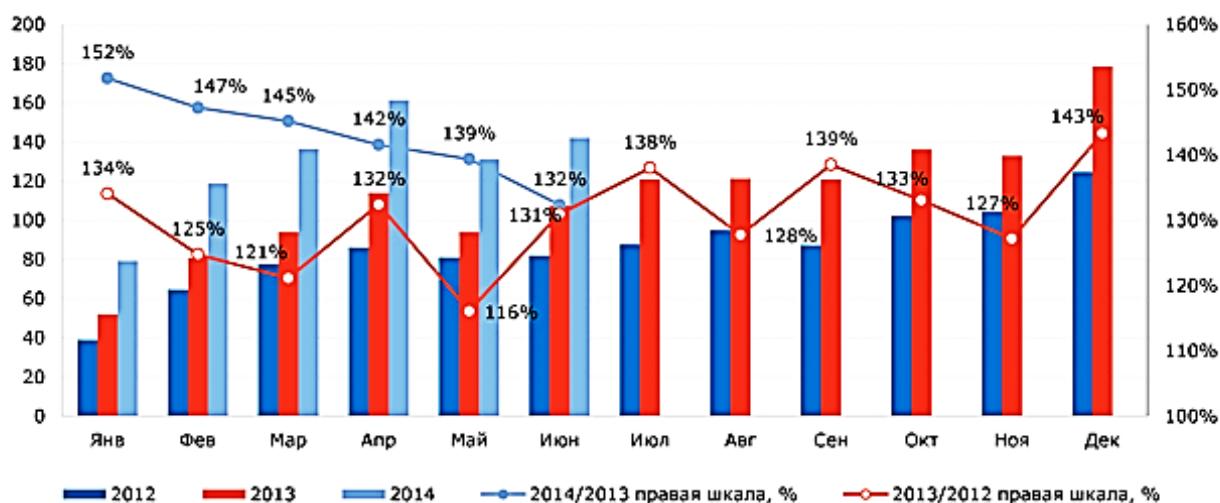
Реализация поставленной цели требует решения следующих основных задач:

- изучить современное состояние ипотечного кредитования, теоретические основы и сложившуюся практику;
- проанализировать ситуацию в докризисный, кризисный и посткризисный периоды;

- исследовать влияние международного финансового кризиса на современный рынок ипотечного кредитования;
- раскрыть проблемы, влияющие на развитие ипотечного кредитования в стране;
- оценить роль государства в обеспечении устойчивости системы ипотечного кредитования в условиях финансового кризиса;
- осветить предложения по дальнейшему формированию эффективной системы ипотечного кредитования.

Гипотеза исследования: снижение цен на нефть, напряженность на валютном рынке и санкции, ограничивающие возможность привлечения средств на западных финансовых рынках, окажут влияние на развитие системы ипотечного кредитования, формирование сбалансированного первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов, обеспечение баланса интересов кредиторов и заемщиков.

Проведенный обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России за первое полугодие 2014 года показал, что за шесть месяцев было выдано 448 536 ипотечных кредитов на общую сумму 769,5 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень января – июня 2013 года в количественном и в 1,4 – в денежном выражении.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рис. 1. Динамика объема выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2012–2014 гг., помесячно

Доля сделок с ипотекой выросла до очередного рекордного уровня: по данным Росреестра, 26,4% всех прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем в I полугодии 2014 г., приобретались с использованием ипотечного кредита. Оживление наблюдалось и на рынке жилья в целом – рост количества сделок с жильем по итогам полугодия составил 16% по отношению к I полугодию 2013 года (за 2013 год в целом количество сделок снизилось на 5%).

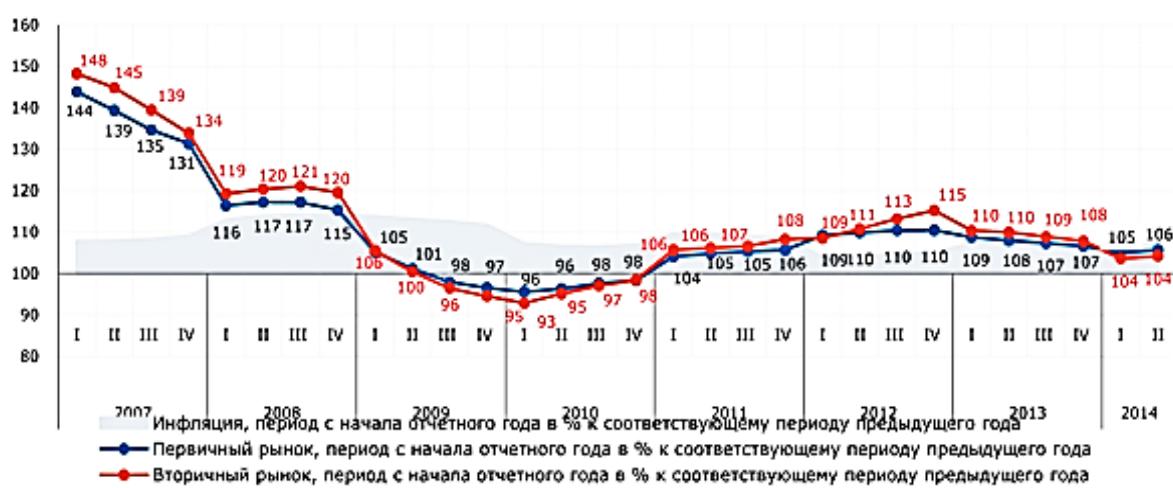


Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Рис. 2. Сделки на рынке жилья, 1 пг. 2010–1 пг. 2014 гг.

Развитие ипотечного рынка стало устойчивой базой для роста объемов жилищного строительства – в первом полугодии 2014 года построено 375,8 тыс. квартир общей площадью 29,4 млн кв. метров (+30% к соответствующему периоду предыдущего года), что во многом объясняется активным развитием ипотечного кредитования на первичном рынке жилья в 2012–2013 годах.

Анализ ценовой динамики рынка жилья говорит о том, что развитие ипотеки не приводит к формированию «пузыря» на рынке недвижимости – рост цен на жилье в I полугодии 2014 года по отношению к соответствующему периоду 2013 года в среднем составил 4,9%. С учетом зафиксированной в первом полугодии годовой инфляции на уровне 7% можно констатировать даже снижение реальных цен на жилье и, соответственно, рост его доступности для населения.



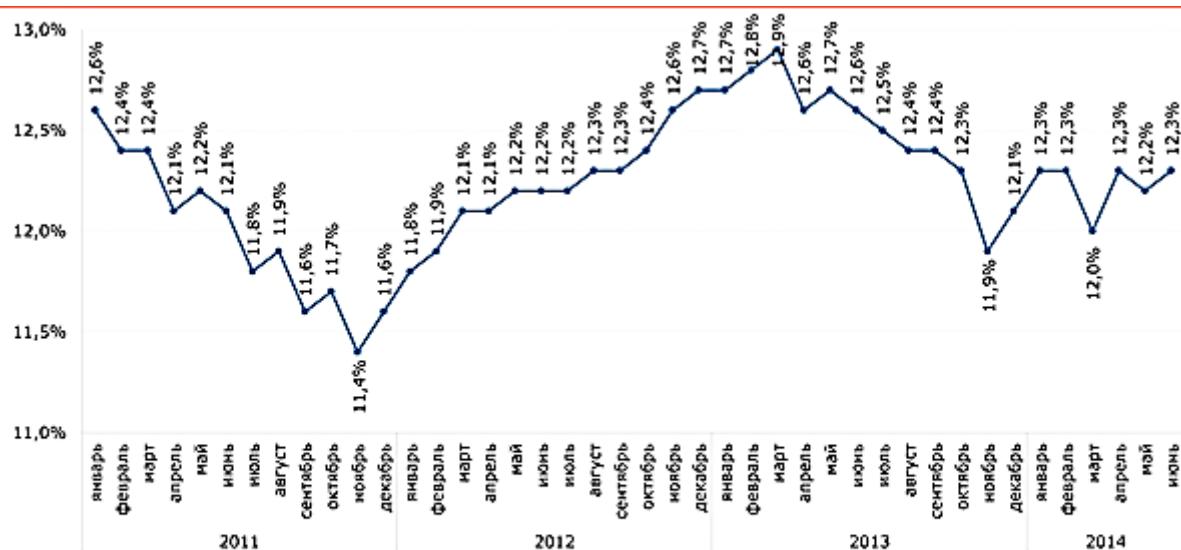
Источник: Росстат

Рис. 3. Индексы цен на рынке жилья и инфляция в 2007–2014 гг., %

В условиях напряженности на финансовых и валютных рынках недвижимость стала популярным объектом для инвестиций. Анализ банковской статистики говорит о том, что вложения в жилье стали восприниматься как альтернатива банковским депозитам. Так, по итогам первого полугодия 2014 года объем депозитов населения немного сократился, в то время как по итогам первого полугодия 2013 года наблюдался прирост депозитной базы примерно на 10%.

Вторым фактором роста ипотечного рынка стал реализовавшийся спрос будущих периодов. Многие граждане, собиравшиеся приобрести жилье для собственных нужд, но выжидавшие удобного момента для совершения сделки, поняли, что в краткосрочной перспективе ожидать улучшения условий не стоит, и решили не затягивать с покупкой жилья.

Данные Банка России по состоянию на 01.07.2014 года свидетельствуют о том, что уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение июня, составил 12,3%, что на 0,3 п.п. ниже уровня июня 2013 года.



Примечание: по оценкам АИЖК, аномально низкие значения несвежей ставки выдачи в ноябре 2013 г. и марта 2014 г. явились следствием допущенных отдельными банками неточностей при заполнении форм отчетности и округлений. Фактические ставки выдачи составляли, по оценкам АИЖК, около 12,1 – 12,2% в ноябре 2013 г. и около 12,2 – 12,3% в марте 2014 г.

Источник: Банк России

Рис. 4. Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца 2011–2014 гг., %

В январе – июне 2014 года средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,2%, что на 0,5 п.п. ниже уровня соответствующего периода 2013 года. Однако следует отметить общий рост стоимости денег в экономике, что отражается и на стоимости фондирования ипотечных кредитов. Последовательное повышение ключевой ставки, нестабильность на финансовых рынках и сложности в привлечении внешних заимствований неизбежно подталкивали банки к повышению ставок.

Существенное падение цен на нефть (до уровня 60 долл. за баррель) в условиях санкций, ограничивающих возможность привлечения средств на западных финансовых рынках, в середине декабря 2014 года совпало с периодом выплат российских компаний по имеющимся валютным заимствованиям. Сочетание этих факторов на фоне ожидания дальнейшего снижения цен на нефть привело к резкому падению курса рубля и вызвало решение Банка России о повышении ключевой ставки с 10,5 до 17% годовых.

При текущем уровне ключевой ставки происходит резкий рост стоимости фондирования для банков, которые для привлечения средств населения вынуждены поднимать ставки по депозитам до 20% годовых в рублях.

В таких условиях банки вынуждены были оперативно пересмотреть ставки по ипотечным кредитам. Так, Сбербанк России повысил ставки по ипотечным кредитам до 14,5-16%, ВТБ24 – до 14,95%, а ряд небольших и средних банков – до 17-20%. Многие участники приостановили прием заявок на ипотечные кредиты и переносят сроки подписания кредитных договоров. Массовым явлением становятся случаи аннулирования уже полученных заемщиками одобрений о выдаче ипотеки.

Несмотря на ужесточение условий, банки по-прежнему отмечают высокий спрос на ипотечные кредиты, связанный, в первую очередь, с желанием граждан инвестировать имеющиеся у них средства. В условиях повышенного спроса о коррекции цен в сторону повышения объявляют и многие застройщики, что дополнительное стимулировало население не откладывать покупку жилья на следующий год.

По итогам 10 месяцев в стране выдан 797 181 ипотечный кредит на общую сумму 1 386,6 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень десяти месяцев 2013 года в количественном и денежном выражении.

В условиях существенного замедления экономики жилищное строительство в 2014 году являлось одной из самых успешных отраслей народного хозяйства, оказало значимый стимулирующий эффект для развития экономики в целом и внесло ощутимый вклад в динамику ВВП. Ввод жилья по итогам 10 месяцев 2014

года составил 56,1 млн кв. м (к соответствующему периоду 2013 года рост составил +23,7%), из которых 29,9 млн кв. м – индустриальное жилье (+35,9%). Не менее 40-50% сделок с жильем на первичном рынке совершаются при помощи ипотеки.

Однако ожидаемое в 2015 году сокращение объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов и рост рисков снижения платёжеспособности заемщиков могут привести к существенному росту просрочек по ипотечным кредитам.

В силу сложившейся на рынке ипотечного жилищного кредитования ситуации, характеризующейся существенным повышением стоимости заемных средств для банков, снижением уровня конкуренции и ужесточением требований к заемщикам, ипотечные кредиты стали гораздо менее доступными для населения, особенно в регионах, где ипотеку поддерживали преимущественно мелкие и средние банки.

Именно отсутствием долгосрочных источников финансирования ипотечного кредитования обусловлена необходимость существенной государственной поддержки механизмов рефинансирования ипотечных кредитов, в том числе через государственный институт развития АИЖК, другие институты развития, Банк России, Фонд национального благосостояния, а также привлечение в этот сектор долгосрочных ресурсов государственных накопительных систем, в частности средств пенсионных накоплений.

В условиях кризиса основными приоритетами АИЖК должно быть следующее:

1. Финансовое обеспечение реализации программы «Жилье для российской семьи» путем реализации следующих специальных мер:

– страхование ОАО «СК АИЖК» ответственности застройщиков по договорам участия в долевом строительстве в целях привлечения средств граждан – участников программы и снижения рисков жилищного строительства;

– переориентация программы «Стимул» ОАО «АИЖК» на стимулирование строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи», а также реализация запланированных ранее мероприятий по

обеспечению финансирования инженерно-технической инфраструктуры в рамках программы «Жилье для российской семьи» в рамках кредитной линии Внешэкономбанка в размере до 54 млрд рублей;

– преимущественное рефинансирование закладных по социальному стандарту, предоставленных гражданам – участникам программы «Жилье для российской семьи».

2. Поддержка рынка ипотечного кредитования с целью сохранения платежеспособного спроса, а также инфраструктуры рынка ипотеки, особенно в регионах Российской Федерации. Приоритетом деятельности АИЖК по данному направлению будет рефинансирование кредитов, выданных на приобретение жилья экономического класса в новостройках.

Доступность ипотечного жилищного кредитования напрямую зависит от стоимости жилья, поэтому только расширением возможностей для кредитования трудно добиться повышения доступности жилья. При этом увеличение спроса населения за счет развития ипотечного кредитования и других различных механизмов жилищного финансирования без изменения прочих условий на рынке жилья и жилищного строительства объективно работает на рост цен на жилье. Необходимо повышать доступность жилья в первую очередь за счет:

– дифференциации рынка жилья, формирования нового сегмента жилья эконом-класса и содействия строительству такого жилья в объемах, соответствующих потребностям и спросу граждан со средними доходами;

– повышения доступности кредитных ресурсов для всех классов застройщиков на цели строительства жилья эконом-класса;

– снижения волатильности цен на жилую недвижимость за счет развития рынка жилья эконом-класса, расширения конкуренции, развития частных и коллективных инструментов инвестиций.

Ипотечное жилищное кредитование, как и любой другой вид кредитования, подвержено существенным рискам, особенно в периоды кризисов, и может являться эффективным инструментом решения жилищной проблемы для семей со

средними доходами только при жестком соблюдении требований, ограничивающих склонность к рисковым операциям кредиторов, возрастающий в условиях растущего рынка.

Выделим наиболее актуальные предложения по дальнейшему развитию ипотечного кредитования, проработка и реализация которых имеет первостепенное значение для формирования эффективной системы ипотечного кредитования. К их числу относятся:

- создание условий для внедрения в банковскую деятельность жилищных накопительных вкладов;
- развитие системы государственной поддержки граждан на рынке ипотеки в сторону унификации и обеспечения адресной направленности;
- внедрение и развитие системы ипотечного страхования;
- формирование сбалансированного первичного рынка ипотечных кредитов, обеспечение баланса интересов кредиторов и заемщиков;
- обеспечение возможностей для рефинансирования ипотечных кредитов и развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
- совершенствование деятельности АИЖК в условиях меняющихся внешних условий и характеристик жилищного рынка;
- развитие «обратной» ипотеки для пенсионеров.

Указанные меры поддержки банковского сектора должны оказать положительное влияние на устойчивость кредитных организаций и их возможности по ипотечному жилищному кредитованию.

Список литературы

1. Ассоциация российских банков: обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://arb.ru/banks/analitycs/obzor_ryntka_zhilya_i_ipotechnogo_kreditovaniya_v_rosii-9836591/

2. Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК. – №11. – 2014.

3. Аналитический отчет АИЖК за 3 квартал 2014 года

Приоритетные направления развития науки и образования

4. Разумова И.А. Ипотечное кредитование.2-е изд. – Спб.: Питер, 2009
5. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/>