

Власов А. В.

*аспирант,
Российская академия предпринимательства*

Посткризисное развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации

***Аннотация.** Статья посвящена актуальным проблемам ипотечного кредитования в условиях финансового кризиса в Российской Федерации. В статье раскрыты основные проблемы ипотечного кредитования, а также рассмотрены перспективы развития жилищного кредитования в России.*

***Ключевые слова:** кризис, ипотека, процентные ставки, спрос, жилье, государство, банк, жилищный сектор, строительство, кредит, банк, строительный рынок, ипотечные банки, строительный бизнес.*

Postcrisis development of mortgage lending in the Russian Federation

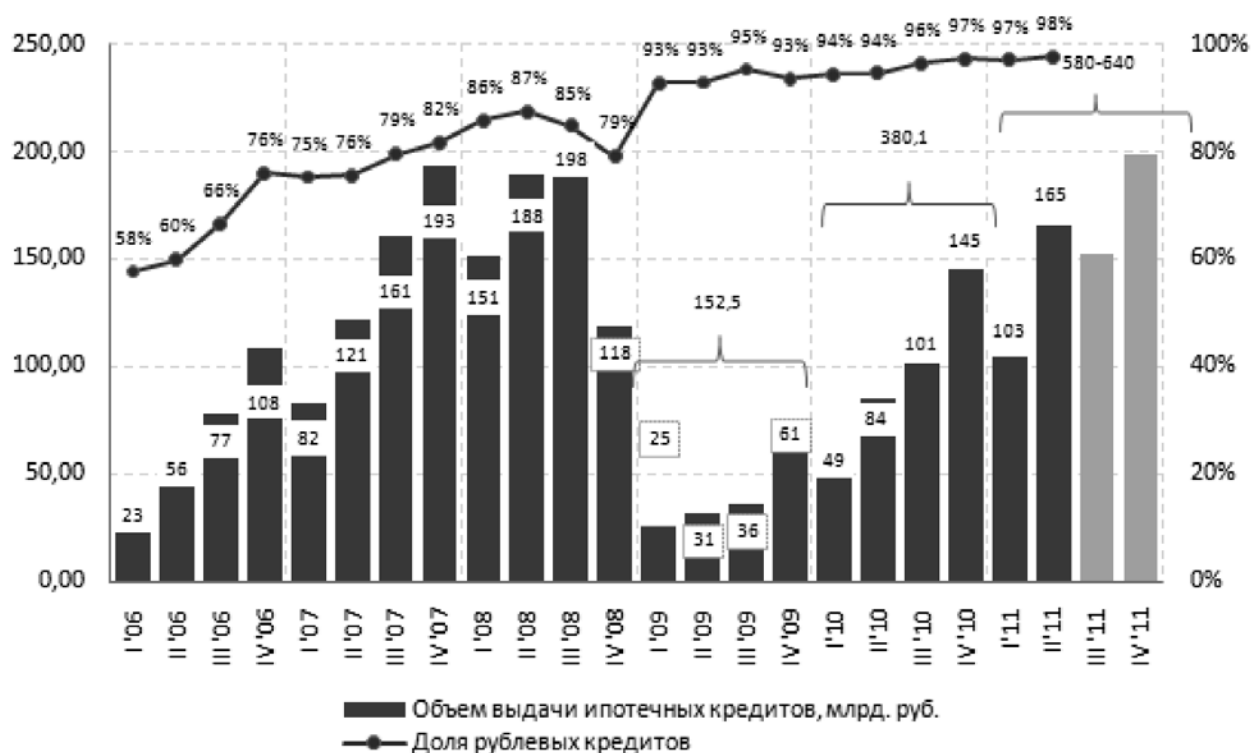
***The summary.** Article is devoted to actual problems of hypothecary crediting in conditions of financial crisis in the Russian Federation. In article major problems of hypothecary crediting are opened, as well as prospects of progress of housing crediting in Russia are considered.*

***Keywords:** crisis, the mortgage, interest rates, demand, habitation, the state, bank, housing sector, construction, the credit, bank, the building market, savings and loan associations, building business.*

За прошедшее десятилетия в Российской Федерации произошли большие изменения в жилищном секторе страны, в первую очередь связаны они с переходом страны на рыночные условия хозяйствования. Государство в прошлом главный и единственный игрок на рынке жилья, уйдя со строительного рынка, не создало эффективных механизмов, способствующих развитию жилищного строительства, которые, к примеру, успешно функционируют в Евросоюзе.

По итогам 2010 года объем выданных кредитов вырос более чем в 2 раза по сравнению с 2009 годом, в 2011 объем выданных кредитов вырос в 1,5 раза, связано это в первую очередь с насыщением рынка, а также плавным подорожанием стоимости жилья.

За сентябрь 2011 года рост цен на жилье в России составил 0,5%. Увеличение в последние два месяца темпов роста цен на жилье (в август-



Источник: Агентство по ипотечному жилищному кредитованию www.ahml.ru

Рис. 1. Динамика объема выдачи ипотечных кредитов и доли ипотечных кредитов в рублях в 2005–2010 гг.

те также рост цен на вторичном рынке составил 0,5%) связано в первую очередь с началом традиционного осеннего повышения активности среди покупателей (продавцов) активности на рынке жилья. Существенная особенность осени 2011 года по сравнению с предыдущими периодами оживления рынка — рост цен происходит на фоне нулевой инфляции (по данным Росстата).

Немного превышающему инфляцию росту цен способствует восстановление рынка жилищного кредитования — количество выдаваемых кредитов уже сравнилось с докризисным, а средняя ставка по выдаваемым кредитам опустилась до 11,9%. Также умеренному росту цен способствуют и по-прежнему достаточно высокие цены на сырьевые ресурсы на мировом рынке, от чего существенно зависит финансовое благополучие нашей страны и приток денег в «карманы» граждан и на рынок жилья. При этом в силу жесткой финансовой политики (денежная масса в 2011 году растет в 2 раза медленней, чем в 2010, а реальные доходы населения практически не растут) базиса в виде «избытка» денег для заметного усиления темпов роста цен на жилье пока нет.

Конечно события последних 2-х месяцев, обострившие экономические проблемы Евросоюза не могут не оказать влияние на российский рынок жилья. Однако масштаб проблем пока не столь велик, как в 2008 году, а вторичный рынок жилья традиционно инерционен и не сразу откликается на события на фондовых и тому подобных рынках. Кроме того, пока для России обострение кризисных явлений обернулось в основном ростом оттока капитала, на фоне по-прежнему высоких цен на сырье. В первую очередь колебания на финансовых рынках влияют на московский рынок жилья, как наиболее инвестиционный и динамичный. Они с запозданием и затуханием «приходят» в регионы. Поэтому события июля, августа и сентября в основном сказались на динамике цен именно на московском рынке жилья. Например, в августе 2011 рост цен составил 1,7% — максимальный уровень за последние 2 года, а в сентябре он упал до 0,3%.

В целом с начала года цены на жилье в России выросли на 3,8%, а уровень инфляции за январь—сентябрь 2011 года по официальным данным составил 4,7%. В Москве с начала года цены выросли на вторичном рынке на 3,5%, в Московской области на 1%, а в Санкт-Петербурге — на 1,8%.

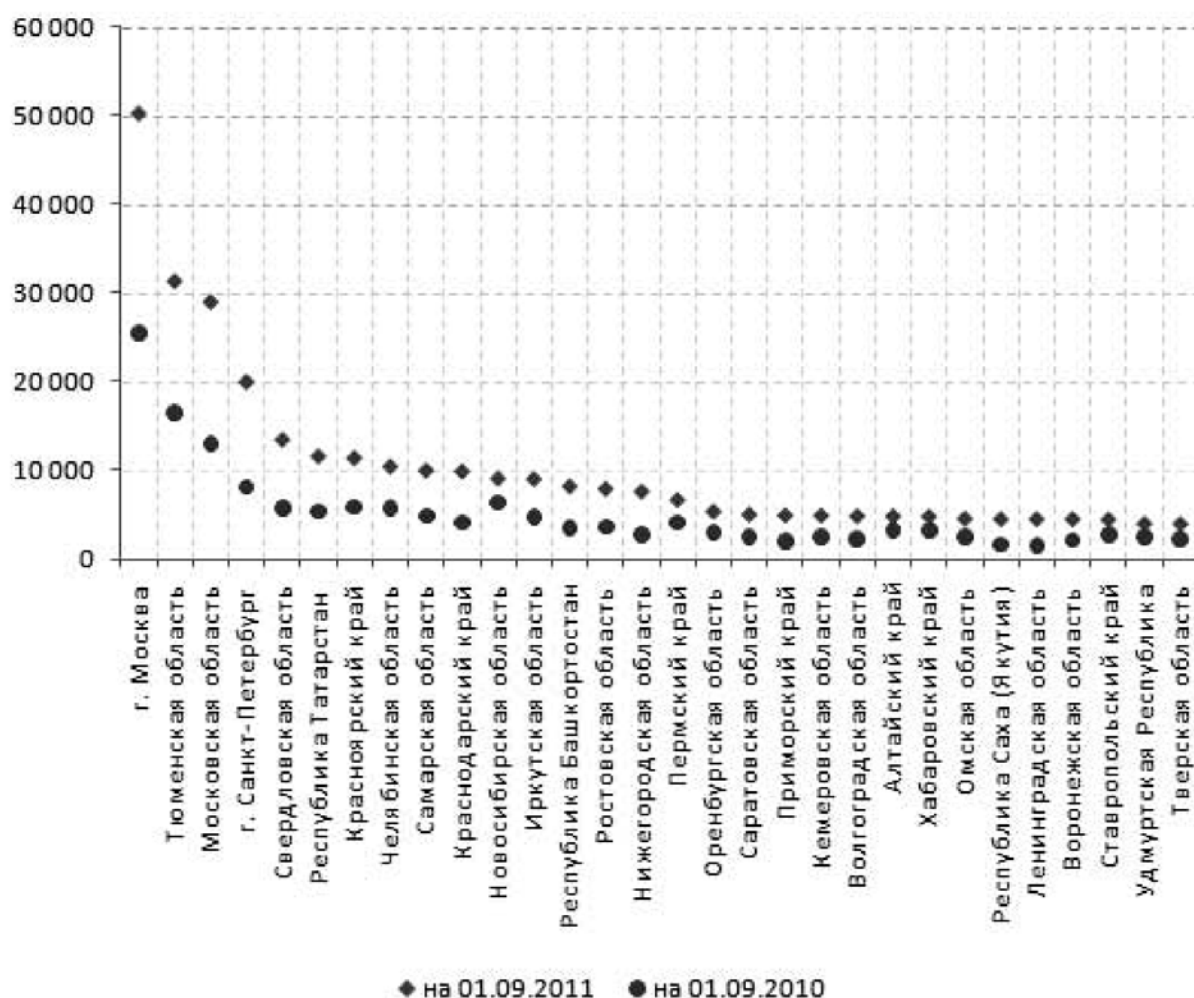
По мнению специалистов под влиянием негативного макроэкономического фона, снижения уровня потребительской уверенности, начавшегося повышения ставок кредитования банками темпы роста цен на жилье в стране могут в следующие месяцы замедлиться, однако снижение цен маловероятно.

По прогнозам специалистов, рынок ипотечного жилищного кредитования в 2012 году должен вырасти на 55—60,% и достигнуть 1 трлн. руб. Вместе с тем в отдельных регионах рост ипотеки на фоне снижения объемов вводимого жилья способен стать источником нового ценового пузыря на жилищном рынке (к примеру, Москва).

На данный момент развитие жилищной ипотеки в России сдерживается рядом факторов, среди них:

Ограниченный платежеспособный спрос населения. По оценкам Минэкономразвития России, даже при самых «либеральных» параметрах («ипотечный кредит предоставляется на срок до 15 лет, его размер составляет 70% от стоимости жилья, цена 1 кв. метра принята 11200 руб., кредитная ставка 10%¹»), («для приобретения квартиры теперь достаточно лишь 10%-ного платежа при заключении договора ипотеки,

¹ См.: Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. М.: Изд-во Эксмо, 2006. С.71.



Источник: Агентство по ипотечному жилищному кредитованию www.ahml.ru

Рис. 2. 30 регионов России с наибольшим объемом выдачи в 2010 году, млн. руб.

остальные 90% — это и есть тот самый ипотечный кредит, выдаваемый на срок до 30 лет под 16% годовых ²), максимальная граница доступности для населения России составит не более 10%.

«Низкие объемы и невысокое качество нового жилищного строительства в субъектах РФ обуславливают недостаточность предложений и высокую стоимость квартир на рынке жилья»³.

Высокие процентные ставки, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам на данный момент в России составляет 11,9% годовых, для сравнения в 2010 году кредиты предоставлялись по ставке 13,2%, в

² См.: Созинов, Ю. Ипотека стала доступней? // Наша газета. 2006. № 4, 2 февраля. С.2.

³ Ипотека в России — взаимовыгодный диалог банков и общества // Банковское дело в Москве. 2006. №2. С. 18.

декабре 2010 года — 12,6%. Средневзвешенная ставка по кредитам в иностранной валюте (евро) составляет 9,6% годовых.

Для сравнения средневзвешенная процентная ставка по ипотеке в европейских странах составляет 4,5%. Во Франции средневзвешенная процентная ставка на покупку жилья составляет 3,95%, а в Германии — 4,6%.

Для получения уровня годовой процентной ставки в размере 3—4% при стандартной прибыли банков, необходимо уровень инфляции был минимален, соответственно ставка рефинансирования должна быть на уровне 0,25—1%. На данный момент ставка рефинансирования установлена на уровне 8,25%, следовательно, рассчитывать на годовую банковскую ставку меньше этого процента не стоит.

На данный момент в России была только одна программа, которая отличалась выгодными условиями. Кредит на 8 лет, под 8% годовых в рублях. Данную программу предлагал Сбербанк России, но на практике данная программа была сильно ограничена и подходила только заемщикам, которые обладали большими накоплениями в размере не менее 50%, да и срок кредитования был минимальный, всего 8 лет.

При этом российские реалии на данный момент таковы, что говорить об ипотечном жилищном кредитовании под 4% годовых достаточно сложно. Если рассмотреть ситуацию, когда российские банки объявят о кредитовании под 4% годовых в рублях, при этом сохраниться стоимость жилья на данном уровне то в таком случае может возникнуть ряд проблемных ситуаций.

Первая из них, это возрастет резкий спрос на жилье, что будет явно прогнозируемо, ведь размер ежемесячного платежа будет сопоставим размеру ежемесячному платежу за аренду квартиры.

Вторая проблема, она также будет сопровождаться ростом цен на все строительные материалы, энергоресурсы и т.п.

Но в целом резкая смена имеющегося курса, возможно, будет иметь и положительные стороны, так как придется развивать соответствующие отрасли экономики, что положительно скажется на российской экономикой в целом.

Низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости и несогласованность правовых актов между собой. Необходимо отметить, что до настоящего времени многие федеральные законы, содержащие нормы, регулирующие в той или иной мере отношения, связанные с недвижимостью, имеют массу недоработок. «К примеру, вполне очевидно, какое большое значение для развития рынка жилья имеет земельное законодательство. Между тем Земельный ко-

декс РФ на момент принятия в 2000 г. содержал не менее чем в 29 статьях отсылки на законы или нормы, которые еще предстояло создать. За прошедшее время положение мало изменилось. Так, только в конце прошлого года был принят пакет законов (в том числе и Жилищный кодекс), направленных на развитие жилищного строительства, в том числе ипотеки. И до настоящего времени многие федеральные законы, содержащие нормы, регулирующие в той или иной мере отношения, связанные с недвижимостью, имеют массу недоработок»⁴.

Неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства. Традиционными участниками жилищного рынка являются строительные компании, банки, производители строительных материалов, страховые компании, риэлтерские и оценочные агентства. При фактическом наличии данных структур в России не отлажена технологическая схема их взаимодействия и, как следствие, невысока эффективность системы в целом, завышены расходы при совершении сделок.

Психологические факторы, главным из которых является национальная особенность большинства населения — нежелание жить в долг.

Большое количество административных барьеров. Строительные компании, заемщики и ипотечные компании сталкиваются с существенными административными препонами («следует получить большое количество согласований и разрешений для регистрации нового проекта, что влечет за собой огромное количество издержек»⁵).

«При серьезной оценке уровня развития рынка ипотечного кредитования его объем соотносят с ВВП. В странах Евросоюза этот показатель составляет 34%, в США — 53%, у нас же не доходит и до 1%»⁶.

Низкие темпы строительства и ввода жилья, что в свою очередь стимулирует рост стоимости квадратного метра, например, в Москве в 2010 году, было построено всего 1,7 млн. кв. м жилья, что почти в два раза меньше, чем до кризиса. Такая ситуация повторяется и в 2011 году и случилась из-за ряда факторов, среди них:

- количество новых инвестиционных контрактов практически не заключались, старые инвестиционные контракты были приостановлены;
- усиливающееся давление на строительный бизнес (например, число инстанций для проведения согласовательных и разреши-

⁴ См.: Савина, А.А. О перспективах развития ипотеки в России // Адвокат. 2005. № 1. С. 43.

⁵ См.: Наумова Л. Ипотека «незавершенки» // ЮРИСТ. 2005. № 32. С.45.

⁶ См.: Филиппов, Н., Леванов, А. Ипотечное кредитование: как продать «старое» жилье // Российская юстиция. 1999. №7.

тельных процедур на всех этапах от предоставления земельного участка вплоть до ввода объекта в эксплуатацию, в Московской области насчитывается 25, в Москве — 60);

- начиная с 2008 года по 2010 год, банки практически перестали кредитовать отрасль, а сейчас подходят к этому очень настороженно;
- сократилось количество земельных участков под жилищное строительство.

Формирование ипотечного кредитования в России на современном этапе осуществляется в основном через универсальные коммерческие банки.

Эффективное функционирование банковского ипотечного кредитования возможно при максимально свободном движении денежных средств с фондового рынка к конечному заемщику и обратно, а также при соответствующем уровне надежности ипотечного кредита и ипотечной ценной бумаги»⁷. На современном этапе развития банковского ипотечного кредитования в России директор екатеринбургского ОАО «Ипотечный фонд» Акулова Т. Формирует две основные группы проблем, сдерживающих его развитие:

К первой группе проблем относятся вопросы гражданско-правовой базы ипотеки в России.

На современном этапе реальной является угроза ненадежности обеспечения ипотечных кредитов, то есть залога для банка как кредитора. Наиболее острые вопросы возникают, в частности, при выселении заемщика, когда возникает дефолт. «Данная проблема, по мнению банковских экспертов, является одной из наиболее значимых и от ее решения во многом зависит возможность снижения банковских процентов по ипотечному кредитованию»⁸. Эксперты отмечают, что в эту проблему заложено порядка 2—3% риска, которые могут быть вычтены из общей ставки при условии законодательного решения вопроса выселения должника по ипотечному кредиту.

Следующий аспект данной группы касается института прописки, который на сегодняшний день ограничивает ликвидность жилой недвижимости. Согласно п. 2 ст. 292 Гражданского кодекса РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру не является основани-

⁷ См.: Акулова Т.А. Сравнительный анализ реализации основных моделей ипотечного кредитования в России // Финансы и кредит. 2005. № 12. С. 53.

⁸ См.: Муратова Д.Д., Шилкин С.А. Ипотека. Новые возможности и новые проблемы // Главбух. 2005. № 6. С. 25.

ем для прекращения права пользования данным помещением членам семьи прежнего собственника. Эта норма вносит определенные сложности в вопрос регистрации заемщика и членов его семьи в жилой недвижимости, являющейся предметом залога.

Вторая группа проблем банковской ипотеки — проблемы экономического характера.

Прежде всего, сюда относится проблема отсутствия долгосрочных кредитов в экономике. «Банк, стремящийся самостоятельно привлечь ресурсы для долгосрочного кредитования, сталкивается с отсутствием на рынке ресурсов, которые можно было бы привлечь на сроки, необходимые для ипотеки. Сегодня большинство банков осуществляет кредитование только за счет собственных ресурсов»⁹. Поэтому без государственной поддержки ресурсной части подобных сделок объем предложения ипотечных кредитов еще долго не сможет приблизиться к объему спроса.

«Низкий уровень доходов населения и непрозрачность самих доходов также необходимо отнести к экономическим проблемам, сдерживающим развитие банковской ипотеки. По оценкам экспертов, предоставление документально подтвержденных данных о финансовом доходе частных лиц является основным препятствием для более чем 55% потенциальных заемщиков по программам ипотечного кредитования»¹⁰. Многие банки, понимая это, заявили о своей готовности рассматривать в качестве подтверждения доходов любые перечисления средств на пластиковую карточку клиента. Сюда же относится и проблема «информационной непрозрачности населения» из-за отсутствия в распоряжении банка общей базы данных по кредитным историям потенциальных заемщиков.

Одним из направлений решения правовых и экономических проблем, с которыми сталкиваются коммерческие банки, является формирование «институциональной среды рынка ипотеки путем принятия блока законов, легализующих принцип специализации в деятельности кредитных участников рынка»¹¹. Речь идет о создании правовых и экономических предпосылок для функционирования специализированных институтов, осуществляющих ипотечное кредитование (ипотечные банки).

⁹ См.: Муратова Д. Д., Шилкин С.А. Ипотека. Новые возможности и новые проблемы // Главбух. 2005. № 6. С. 26.

¹⁰ См.: Савина А. А. О перспективах развития ипотеки в России // Адвокат. 2005. № 1. С. 14.

¹¹ См.: Акулова Т.А. Сравнительный анализ реализации основных моделей ипотечного кредитования в России // Финансы и кредит. 2005. № 12. С. 54.

По итогам 2010 года и первой половины 2011 года, можно с уверенностью сказать, что рынок ипотечного кредитования восстанавливается, при этом проблемы, проявившиеся в кризис, остаются.

Строительный рынок России стагнирует, население все еще опасается остаться работы и, следовательно, без источника существования и продолжает по возможности сберегать средства. Банки, учитывая прошлый печальный опыт, тоже с неохотой кредитуют заемщиков. Безусловно, остались и общие проблемы для всего строительного бизнеса, которые оказывают существенное влияние на весь строительный сектор страны.

Литература

1. Акулова Т. А. Сравнительный анализ реализации основных моделей ипотечного кредитования в России // Финансы и кредит. 2005. № 12.
2. Грудцына Л. Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. М.: Изд-во Эксмо, 2006.
3. Ипотека в России — взаимовыгодный диалог банков и общества // Банковское дело в Москве. 2006. № 2.
4. Муратова Д.Д., Шилкин С.А. Ипотека. Новые возможности и новые проблемы // Главбух. 2005. № 6.
5. Наумова Л. Ипотека «незавершенки» // ЮРИСТ. 2005. № 32.
6. Савина А.А. О перспективах развития ипотеки в России // Адвокат. 2005. № 1.
7. Созинов Ю. Ипотека стала доступней? // Наша газета. 2006. № 4, 2 февраля.
8. Филиппов Н., Леванов, А. Ипотечное кредитование: как продать «старое» жилье // Российская юстиция. 1999.
9. Официальный ресурс Индикаторы Рынка Недвижимости www.irn.ru
10. Официальный электронный ресурс Федеральной службы государственной статистики: www.gks.ru
11. Справочная правовая система «Консультант Плюс».
12. Справочная правовая система «Гарант».