(cc) BY

Клиндухова Анастасия Андреевна
магистрант
Хацкевич Евгений Михайлович
канд. экон. наук, доцент
ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ»
г. Новосибирск, Новосибирская область

ФИНАНСОВЫЙ МЕХАНИЗМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Аннотация*: в научной статье рассмотрены основные теоретические и практические аспекты ипотечного кредитования, выявлена роль рефинансирование ипотечных займов. Проведен анализ объемов выданных ипотечных кредитов. Приведены рекомендации для улучшения качественной структуры своих ипотечных портфелей.*

Ключевые слова*: ипотечное кредитование, ценные бумаги, рынок недвижимоси.*

Система рефинансирования-аналогичный подход к сущности рефинансирования имеет Ю.С. Масленченков. Придерживаясь позиции вышеназванных ученых, под рефинансированием он понимает также мобилизацию коммерческими банками ресурсов для покрытия выданных ссуд или текущего кредитования.

Секьюритизация – процесс, позволяющий заменить банковские заимствования и кредитования выпуском ценных бумаг типа еврооблигаций (eurobonds). Банк занимает деньги у сберегателей (инвесторов) и ссужает их заемщикам, взимая за обе операции плату, наряду с начислениями процентов. Наличие у заемщика возможности получить деньги непосредственно от инвесторов путем выпуска и размещения среди них облигаций (или акций) позволяет снизить издержки как заемщиков, так и кредиторов

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Процентная ставка рефинансирования (учетная ставка) – ставка процента при предоставлении Центральным банком кредитов коммерческим банкам. В том числе используется в целях налогообложения и расчета пеней и штрафов.

Ипотечное кредитование следует рассматривать в двух аспектах: в узком смысле как разновидность потребительского кредита, выданного для конкретной цели – на покупку или ремонт-модернизацию жилья и обеспеченного залогом недвижимого имущества; в широком смысле ипотечное кредитование – это сложная экономическая система, которая включает в себя кредиторов, заемщиков, инвесторов, финансовых посредников, риэлтеров, застройщиков, подрядчиков, страховые компании, ипотечные банки, стройсберкассы и, наконец, государственные специализированные органы.

С позиции финансовых процессов систему ипотечного кредитования можно рассматривать как многофакторную модель, включающую: процесс выдачи ипотечного кредита; процесс привлечения финансовых ресурсов с рынка капиталов; операции на рынке недвижимости.

Основная роль ипотечного кредитования заключается в разрешении противоречия между текущими доходами и имеющимися сбережениями населения и высокой стоимостью жилья, которое является самой дорогой покупкой в структуре расходов средней семьи. То есть, система ипотечного кредитования, являясь ценнейшим достижением хозяйственного опыта человечества, стала связующим звеном между ограниченными финансовыми возможностями обычной семьи и ее потребностью в комфортных условиях проживания. Разрешение данного экономического противоречия достигается путем привлечения ресурсов на рынок недвижимости с финансового рынка.

На развитие ипотечного кредитования оказывают влияние две группы факторов – прямые и косвенные. В свою очередь, к прямым следует отнести: – экономические (воздействие кризисов, высокий уровень инфляции и процентных ставок в стране, высокие уровни рисков операций на финансовых рынках, волатильность валютных курсов, ограниченность платежеспособного спроса населения, ухудшение качества жилищного фонда). В литературе указывается, что

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

для преодоление указанных факторов ведет к адекватному удовлетворению потребностей населения с учетом рационального использования ресурсов:

– административно-правовые (непроработанность некоторых нормативно-правовых вопросов ипотечного кредитования; низкий темп совершенствования и разработки законодательсва в данной сфере; несогласованность между собой ряда правовых актов; неэффективное с точки зрения ипотечного кредитования земельного законодательства; недоработка ряда правовых актов в сфере недвижимости, что на практике ведет к оттоку капитала в банковский сектор);

- технические (уровень технического развития программного обеспечения, значительно уступающий уровню развитых стран усложняет процесс выдачи кредитов, а его сокращение почти во всех случаях связано с ростом издержек для заемщиков). Косвенные факторы, в свою очередь, делятся на следующие группы: – психологические (например, нежелание жить в долг является национальной особенностью многих граждан);

- социальные (усиление дифференциации общества по размерам доходов; структурные изменения в семьях; наличие большого числа мигрантов). На практике в современных условиях оцени степень риска выдачи кредита и кредитоспособность заемщика почти невозможно; как это ни парадоксально, стабильные доходы заемщика не есть достаточный повод для выдачи кредита.

– организационные (большое число разрешений и согласований, которые должны получить строительные компании, чтобы зарегистрировать новый проект, что влечет существенные временные издержки; административные барьеры при отведении земельных участков на строительство; слабый механизм взаимодействия субъектов ипотечного кредитования с субъектам его инфраструктуры, т.е. с производителями стройматериалов, страховыми компаниями, оценочными агентствами; неразвитость институциональной структуры рынка и их взаимодействия, вследствие чего эффективность ипотечного кредитования невысока, а расходы на ипотечные сделки завышены). Сложность сферы ипотечного кредитования состоит в том, что его развитие является как фактором улучшения инвестиционного климата в стране, так и причиной глубокого системного кризиса.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Основными показателями, характеризующими развитие ипотечного кредитования, являются объёмы выданных кредитов, их количество, а также ставки по ипотечным кредитам. Общая динамика по объемам выданных кредитов и их количеству представлена в таблице 1.1.

Таблица 1

Объём и количество выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации в течение 2008–2015 годов

Год	Общая сумма выданных кредитов			Количество выданных кредитов		
	Млрд руб.	Абсолютное изм. млрд руб.	Относительное изменение, %	Тыс шт.	Абсолютное изм. тыс шт	Относительное изменение, %
2008	79	-	-	55	-	-
2008	203	124	157%	135	80	145%
2010	339	260	329%	220	165	300%
2011	56	-23	-29%	44	-11	-20%
2012	133	54	68%	107	52	95%
2013	273	194	246%	197	142	258%
2014	430	351	444%	296	241	438%
2015	543	464	587%	336	281	511%

Расчеты, выполненные в таблице 1.1, отражают изменения показателей в сравнении с базисным периодом, которым является 2008 год.

За анализируемый период наблюдается стремительный рост объёма выданных ипотечных кредитов – с 79 млрд руб. в 2008 году до 543 млрд руб. в 2015 году (в относительном выражении этот рост составляет 587%) и количества выданных кредитов – на 511%. Однако, экономический кризис 2011 года повлёк за собой резкое снижение данных показателей ниже уровня 2008 года, что продолжалось недлительный период и в 2012 году показатели снова стали увеличиваться. Изменение показателей объёма и количества выданных ипотечных кредитов наглядно представлено на рисунке 1.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Рис. 1. Динамика объёма и количества ипотечных кредитов за 2008–2015 гг.

Таким образом, рынок ипотечного кредитования развивается активно: увеличивается объем выданных кредитных средств, их количество; относительно стабильны ставки по ипотечному кредитованию (за последние три года их колебание происходит в пределах 0,9%); верхние строки рейтинга банков также не претерпевает существенных изменений. Такие тенденции в развитии ипотечного кредитования являются положительными.

В условиях падения реальных доходов населения и наблюдаемого роста безработицы важным вопросом становится качество кредитного портфеля (рис. 1.1).

Тем не менее, несмотря на некоторый рост просроченной задолженности, ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом потребительского кредитования: по итогам 2015 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, составил 3% всей задолженности по ипотечным кредитам (годом ранее – 2,1%), в то время как по не ипотечным ссудам доля просроченной на 90 и более дней задолженности составляет 15,2% (годом ранее – 10,7%).

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

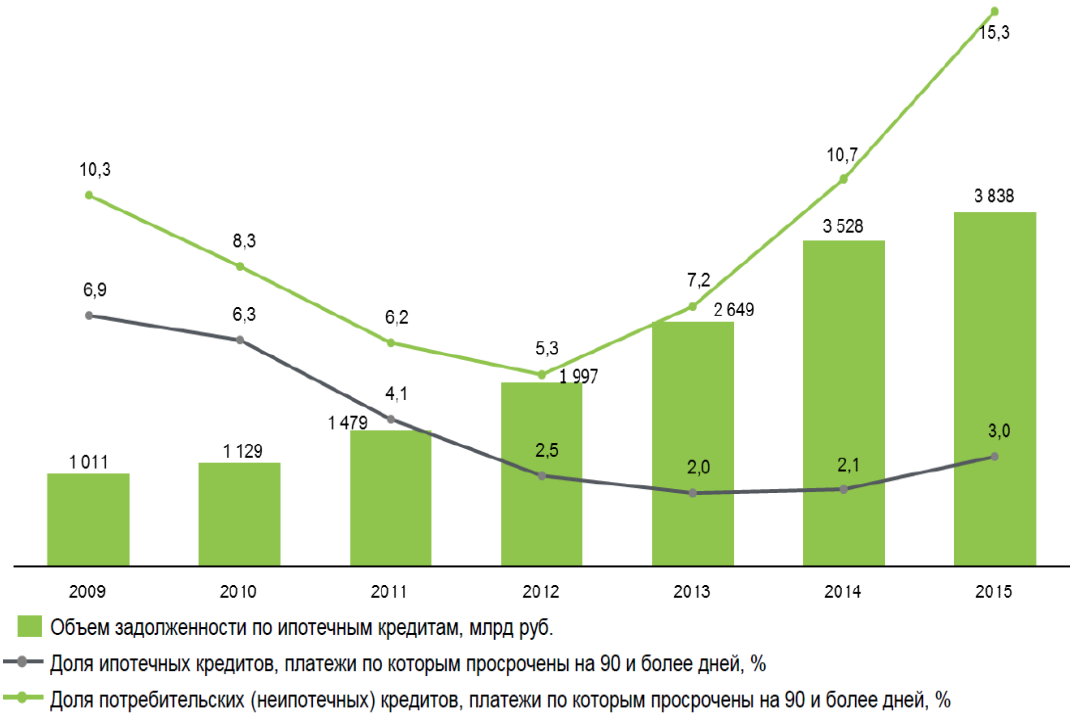

Рисунок 1.1 – Динамика качества ипотечных кредитов

В России общее количество ипотечных заемщиков составляет около 3,5 млн человек, из которых около 100 тыс. просрочили платежи по кредитам на 90 и более дней (3%). Из них количество валютных заемщиков – 20–25 тыс. чел., из которых 8–10 тыс. просрочили платежи по кредитам на 90 и более дней (40%).

В условиях высокой волатильности курса рубля, положительной тенденцией является практически полная остановка выдачи ипотечных кредитов в валюте. В 2015 году предоставлен всего 91 валютный кредит (750 в 2014 году) на общую сумму 3,7 млрд рублей. Таким образом, средний размер валютного кредита составил более 40 млн рублей (1,6 млн – средний размер рублевого). Это свидетельствует о том, что валютная ипотека окончательно превратилась в крайне узкоспециализированный сегмент рынка для обеспеченных заемщиков, приобретающих элитное жилье.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

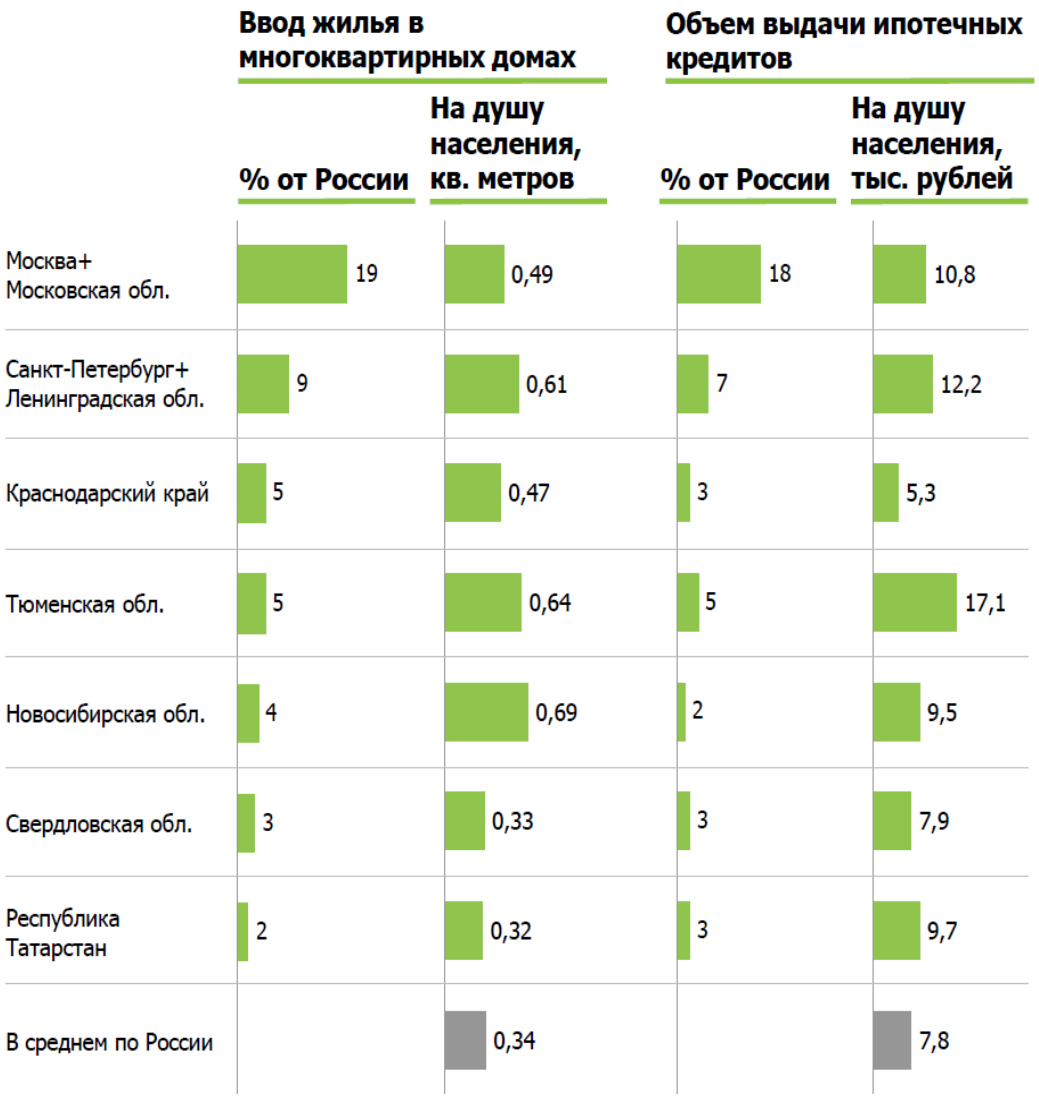

Рисунок 1.2 – Региональные особенности рынков ипотеки и строительства

Мировой финансовый кризис оказал существенное влияние на национальную банковскую систему, что ухудшило качества портфелей ипотечных кредитов и снижении объемов кредитования. К наиболее характерным мерам, которые приняла банки с целью стабилизации качественной структуры своих ипотечных портфелей, явились: регулирование ставки по ипотечным кредитам и внедрение практики по выдаче кредита под переменную ставку; регулирование объема первоначального взноса; модификация требований к объектам кредитования; совершенствование методик оценки кредитоспособности заемщиков; регулирование объемов просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

До конца 2014 г. для ипотечного рынка были характерны некоторые особенности. Так, на протяжении 2012–2014 гг. в стране возрастало число кредит-

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

ных организаций. В целом, несмотря на то, что общая макроэкономическая ситуация ухудшилась, а темпы роста ипотеки замедлились, до конца 2014 г. ипотечное кредитование было одним из основных источников роста банковского кредитования в целом, при этом качество кредитного портфеля оставалось на высоком уровне, поскольку объем просроченной задолженности был невысок. Тенденция роста объемов строительства жилья в России была характерна до 2008 г. Глобальный кризис существенно сказался на процессе введения нового жилья ввиду сокращения финансирования в 2009–2010 гг. В 2011–2014 гг. объем жилищного строительства достиг предкризисного уровня, однако не получил отчетливой тенденции роста (за исключением 2013, 2014 гг.)

В национальной Концепции ипотечного кредитования в РФ предусматривается его реализация на основе двухуровневой модели. В условиях такой модели ключевым методом рефинансирования ипотеки является секьюритизация, которая позволяет увеличить ликвидность банков.

Объемы рефинансирования ипотеки АИЖК чрезвычайно малы и не превышают 3% от общего объема выдачи ипотечных кредитов в стране. Между тем, повышение объемов рефинансирования в 2009 г. было связано с принятыми мерами, направленными на поддержку кредитных организаций для повышения их ликвидности (это было реализовано за счет предоставленных на выкуп закладных бюджетных средств). В послекризисных условиях АИЖК должно ориентироваться на следующие приоритеты: – финансовое обеспечение для реализации программы «Жилье для российской семьи» путем страхования со стороны АИЖК ответственности застройщиков по договорам долевого строительства для привлечения средств физических лиц – участников данной программы и уменьшения рисков строительства; – поддержку рынка ипотечного кредитования для сохранения платежеспособного спроса и инфраструктуры ипотечного рынка, особенно в субъектах РФ (здесь приоритетным направлением деятельности АИЖК должно стать рефинансирование кредитов на покупку жилья в новостройках экономкласса). Доступность ипотечных кредитов главным образом зависит от стоимости жилья и, соответственно, его доступности.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Доступность жилья необходимо повышать за счет следующих мер: – дифференциация рынка жилья и формирование сегмента жилья экономкласса, содействие строительству этого жилья в объемах, которые соответствуют запросам населения; – рост доступности ипотечных кредитов для всех типов застройщиков на цели возведения жилья экономкласса; – уменьшение волатильности цен на жилье за счет активного развития рынка жилья эконом класса.

Ипотечное кредитование подвержено серьезным рискам и может эффективно решать жилищные проблемы лишь при неуклонном соблюдении требований. Для дальнейшего развития эффективной системы ипотечного кредитования в России актуальными остаются такие направления, как: формирование условий для внедрения жилищных накопительных вкладов в банковскую деятельность; развитие господдержки физических лиц на ипотечном рынке в сторону обеспечения ее адресной направленности; развитие и внедрение ипотечного страхование; достижение сбалансированности первичного рынка ипотеки; создание возможностей для рефинансирования ипотеки; совершенствование направлений деятельности АИЖК на фоне изменяющихся характеристик рынка жилья и внешних условий кредитования. Серьезной проблемой для роста доступности ипотеки населения является высокие цены на жилье. Если уменьшение процентных ставок снижает уплачиваемые проценты, то уменьшение стоимости жилья снижает объем кредита и, соответственно, сумму процентов. Решение данной проблемы лежит в плоскости соотношения предложения и спроса на рынке жилья. Если под воздействием неценовых факторов на рынке будет рост спроса при постоянном предложении (что не характерно для нынешнего рынка), то цена будет расти.

Одной из ключевых проблем развития рынка ипотечного кредитования является возрастающая в последние годы задолженность по ипотеке. В то же время мы отмечаем, что за период 2006–2015 гг. просроченная задолженность по ипотеке в стране возросла с 33 млн до 50,1 млрд руб. а пик прироста задолженности пришелся на 2008–2010 гг. и 2014–2015 гг.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

В после кризисный период на рынке ипотечного кредитования России наблюдался рост объемов операций с ипотекой и обострение конкуренции, что вывело на первый план угрозы кредитных рисков для участников рынка. Кризис продемонстрировал большое число недостатков кредитной политике российских банков, которые привели к ухудшение качественной структуры их кредитных портфелей. Ввиду сложившихся в 2015 г. изменений для некоторой части населения России ипотечный кредит уже явился непосильным бременем платежей.

Список литературы

1. Борисов А.Б. Большой экономический словарь. – М.: Книжный мир, 2002. – 895 с.

2. Доронкин М. А. Доступная ипотека откладывается // Эксперт. – 14 октября 2012. – №40.8

3. Коробчанская Е. А. Ипотечное кредитование в посткризисный период: банковский ритейл. – №1. – 2011.

4. Смирнов В. В. П. Ипотечное жилищное кредитование. / В. В. Смирнов, З. П. Лукина. – М.: Аудитор, 2010

5. Эриашвили Н.Д. Банковское право: электронный учебник для студентов вузов, обучающихся по специальностям «Юриспруденция», «Финансы и кредит» – 8-е изд., перераб. и доп. – М.: Юнити-Дана, 2011.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)