

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ФИНАНСОВОГО МЕХАНИЗМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

В научной статье рассмотрены основные теоретические и практические особенности финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования. Дано уточненное определение понятия системы ИЖК, а также авторское определение финансового механизма системы ИЖК. Рассмотрены основные элементы финансового механизма системы ИЖК в России, например, такие, как инвестирование, облигационные займы, процентная ставка, гарантии по ипотечным облигациям, рефинансирование, и представлена организационная модель финансового механизма системы ИЖК в России.

Система (от греч. *systema* – целое, составленное из частей, соединение) – это множество взаимодействующих элементов, находящихся в отношениях и связях друг с другом, составляющих целостное образование [1, с. 943].

В.Н. Садовский дает следующее определение системе. Система – это упорядоченное определенным образом множество элементов, взаимосвязанных между собой и образующих некоторое целостное единство.

Людвиг фон Берталанфи, один из основоположников общей теории систем, описывал систему как комплекс взаимодействующих элементов, А.Н. Аверьянов – как ограниченное множество взаимодействующих элементов [2, с. 279].

Достаточно важным моментом при анализе понятия систем является определение значения и свойств элементов, входящих в систему.

Элемент (от лат. *elementum* – стихия, первоначальное вещество) – составная часть чего-либо; неразложимый компонент системы с точки зрения системного подхода [1, с. 1251].

Элементы системы различны, но они образуют единство, выражая при этом специфику целого, являются носителями его свойств.

Например, А.Н. Ужегов определяет систему ипотечного жилищного кредитования как многофакторную модель, включающую сам процесс выдачи ипотечного кредита и механизмы привлечения финансовых ресурсов с рынка капиталов и операции на рынке недвижимости. Однако система ипотечного жилищного кредитования – это не только выдача ипотечного кредита, но и погашение, также это страхование финансовых рисков, процессы инвестирования, что важно учитывать при рассмотрении данного понятия.

Достаточно емким и научно обоснованным является следующее определение системы ИЖК. Система ипотечного жилищного кредитования – это комплекс субъектов, объектов и обеспечения ипотечных жилищных кредитов, взаимодействующих между собой на единой организационно-экономической основе [3, с. 30].

Однако данное определение не отражает всю полноту сложности системы ИЖК. В вышеприведенных определениях системы ИЖК отсутствует обоснование работы системы ИЖК на основе определенного механизма. Многие исследователи мало обращают внимание на внутреннюю организацию работы системы ипотечного жилищного кредитования, а также на процесс более эффективной самоорганизации за счет изменения внутреннего механизма работы. Именно механизм работы системы определяет эффективность и значимость ее работы.

Механизм [от гр. *mechane* – орудие, машина] – 1. последовательность состояний, процессов, определяющих собой какое-нибудь действие, явление; 2. система, устройство, определяющее порядок какого-нибудь вида деятельности; 3. внутреннее устройство (система звеньев) машины, прибора, аппарата, приводящее их в действие [1, с. 492].

Основным элементом системы ИЖК с экономической точки зрения является финансовый механизм, который определяет всю совокупность финансовых отношений при работе системы ИЖК. Как правило, финансовый механизм базируется на правовом и организационно-экономическом механизмах.

Система ипотечного жилищного кредитования определяется философией и функци-

ями процесса ипотечного жилищного кредитования. Обобщая труды академиков И.О. Лаврушина, А.В. Никитина и других ученых в данной области, можно определить основные взаимодействующие и взаимообусловленные элементы системы ипотечного жилищного кредитования:

- социально-экономическая необходимость и государственная значимость ипотечного жилищного кредитования;
- субъекты ИЖК;
- объекты ИЖК;
- обеспечение ИЖК: финансовое, нормативно-правовое, кадровое, информационное, технологическое, техническое, программное;
- финансовый механизм ИЖК;
- система отношений, результатом которых является ипотечное жилищное кредитование (решение жилищной проблемы).

Система ипотечного жилищного кредитования как сложно структурированный объект представлена на рисунке 1.

Таким образом, с нашей точки зрения, система ИЖК – это взаимодействие субъектов

и объектов ипотечного жилищного кредитования с учетом принципа целостности через систему финансово-экономических отношений, базовой основой которой служит финансовый механизм, результатом данного взаимодействия в соответствии с государственными приоритетами является решение жилищной проблемы.

Социально-экономическая необходимость и государственная значимость ипотечного жилищного кредитования определяются основными приоритетными направлениями развития государства. Как правило, большинство государственных решений жилищной проблемы ставят в число приоритетных направлений национального развития и повышения социального уровня граждан.

Основными субъектами в рамках системы ипотечного жилищного кредитования являются государство, заемщики, кредиторы (коммерческие банки и финансово-кредитные организации), оценочные компании, продавцы жилой недвижимости, риелторские компании, страховые компании, инвесторы, правительство, рефинансисты. Количество и состав субъектов



Рисунок 1. Система ипотечного жилищного кредитования

ипотечного жилищного кредитования могут изменяться, это зависит от развития системы ИЖК.

Субъекты системы ИЖК взаимодействуют в процессе работы системы ИЖК, а эффективность и правильность функционирования данной системы зависит от хорошо отлаженного финансового механизма ИЖК.

Определяющим элементом рынка ипотечных жилищных кредитов является объект кредитования – один из фундаментальных элементов системы ипотечного жилищного кредитования. Объектами ипотечного жилищного кредитования на современном этапе могут быть:

- жилая недвижимость на первичном рынке жилья;
- строительство и реконструкция жилья;
- жилая недвижимость на вторичном рынке жилья.

Для более ясного и четкого представления сущности финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования необходимо определить сущность самого понятия «финансовый механизм».

В словаре А.Н. Азрилияна приводится следующее определение финансового механизма. Финансовый механизм – составная часть хозяйственного механизма; совокупность форм и методов, с помощью которых обеспечивается осуществление широкой системы распределительных отношений, образования доходов и накоплений, создание и использование централизованных и децентрализованных фондов денежных средств. В данном случае акцент делается на формы и методы в определении финансового механизма. В бизнес-словаре определение финансового механизма аналогично. Финансовый механизм – совокупность способов и методов, благодаря которым происходит движение финансовых средств, работает система их распределения, образования доходов и накоплений [4].

Однако необходимо отметить, что в данном случае утрачивается субъект- и объект-ориентированность финансового механизма, сведение его к инструментальному объяснению. Финансовый механизм необходимо понимать как совокупность форм и методов воздействия на субъекты и объекты финансового управления

для достижения намеченных стратегических целей, что, собственно, и реализуется в работе системы ИЖК.

Финансовый механизм – это достаточно динамичная сущность любой финансовой системы. Система имеет главный признак – это целостность, а также системообразующий фактор, например, система ИЖК строго ориентирована на выдачу ипотечных жилищных кредитов, т. е. количество выданных кредитов является главным показателем работы системы. Финансовый механизм должен определять взаимодействие элементов системы ИЖК в части финансовых отношений, ориентированных на данный результат.

Финансовый механизм подразделяется на директивный и регулирующий [5, с. 90].

Директивный финансовый механизм, как правило, разрабатывается для финансовых отношений, в которых непосредственно участвует государство. Регулирующий финансовый механизм определяет основные законы в конкретном сегменте финансов, не затрагивающем прямо интересы государства. В данном случае при работе системы ипотечного жилищного кредитования реализуется директивно-регулирующий финансовый механизм.

Достаточно емким является следующее определение финансового механизма. По мнению Б.А. Райзберга, финансовый механизм – это составная часть хозяйственного механизма, совокупность финансовых стимулов, рычагов, инструментов, форм и способов регулирования экономических процессов и отношений [6].

Однако более обоснованным с точки зрения финансов можно считать определение финансового механизма, данное В.И. Видяпиной.

Финансовый механизм – это пять взаимосвязанных элементов, способствующих организации, планированию и стимулированию использования финансовых ресурсов: финансовые методы, финансовые рычаги, правовое, нормативное и информационное обеспечение [7]. В совокупность элементов финансового механизма можно добавить финансовые инструменты, а также финансовые стимулы.

Финансовый метод можно определить как способ воздействия финансовых отношений на процесс ипотечного жилищного кредитования. Финансовые методы действуют в двух направлениях: по линии управления движением финансовых ресурсов и по линии рыночных коммерческих отношений, связанных с соизмерением затрат и результатов, с материальным стимулированием и ответственностью за эффективное использование денежных фондов [7].

Важным элементом финансового механизма системы ИЖК является финансовый инструмент. Финансовые инструменты – финансовые обязательства и права, обращающиеся на рынке, как правило, в документальной форме. Финансовыми инструментами являются ценные бумаги и срочные контракты, базовым активом которых являются ценные бумаги [1, с. 318].

Следующим элементом финансового механизма является финансовый рычаг. Финансовый рычаг представляет собой прием действия финансового метода. К финансовым рычагам относятся прибыль, доходы, амортизационные отчисления, экономические фонды целевого назначения, финансовые санкции, арендная плата, процентные ставки по ипотечным кредитам, депозитам, облигациям [8].

Немаловажным элементом финансового механизма является финансовый стимул, который определяет в конечном итоге получение грантов, денежных и налоговых льгот, упрощение финансовых процедур.

Правовое обеспечение функционирования финансового механизма системы ИЖК включает законодательные акты, постановления Правительства, приказы и письма министерств и другие правовые документы органов управления. Нормативное обеспечение функционирования финансового механизма системы ИЖК образуют инструкции, нормативы, нормы, тарифные ставки, методические указания и разъяснения.

Информационное обеспечение функционирования финансового механизма системы ИЖК состоит из разного рода и вида экономической, коммерческой, финансовой и прочей информации.

Однако необходимо отметить, что правовое, нормативное и информационное обеспечение для работы и функционирования систе-

мы ИЖК более широко и объемно в отличие от нормативно-правового и информационного обеспечения финансового механизма.

Отдельно следует отметить, что важным элементом финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования является обеспечение кредита. Ипотека является разновидностью имущественного залога, служащего обеспечением исполнения денежного обязательства с целью получения ипотечного кредита. Обеспечение кредита больше относится к финансовым методам.

Итак, финансовый механизм системы ипотечного жилищного кредитования можно охарактеризовать следующим определением: это директивно регулируемое взаимодействие элементов ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающее осуществление широкой системы распределительных отношений, образования доходов и накоплений, создание и использование централизованных и децентрализованных фондов денежных средств через совокупность финансово-экономических методов, инструментов, рычагов и стимулов с учетом нормативно-правового и информационного обеспечения, результатом которого является эффективное ипотечное жилищное кредитование.

Рассмотрим основные элементы финансового механизма системы ИЖК России.

Современный финансовый механизм системы ИЖК основан на системе рефинансирования ипотечных кредитов (закладных). Крупные финансовые организации выкупают у первичных кредиторов пулы закладных по ипотечным кредитам и под эти закладные осуществляют эмиссию корпоративных облигаций, ипотечных ценных бумаг. Инвестирование как один из финансовых методов реализуется через финансирование развития системы ИЖК. Финансирование ипотечного жилищного кредитования осуществляется через механизм эмиссии корпоративных облигаций АИЖК¹, обеспеченных государственной гарантией. За 2003-2005 гг. было размещено шесть облигационных выпусков АИЖК, основные параметры эмиссии представлены в таблице 1.

Как видно из таблицы 1, за счет шести облигационных займов в систему ИЖК было привлечено почти 11 млрд. руб. Площадкой для

размещения данных выпусков является Московская межбанковская валютная биржа (ММВБ).

Государственная гарантия по облигациям АИЖК в полном объеме покрывает основную сумму долга и купонные платежи. Выданная держателям облигаций, она является безотзывной и не может быть изменена. Гарантия внесена в книгу внутреннего долга Российской Федерации и фиксируется в госбюджете как федеральное внутреннее заимствование. Однако в случае дефолта эмитента госгарантия не предусматривает немедленного получения держателями облигаций их средств, а обеспечивает их выплату только с определенной отсрочкой и только в случае надлежащего соблюдения требований процессуального характера [10].

Механизм получения средств по госгарантии в случае дефолта АИЖК представлен на рисунке 2.

Минимальный срок между дефолтом эмитента и выплатой по госгарантиям составляет два месяца, максимальный – три месяца. Минимизация риска дефолта АИЖК достигается тщательным андеррайтингом заемщиков, определенными стандартами и проверкой закладных, выкупаемых у региональных операторов.

Таблица 1. Основные параметры облигационных выпусков АИЖК [9]

Выпуск	Объем эмиссии, млн. руб.	Срок до погашения, лет	Дюрация, лет	Доходность, %
АИЖК1	1070	3	2,49	7,07
АИЖК2	1500	4,2	3,19	7,15
АИЖК3	2250	4,9	2,95	7,07
АИЖК4	900	6,2	4,55	7,19
АИЖК5	2200	6,9	4,8	7,64
АИЖК6	2500	8,6	5,45	7,77

Помимо финансирования за счет внутренних заимствований финансирование ипотечного жилищного кредитования возможно за счет внешних источников. Международная финансовая корпорация (IFC), инвестиционное подразделение группы Всемирного банка, объявила об официальном запуске проекта «Развитие первичного рынка ипотечного кредитования в России». Проект нацелен на развитие системы ИЖК, увеличение ее инвестиционной привлекательности и эффективности, повышение доступности ипотеки для заемщика. Проект финансируется также правительствами Швейцарии и Нидерландов.

В IFC считают, что на сегодняшний день Россия обладает наибольшим среди европейских стран потенциалом ипотечного рынка в Европе, который оценивается примерно от 10 до 30 млрд. долл. По данным ЦБ, размер ипотечного рынка на начало 2005 года со-

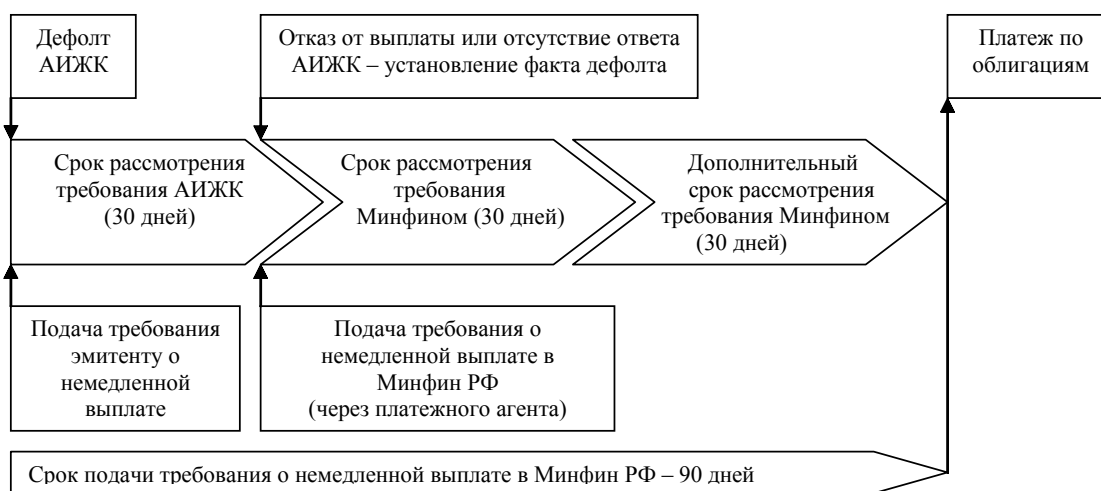


Рисунок 2. Механизм погашения облигаций при дефолте АИЖК [10]

¹ Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию создано в 1997 году с целью выкупа (рефинансирования) ипотечных кредитов у первичных кредиторов (100% акций принадлежит Мингосимуществу).

ставляет 640 млн. долл., или меньше чем 0,4% от ВВП. Для сравнения: в Европе 5-7% от ВВП и в развитых странах – 40-75% [11].

IFC инвестировала свыше 240 млн. долл. в ипотечные программы банков Абсолют Банк, ДельтаКредит Банк, Московский кредитный банк, Райффайзенбанк Австрия, Соьете Женераль. Инвестиционный портфель IFC в России составляет 1,7 млрд. долл.

Немаловажным финансовым рычагом финансового механизма системы ИЖК является процентная ставка по ипотечным кредитам. Процентные ставки на рынке ипотечного жилищного кредитования варьируют в пределах 10-12% в валюте и 12-18% в рублях. Именно такие ставки указывают участники ипотечного рынка в своих основных кредитных продуктах. Эти ставки в два-три раза превышают общемировой уровень.

В последнее время кредиторы стали более активно выдавать ипотечные жилищные кредиты в национальной валюте.

Средний срок погашения ипотечного жилищного кредита – 15 лет. В России за последний год наметилась тенденция к удлинению ипотечных кредитов, например, согласно стандартам АИЖК ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок до 30 лет.

Первоначальный взнос для получения ипотечного жилищного кредита – это наиболее проблемный элемент в финансовом механизме системы ИЖК. Заемщик может быть вполне платежеспособным, но не иметь первоначальных накоплений, что автоматически исключает его из числа потенциальных клиентов ипотечных банков, по крайней мере, на период накопления. В России размер первоначального взноса по стандартам АИЖК снизился до 10%. Уровень первоначального взноса отражает степень доверия банка к ситуации на рынке недвижимости, оценке стоимости объекта кредитования и прочих рисков заемщика. Однако такой уровень первоначального взноса – это дополнительный риск. Как правило, при снижении размера первоначального взноса увеличивается размер годовой процентной ставки по кредиту.

Размер ипотечного жилищного кредита очень дифференцирован в целом по стране с

учетом особенностей рынка недвижимости. Размер ипотечного жилищного кредита АИЖК варьирует в диапазоне от 200 тыс. руб. до 4,5 млн. руб.

Немаловажным показателем работы финансового механизма системы ИЖК являются дополнительные расходы заемщика, которые равны 4-7,5% от размера ипотечного жилищного кредита. Сумма дополнительных расходов будет снижаться по мере унификации процедур и принятия законодательных актов, регламентирующих нотариальное оформление сделок купли-продажи недвижимости.

Множество заемщиков называет их «подводными камнями», поскольку никто о них заранее не знает и не ожидает, что это так дорого. В перечень дополнительных расходов входят внешние (внебанковские) и внутренние (банковские) расходы [12].

При анализе финансового механизма системы ИЖК важно обозначить основные проблемы развития рынка ипотечного жилищного кредитования.

В настоящее время на рынке недвижимости спрос значительно превышает предложение, темпы роста цен на жилье гораздо выше темпов роста доходов населения страны, т. е. доступность жилья снижается. Снижение ставок по ипотечным кредитам провоцирует резкий рост количества покупателей. Соответственно растут и без того высокие цены на недвижимость: годовой темп роста цен на жилые квартиры, например, в г. Оренбурге составил в 2005 году около 40%.

Согласно имеющимся оценкам, потребность в жилье составляет на сегодняшний день 1,5 млрд. кв. м. Лишь незначительная часть этой потребности может быть удовлетворена на вторичном рынке жилья – примерно 0,2 млрд. кв. м. Таким образом, потребность в новом строительстве жилья составляет около 1,3 млрд. кв. м. На сегодня весь жилой фонд России составляет 2,8 млрд. кв. м. При этом улучшить свои жилищные условия хотели бы более 60% россиян [13, с. 5].

Низкая платежеспособность населения является также препятствием массового развития ипотечного жилищного кредитования. В настоящее время ипотечным кредитом могут

воспользоваться около 5-6% российских семей.

Процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам по сравнению с мировыми слишком высоки. Основные причины высоких процентов – отсутствие дешевых и долгосрочных источников финансирования, а также инфляция, которая в России до сих пор сравнительно велика – около 10% годовых в рублях. Приемлемой платой за пользование кредитом будет ставка 5-6% годовых в валюте при 30-летнем сроке выплат.

Сложившиеся процентные ставки – это объективный финансовый показатель, соответствующий общеэкономической конъюнктуре, и снижение ставок по ипотечным жилищным кредитам должно проводиться рыночными методами.

Отсутствие ипотечного страхования в финансовом механизме системы ИЖК также оп-

ределяет неполноценность системы ИЖК. Наличие ипотечного страхования согласно мировой практике позволяет снизить первоначальный взнос. Ипотечное страхование – это страхование финансовых рисков ипотечных банков. Организация ипотечного страхования пока не представляется возможной, т. к. банки покрывают свои возможные риски ростом цен на недвижимость и все расходы на сегодняшний день перекадываются на заемщиков. Появление ипотечного страхования сдерживается наличием ряда проблем, решение которых зависит исключительно от усилий государства.

Важными документами, определяющими развитие современной системы ИЖК, являются: Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы; Концепция Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» (в рамках программы



Рисунок 3. Организационная модель финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования в России

«Жилище»); Концепция развития Единой системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования в России от 27.01.2005 г. Современная организационная модель финансового механизма системы ИЖК представлена на рисунке 3.

Как видно из рисунка 3, финансовый механизм системы ИЖК-страны достаточно сложное экономическое явление. Важной характеристикой работы финансового механизма системы ИЖК является его долгосрочность, а также стратегическая важность. По мнению Л.Б. Лазаровой, систему ИЖК нельзя рассматривать в отрыве от других проблем, связанных с созданием объектов жилой недвижимости и строительного ком-

плекса [14, с. 40]. Система ИЖК затрагивает социальную сферу, от которой зависит стратегия развития государства. Система ИЖК также определяет приоритеты развития рынка недвижимости страны в целом и развитие стройиндустрии. Через совершенствование финансового механизма системы ИЖК возможна более тесная взаимосвязь отраслей народного хозяйства.

Необходимо отметить значимость финансового механизма системы ИЖК в развитии финансовой системы страны. Финансовый механизм системы ИЖК может выступать серьезным государственным инструментом в развитии финансов, следовательно, экономики страны в целом.

Список использованной литературы:

1. Большой экономический словарь / Под ред. А.Н. Азрилияна. – 5-е изд. доп. и перераб. – М.: Институт новой экономики, 2002. – 1280 с.
2. Финансово-кредитный словарь: В 3 т. / Гл. ред. Н.В. Гаретовский. – М.: Финансы и статистика, 1988. – 511 с.
3. Павлова И.В. Ипотечное жилищное кредитование. – М.: БДЦ-пресс, 2004. – 272 с.
4. Электронный «Бизнес-словарь» (<http://www.businessvoc.ru>)
5. Финансы. Денежное обращение. Кредит: Учебник / Под ред. Л.А. Дробозиной. – М.: Финансы, ЮНИТИ, 1997. – 479 с.
6. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. – М., 2003. (<http://vslovar.org.ru/>)
7. Видяпина В.И. Бакалавр экономики (Хрестоматия) Т. 2. – М.: Эл.учебник. – 2004. (lib.vvsu.ru/books)
8. Финансовый менеджмент как система управления (дистанционное обучение) (<http://do.rksi.ru/library/courses/finmen/book.dbk>)
9. По материалам доклада «Облигационный заем ОАО «АИЖК». – М.: ЗАО «Газпромбанк», 2005. (michael.zak@gazprombank.ru)
10. Мамай П. АИЖК-3: Дашь финансирование ипотеки! – 2004. (www.rencap.com)
11. Электронная версия газеты «Квадратный метр» (<http://www.m-2.ru/>)
12. Российский сайт Гильдии маркетологов (www.marketologi.ru)
13. Гринберг Р.С. Строительство доступного жилья в России: проблемы и решения. – М.: ИМЭПИ РАН, 2005. – 104 с.
14. Лазарова Л.Б. Что влияет на развитие ипотечного жилищного рынка // Банковское дело. – 2006. – №1. – С.38-42