

Российская практика жилищного кредитования

© 2013 Саева Айгуль Анваровна

кандидат экономических наук

Уфимский государственный авиационный технический университет

450000, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. К. Маркса, д. 12

E-mail: ama21@rambler.ru

Статья посвящена исследованию проблем российского ипотечного жилищного кредитования. Поскольку жилищное строительство является важной сферой экономического развития страны, необходимо его дальнейшее наращивание и сохранение. Проблему обеспеченности населения жильем можно решить с помощью ипотечного кредитования. Для его повсеместного развития также необходимо создавать поощряющие условия и находить поддержку в лице банковского и государственного секторов.

Ключевые слова: ипотека, ввод жилья, банки, строительство, ценные бумаги, кризис.

Ипотечное кредитование, являясь частью реальных инвестиций, обладает мультипликативным эффектом, который играет ключевую роль в преодолении кризисных явлений в экономике. Несмотря на свою молодость (1991 - 2013), российское ипотечное кредитование набирает определенные темпы роста, о чем свидетельствуют увеличение кредитных портфелей операторов ипотечного рынка, рост ипотечных программ. Мировой практикой установлено, что ипотечное кредитование оказывает положительный внешний эффект на национальную экономику. К примеру, в США объемы ипотечного кредитования составили в 2011 г. 53 % ВВП США¹. А в России показатель незначителен, если в 2004 г. он составлял 0,07 %, то в 2010 г., соответственно, 1,5 %, в 2012 - 2,5 %. В настоящее время объемы ипотечного кредитования составляют 2,75 % ВВП России. Особенно велика его роль в условиях депрессивной экономики. Следовательно, развитие ипотечного кредитования - это верный путь для накопления "реального капитала" и решения проблем обеспечения экономики производственными и жилыми зданиями в надлежащем количестве и качестве. Поэтому не случайно, что в настоящее время в России сделан акцент на развитие жилищного строительства на основе ипотечного кредитования. В этой связи представляется актуальным анализ состояния системы ипотечного кредитования в национальной экономике, выявление основных причин, сдерживающих ее эффективное развитие в России, а также выявление наиболее эффективных путей совершенствования механизма ипотечного кредитования².

Целью исследования является разработка мероприятий по организации ипотеки на основе развития механизмов ипотечного жилищного

кредитования, что позволит обеспечить доступность жилья для широких слоев населения.

Цель и логика работы предопределили постановку и решение таких исследовательских задач:

- выявить тенденции и проблемы развития ипотеки в России;
- предложить финансово-экономические решения развития ипотечного кредитования на основе разработанных финансовых механизмов.

Развитие системы жилищного финансирования зависит от исторического прошлого страны, ее масштабов, географических особенностей, институциональной структуры, политической организации, уровня технологического и экономического развития и самым непосредственным образом - от общего уровня развития финансовой системы.

Текущие тенденции развития рынка недвижимости в России при сохранении существующей динамики и качества экономического развития страны отражают положительную восстановительную динамику строительной отрасли (рис. 1). Однако уже в среднесрочной перспективе ожидается стагнация динамики жилищного строительства, которая может привести к масштабному кризису. Данное утверждение основано на следующих предпосылках.

Важным сигналом является тот факт, что жилищное строительство оказывается практически единственной крупной отраслью экономики, не достигнувшей показателей РСФСР, когда за 1986-1990 гг. было введено 343,3 млн м² жилья. Объем жилищного строительства за 1991-2010 гг., рассчитанный по пятилеткам, составляет: 212,9 млн м², 160 млн м², 186,5 млн м², 293,1 млн м². В 2011 г. было введено 62,3 млн м², в 2012 - 65,2 млн м². При этом доля индивидуального домострое-

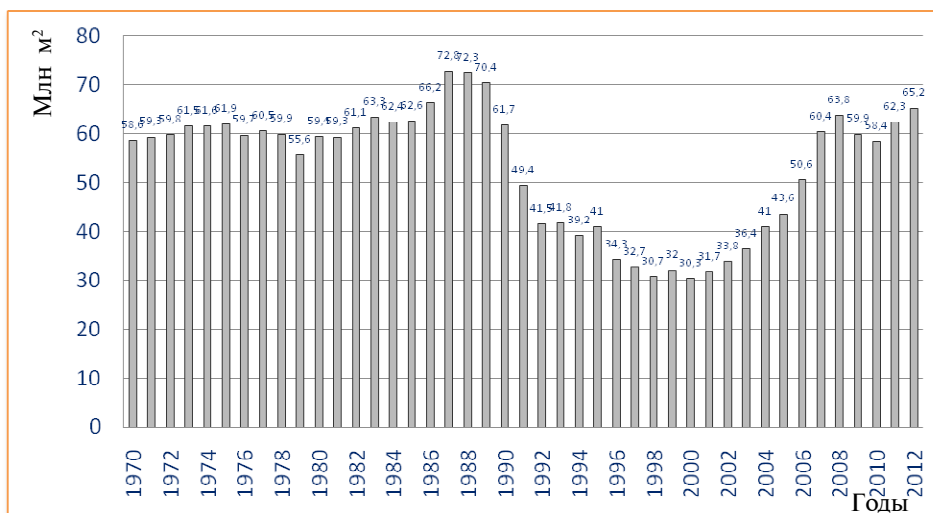


Рис. 1. Ввод жилья в России в 1970–2012 гг., млн м²

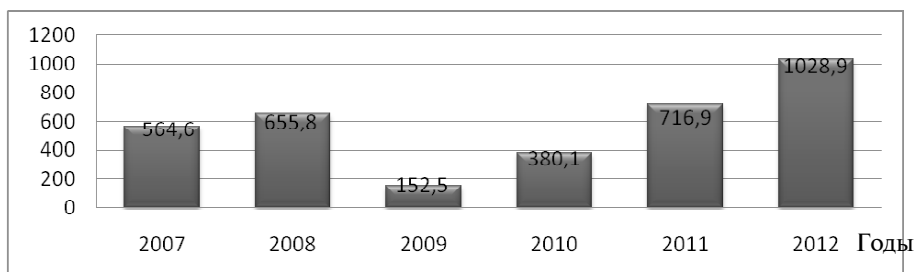


Рис. 2. Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.

ния в общей площади завершенного строительством жилья составила в целом по России в 2012 г. 43,2 % (в 2010 г. - 43,7 %; в 2009 г. - 47,7 %). Значительное влияние на динамику ввода жилья оказал в 2009 г. разразившийся кризис, вызвавший уменьшение возводимого жилья в 2009 и 2010 гг.

Другим фактором, который может привести к стагнации, является рост цен на жилье. Во-первых, опережающий рост цен и тарифов на энергоносители и базисные материалы увеличивает себестоимость строительства жилья. Продолжение такой динамики в скором времени приведет к критическому снижению доступности жилья.

В результате осуществления национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» (срок реализации 2005 - 2010 гг.) планировалось увеличить долю семей, способных приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств до 30 %. К примеру, по состоянию на начало 2004 г. лишь 10 % населения были доступны кредитные ресурсы, однако к 2010 г. их доля составила 19,8 %. Таким образом, реализацию проекта невозможно считать успешной³.

Тем не менее необходимо отметить усиление покупательной активности населения при приобретении жилья с помощью ипотечного кре-

дитования за 2010–2012 гг. (рис. 2). Основным фактором стали снизившиеся ставки по ипотечным кредитам. Спрос на строящееся жилье возрастал вследствие изменения политики коммерческих банков. До кризиса 2009 г. ипотечные кредиты предоставлялись преимущественно на покупку жилья на вторичном рынке. Теперь банки предлагают кредиты для приобретения жилья в новостройках на первичном рынке. Годовые процентные ставки по ипотечным кредитам снизились с 17–19 до 9,5–15 % за соответствующий период. Дополнительно банковской системой были введены следующие меры: минимизация размеров первоначального взноса, отмена комиссии, отмена моратория на досрочное погашение ипотечных кредитов. Следствием явилось увеличение выдачи ипотечных кредитов и повышение интереса покупателей к ипотечным продуктам коммерческих банков.

Дополнительным стимулом увеличения спроса на жилье явилось предоставление материнского капитала с 2007 г. (сертификатами оплачивается первоначальный взнос по ипотеке), а также дотации при покупке жилья в рамках региональных и федеральных жилищных программ.

Существенную роль в развитии ипотечного жилищного кредитования в регионах России

сыграл государственный институт развития - ОАО "АИЖК". Благодаря его деятельности средние и мелкие региональные банки получили доступ к долгосрочным финансовым ресурсам, что позволило повысить конкуренцию между банками и доступность кредитов для населения⁴.

Динамика ипотечных показателей в целом по России представлена в табл. 1, 2. За последние три календарных года доля сделок на рынке жилья России с использованием ипотечных кредитов постоянно росла.

литика может стать ипотечный кризис, вызывающийся повсеместными неплатежами заемщиков.

Кризис ипотечного кредитования - это неспособность значительной части заемщиков выполнять в срок взятые на себя обязательства. Таким образом, наиболее вероятен затяжной период рецессии, особенно с учетом продолжающегося роста безработицы и с возникновением все большего числа социальных конфликтов.

Тем не менее в стране есть значительный потенциал роста ипотеки. Указ президента № 600,

Таблица 1. Основные показатели ипотечного кредитования в России за 2007-2012 гг.

Год	Объем задолженности, млрд руб.	Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	Доля Сбербанка, %	Доля ВТБ24, %	Доля Газпромбанка, %	Доля банка "Дельта кредит", %	Доля АИЖК, %	Доля госбанков в объеме выдачи*	Доля госбанков в объеме задолженности*
2012	1982,4	1028,9	43,3	15,3	6,2	2,2	5,9	66,4	67,7
2011	1478,9	716,9	44,7	11,2	6,4	2,5	7,2	63,4	-
2010	1129,4	380,1	49	8,3	4,4	2,9	14	63	-
2009	1010,9	152,5	56**	7	-	3	19	82	-
2008	1070,3	655,8	35**	14	-	4,6	4	62	-
2007	611,2	564,6	27**	11	-	2,7	7	50	-

* С учетом Сбербанка, ВТБ24, Газпромбанка, Транскредитбанка, ГПБ-Ипотека. С 2012 г. с учетом Связь-банка.

** Экспертная оценка Русипотеки.

Таблица 2. Количество выданных ипотечных жилищных кредитов с 2006 по 2012 г., тыс.

Год	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Количество	204,1	214,2	349,5	130,1	301,4	523,6	690,7

Необходимо отметить, что домохозяйства используют ипотечное кредитование не только для улучшения жилищных условий, но и для того, чтобы обезопасить имеющиеся накопления. А для этого в России есть только один инструмент с минимальным риском - приобретение объектов недвижимости, прежде всего, приобретение жилья на вторичном рынке. В подобных операциях на первичном рынке есть риск стать обманутым дольщиком (порядка 8-10 % от общего числа участников долевого строительства получают такой статус ежегодно)⁵.

Часть экспертов признают, что ипотечное кредитование в России является рискованным, поскольку существующая величина процента по ипотечному кредиту рассматривается как кабальная сделка. Именно поэтому доля ипотечного кредитования в ВВП России не приблизится к аналогичным показателям США и стран Евросоюза.

Основная причина состоит в дефектах денежной системы, которая в настоящее время не способствует не только экономическому росту, но даже стабилизации ситуации. Результатом неспособности государства проводить стабилизационную по-

вышедший в мае 2012 г., установил долгосрочные ориентиры для развития ипотеки. Правительство для исполнения данного указа в ноябре утвердило новую программу "Жилище", две подпрограммы которой связаны с развитием ипотеки. Первая посвящена рыночной ипотеке, вторая - специальным ипотечным продуктам для отдельных категорий граждан.

Исходя из долгосрочных ориентиров, установленных правительством, важно: сохранить эффект масштаба и добиться снижения банковских издержек; поддерживать конкуренцию, эффективно влияющую на снижение маржи; снижать кредитные риски за счет повышения эффективности взыскания и развития ипотечного страхования; сокращать транзакционные издержки через внедрение электронной формы закладной.

В рамках утвержденной программы "Жилище" правительство разработало подпрограмму, связанную с формированием сегмента жилья экономкласса. Госстрой разрабатывает комплекс мер, с помощью которых государственные институты будут стимулировать строительство жи-

ля экономкласса. АИЖК примет участие в подпрограмме, предоставляя гарантии выкупа построенного жилья с 20 %-ным дисконтом от рыночной цены. Такая гарантия снимает с застройщика риск сбыта построенных квартир, однако распределять ее планируется на конкурсной основе, создавая конкуренцию среди застройщиков.

Важной мерой, которая направлена на повышение качества ипотечного кредитования, являются поправки к Закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: предлагается ограничить сумму ипотечного кредита не более 90 % от цены жилья, предусматривается введение обязательного ипотечного страхования в случае, если первоначальный взнос по кредиту составляет менее 30 %. Еще одной новацией является норма, дающая право приобретать ипотечную страховку не только заемщику, как это предусмотрено законодательством, но и банку-кредитору⁶.

Проанализировав практику работы банковского сектора, следует выделить ряд проблем, сдерживающих развитие ипотеки в целом:

1. Для того чтобы рынок развивался качественно, необходим не только рост количества выданных банками кредитов, но и их последующее рефинансирование. Более того, малые и средние банки стоят перед угрозой кризиса ликвидности, тогда как крупные банки, в том числе с государственным участием, могут ожидать помощи от государства. Все эти факторы обосновывают острую необходимость рефинансирования кредитов для подавляющего большинства российских банков.

2. Отсутствует ресурсная база. Наблюдается глубокий дисбаланс между структурой активов и пассивов, в силу которого приходится использовать краткосрочные деньги для долгосрочных ипотечных кредитов, что многократно усиливает финансовые и кредитные риски.

3. Низка платежеспособность населения, следствием которой является высокий уровень просроченной задолженности.

4. Для банков огромной проблемой ликвидации является разрыв между сроками привлечения краткосрочных ресурсов и длительными сроками размещения ресурсов при ипотечном кредитовании. Проблема привлечения ресурсов для ипотечного кредитования решается рядом ипотечных банков за счет выпуска крупных облигационных жилищных займов.

5. Самая актуальная задача для российских банков, занятых в ипотечной сфере, - поиск инвесторов, готовых вкладывать средства в ипотечные ценные бумаги. Для этого необходимо создать привлекательные условия. Речь идет о премиях по ипотечным ценным бумагам.

Чтобы раскрутить маховик ипотеки, можно пойти по пути повышения процентной ставки по ипотеке на краткосрочную перспективу. Эти повышения несильно будут влиять на аннуитетный платеж и на нагрузку заемщика, но значительно повысят интерес инвесторов. К примеру, при повышении ставки по кредиту на 1 млн руб. сроком на 10 лет на 2 процентных пункта (с 12 до 14 %) рост ежемесячного платежа по кредиту составит всего лишь 1174 руб. (с 14,474 до 15,648 руб.).

Следует подчеркнуть, что банкам важна не процентная ставка сама по себе, а маржа, которую они в итоге получают. Согласно «Стратегии развития группы компаний «АИЖК» на 2011-2020 гг.» спрэд между стоимостью привлечения ресурсов на вторичном рынке ипотеки и средней ставкой для конечного заемщика в 2010 г. составлял 4,1 %, планируется снизить этот показатель к 2015 г. до 3,5 и до 3 % к 2020 г. Однако банки не могут непрерывно снижать его. По расчетам экспертов, в состав маржи входят следующие расходы: единовременные расходы на организацию сделки по выпуску ипотечных ценных бумаг - 1,75 % от номинала облигаций, расходы по сопровождению ипотечного покрытия - 0,7 %, вознаграждение резервному сервисному агенту - 0,2 %, комиссия по поручительству АИЖК или расходы на поддержание рейтинга - 0,2 %, услуги спецдепозитария по хранению/учету закладных - 0,18 %, услуги по хранению ценных бумаг и ведению учета прав на ценные бумаги - 0,23 %, а также множество фиксированных сумм, взимаемых на регулярной основе участниками сделки. В итоге даже при самой тщательной проработке договорных отношений с контрагентами маржа едва ли может быть ниже 3,5 - 4 %. И этот расчет сделан при условии, что банк не получит никакого дохода от выпуска ипотечных ценных бумаг. Немногие банки соглашались выпускать бумаги при таких условиях.

Краткосрочное повышение ставок по ипотеке позволит и банкам оставаться в выигрыше и предложить инвестору доходную ценную бумагу. Если зарубежные и российские инвесторы в итоге придут на ипотечный рынок, то рыночный механизм впоследствии будет работать на снижение ставки по ценным бумагам и, соответственно, по ипотеке. В этом случае программа секьюритизации заработает в полную силу.

Второе возможное решение - субсидирование процентной ставки за счет инвестиций со стороны АИЖК. Если АИЖК направит часть своих средств на субсидирование ставки купона по ипотечным ценным бумагам, то банкам было бы легче рефинансировать кредиты. Для того чтобы заинтересовать инвестора вложением в

ипотечные ценные бумаги выплатой, к примеру, премии в 2 % над уровнем доходности государственных ценных бумаг, потребуется субсидия в 800 млн руб. при объеме выпуска ИЦБ в 40 млрд руб. ежегодно (это нынешний годовой объем программ АИЖК по приобретению облигаций с ипотечным покрытием). Если же на эти цели направлять половину прибыли АИЖК, объем выпуска привлекательных для инвесторов ипотечных ценных бумаг составит 200 млрд руб. в год.

Условие заинтересованности инвесторов в данном бизнесе - доходность, надежность, ликвидность ипотечных ценных бумаг. Поэтому необходимо активное участие государства и, в частности, регулятора рынка в обеспечении надежности ипотечных ценных бумаг. Принципиально важно, чтобы ипотечные ценные бумаги были размещены среди инвесторов с доходностью на уровне государственных бумаг.

6. Необходимо создание фонда отселения. В случае неисполнения обязательств по ипотечному кредиту залог (жилье) становится собственностью кредитора. Потеря жилья, особенно если оно используется для проживания, - огромная трагедия. Поэтому ипотечный кредит надо брать только в том случае, если есть твердая уверенность в его возврате. Сегодня кредит выдают не только банки, но и различные небанковские организации, деятельность которых не контролируется и не регулируется. В борьбе за заемщика и те, и другие снижают требования к платежеспособности заемщика, условиям выдачи и обслуживания кредитов, контролю за их целевым использованием и т.п. Это привело к снижению качества ипотечного портфеля и к росту сегмента субстандартной ипотеки, длительное существование которой невозможно.

Из широкого круга средств повышения эффективности финансового механизма жилищной ипотеки в исследовании в качестве приоритетной выделена секьюритизация, под которой понимается выпуск ценных бумаг, обеспеченных денежными потоками от определенных активов, или процесс превращения неликвидных финансовых инструментов в новые ликвидные инструменты за счет эмиссии кредитных долгов.

Для ускорения рынка ипотеки важен выпуск ипотечных ценных бумаг (ИЦБ), который позволяет банкам привлекать дешевое финансирование и расширять объемы кредитования. Фондирование за счет эмиссии ипотечных ценных бумаг способно выровнять конкурентные позиции банков с точки зрения их доступа к долгосрочным кредитным ресурсам и снять с них процентный риск, переложив его на инвестора, готового этот риск принять и эффективно хеджировать.

Анализ мировой практики свидетельствует, что секьюритизации могут быть подвержены различные виды активов. Однако ведущее место среди таких активов занимают ипотечные кредиты. Собственно говоря, именно в целях развития ипотечного жилищного кредитования впервые появилась секьюритизация (в конце 70-х гг. XX в. в США).

Выделяются три вида сделок секьюритизации, используемые российскими банками: 1) трансграничная секьюритизация; 2) локальная секьюритизация; 3) секьюритизация с использованием механизма закрытых паевых инвестиционных фондов.

В России наиболее распространена трансграничная секьюритизация, характерная особенность которой состоит в том, что секьюритизированные ипотечные ценные бумаги размещаются на внешнем рынке, а специальные юридические лица (SPV) зарегистрированы за границей. Еще одним фактором, послужившим распространению трансграничной секьюритизации, считается недостаток в стране внутренних инвестиционных ресурсов.

Локальная секьюритизация включает сделки, проводимые на территории России в соответствии с российским законодательством. По состоянию на 1 января 2009 г. было проведено всего 5 сделок подобного вида.

Секьюритизация с использованием механизма ЗПИФ может работать на основе норм Федерального закона от 29 ноября 2011 г. № 156 "Об инвестиционных фондах". Владельцы паев ПИФов обладают не залогом непосредственно, а лишь правом требования к ПИФу, который непосредственно распоряжается залогом. У данного вида секьюритизации существует значительный потенциал.

К примеру, DeltaCredit провел первое рыночное размещение облигаций с ипотечным покрытием на российском долговом рынке в 2013 г. Общий объем спроса составил 8,46 млрд руб. и превысил предложение почти в 1,7 раза. Основная часть выпуска (54,3 %) была приобретена управляющими компаниями. Государственные агентства участвовали в покупке 24 % выпуска, российские банки приобрели 15,7 %. Остальная часть спроса приходилась на иностранные банки (6 %). Рейтинговое агентство Moody's присвоило облигациям долгосрочный рейтинг Baa1, который на 2 пункта выше кредитного рейтинга самого банка DeltaCredit (Baa3). Это был первый рейтинг, присвоенный агентством Moody's балансовым ипотечным облигациям, выпущенным российским банком.

Возможность допуска ипотечных ценных бумаг к торгам на бирже появилась в 2006 г. На

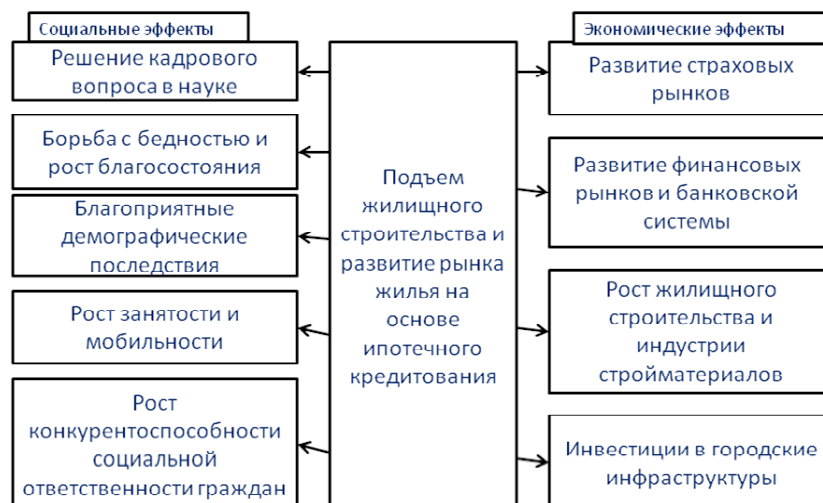


Рис. 3. Эффект от развития ипотечного кредитования

конец марта 2013 г. на рынке обращались облигации с ипотечным покрытием (номинальный объем - 93 млрд руб.) и облигации ипотечных банков и агентств (163 млрд руб.). При этом облигации с ипотечным покрытием - надежный инструмент: за все время их существования не было ни одного дефолта по обязательствам; 2011-2012 гг. стали рекордными по объему размещений таких облигаций. А начиная с 1 января 2013 г. на Московской бирже состоялись размещения уже 4 выпусков облигаций с ипотечным покрытием номиналом 18,4 млрд руб., тогда как за аналогичный период 2012 г. не было ни одного. Для дальнейшего роста необходимо упрощение нормативной базы по ИЦБ. Это позволит расширить круг заемщиков за счет средних и мелких кредитных организаций.

Следовательно, можно с уверенностью констатировать тот факт, что рынок ипотечных ценных бумаг вновь возрождается.

Доходность ипотечных ценных бумаг, обеспеченных пулом из множества ипотечных кредитов, как правило, ниже, чем доходность по отдельному кредиту обеспечения, вследствие снижения усредненных рисков. Это обеспечивает определенную маржу для эмитента ИЦБ. Пред-

положим, что отдельный ипотечный кредит "стоит" 15 % годовых. Доходность ипотечной ценной бумаги - облигации, обеспеченной 30 такими кредитами, составляет 10 %. Это означает, что если эмитировать такие ценные бумаги с купоном 10 %, то их можно будет продать на рынке по номиналу. Банк получает маржу в 5 % для оплаты всех расходов, связанных с секьюритизацией и обслуживанием этих бумаг. Из нее же образуется прибыль банка.

Таким образом, дальнейшее развитие ипотечного кредитования позволит получить не только экономический, но и социальный эффект (рис. 3).

¹ Авдеева А.С. Инвестиционные возможности ипотечного кредитования в России. М., 2006.

² Кучинский К.А. Секьюритизация ипотечных активов: состояние и перспективы развития. М., 2010.

³ Логинов М.П. Ипотека в России: теория, методология, практика. Екатеринбург, 2011.

⁴ Косарева Н.Б. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации. М., 2010. С. 256.

⁵ Санникова Т. Обеспечение высокого кредитного рейтинга ипотечных ценных бумаг. URL: <http://opec.ru>.

⁶ URL: <http://www.raexpert.ru>.

Поступила в редакцию 04.06.2013 г.