

Власов А. В.

кандидат экономических наук,
доцент кафедры «Финансы, кредит и страхование»,
Российская академия предпринимательства
e-mail: a.vlasov@suomi24.fi

Мишина Л. А.

кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры «Гражданское право и процесс»,
Московский университет им. С.Ю. Витте (МИЭМП)
e-mail: lara.mishina.64@bk.ru

Специфика рефинансирования ипотечных кредитов в России и концептуальные подходы к ним

В статье рассматривается одна из наиболее актуальных проблем возникшая на российском рынке ипотечного кредитования, которая возникла в результате необдуманных решений со стороны заемщиков, а также не продуманной кредитной политики ряда банков страны. Заемщики, получившие ипотечные кредиты в твердой валюте, но получающих доходы в рублях, столкнулись с «платежным шоком», когда рублевых доходов стало не хватать, чтобы выплачивать ежемесячные платежи из-за резкого повышения стоимости иностранной валюты.

Ключевые слова: ипотека, рефинансирование, девальвация рубля, рост просроченной задолженности, банкротство, иностранная валюта, дефолт, выселение должников.

Vlasov A. V.

*PhD (Economics),
associate Professor of «Finance, credit and insurance»
Russian academy of entrepreneurship*

Mishina L. A.

*PhD (law), Associate Professor,
Associate Professor of «Civil Law and Procedure»
Moscow University named after Sergei Witte (MIEMP)*

Specificity of the refinancing of mortgage loans in Russia and conceptual approaches to them

This article discusses one of the most pressing problems arising in the Russian mortgage market, which has arisen as a result of hasty decisions on the part of borrowers, and not

thought out a number of banks and credit policy of the country. Borrowers who received mortgage loans in hard currency, but receiving income in rubles, faced with the «payment shock» when the ruble income was not enough to pay the monthly payments due to a sharp increase in the cost of foreign exchange.

Keywords: mortgage, refinancing, the devaluation of the ruble, the growth of arrears, bankruptcy, foreign currency, default, eviction debtors.

Одним из важнейших сегментов рынка кредитования является рынок жилищного ипотечного кредитования. Жилищное ипотечное кредитование – финансово-кредитный и инвестиционный инструмент, образующий технологическую систему целевого кредитования приобретения жилищной недвижимости, в основе которой лежит залог этой недвижимости в качестве обеспечения гарантий возвратности кредитных средств.

Характеризуя основные параметры функционирования жилищного ипотечного рынка, следует отметить прежде всего его специфику – долгосрочность и высокую рискованность для всех его участников.

Присутствие элемента долгосрочности предполагает учет изменений в экономической политике, изменения в финансово-кредитной системе, налоговой политике, законодательстве.

Специфика ипотечного кредитования и возникающие при этом ипотечные риски требуют особого внимания и контроля со стороны государства, а со стороны кредитных институтов – разработки и осуществления специального менеджмента и маркетинга, включающих целый набор специальных инструментов кредитования: реальную оценку залога, оценку рисков, введение элементов страхования¹.

Параметр риска наиболее существенен на ипотечном рынке. Рисков довольно много, они вызваны различными экономическими и политическими факторами².

Для долгосрочного залогового кредитования особо важными являются несколько видов ипотечных рисков:

- риск процентной ставки, риск потерь доходов кредитора в результате изменений процентных ставок в течение кредитного периода;
- кредитный риск;

¹ Власов А.В. Проблемы развития «Стратегии ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года». Теория и практика общественного развития. – 2011. – № 1. – С. 219–222.

² Проблемы классификаций рисков. Репкина О.Б., Брыксин А.Ю. Ученые записки Российской Академии предпринимательства. – 2012. – № 33. – С. 125–132.

- риск досрочного платежа, связанный с риском процентной ставки и риском ликвидности;
- ценовые риски снижения стоимости залогового имущества;
- риски потерь залогового имущества.

Колебания процентной ставки по ипотечным кредитам определяются, помимо спроса и предложения, фактором совокупных рисков ипотечного кредитования. Увеличение спроса на кредитные инвестиционные ресурсы способствует повышению процентной ставки, но одновременно увеличивает риски по данным операциям, что в конечном итоге по совокупности факторов ограничивает этот рост. Снижение процентной ставки, наоборот, увеличивает спрос на ипотечные кредитные ресурсы и снижает риски по кредитам.

Ипотечный рынок – структурообразующий сегмент современной кредитно-финансовой системы страны. Его главная роль состоит в вовлечении в хозяйственный оборот финансовых активов путем трансформации сбережений населения в инвестиционный капитал, используемый для решения жилищной проблемы. Тем самым он оказывает существенное влияние на динамику и структуру внутреннего спроса, который, как известно, является фундаментальным фактором устойчивого и высококачественного экономического роста.

Ипотечный кредит позволяет многим людям решить нехватку денежных средств. Такой способ кредитования наиболее выгоден для длительных займов³.

Ипотека позволяет приобрести жилье, начать свой бизнес или взять заем для других целей под залог жилья.

В 2006–2007 годах в России были популярны ипотечные банковские продукты которые предоставлялись в иностранной валюте, часть заемщиков решила воспользоваться «выгодным» предложением, так как процентная ставка по таким кредитам на порядок ниже.

Из-за желания банков выполнить план по ипотечным кредитам плюс финансовая безграмотность заемщиков привела к концу 2014 года ряд из них не только могут лишиться своих квартир, но могут надолго оказаться в долговой яме.

Количество выданных ипотечных кредитов в иностранной валюте в общей массе составляет около 3,7%⁴. Просроченная задолженность по данным кредитам выросла на 2 процентных пункта в 2014 году по

³ Власов А.В. Посткризисное развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации. Путеводитель предпринимателя. – 2012. – № 13. – С. 083–091.

⁴ См.: Официальный интернет ресурс Центрального Банка РФ <http://www.cbr.ru> (по состоянию на ноябрь 2014 года).

сравнению с 2013 годом — до 14 процентов. Но данная статистика к сожалению не отражает проблемы которые возникли у ряда заемщиков.

Наибольшее количество валютных кредитов приходится на 2006–2007 годы. Ставки по ним были существенно ниже рублевых. Заемщик мог зафиксировать ставку на первый год или несколько лет. А в последующие годы ставка привязывалась к LIBOR⁵.

Стремительная девальвация рубля в ноябре–декабре 2014 года поставила под вопрос обслуживание кредитов, взятых заемщиками в иностранной валюте.

В связи со стремительным ростом курса вопрос выполнения кредитных обязательств в иностранной валюте действительно стал реальной проблемой для заемщиков. Кредитная нагрузка в переводе на российский рубль значительно возросла, в то время как финансовые возможности в лучшем случае остались на прежнем уровне. Таким образом, удельная масса кредитов, которые стали проблемными, значительно выросла.

Виноваты в равной степени как заемщики, так и банки: если первые не рассчитали свои будущие денежные потоки, то вторые некорректно учли валютные риски в погоне за доходом.

Заемщики оказались практически у «разбитого корыта». Основная тяжесть экономического кризиса и кризиса ликвидности в банковском секторе легла на их плечи. И это в то время, когда зарплаты, прожиточный минимум и другие соцстандарты не поспевают за ростом цен в стране.

Проблему с невыплатой кредитов заемщиков нужно решать путем проведения реструктуризации долгов. Это единственно правильный выход в этой ситуации. Банкам порой невыгодно заниматься судебными тяжбами, оценкой и реализацией имущества. Это влечет большие человеческие и финансовые затраты.

Продать квартиру, находящуюся в залоге у банка, разумеется, можно, иначе, что с нею делать, если по кредиту платить уже не можешь, а судиться с банком не заемщику не хочется.

Любая попытка избавиться от квартиры под залогом (а это может быть не только продажа, но и дарение, передача в уставный фонд предприятия и т.п.) будет пресечена в органах Государственной регистрации (Росреестр) сделок с недвижимостью. Именно там хранится вся информация о залоге жилья, и именно там потребуют сначала снятия

⁵ London Interbank Offered Rate—средневзвешенной процентной ставке по межбанковским кредитам в Лондоне.

залога, а потом уже зарегистрируют любые другие сделки. Помимо этого зарегистрировать сделку купли-продажи, не сняв обременения будет просто невозможно, а обременение может снять только залогодержатель – банк.

Продажа заложенной недвижимости как сделка не так часто происходят в Москве и, как правило данные сделки происходят от крайне тяжелого финансового состояния заемщика. Заемщик понимает, что не в состоянии расплатиться за кредит, и он планирует «сбросить» данные обязательства с себя, такая ситуация в финансах называется «дефолт заемщика». По статистике, «кризис» у заемщика в России наступает в среднем в 0,01% случаев, это меньше, чем на развитых ипотечных рынках Запада, где дефолт заемщика происходит более чем в 1% случаев.

Согласно закону, если залог обесценился и его стоимость не покрывает размер кредита, то оставшаяся часть долга должна прощаться, но это только если банк принял залог на свой баланс. В реальности банки принимают заложенную квартиру на свой баланс и склонны быстрее избавиться от него.

По факту данная квартира продается, а на заемщике, как правило, остается огромный долг, в разы превышающий размер первоначально взятого кредита.

Еще в 2013 году заемщикам с трудом но удавалось реструктурировать на взаимоприемлемых условиях свои валютные кредиты, это происходило путем перевода кредита в рубли по более низкому курсу, хотя и не по тому, который был на момент подписания кредитного договора. Кроме того, заемщикам в исключительных случаях могли предоставить дополнительный «подъемный кредит» от Агентства по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК). В 2013 году агентство перепрофилировалось и занялось финансированием жилищного строительства, тем самым покинув рынок ипотечного кредитования и оказывать помощь заемщикам больше не может.

По мнению ряда экспертов рынка сложившиеся ситуация существенно хуже, чем была в 2008–2009 годах в России, и это объясняется двумя факторами:

Первый фактор: с ухудшением экономической ситуации в стране. Падение стоимости национальной валюты в 2014 году, к сожалению, было неизбежно, тем самым российский рубль упал гораздо сильнее чем могли предполагать ряд экономистов;

Второй фактор: банки с учетом проводимой политики Центрального Банка стали менее твердо стоят на ногах и им уже не так просто реструктурировать долги.

Самое важное в данной ситуации то, что заложенная за валютный кредит квартира теперь не покрывает суммы долга. Поэтому когда ее продают по суду, заемщик, с одной стороны, лишается квартиры, а с другой – остается должен банку огромную сумму, сравнимую со стоимостью квартиры.

Но те заемщики которые продолжают оформлять (приобретать) недвижимость с использованием валютной ипотеки, должны четко запомнить себе, что валюта взятых на себя долговых обязательств должна совпадать с валютой получаемого дохода или иными словами, если заемщик получает заработанную плату в иностранной валюте (достаточно редкая, но все же реальная ситуация для Московского рынка труда) и этот заработок сохранится у него достаточно длительный срок (учитывая как правило желания большинство заемщиков досрочно погасить имеющуюся задолженность) то тогда данным заемщикам целесообразнее оформлять валютную ипотеку учитывая, что процент по ней существенно ниже чем в рублевой.

Однако, следует отметить, что спрос на ипотечные кредиты в валюте начал снижаться еще в конце 2008 году, и можно наблюдать этот тренд до конца 2014 года, а учитывая нынешнюю экономическую ситуацию в стране, то следует предположить, что понятие «валютная ипотека» окончательно покинет как предложение банковский (ипотечный) рынок страны, тем самым доказывая, то что при всех порой сложных и отрицательных аспектах происходящих в банковском секторе страны, рынок становится более цивилизованным, более грамотным, более «клиента-ориентированным».

Действенного пути в решение данной ситуации по нашему мнению может стать введение «льготного курса» для погашения простоянной задолженности, который, должен быть ниже коммерческого. Правда следует, отметить, что банки это коммерческие организации нацелены на получение прибыли и «радовать» таким курсом проблемных заемщиков они смогут далеко не каждого и уж точно не явно не долгий срок, но как экстренный механизм для решения данной проблемной ситуации путем введения такого способа спасло бы заемщиков от риска оказаться «на улице», а банков от вероятности не получить «дефолт по кредиту».

Используемые источники

1. Конституция Российской Федерации (с изм. от 21.07.2014) (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.).
2. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.07.2014).
3. Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 (ред. от 04.11.2014) «О банках и банковской деятельности».
4. Балабанова А.В. Дискуссионные вопросы современной теории и практики экономического роста // Ученые записки Российской Академии предпринимательства. – 2008. – № XIII. – С. 6–18.
5. Власов А.В. Посткризисное развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации // Путеводитель предпринимателя. – 2012. – № 13. – С. 083–091.
6. Власов А.В. Проблемы развития «Стратегии ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» // Теория и практика общественного развития. – 2011. – № 1. – С. 219–222.
7. Коровяковский Д.Г. Развитие private banking в россии в условиях финансового кризиса. Финансы и кредит. – 2009. – № 4. – С. 9–18.
8. Кушнир А.М. Управление рисками инновационных проектов: системный подход. Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. – 2012. – № 1 (1). – С. 65–71.
9. Репкина О.Б., Брыксин А.Ю. Проблемы классификаций рисков. Ученые записки Российской Академии предпринимательства. – 2012. – № 33. – С. 125–132.
10. Русавская А.В. Эффективность исследования зарубежного опыта системы гарантии кредитов для активации предпринимательской деятельности в России. Ученые записки Российской Академии предпринимательства. – 2012. – № 30. – С. 43–51.
11. Прокопович Г.А. Теоретическая модель юридической ответственности в публичном и частном праве. (история, теория, практика) / Г. А. Прокопович; Юридический ин-т (Санкт-Петербург). Санкт-Петербург, 2010. (Изд. 2-е, перераб. и доп.).