

ВЛИЯНИЕ КРИЗИСА НА РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Статья посвящена состоянию рынка ипотечного кредитования в современных условиях и перспективам его развития. Проведен анализ развития ипотечного рынка в России и рассмотрены его основные направления развития.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечный рынок, процентная ставка, первоначальный взнос, недвижимость, жилье, банковская система, программа господдержки жилищного строительства.

Развитие эффективно действующей системы ипотечного кредитования в России является одной из приоритетных задач национальной экономики. Эта необходимость обусловлена двумя факторами: острой нехваткой жилья и низкой платежеспособностью населения. Ипотечное кредитование – это не только один из способов решения жилищной проблемы. Оно обеспечивает выход страны из инвестиционно-го кризиса, создает условия для устойчивого роста российской экономики путем вложения средств в жилищное строительство, развития смежных с ним отраслей, а также создания новых рабочих мест и вовлечения в оборот неликвидных сбережений.

О проблемах на рынке ипотечного кредитования заговорили довольно давно. Осень 2008 года стала переломным моментом для мировой экономики. Если про американский ипотечный кризис еще можно было дискутировать, докажется ли он до нашей страны или нет, то сейчас уже ни у кого нет сомнений в том, что Россия также является жертвой мирового финансового кризиса. На рынке ипотечного кредитования нашей страны кризис ликвидности отразился самым непосредственным образом – российские банки перестали получать доступ к «дешевым» западным деньгам. Это привело к тому, что одна часть банков приостановила выдачу кредитов на покупку жилья в принципе, другая – серьезно ужесточила условия их получения.

В сложившихся экономических условиях первостепенное место при этом отводится размеру процентной ставки и первоначальному взносу по ипотечному кредиту. В 2009 году ставки по ипотечным кредитам были в основном стабильно высокими, но к концу года многие банки начали их постепенное снижение – впереди всех оказалось Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК): минимальная про-

центная ставка по его программе составляет на данный момент 9,43% годовых. В 2010 году размер ставки будет зависеть, как и в 2009 году, от таких параметров, как стоимость заемных средств и уровень инфляции. Опосредованно ипотечные ставки будут ориентироваться на ставку рефинансирования ЦБ РФ как некий индикатор, а она в 2010 году будет снижаться: если не случится значительных турбулентностей в макроэкономике, то не исключено снижение до 8% к третьему кварталу. От ставки рефинансирования сильно зависит процентная ставка по ипотечным кредитам АИЖК, а она уже сегодня находится в диапазоне 9,43-11,45% годовых (при условии личного страхования) и будет снижаться в новом году дальше. Так что остальным ипотечным программам придется держать свои ставки как можно ближе к ставкам АИЖК, чтобы быть конкурентоспособными.

На протяжении 2009 года минимальный первоначальный взнос по ипотечному кредиту составлял 30%, и только к концу года некоторые банки снизили его до 20% (5% у Сбербанка для «молодых семей»). Как отмечают специалисты, это было связано с желанием не проигрывать конкурентную борьбу с программой АИЖК, которая предлагает, как уже было отмечено выше, самые низкие ставки в рублях. Но поскольку у банков нет возможности снизить ставку до уровня АИЖК, они смягчили другой параметр – размер первоначального взноса. Стабилизация общей экономической ситуации и цен на недвижимость позволили банкам закладывать в размер первоначального взноса меньшие риски падения стоимости квадратного метра и снижения доходов заемщика. Однако в 2010 году вряд ли стоит рассчитывать на массовое появление ипотечных программ с десятипроцентным, тем более нулевым первоначальным взносом (сомнитель-

но, что последние вообще когда-нибудь вернутся). Хотя АИЖК уже объявило о планах по снижению первоначального взноса до 10%, правда, благодаря созданию страховой «дочки», которая будет возмещать банкам оставшиеся 20% в случае возникновения у заемщика проблем с выплатой кредита. Но это лишь подтверждает факт: рыночной возможности уменьшения размера первоначального взноса у банков пока нет.

Одновременно продолжают ужесточаться требования к заемщикам. Сегодня ежемесячные платежи по ипотеке не должны превышать 30% дохода заемщика. Также свернуто большинство программ кредитования на сроки более 20 лет. Наиболее востребована ипотека на 10-15 лет. Однако доля таких займов сократилась почти на 1% в пользу кредитов с большими сроками кредитования (15-20 лет). Одновременно с этим возросла доля обращений за короткими кредитами (до 5 лет) [1].

Таким образом, можно сделать вывод о том, что рынок жилищного кредитования в стране переживает нелегкие времена. Несмотря на оптимистичные тенденции, тесная взаимосвязь со строительной отраслью, на которую пришелся еще больший удар кризиса ликвидности, не позволяет дать четкий ответ о перспективах развития ипотечного кредитования, так как в настоящее время, застройщики и девелоперы испытывают еще большие сложности, получая меньшую поддержку, нежели государственные банки, либо рефинансирующие организации. К настоящему моменту из-за финансового кризиса в России заморожено 80 процентов жилищныхстроек, работы продолжаются только на объектах с высокой степенью готовности.

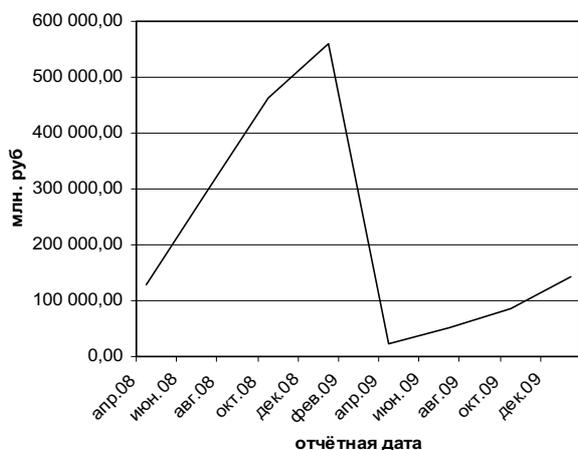


Рисунок 1. Объем выданных кредитов

На рис. 1 и 2 четко прослеживается влияние кризисных явлений на ипотечное кредитование [2].

Кризис серьезно сказался на строительной отрасли России, что выразилось в резком снижении спроса на жилье, связанное с ожиданием падения цен, а также снижением доходов населения и доступности ипотечных кредитов. По экспертным оценкам, в настоящее время по ипотечным схемам в стране приобретается не более 1,5 – 2% жилья. Спрос на ипотечные кредиты составляет около 2,4 – 4,7 млрд. долл. в год [3]. Это свидетельствует о том, что существующая сегодня в России ипотека по – прежнему находится на начальной стадии своего развития.

Меры по поддержке рынка предусматривают возможность погашения ипотеки с помощью средств материнского капитала, государственную помощь Агентству по ипотечному жилищному кредитованию и ипотечным заемщикам, выкуп жилья по социальным программам у частных застройщиков, а также результативную деятельность Фонда содействия реформированию ЖКХ. По итогам заседания совета по нацпроектам Президент РФ Дмитрий Медведев поручил правительству и профильным госучреждениям разработать долгосрочную стратегию развития ипотеки, вплотную заняться модернизацией индустриального домостроения, сформировать региональные программы стимулирования развития жилищного строительства. Следует отметить, что к концу 2009 года несколько крупных банков объявило о возобновлении подобных программ (например, ВТБ 24, «Дельтакредит»). С одной стороны, это связано с тем, что многие банки, кредитовавшие застройщиков под залог их акций или других активов, стали их (не-

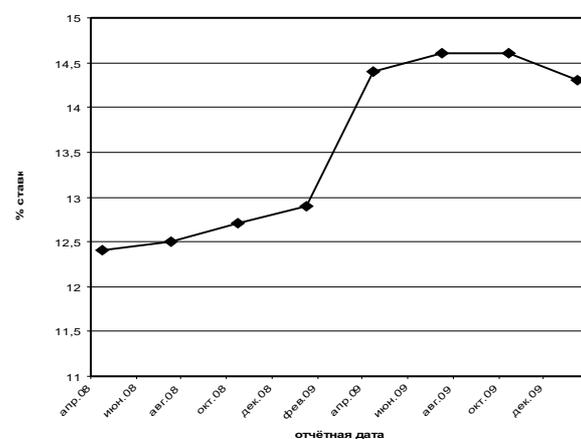


Рисунок 2. Средняя процентная ставка

вольными) совладельцами, с другой стороны, нельзя не заметить активизации спроса со стороны граждан к покупке нового жилья. Если в 2010 году строительные компании не столкнутся с новыми финансовыми проблемами, то число ипотечных программ на покупку строящейся недвижимости будет расти. По мнению специалистов в 2010 году мы будем наблюдать развитие тенденций, которые проявились в четвертом квартале 2009 года: плавное снижение ставок, смягчение требований к заемщикам. Возможно, в 2010 году Правительство России совместно с АИЖК разработает программу льготного ипотечного кредитования отдельных категорий граждан под нерыночную низкую ставку (6-8%) за счет бюджета регионов, а также программу кредитования строящегося жилья по стандартам АИЖК, что дало бы строительной отрасли новые импульсы.

Возвращаясь к проблемам кризиса в строительной отрасли следует отметить, что в последние годы именно застройщики и девелоперы «разогрели» рынок жилья до предела, продавая квартиры по цене, в несколько раз превышающей себестоимость. Рано или поздно этот «пузырь» должен был лопнуть. Кризис в этом смысле оказался полезен для рядовых россиян, которые наконец познали истинную цену своего «квартирного» вопроса. К сожалению, одновременно со снижением стоимости жилья произошло и падение платежеспособности граждан. Практически все аналитики рынка предрекают спад в строительстве в текущем году, связанный в первую очередь с диспропорциями спроса и предложения, а не только отголосками мирового кризиса.

Из таблицы 1 видно, что строительство с 2002 года росло ускоренными темпами, а что касается последнего периода (2008-2009гг.) –

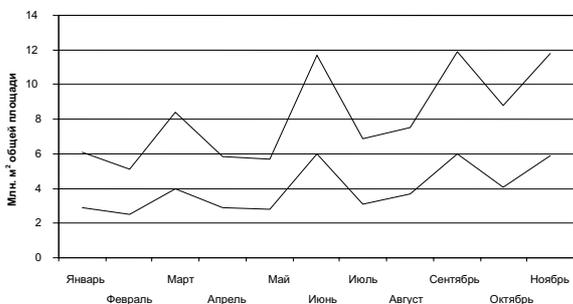


Рисунок 3. Динамика ввода в действие жилых домов в 2008 г., млн. м² [4].

рост замедлился, но не так значительно, чтобы можно было бы делать негативные выводы. Очевидно, что строительная отрасль с ее огромными размерами, как тяжелый поезд по инерции катится вперед на рельсах недавних кредитных вливаний, темпы роста которых заставляют призадуматься.

На графике (рис. 3) тенденции в жилищном строительстве прослеживаются более наглядно.

Что касается темпов роста ввода в действие жилья в 2009 году, они оказались значительно ниже прошлогодних (по сравнению с отношением – 2008 к 2007). Пессимистично выглядит снижение объемов за весь период январь-ноябрь 2008 года к соответствующему периоду предыдущего года.

В первой половине 2007 года прирост объемов строительства жилья составил 30-36 процентов. По результатам 1 полугодия 2009 года в целом по стране отмечается небольшой рост. Однако, сравнивать эти цифры нужно с учетом того, что высокие отметки были достигнуты по 7-8 областям-лидерам, в которых в текущем году просто нет возможности расти такими темпами – строительные площадки ограничены, нельзя отрицать и тот факт, что строительство тесно связано с другими отраслями экономики – некоторые из которых «почувствовали» кризис уже в 1 полугодии 2008 г.

Каковы же основные препятствия на пути ипотечного кредитования и роста строительства?

В первую очередь следует отметить, что ипотечное кредитование остается все еще достаточно высоко рискованным бизнесом в силу того, что до сих пор не доработаны и не подготовлены многие подзаконные. Например, по – прежнему на стадии обсуждения поправки к

Таблица 1. Динамика объема работ, выполненных в сегменте «строительство» за 2002-2009 гг. [4]

Период	Объем работ, млрд. руб.	Объем к предыдущему году, %
2002	831	102,9
2003	1042,7	112,8
2004	1313,6	110,1
2005	1754,4	113,2
2006	2350,8	118,1
2007	2824,4	117
2008	3971,3	114,5
2009	3256,2	112,1

действующему Федеральному закону РФ № 152-ФЗ от 11.11.03 «Об ипотечных ценных бумагах», касающиеся размера и состава, выбытия и замены ипотечного покрытия, процедур страхования, общих стандартов по ипотечным кредитам. Недостаточно развит механизм налогового стимулирования как граждан – получателей ипотечных кредитов, так и коммерческих банков – ипотечных кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование коммерческих банков – кредиторов. Также сдерживающими факторами являются неоднозначное толкование и применение Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также не получивший практического применения Федеральный закон РФ «О бюро кредитных историй».

В то же время нельзя недооценивать роль государства в разработке и контроле исполнения законодательства в области строительства. Естественно, что провозглашение приоритетов свободного рынка, выполнения законов спроса и предложения, одинаково актуальны и в строительной отрасли. Однако, для этого необходимо, чтобы все участники рынка были в равных условиях, нужны четко прописанные правила и механизмы на государственном уровне.

Анализируя длинный перечень программ государственной поддержки жилищного строительства, развития ЖКХ и малоэтажного строительства, ряд программ регионального уровня – не представляется возможным сделать какие-то конкретные выводы об объекте и объеме государственной поддержки. Очевидно, что

в планах на ближайшие годы заложен высокий уровень государственной поддержки строительства, поэтому можно ожидать неснижающегося внимания к отрасли на правительственном уровне.

Что касается развития малоэтажного сегмента – одних из главных препятствий на пути развития рынка являются недоработки земельного кодекса. Механизмы приобретения земли в собственность остаются непрозрачными для рядовых покупателей, стоимость оформления пакета документов высока, существует множество невыясненных нюансов и проблем в отношении выделения и оформления земельных участков, создающих почву для развития коррупции. Похожая ситуация сложилась и в сфере обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой.

В большинстве развитых стран многоквартирная застройка в жилищном строительстве не имеет такого развития как в России. Однако, в случае устранения обозначенных выше проблем на государственном уровне, развитии рынка строительных материалов – широкое распространение индивидуального и массового малоэтажного строительства можно ожидать уже в ближайшей перспективе. Очевидно, что эта ниша имеет много шансов на положительную динамику, при этом являясь наиболее цивилизованным и качественным способом развития жилищной сферы.

В числе ключевых факторов, тормозящих развитие строительных компаний, являются: высокий уровень налогов, неплатежеспособность клиентов и, несмотря на продолжение

тенденции падения цен на строительные материалы, фактор стоимости материалов, конструкций, изделий.

Рост дебиторской задолженности, недостаточный объем заказов и, соответственно, увеличение объемов просроченной кредиторской задолженности, при 80% общего числа строительных компаний, использующих банковский кредит, значительно ухудшили фи-

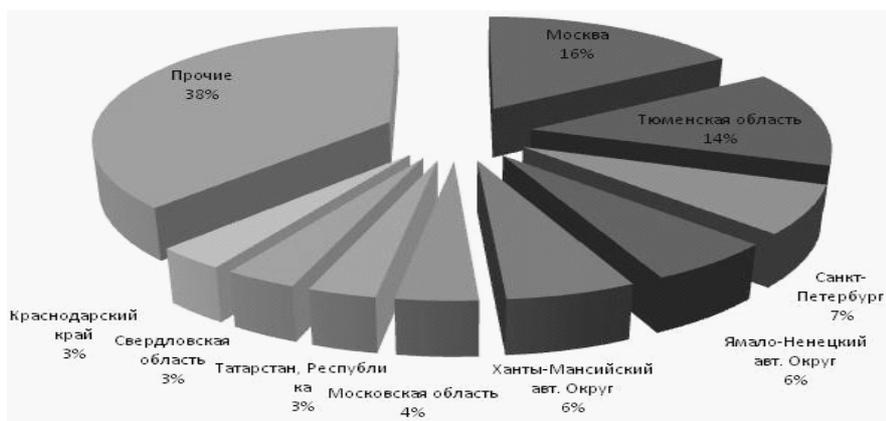


Рисунок 4. Доли 10 крупнейших регионов в совокупном итоге по показателю – отгрузка в строительной отрасли (по итогам за 10 месяцев 2009 года) [5].

нансовое положение большинства участников строительного рынка [6].

В сложившейся ситуации дальнейшее развитие ипотечного кредитования в России может пойти по трем направлениям:

1. Развитие целостной системы ипотечного кредитования, основанной на функционировании рынка ипотечного кредитования и органично связанного с ним рынка закладных. Возможными источниками ипотечных кредитов здесь могут служить средства институциональных инвесторов, привлеченных посредством выпуска ипотечных ценных бумаг. Данный путь развития требует разработки параметров и структуры ипотечного рынка, методов регулирования, однако является наиболее перспективным. Данный рынок ориентирован, во-первых, на наиболее экономически активное население, и, во-вторых, на использование наиболее эффективных рыночных принципов и инструментов. Создание подобной сложной системы и ее распространение на всю территорию Российской Федерации без соответствующего эксперимента невозможны.

2. Продолжить развитие существующей банковской ипотеки, основанной на локальной банковской инициативе. Здесь источниками средств будут служить межбанковские займы на внутреннем и зарубежном рынках, а также выпущенные банками ипотечные облигации. Данная система представляется малоперспективной, учитывая нестабильность банковской сис-

темы, невысокие рейтинги российских банков и дешевые (по сравнению с отечественными) иностранные ресурсы. Собственные кредитные рейтинги банков будут присуждены и выпущенным ими ипотечным ценным бумагам, следовательно, эффективность и надежность этого финансового инструмента также будет невысокой. Кроме того, инфляция в России на сегодняшний день, только по официальным данным, - 11%, на Западе - 2-3%. Соответственно, ресурсы в отечественных банках стоят дороже, чем в западных.

2. Ипотека на основе федеральных программ. Здесь происходит развитие в основном социальной ипотеки, направленной на поддержку малоимущих слоев населения. Этот путь приведет не столько к развитию полноценной ипотечной системы, основанной на рыночных принципах, сколько к системе социально ориентированных адресных безвозмездных субсидий, источником которых будут выступать ограниченные ресурсы бюджетов различного уровня.

Учитывая специфические российские условия (масштабы страны, нестабильность политической и экономической ситуации, недостаточная развитость некоторых финансовых структур, несовершенство законодательства), формирование, эффективное функционирование и развитие системы ипотечного кредитования целесообразно изучить в ходе экономического эксперимента на уровне отдельных регионов.

30.06.2010

Список использованной литературы:

1. Фролов Н.Е. Современное состояние ипотечного рынка: задачи, проблемы и перспективы // Деньги и кредит. – 2007. – №8. – С. 9-12.
2. Официальный сайт Центрального Банка Российской Федерации. www.cbr.ru (дата обращения: 01.03.2010).
3. Официальный сайт Википедия - русская научная энциклопедия. Текущее состояние рынка ипотечного кредитования в России - <http://ru.science.wikia.com/> (дата обращения 07.07.2010)
4. Официальный сайт Федеральной Службы Государственной Статистики Российской Федерации. www.gks.ru (дата обращения: 01.03.2010).
5. Официальный сайт Министерства Регионального Развития Российской Федерации. www.minregion.ru (дата обращения 01.03.2010).
6. Пуляевский И.В. Институт ипотечного жилищного кредитования в системе гражданского права // «Черные дыры» в российском законодательстве. – 2007. – № 2. – С. 401–402.

Сведения об авторе:

Яруллин Рауль Рафаэлович профессор кафедры финансов, бухгалтерского учета и анализа Башкирской академии государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан, доктор экономических наук, профессор
450008, г. Уфа, ул. Заки Валиди, 40, тел. 89625341527, e-mail: Jrr61@mail.ru

Yarullin R.R.

Crises influence on the market of mortgage crediting

This article is devoted to the condition of a mortgage crediting market at modern conditions and perspectives of its development. The analysis of mortgage market development in Russia is given here and its general trends of development are regarded.

Key words: mortgage crediting, mortgage market, interest rate, initial instalment, real estate, habitation, bank system, program of state support of a housing construction.