

Тимаков И. В.

младший научный сотрудник,
Институт экономики КарНЦ РАН

Особенности развития ипотечного кредитования в Республике Карелия

Аннотация. В статье проанализирован рынок ипотечного кредитования в Республике Карелия с 2006 по 2011 гг. Проведен анализ изменения общего объема выданных кредитов, средневзвешенных процентных ставок, сроков кредитования. Рассмотрены механизмы поддержки рынка ипотечного кредитования со стороны государства. Дана оценка Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года.

Ключевые слова: Республика Карелия, ипотечное кредитование, средневзвешенная процентная ставка по кредитам, средневзвешенный срок по кредитам.

The summary. The mortgage lending market in the Republic of Karelia for the period 2006-2011 is analyzed in the article. The analysis of change of the total amount of credits, the average interest rates on a mortgage, the credit period on mortgage loans is carried out. The mechanisms for support of the mortgage market from part of the government are considered. The Strategy for development of the mortgage lending in the Russian Federation until 2030 was estimated by author.

Keywords: Republic of Karelia, mortgage lending, the average interest rate under credits, the average term under credits.

Потенциал развития рынка жилья определяется доступностью ипотечных кредитов, как важной составляющей формирования платёжеспособного спроса. Рынок ипотечного кредитования в России находится в стадии активного роста и далёк от насыщения. Несмотря на кризисные явления последних лет, интерес к этому финансовому продукту проявляют государство, банки-кредиторы, заёмщики и инвесторы на финансовых рынках.

Ипотечное кредитование представляет собой банковский кредит, выдаваемый под залог недвижимого имущества — ипотеку. В случае неисполнения обязательств, залог позволяет реализовать недвижимое имущество в счёт уплаты долга. Таким образом, ипотека — это форма залога только недвижимого имущества, при которой теряется право распоряжения имуществом без согласия залогодержателя.

В России принята двухуровневая американская модель ипотечного рынка. Первичный рынок ипотеки – рынок банковского кредитования заёмщиков в обмен на залог приобретаемой недвижимости. Вторичный рынок – рынок рефинансирования и секьюритизации ипотечных активов с использованием инфраструктуры финансовых рынков.

Сегодня сформирована основная законодательная база для развития ипотечного кредитования, включающая федеральные законы № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости», № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и № 218-ФЗ «О кредитных историях»¹.

Также государством создан институт развития рынка ипотечного жилищного кредитования – ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК). Его роль состоит в обеспечении баланса интересов ключевых участников рынка ипотечного жилищного кредитования². Агентство осуществляет стандартизацию рыночных механизмов, прямое участие в формировании ставок и обеспечении ликвидности, рефинансирование кредитных портфелей банков, а также предупреждение и диверсификацию рисков. Через АИЖК правительством реализуются социальные и целевые программы ипотечного кредитования. Работа Агентства в регионах осуществляется через региональных операторов, обеспечивающих развитие региональных рынков ипотечного кредитования. В Республике Карелия региональным оператором АИЖК является ГУП РК «Фонд госимущества РК», осуществляющий выдачу кредитов по стандартам Агентства.

На сегодняшний день в Республике Карелия уже сформировался рынок ипотечного кредитования, на котором работает значительное количество кредитных учреждений, выдающих ипотечные кредиты. По состоянию на 18.02.2011 г. в Карелии работают 14 филиалов различных российских банков и республиканский банк «Онего»³. Динамика ипотечного кредитования в Карелии имеет выраженный сезонный харак-

¹ Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.06.1998 года «Об ипотеке (залоге) недвижимости» (в редакции от 17.07.2009).

Федеральный закон № 122-ФЗ от 21.06.1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции от 27.12.2009).

Федеральный закон № 218-ФЗ от 30.12.2004 «О кредитных историях» (в редакции от 24.07.2007).

² Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19 июля 2010 г. № 1201-р [Режим доступа: <http://www.government.ru/gov/results/11436/>] – С. 28.

³ Справочник по кредитным организациям ЦБ РФ на 18.02.2011. Режим доступа: <http://www.cbr.ru/credit/>

тер из-за сезонных колебаний спроса на рынке жилья (рис.1)⁴. Дно цикла выдачи жилищных кредитов приходится на апрель, а пик объёмов наблюдается в январе. Зимой жилищный рынок находится на подъёме.



(Источник: ЦБ РФ)

Рис. 1. Объём выданных ипотечных кредитов физическим лицам в Республике Карелия в октябре 2006 — январе 2011 гг., млн. руб.

Начиная с 2006 по 2008 г., общий объём ипотечного кредитования в Карелии возрастал с ежегодным удвоением. Наибольшего объёма рынок ипотечного кредитования Карелии достиг в октябре 2008 г. — 3 млрд. руб. Интересен всплеск кредитования в октябре 2008 г., когда в России уже наблюдались кризисные явления. Возможно, покупатели недвижимости «садились в уходящий поезд», беря кредиты по старым процентным ставкам. Кризисные ожидания, риск дефолта и обесценивания сбережений стимулировали вложения в недвижимость, как более надёжный актив.

Обвальное падение объёмов ипотечного кредитования в результате кризисных явлений с 01.10.2008 по 01.04.2009 составило 22 раза. Начиная с середины 2009 г. наблюдается восстановление рынка, где объём ипотечно-го кредитования в декабре 2009 г. к декабрю 2008 г. составил 36%.

Объём выданных валютных ипотечных кредитов в Карелии стабильно находился на низком уровне. Некоторый рост на протяжении 2007 и 2008 гг. связан с повышением курса рубля по отношению к курсу доллара

⁴ Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования ЦБ РФ. Режим доступа: [www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka]

и более низкими процентными ставками по валютным ипотечным кредитам. Начиная с первого квартала 2009 г. кредиты в валюте под ипотеку практически не выдаются, в том числе благодаря росту процентных ставок. Малые объёмы валютных ипотечных кредитов не стали критическим фактором для рынка в условиях неспособности заёмщиков нести риски изменения валютных курсов. Но они создали проблемы для заёмщиков, которым пришлось по согласованию с кредиторами реструктурировать кредиты в рублях с ухудшениями в условиях кредитов.

Средний срок кредитования по рублёвым кредитам в Карелии на конец 2006 г. составлял 16 лет. Валютные кредиты брались на более длительные сроки — на 20 лет. К середине 2008 г. средние сроки кредитования по рублёвым и валютным кредитам выравниваются и колеблются в пределах 18–20 лет. Таким образом, хотя федеральные банки сокращали сроки кредитования и увеличивали объёмы первоначальных взносов, тем самым уменьшая объём основного долга, в Республике Карелия сроки кредитования оставались стабильными.

Процентные ставки по ипотечным кредитам в Карелии соответствуют ставкам федеральных банков, филиалы которых работают в регионе. С 2006 г. по 3-й квартал 2007 г. ставка по рублёвым кредитам составляла 13%, по валютным — 11%. Благодаря усилению конкуренции в банковском секторе и постепенному снижению ЦБ России ставки рефинансирования, наблюдался процесс постепенного снижения ставок. С 3-го квартала 2007 г. ставка снижена ещё на 1 процентный пункт, до 12 и 10% по рублёвым и валютным кредитам соответственно.

Последовавшая кризисная ситуация в России характеризовалась сокращением ликвидности в финансовом секторе и значительным оттоком капитала из страны. Контроль ЦБ РФ за курсом рубля сопровождался увеличением ставки рефинансирования до 13% с 1 декабря 2008 года. Как следствие с января 2009 года наблюдается рост ставок по ипотечным кредитам до 14% (рис. 2)⁵.

С конца апреля 2009 г. ЦБ РФ начинает снижать ставку рефинансирования, составившую на начало 2010 г 8,75%. Но это не производит особого эффекта на удешевление ипотечных кредитов. Банковская система сохраняет ставки по ипотечным кредитам на уровне 14–14,5% годовых. Увеличение и без того высоких рисков долгосрочного ипотечного кредитования объясняется значительными увольнениями работников и сокращениями зарплат. Одновременно растёт просроченная задол-

⁵ Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования ЦБ РФ. Режим доступа: [www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka]

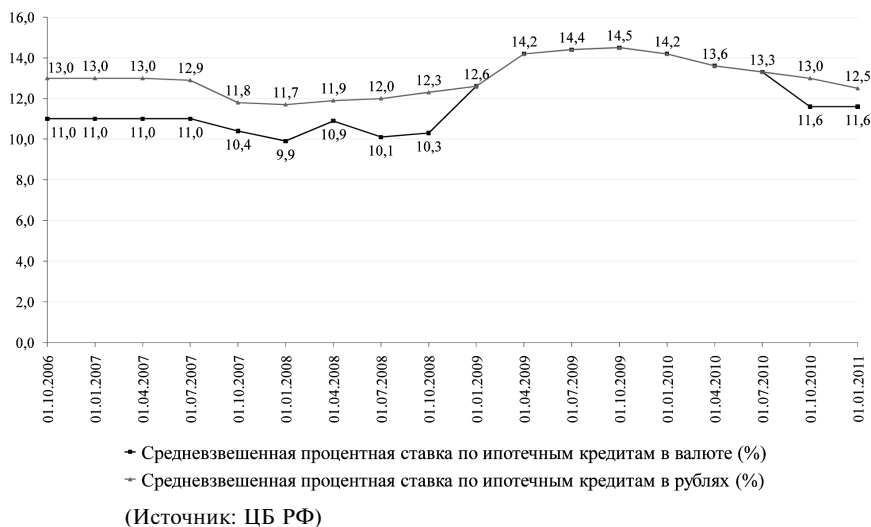


Рис. 2. Динамика средневзвешенных процентных ставок по ипотечным кредитам в Республике Карелия в октябре 2006 — январе 2011 гг., %

женность по ипотечным кредитам. Многие региональные банки полностью сворачивают программы ипотечного кредитования. По некоторым банкам наблюдается отзыв уже выданных ипотечных кредитов и одностороннее повышение процентных ставок. Фактически ипотечные программы остаются только у нескольких крупнейших банков с государственным участием, имеющим широкие возможности для рефинансирования кредитов и привлечения ликвидности у государственных финансовых институтов. Банки практически полностью отказываются кредитовать приобретение жилья на первичном рынке жилья, не желая брать на себя риски застройщиков и проблемы долевого участия в строительстве.

Правительством РФ принимается ряд мер для поддержания ипотечного рынка. Создаётся Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК), которое ведёт агрессивную политику по реструктуризации долгов заёмщиков, иногда в противодействии с интересами кредиторов. Агентство целенаправленно развивает институт досудебного урегулирования конфликта между должниками и кредиторами, что минимизирует судебное давление на заёмщиков.

Также принимается ряд законодательных инициатив, ограничивающих возможности кредиторов по одностороннему изменению условий кредитных договоров. С 20 марта 2010 года вступили в силу изменения

ФЗ № 395-1 «О банках и банковской деятельности», запрещающие банкам повышать процентные ставки по кредитам, выданным гражданам в одностороннем порядке.

Правительство выделяет ряд субсидий на финансирование ипотечных программ. С помощью банков с государственным участием проводится политика по удешевлению кредитов на межбанковском рынке. С конца 2009 года государственная поддержка приносит эффект и начинается медленный процесс снижения ставок ипотечного кредитования.

В июле 2010 года Правительство РФ принимает Стратегию развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года. Согласно стратегическим целевым показателям количество ипотечных кредитов с 2009 по 2012 год должно возрасти почти в 4 раза, а по 2030 г. — в 7 раз. Срок кредита к 2030 году увеличиться в 2 раза с 16,5 до 32 лет. При этом долю сделок с ипотекой на рынке жилья планируется увеличить с 12% в 2009 г. до 50% в 2030 г. Таким образом, каждая вторая сделка на рынке жилья планируется с ипотекой, удвоением сроков кредитования и увеличением совокупной ипотечной задолженности в финансовой системе страны с 2,6% до 15,5% ВВП до 2030 года.

Исходя из опыта США и Европейских стран, наличие большой ипотечной задолженности может нести риски для всей финансовой системы России. Существующий уровень цен на жилую недвижимость в России плохо соотноситься с уровнем доходов основной массы населения. Дифференциация доходов и цен на локальных рынках жилья усложняет распространение ипотечных кредитных продуктов на широкие слои населения. Поэтому искусственное занижение процентных ставок и выдача рискованных кредитов при недостаточных объёмах производства жилья будут серьёзно исказить рыночную ситуацию.

Тем не менее, объёмы ипотечных кредитов будут расти. Банки изменили отношение к заемщику, стали тщательнее проводить процедуры андеррайтинга. Сегодня можно говорить о доступности ипотеки для людей с доходом выше среднего при условии наличия существенных накоплений для первоначального взноса.