

## Методологические основы использования финансово-кредитных инструментов в развитии ипотечного кредитования

© 2013 Савинова Валентина Андреевна  
доктор экономических наук, профессор  
Самарский государственный экономический университет  
E-mail: savinovava@yandex.ru

Рассматриваются методологические основы финансово-кредитных инструментов и практика их использования в развитии ипотечного кредитования.

*Ключевые слова:* финансово-кредитные инструменты, финансово-кредитные методы, ипотечное кредитование, жилищное финансирование, налоговые льготы, государственные гарантии.

Концепция развития ипотечного кредитования в Российской Федерации, одобренная Постановлением Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28, особо выделяет необходимость создания рыночной системы долгосрочного кредитования, функции государства при которой сводятся к формированию законодательной базы и его нормативному регулированию. Вместе с тем, Концепция предусматривает государственное бюджетное финансирование, направленное на поддержку граждан, уровень доходов которых недостаточен для самостоятельного решения жилищных проблем. Это позволяет рассматривать государство как участника системы ипотечного кредитования и выделить два основных направления его присутствия:

1) прямое участие с использованием средств бюджетов разных уровней;

2) косвенное участие, включающее регулирование ипотечных процессов посредством формирования соответствующей правовой среды и рыночного подхода на основе использования совокупности финансово-кредитных инструментов.

Последнее вытекает также из положений Концепции, предусматривающих развитие ипотечного кредитования не как отдельных инициатив коммерческих банков, а как целостной системы, что определяет необходимость исследования сущности и методологических взаимосвязей финансово-кредитных инструментов, а также целей их использования.

В научных трудах исследованию сущности финансово-кредитных инструментов не уделяется достаточного внимания. Чаще всего инструменты рассматривают как составную часть финансово-кредитного механизма. Разделяя данный подход, а также определяя ипотечный кредит как финансово-кредитную категорию, можно выстроить иерархию рассматриваемых категорий и понятий (см. рисунок).



Рис. Методологический подход  
к функциональной иерархии элементов  
ипотечного кредита  
как финансово-кредитной категории

Представленная совокупность элементов показывает место финансово-кредитных методов и инструментов, их взаимосвязь, а также логично сочетается с особенностями ипотечного кредита, включающего как кредитные, так и финансовые отношения, обеспечивающие их рефинансирование.

Согласно МСФО 39 “Финансовые инструменты: признание, оценка” под финансовым инструментом понимается любой контракт, в результате которого у одной из сторон возникает финансовый актив, а у другой - финансовые обязательства долгового или долевого характера.

Рассматривая данное основополагающее определение финансовых инструментов на уровне мировых стандартов финансовой отчетности, нельзя не отметить, что теория и практика зарубежных стран определяет единство финансовой системы, объединяющей в своем составе самостоятельные элементы финансово-кредитных отношений. Данные процессы находят все большее отражение в условиях глобализации экономики. Внутри финансовой системы осуществля-

**Совокупность финансово-кредитных инструментов и методов,  
определяющих функционирование ипотечного кредита**

Метод	Инструменты
Финансовые	
1. Бюджетный	1.1. Бюджетные гарантии 1.2. Бюджетные субсидии
2. Секьюритизация	2.1. Дебиторская задолженность 2.2. Ценные бумаги: 2.2.1. Закладная 2.2.2. Ипотечные облигации 2.2.3. Производные инструменты (деривативы)
3. Налогообложение	3.1. Налоговые ставки, льготы, изъятия
4. Страхование	4.1. Страховые продукты 4.2. Страховой полис
Кредитные	
1. Нормативный	1.1. Дебиторская задолженность 1.2. Процентные ставки 1.3. Нормативы ЦБР
2. Резервирование	2.1. Резервные фонды
3. Лимитирование (стандарты)	3.1. Соотношение суммы кредита и стоимости залога 3.2. Соотношение размера ежемесячного платежа и совокупного дохода 3.3. Соотношение объема выпуска ценных бумаг и ипотечного покрытия

ют движение мировые финансовые потоки, имеется сеть постоянных, устойчивых связей между ее участниками на контрактной основе, что и определяет содержание финансового инструмента. Значительное место в этих финансовых отношениях занимает ипотечный кредит, требующий для своего развития долгосрочные и дешевые финансовые ресурсы.

Вместе с тем, российская наука и практика разделяют понятия финансовых и кредитных отношений как в теоретическом, так и в институциональном аспектах, что обуславливает аналогичный подход к рассмотрению сущности и содержания методов и инструментов.

Достаточно полное определение финансовых инструментов представлено в Финансово-кредитном энциклопедическом словаре, рассматривающем их в виде финансовых активов/пассивов, которые можно покупать и продавать на рынке и посредством которых осуществляется распределение и перераспределение созданного капитала. При этом финансовый инструмент выступает в качестве юридического документа, отражающего определенные договорные взаимоотношения и предоставляющего определенные права.

Таким образом, теоретические исследования выявляют финансовые инструменты во взаимосвязи лишь с контрактными отношениями сторон. На наш взгляд, это не совсем верно. В частности, данная позиция не позволяет рассматривать налоги в качестве финансового метода и финансовые инструменты в качестве налоговых ставок, налоговых вычетов, льгот, реализующие данный метод в налоговых правоотношениях. Между тем налоговые методы и финансовые

инструменты их реализации обеспечивают формирование бюджета государства.

В западной литературе существуют иные мнения, согласно которым налоговые платежи рассматриваются как оплата гражданами и организациями “услуг” государства по национальной обороне, охране правопорядка, социальному обеспечению вне зависимости от наличия или отсутствия контрактных отношений сторон. Гибкое использование данного инструмента позволяет решать многие народнохозяйственные проблемы<sup>1</sup>.

По сравнению с финансовыми аспектами кредитные инструменты в меньшей степени освещены в литературных источниках.

Отдельные авторы кредитные инструменты представляют как совокупность систематизированных понятий и терминов, объектов, субъектов, форм, средств, принципов и т.д.<sup>2</sup>

На наш взгляд, совокупность финансовых и кредитных методов и инструментов их реализации, используемых в системе ипотечного кредитования, могут иметь следующий вид (см. таблицу).

Проведенное исследование позволяет рассматривать финансово-кредитные инструменты как способ совокупного воздействия на финансово-кредитные отношения, формирующиеся в реализации ипотечных жилищных программ.

Отмеченные методы и инструменты тесно взаимосвязаны в системе ипотечного кредитования и возможность их комплексного использования определяется выбранным государством стратегическим направлением его развития.

Признаком развития культуры и самостоятельности нации является уровень обеспеченности

ти граждан жильем. Индикатором его оценки служит соотношение задолженности по ипотечным кредитам и ВВП. Рынок ипотечного кредитования считается развитым при значении данного показателя, превышающем 60 %. В России этот показатель находится на уровне 2 %.

Рост коэффициента доступности жилья для населения является серьезным негативным фактором, сдерживающим развитие рынка жилья в России. В сложившихся условиях особую актуальность приобретает повышение эффективности государственной жилищной политики посредством разработки и использования адекватной системы финансово-кредитных инструментов. В первую очередь это касается системы финансирования жилищного строительства. Особенности системы финансирования жилья связаны с тем, что реализация механизмов финансирования охватывает не только рынок жилищного строительства, но и ипотечный, и фондовый рынок, которые влияют друг на друга и отражаются в показателях работы системы финансирования в целом<sup>3</sup>.

На фоне стимулирования спроса, вызванного, в частности, наблюдающимся в докризисный период ростом номинальных доходов населения, а также динамичным увеличением объемов ипотечного кредитования, обусловленных высокой потребностью населения в улучшении жилищных условий, ускорился рост цен жилищного рынка.

В данной связи как в отдельных научных источниках, так и в практической деятельности достаточно часто можно встретить мнение, что повышение доступности жилья для населения может быть достигнуто либо административным ограничением цен жилищного строительства, либо снижением процентных ставок по ипотечным кредитам. На наш взгляд, введение таких мер не приведет к желаемым результатам.

Экономическую основу решения данной проблемы составляет рыночная теория спроса и предложения, в связи с чем основным фактором снижения стоимости жилья может быть рост его предложения, что, в свою очередь, требует его адекватного финансирования. В качестве основного источника финансирования жилищного строительства выступает банковское кредитование.

В то же время интересы участников кредитных отношений всегда носят противоречивый характер. Строительный комплекс не может воспользоваться банковским кредитом по причинам его высокой стоимости и отсутствия ликвидного залогового обеспечения. В свою очередь, те же причины обуславливают низкую кредитную активность банковского сектора как следствие вы-

соких кредитных рисков. Решение данной проблемы видится в использовании для этих целей комплекса финансово-кредитных инструментов и государственного воздействия. Ниже представлена совокупность таких инструментов:

1. Государство гарантирует сохранность жилищных накоплений, распространив на них действие закона о страховании вкладов.

2. Строительные организации при полном и своевременном финансировании получают вместе с этим определенные льготы в виде более низкого процента за пользование кредитом.

3. Коммерческие банки, предоставляя строительному комплексу льготное кредитное финансирование, несут определенные потери, которые нивелируются снижением кредитных рисков за счет:

а) получения государственных гарантий в части возврата кредитных средств за счет средств федерального бюджета РФ. Предоставление государственных гарантий вполне логично и сочетается с направлениями государственной жилищной политики.

Государственные гарантии предоставляются в форме безусловного обязательства государства включить в состав внутреннего государственно-долга сумму кредитных ресурсов, направляемых банками на финансирование жилищного строительства, и возместить эти средства банку в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком условий кредитного договора;

б) налоговых льгот, предоставляемых кредитором по налогу на прибыль, полученную от финансирования жилищного строительства.

Совокупность государственного и рыночного подходов к решению данной проблемы позволит на основе использования системы финансово-кредитных инструментов сблизить интересы государства и рыночных структур, а также придать недостающий импульс росту объемов жилищного строительства. При этом уменьшение налоговых платежей коммерческими банками в бюджет субъекта Федерации по налогу на прибыль будет возмещено ростом налоговых платежей в части того же налога на прибыль строительным комплексом в результате роста объемов деятельности. Повышение доступности жилья населению позволит увеличить поступления и ряда других налогов, например налога на имущество граждан, а также всего комплекса налогов от соответствующего развития сопряженных со строительством отраслей.

Представленная система финансово-кредитных инструментов и ее влияние на решение проблемы жилищного строительства позволяет сде-

лать вывод о том, что роль государственного участия в развитии ипотечного кредитования достаточно велика. Мировой опыт показывает, что эффективная государственная политика и бюджетные средства, используемые в процессе ее реализации, обеспечивают становление и развитие ипотечных программ на начальном этапе. По мере развития теоретических и законодательных основ и их реализации бюджетная поддержка отходит на второй план, уступая место рыночным механизмам и финансово-кредитным инструментам их реализации. Поэтому в современных условиях российской ипотечной программе не обойтись без государственной поддержки, в первую очередь в направлении роста доходов населения в целом и повышения платежеспособного спроса населения при решении жилищных вопросов. Одной из форм государственной поддержки является финансовая помощь населению в части адресных субсидий как инструмента решения жилищной проблемы.

Система государственных субсидий включает:

1. Субсидирование части ипотечного кредита, как правило, в размере первоначального взноса. Такая форма субсидирования находит наибольшее практическое применение.

2. Субсидирование процентной ставки по ипотечному кредиту.

Первая форма субсидий рассматривается как неотъемлемый элемент социальной жилищной политики. Жилищная субсидия может быть использована только по целевому назначению, т.е. на приобретение жилья. Получить субсидию может гражданин, имеющий статус очередника. Полученную субсидию можно использовать в качестве первоначального взноса при получении ипотечного кредита.

На наш взгляд, такая «смешанная форма» жилищного финансирования имеет перспективное значение, что определяется следующими факторами:

1) целевое и адресное предоставление субсидий в большей степени отвечает сущности данного финансового инструмента и его назначению;

2) способствует целевому и более эффективному использованию средств;

3) повышает платежеспособный спрос населения при решении жилищных вопросов с использованием ипотечного кредита;

4) совместное финансирование жилья государством и собственными средствами заемщика способствует рыночной направленности развития ипотечного кредитования.

Касательно субсидий как финансового инструмента развития ипотечного кредитования

необходимо отметить, что разработка и реализация социальных программ требует значительно большего отвлечения бюджетных средств, формирование которых осуществляется всеми налогоплательщиками и затрагивает их политические, экономические, производственные интересы. Поэтому подход к политике субсидирования должен носить весьма взвешенный и обоснованный характер. Роль данного инструмента может возрасти в отдельные неблагоприятные экономические периоды, например кризисные.

Второй формой государственной поддержки является субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам. На наш взгляд, такая форма государственной поддержки должна носить исключительный характер и затрагивать определенную категорию населения, например в программах «Молодая семья».

Процентная ставка является рыночной категорией, ее величина определяется значительным количеством факторов, как правило, также рыночного характера. К ним можно отнести стоимость привлечения ресурсов, величину банковских рисков и др. В этом случае «бюджет берет на себя несвойственные ему обязанности компенсировать разницу между рыночной ставкой, оцененной банком по своим критериям, и уровнем льготной процентной ставки»<sup>4</sup>.

Альтернативным вариантом рассматриваемой формы субсидирования может быть ипотечное страхование кредитных рисков при снижении размера первоначального взноса для заемщика. Такая практика получила достаточно широкое распространение в США.

Рассматривая проблему доступности ипотечного кредита, нельзя обойти налоговые методы и систему финансово-кредитных инструментов, реализующих их. Эффективным способом налогового регулирования являются налоговые льготы. В частности, ст. 220 Налогового кодекса предоставляет налогоплательщикам имущественные налоговые вычеты по налогу на доходы физических лиц. Рассмотрим их влияние на операции с недвижимостью, связанные с ипотечным кредитованием.

Первая группа льгот связана с продажей жилья в целях получения денежных средств, необходимых в том числе для внесения первоначального взноса. При этом рассматриваются два варианта предоставления налогового вычета, связанных с отрезком времени, в течение которого имущество находилось в собственности налогоплательщика, в данном случае потенциального заемщика ипотечного кредита.

Если имущество находится в собственности налогоплательщика более трех лет, то налоговый

вычет предоставляется в сумме, полученной от продажи имущества; если менее трех лет, то устанавливаются ограничения на сумму налогового вычета в размере 1 млн руб.

Следует отметить, что рассмотренная льгота, несомненно, является весомой государственной поддержкой налогоплательщика. Однако, на наш взгляд, методику его предоставления нельзя назвать обоснованной. Так, в условиях значительного роста цен жилищного рынка ограничение величины вычета превращает его в несоразмерно низкую величину. Кроме того, сам подход к определению налогового вычета также страдает существенными погрешностями: “Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета... налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов”<sup>5</sup>. В этом контексте отметим, что практически во всех нормативных и правовых документах, в том числе и в Налоговом кодексе, например в гл. 26.3, стал вводиться индекс-дефлятор, позволяющий привести к сопоставимой основе денежные потоки, осуществляемые разновремен-

но. Представляется, что отсутствие такого равноценного сопоставления цен на жилье, является серьезной недоработкой рассматриваемого законодательного акта, что ставит в сложное положение налогоплательщиков и заставляет искать альтернативные варианты “ухода” от налогообложения.

Таким образом, использование финансово-кредитных инструментов в рамках единой системы финансово-кредитных отношений позволяет повысить доступность кредита для населения, имеющего невысокие доходы.

<sup>1</sup> Жилкина М. Финансовые, кредитные и страховые инструменты государственного регулирования экономических процессов // Финансовый бизнес. 2001. □ 7.

<sup>2</sup> Стрельцова Н.Т. Формирование и развитие кредитного механизма в России : дис. ... д-ра экон. наук. Иркутск, 2000. С. 55.

<sup>3</sup> Сорокина М.Г., Юдакова Т.В. Механизм выбора параметров кредита в системе взаимодействия “коммерческий банк - строительная компания” // Экономические науки. 2011. □ 10 (83). С. 165.

<sup>4</sup> Рогожина Н.Н. Формы финансовой поддержки семей с невысоким уровнем доходов при улучшении жилищных условий. М., 2004. С. 51.

<sup>5</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации (ч. II). Ст. 220.

*Поступила в редакцию 04.03.2013 г.*