

## Понятие региональной системы ипотечного жилищного кредитования и формирование системы статистических показателей для ее характеристики

© 2014 Корнев Вячеслав Михайлович  
доктор экономических наук, профессор

© 2014 Кобзев Андрей Юрьевич  
Самарский государственный экономический университет  
443090, г. Самара, ул. Советской Армии, д. 141  
E-mail: kornev@sseu.ru, kobzev.andrew@gmail.com

Проанализированы имеющиеся подходы к трактовке понятия “система ипотечного жилищного кредитования”. Предложена система статистических показателей для последующего анализа региональных систем ипотечного жилищного кредитования, а также для оценки факторов, влияющих на их территориальную дифференциацию.

*Ключевые слова:* ипотечный кредит, система ипотечного жилищного кредитования, региональная система, система статистических показателей.

Проблема доступности жилья в России является одним из наиболее острых вызовов современности. Переход Российской Федерации к рыночной экономике стал толчком к формированию рынка жилья как ее самостоятельной части. Последующее бурное развитие этого рынка, сопровождаемое ростом цен на квадратный метр, вызвало интерес населения к жилищному кредитованию. Однако ввиду высокой стоимости приобретаемого имущества зачастую в качестве залога выступает сама покупаемая недвижимость, таким образом ссуда превращается в ипотечный жилищный кредит. На рынке ипотечных жилищных кредитов учитываются интересы населения, кредитных организаций, получающих возможность эффективного вложения капитала, а также строительной отрасли, поскольку ипотека способствует формированию платежеспособного спроса населения на жилье. На сегодняшний день россияне считают покупку недвижимости самым надежным способом вложения денег<sup>1</sup>.

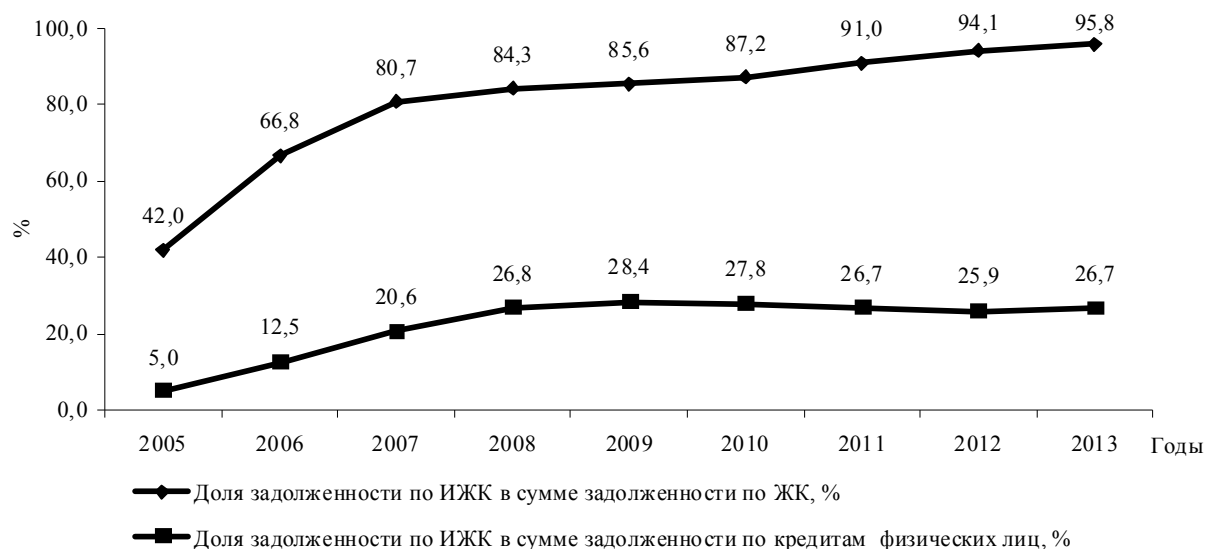
Согласно Указанию Банка России от 12 ноября 2009 г. № 2332-У “О перечне, формах и порядке составления и представления форм отчетности кредитных организаций в Центральный банк Российской Федерации”, ипотечные жилищные кредиты (ИЖК) - это жилищные кредиты (ЖК), предоставленные заемщикам под залог недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)”. Таким образом, под *ипотечным жилищным кредитом* будем понимать кредит, предоставляемый физическим лицам на общих принципах кредито-

вания для покупки (строительства) жилого недвижимого имущества, обязательства по которому обеспечены ипотекой (залогом недвижимости). По состоянию на 1 января 2014 г. задолженность по ИЖК составляла 95,8 % от задолженности по ЖК и 26,7 % от общего объема задолженности по кредитам физических лиц (рис. 1).

Развитию данного вида кредитования в России способствовали проведенные в 90-е гг. XX в. жилищные реформы, а также последующее принятие федеральных законов “Об ипотеке (залоге недвижимости)” (Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ) и “Об ипотечных ценных бумагах” (Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ), с которых началось формирование нормативной базы. Кроме того, в 2000 г. Правительством была одобрена “Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации” (далее - Концепция)<sup>2</sup>, заложившая основы дальнейших преобразований в области долгосрочного жилищного кредитования.

В Концепции подчеркивается, что формирование системы жилищного кредитования является одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики, а в законченном виде система ипотечного жилищного кредитования (далее - СИЖК) в России должна быть саморазвивающейся и самодостаточной, не требующей дополнительно значительного государственного финансирования.

Хотя данный документ и носит концептуальный характер, четкого определения СИЖК



**Рис. 1. Доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам в общем объеме задолженности по кредитам физических лиц**

Источник: Банк России.

не дает. Однако в нем отмечается, что СИЖК включает в себя предоставление долгосрочных жилищных ипотечных кредитов коммерческими банками и иными кредиторами гражданам-заемщикам, а также механизм обеспечения кредиторов необходимыми долгосрочными ресурсами для их кредитования. На наш взгляд, данный тезис в полной мере не отражает суть СИЖК, поэтому данный термин требует дальнейшего анализа.

Исследование понятия СИЖК необходимо начать с определения общего понятия «система». Как отмечается в учебнике И.Н. Дрогобыцкого, «к настоящему времени имеется множество определений понятия «система», каждое из которых справедливо для исследуемой предметной области с точностью до заданных условий»<sup>3</sup>. Наиболее общим, на наш взгляд, является трактовка системы как множества элементов, находящихся в отношениях и связях друг с другом, образующих определенное целостное единство.

Кроме того, базисным по отношению к СИЖК выступает система кредитования. Это понятие в учебнике под редакцией О.И. Лаврушина трактуется как совокупность элементов, обеспечивающих рациональное использование ссудных ресурсов, которая охватывает принципы, объекты, методы кредитования, планирование кредитных отношений, механизм предоставления и возврата ссуд, а также банковский контроль в процессе кредитования, т.е. включает в себя элементы, которые имеют связь с деятельностью по предоставлению ссудных ресурсов со стороны кредитора<sup>4</sup>. Там же отмечается, что система кредитования только тогда получает право

на существование, когда в ней представлен такой состав, такая совокупность элементов, которые являются достаточными для реализации ее сущности<sup>5</sup>. Очевидно, что данное замечание относится и к СИЖК.

Изучению системы ипотечного (жилищного) кредитования посвящены труды многих ученых и специалистов в области банковской деятельности. Несмотря на достаточно большое количество работ по данной теме, были выявлены некоторые различия в понимании рассматриваемого термина, что позволило выделить несколько подходов к определению системы ипотечного кредитования.

Согласно институциональному подходу, СИЖК представляет собой сеть ипотечных банков, ипотечных компаний и корпораций, ипотечных инвестиционных трастов. В рамках функционального подхода СИЖК рассматривается как совокупность механизмов<sup>6</sup> или элементов системы<sup>7</sup>, позволяющих объединить финансовый, жилищный и инвестиционный рынки и функционировать ипотечному кредитованию. Третий подход сводится в определении СИЖК к совокупности отношений, обеспечивающих прохождение финансового потока от инвестора на вторичном рынке ипотечных ценных бумаг к заемщику на первичном рынке ипотечных кредитов<sup>8</sup>.

Обобщив ряд трактовок, мы считаем, что СИЖК представляет собой открытую систему, отражающую совокупность отношений, механизмов и связей, возникающих между ее элементами (субъектами) и обеспечивающих функционирование ипотечного кредитования на основе

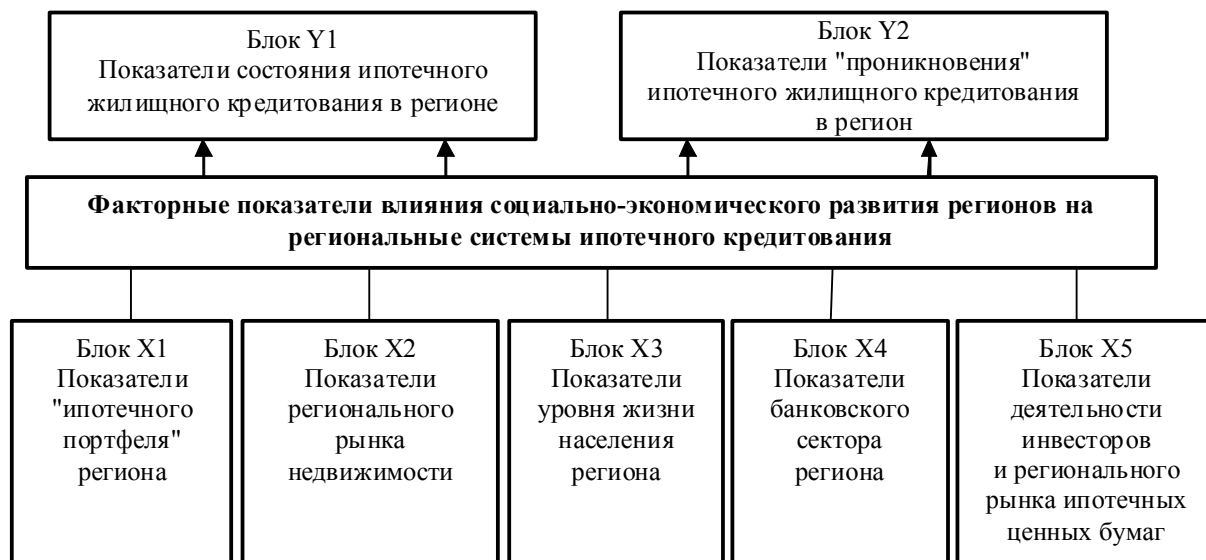


Рис. 2. Схема системы статистических показателей региональных систем ипотечного жилищного кредитования

классических принципов кредита (возвратность, срочность, платность, обеспеченность, целевой характер).

Субъекты (составные элементы) СИЖК также широко обсуждаются в научных публикациях. Однако большинство авторов сходятся во мнении, что в состав субъектов СИЖК входят:

- заемщики;
- рынок недвижимости;
- кредитные организации (КО);
- инвесторы;
- государство. Государство выполняет несколько функций: нормативно-законодательную, функцию регистратора (в лице Росреестра), а также инвестора (в лице Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)).

Развитие национальной системы ипотечного кредитования в России невозможно без ее развития в регионах страны. Это обуславливается тем, что регион, с одной стороны, представляет собой подсистему социально-экономического комплекса страны, а с другой - относительно самостоятельную экономическую систему с законченным циклом воспроизводства и спецификой социально-экономических процессов<sup>9</sup>. Отмеченные предпосылки позволяют утверждать, что в субъектах РФ существуют свои собственные *региональные СИЖК*. Оценить развитие системы ипотечного кредитования в регионах страны позволяет система статистических показателей.

На наш взгляд, структурно система показателей, характеризующая развитие ипотечного жилищного кредитования, должна состоять из блоков, характеризующих основные элементы СИЖК,

а источниками информации должны выступать данные Банка России, Росстата, АИЖК, Росреестра и др. Предлагаемая система статистических показателей представлена на рис. 2.

В качестве результативных показателей СИЖК могут быть рассмотрены 2 блока переменных. **Блок Y1** характеризует состояние ипотечного жилищного кредитования в регионе следующими показателями:

Y11 - объем выданных ИЖК за год на душу населения, руб./чел.;

Y12 - объем задолженности по ИЖК на душу населения, руб./чел.;

Y13 - количество выданных ИЖК на 1000 чел. населения, шт. / 1000 чел.

Данный блок может быть наполнен как валовыми, так и показателями в разрезе валют.

**Блок Y2** позволяет сопоставить региональную СИЖК с региональной экономикой:

Y21 - доля объема выданных за год ИЖК в валовом региональном продукте, %;

Y22 - доля задолженности по ИЖК в валовом региональном продукте, %.

**Блок X1** характеризует региональный рынок ИЖК, или, по аналогии с микроуровнем, "ипотечный портфель" региона:

X11 - средний размер ИЖК за год, руб.;

X12 - средневзвешенная процентная ставка по ИЖК:

X121 - в рублях, %;

X122 - в иностранной валюте, %;

X13 - средневзвешенный срок кредитования по ИЖК:

X131 - в рублях, мес.;

X132 - в иностранной валюте, мес.;

X14 - доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ИЖК, %;

X15 - доля объема ИЖК в общем объеме кредитов физическим лицам региона, %;

X16 - доля задолженности по ИЖК в общем объеме задолженности по кредитам физических лиц региона.

**Блок X2** описывает региональный рынок недвижимого имущества:

X21 - ввод домов на душу населения, м<sup>2</sup> / чел.;

X22 - обеспеченность жильем, м<sup>2</sup> / чел.;

X23 - средневзвешенная стоимость 1 м<sup>2</sup>, руб.;

X24 - коэффициент доступности жилья, лет;

X25 - количество зарегистрированных залогов жилых помещений к количеству зарегистрированных прав собственности на жилые помещения, шт./шт.

**Блок X3** дает характеристику заемщикам региона через показатели уровня жизни:

X31 - ВРП на душу населения, %;

X32 - среднедушевые денежные доходы, руб.;

X33 - средняя начисленная заработная плата, руб.;

X34 - доля расходов на приобретение недвижимости в структуре использования доходов, %;

X35 - объем досрочно погашенных ИЖК к общему выданным ИЖК, %;

X36 - объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества к общему выданным ИЖК, %.

**В блоке X4** представлены показатели, характеризующие обеспеченность региона банковскими услугами:

X41 - количество региональных КО на конец года, шт.:

X411 - количество региональных КО, предоставляющих ИЖК, на конец года, шт.,

X412 - количество региональных КО, приобретающих права требования по ИЖК, на конец года, шт.,

X413 - количество региональных КО, осуществляющих перекредитование ранее предоставленных ИЖК, на конец года, шт.;

X414 - количество региональных КО, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования, на конец года, шт.;

X45 - количество банковских подразделений на конец года, шт.

В составе **блока X5** представлены показатели деятельности АИЖК в части рефинансирования кредитов в разрезе регионов, а также показатели вторичного рынка ипотечного кредитования:

X51 - доля рефинансирования АИЖК по объему, %;

X52 - доля рефинансирования АИЖК по количеству, %;

X53 - объем рефинансированных ИЖК к общему выданным ИЖК, %;

X54 - рефинансирование ИЖК с продажей пула ИЖК (прав требования по ИЖК) в среднем на одну региональную КО, млн руб.;

X55 - рефинансирование ИЖК с сохранением актива на балансе кредитной организации в среднем на одну региональную КО, млн руб.

Представленное определение СИЖК, ее региональной части и характеризующей ее системы показателей является основой дальнейшего этапа исследования - их статистической параметризации с целью исследования территориальной дифференциации.

<sup>1</sup> *Баканач О.В., Данилин Д.С.* Статистический анализ динамики и прогнозирование объемов ипотечного кредитования в Самарской области // Вестн. Самарского государственного экономического университета. 2014. □ 7 (117).

<sup>2</sup> Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: одобрена Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 янв. 2000 г. □ 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации".

<sup>3</sup> *Дробобыцкий И.Н.* Системный анализ в экономике. М., 2012. С. 41.

<sup>4</sup> Банковское дело: современная система кредитования / под ред. О.И. Лаврушина. М., 2007. С. 13.

<sup>5</sup> Там же. С. 10.

<sup>6</sup> См.: *Пономарев В.Н.* Система ипотечного кредитования. URL: [http://www.ruseconomy.ru/pomer13\\_200310/ec30.html](http://www.ruseconomy.ru/pomer13_200310/ec30.html); *Копейкин А.* Американская модель ипотеки // Рынок ценных бумаг. 1999. □ 8. С. 23-28; *Зарипов И.А.* Система ипотечного кредитования. Роль банков в ее формировании и развитии // Банковский ритейл. 2006. □ 2. С. 5-9.

<sup>7</sup> См.: *Тростина И.А.* Современные проблемы ипотечного кредитования в России // Экономика и финансы. 2002. □ 14. С. 61-64; *Шанавазова М.С.* Теоретические аспекты исследования ипотечного жилищного кредитования // Научный журнал КубГАУ. 2012. □ 76 (41). URL: <http://ej.kubagro.ru/2012/02/pdf/61.pdf>; *Павлова И.В.* Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования // Деньги и кредит. 2003. □ 3. С. 57-62.

<sup>8</sup> См.: *Тимагина Ю.А.* Становление и развитие рынка ипотечных ценных бумаг в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. экон. наук. 2008. С.18; *Лимаренко В.И.* Ипотека: стратегия развития: Теория и практика внедрения системы ипотечного кредитования в условиях кризиса экономики России. М., 2000; *Логонов М.П.* Теоретические аспекты системы ипотечного жилищного кредитования в условиях России // Финансы и кредит. 2005. □ 4. С. 30-34; *Завьялова И.В.* Система ипотечного жилищного кредитования и ее развитие в России: дис. ... канд. экон. наук. 2009. С. 25.

<sup>9</sup> Региональная статистика / под ред. Е.В. Заровой, Г.И. Чудилина. М., 2006. С. 16.

Поступила в редакцию 02.09.2014 г.