

Теоретические основы ипотечного жилищного кредитования и современная практика его развития в России

© 2017 Савинова Валентина Андреевна
доктор экономических наук, профессор

© 2017 Самсуни Анна Юрьевна
Самарский государственный экономический университет
443090, г. Самара, ул. Советской Армии, д. 141
E-mail: SavinovaVA@yandex.ru, annasamsuni@mail.ru

Проблема ипотечного жилищного кредитования и обеспечения населения доступным и комфортным жильем остается основополагающей для современной России. Несмотря на активное развитие такого кредитования, характеризующееся ростом не только объемов предоставляемых кредитов, но и количеством кредитных продуктов, все в большей мере учитывающих интересы заемщиков, вклад ипотечных операций в финансирование приобретения жилья остается крайне низким. Вместе с тем в мировой практике этот кредитный продукт выступает эффективным механизмом решения данной проблемы.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, сбережения населения, рефинансирование, секьюритизация.

Уровень обеспечения граждан доступным и комфортным жильем - один из основных признаков самодостаточности нации и развития культуры государства. В качестве эффективного механизма решения этой задачи мировая практика рассматривает институт ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное жилищное кредитование нашло широкое применение в странах с развитой рыночной экономикой, как универсальный механизм развития социально-экономической политики государства. Оно способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее стабилизации и модернизации, а также стимулированию жилищного строительства и смежных с ним отраслей экономики. В этой связи повышение доступности жилья для населения положительно влияет на снижение инфляционных процессов и социальной напряженности общества.

В условиях рыночной экономики жилье объективно приобретает черты товара, необходимого, достаточно дорогого и недоступного для большинства населения. Возникает проблема обеспеченности жильем, исходящая из главного принципа экономической теории - принципа неограниченности потребностей человека.

Решение данной проблемы формирует два блока тесно взаимосвязанных вопросов. Первый заключается в том, что получение ипотечного кредита сопряжено с наличием у населения сбережений. Учитывая, что жилье характеризуется высокой стоимостью, стоит отметить, что единовременное внесение первоначального взноса требует этапа накопления денежных средств. Вто-

рой вопрос касается возможности получения самого кредита. Условием его получения является наличие совокупных доходов заемщика.

Классическая политическая экономия рассматривает сбережения как источник и начальный этап инвестиционного процесса, в то же время сами сбережения могут выступать результатом доходного инвестирования. Обусловленность этих процессов должна формировать содержание государственной экономической политики, направленной на стимулирование добровольных сбережений населения в целях приобретения собственного жилья. Необходимость государственного вмешательства диктуется тем, что только государство может обеспечить условия для их привлечения и эффективного инвестирования.

Ипотечный кредит - важнейшая составляющая денежных ресурсов населения, направляемых на финансирование жилья. Значимость этого элемента заключается в том, что он способствует повышению платежеспособного спроса на рынке жилья и других товарных рынках в силу действия мультипликационного эффекта. Вместе с тем в условиях экономической нестабильности стоимость кредитных ресурсов, как правило, повышается, что снижает возможности получения кредита населением. В то же время в зарубежной и отечественной науке ученые отмечают, что существует ряд благ, распределение которых с помощью стандартного рыночного механизма неэффективно и негуманно.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что жилищная политика должна сочетать

Таблица 1. Динамика показателей жилищного рынка в России*

Показатели	Годы				
	2012	2013	2014	2015	2016**
Ввод жилья, млн м ² общей площади	65,7	69,4	84,2	85,3	79,8
Темп роста к предыдущему году, %	105,4	105,6	121,8	101,3	93,6
Обеспеченность жилой площадью на душу населения, м ²	23,4	23,7	24,0	24,0	-

* Составлено по данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru).

** Прогнозные значения по данным Минстроя РФ.

принципы бюджетного финансирования и рыночного самофинансирования.

В условиях рыночной экономики государственное регулирование процессов жилищного финансирования и рынка жилья является объективно необходимым. В соответствии с теорией общественного сектора государственное регулирование жилищных инвестиций принимает форму государственных экстерналий¹. Государственные экстерналии на рынке ипотечного жилищного кредитования выступают в формах явных (прямых) экстерналий, экономических (косвенных) экстерналий, административно-правовых экстерналий.

Явные (прямые) экстерналии осуществляются в денежной форме в виде жилищных дотаций, субсидий, социальных выплат, а также в форме бесплатных жилищных услуг и бесплатного жилья, которые признаются общественными благами. Экономические экстерналии (косвенные) обусловлены значительной ролью государства в экономике при реализации им соответствующей деятельности как императивного участника - субъекта рынка. Административно-правовые экстерналии связаны с законодательной деятельностью государства в области жилищной политики.

Ипотечное кредитование как форма кредитных отношений, по нашему мнению, имеет выраженный директивно регулируемый характер. Обусловлено это тем, что в развитии ипотечного жилищного кредитования, в отличие от других форм и видов кредита, существенная роль отводится государству. Она проявляется в значительной доле его регулятивного воздействия на развитие ипотечного жилищного кредитования, а также в определенной поддержке в формировании финансовых ресурсов на основе создания благоприятного режима размещения ипотечных облигаций.

Рынок ипотечных кредитов тесно связан с рынком недвижимости. Нарушение спроса и предложения на рынке приводит к нарушению равновесного состояния экономических процессов. Именно эта проблема сопровождает развитие рынка ипотечного жилищного кредитования:

рост платежеспособного спроса населения посредством выдачи ипотечных кредитов увеличивает спрос на жилье, но рынок жилья не получает адекватного развития.

Вместе с тем особенностью становления и развития финансового и товарного рынков в России явилось длительное опережение развития финансового рынка. Это оказало в определенной степени положительное влияние на развитие жилищного рынка: создание финансовой базы предопределило возможность и необходимость направления финансовых ресурсов на жилищный рынок.

Рассмотрим состояние развития жилищного рынка в современных условиях (табл. 1).

По данным табл. 1 можно сделать вывод о низких темпах ввода жилья, к тому же динамика данного показателя имеет выраженный характер снижения. По жилищной обеспеченности (числу квадратных метров жилья, приходящихся на душу населения) Россия существенно отстает от развитых стран. Так, ввод жилья на одного жителя в России составляет 0,45 м². В развитых странах этот показатель достигает 1 и более квадратных метров на человека. В результате: в США на одного человека приходится 75 м², в Норвегии - 74 м², в Швеции - 52 м², в Германии - 45 м². Отметим, что за период с 2006 г. (более 10 лет) величина обеспеченности на душу населения выросла на 2,7 м². По оценкам, общая потребность населения России в жилье составляет около 1570 млн м², для удовлетворения этой потребности необходимо увеличить жилищный фонд на 46 %².

Основная цель государственной жилищной политики - комплексное решение проблемы устойчивого функционирования жилищного строительства, повышение доступности жилья для граждан России. Важнейшим показателем, влияющим на доступность жилья для населения, является его стоимость. В данном контексте рассмотрим соотношение цен жилищного рынка и доходов населения в России. Коэффициент доступности жилья показывает, сколько времени (в годах) требуется семье, чтобы накопить средства, необходимые для приобретения стандартной квар-

тиры. При этом возможность приобретения жилья на заемные средства не учитывается, т.е. принимается фактически сложившееся соотношение средних цен на жилье и средних доходов населения (табл. 2).

жет быть решена лишь при условии соответствия предложения жилья платежеспособному спросу населения. В этой связи рассмотрим рейтинг отдельных стран по критерию доступности недвижимости для населения (табл. 3).

Таблица 2. Динамика роста средней стоимости жилья на первичном рынке и среднедушевых доходов населения России*

Год	Средняя стоимость жилой недвижимости (типовая квартира)		Среднегодовой доход семьи		Период времени накопления, лет
	Сумма, руб.	Темп роста, % к предыдущему году	Сумма, руб.	Темп роста, % к предыдущему году	
2012	2 639 088	109,1	91 969,1	111,6	28,7
2013	2 698 164	102,2	103 828,2	112,9	26,0
2014	2 656 206	98,4	111 184,6	107,1	23,9
2015	2 773 980	104,4	122 036,6	109,8	22,7
2016	2 980 206	107,4	117 838,4	96,6**	25,3

* Составлено по данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru).

** Оценочные показатели.

Как видно из данных табл. 2, темпы роста средней стоимости жилой недвижимости несколько отстают от соответствующего увеличения среднегодового дохода семьи. Однако величина периода накопления средств на приобретение жилья достаточно высокая. Это является серьезным негативным фактором, сдерживающим развитие рынка жилья в России.

Высокое значение данного показателя свидетельствует о том, что для большинства граждан покупка квартиры за счет собственных средств - задача нереальная. Сложившаяся проблема мо-

Проведенное исследование позволяет отметить, что, несмотря на создание основ функционирования жилищного рынка в России, приобретение или строительство жилья с использованием рыночных механизмов остается доступным лишь высокообеспеченным слоям населения. В сложившихся условиях особая значимость для России отводится развитию ипотечного жилищного кредитования, прежде всего экономкласса.

В последние годы ипотечное жилищное кредитование в России динамично развивается. Широкое распространение получили новые кре-

Таблица 3. Сравнительная характеристика показателей доступности жилья в отдельных странах*

Страна	Место в рейтинге	Средняя стоимость жилой недвижимости, евро	Средний годовой доход семьи, евро	Период времени накопления, кол-во лет
Марокко	1	144 800	2145	67,5
Пакистан	2	74 953	1846	40,6
Черногория	3	151 155	5038	30,0
Беларусь	4	90 000	3203	28,1
Россия:	5			
в Москве		303 151	11 615	26,1
в регионах		64 102	3080	20,8
Бельгия	6	121 723	28 307	4,3
Швеция	7	119 536	28 461	4,2
Чили	8	45 794	11 307	4,1
Доминиканская республика	9	33 516	9576	3,5
США	10	95 536	35 384	2,7

* В связи с тем, что в расчетах использовались средние показатели, их результаты дают только общие представления о доступности или недоступности недвижимости для местных жителей рассматриваемых стран (Солодилова М.Н. Функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования : дис. ... канд. экон. наук. Самара, 2014).

Таблица 4. Динамика объемов ипотечного жилищного кредитования и его доли в ВВП России*

Год	Объем выданных ипотечных кредитов		Объем валового внутреннего продукта		Доля кредитов в ВВП, %
	Млрд руб.	Темп роста к предыдущему году, %	Млрд руб.	Темп роста к предыдущему году, %	
2011	716,9	100,0	55 644,2	100,0	1,3
2012	1031,9	188,6	61 810,9	111,1	1,7
2013	1353,6	129,4	66 689,1	107,9	2,0
2014	1521,8	112,7	67 155,8	100,7	2,0
2015	1157,7	76,0	69 640,6	103,3	2,6
2016	1472,5	127,2	65 740,4	94,4	2,3

* Рассчитано по данным официальных сайтов Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru) и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (www.ahml.ru).

дитные продукты, обеспечивающие большую доступность ипотечных продуктов для широких слоев населения. Претерпели изменения и параметры предоставления ипотечных кредитов: появилась практика предоставления кредитов на срок более 20 лет, сократился размер первоначального взноса. Процентные ставки показали тенденцию снижения. Значительно изменился сам процесс предоставления ипотечного кредита: сокращены сроки рассмотрения заявлений на его получение, ускорены процедуры оформления документов при проведении ипотечных сделок. Серьезная проблема развития ипотечного кредитования в части формирования долгосрочных и относительно дешевых финансовых ресурсов решалась крупными российскими банками на основе сделок секьюритизации, осуществляемых на зарубежных рынках.

Нестабильная ситуация, сложившаяся в экономике России в конце 2014 г., в совокупности с введенными санкциями значительно ограничили возможности привлечения финансовых ресурсов на зарубежных рынках капитала и обусловили быстрый отток иностранного капитала из России. В итоге это привело к стремительному ослаблению курса рубля, повышению уровня инфляции, что негативно отразилось на величине процентной ставки по ипотечным кредитам. В целях стабилизации состояния рынка ипотечного жилищного кредитования Постановлением Правительства РФ от 13 марта 2015 г. № 220 была утверждена программа субсидирования процентных ставок на приобретение жилья. Ее реализация позволила поддержать как рынок ипотечного кредитования, так и отрасль жилищного строительства. В рамках данной программы для заемщика процентная ставка составляет не более 12 %, а при предоставлении индивидуальных скидок по условиям и за счет застройщика - от 9-10 % годовых.

В мировой практике принято оценивать уровень развития ипотечного жилищного кредито-

вания в стране по его доле в ВВП. Следует отметить, что величина данного показателя в развитых странах находится на достаточно высоком уровне в интервале от 40 до 70 %, в развивающихся странах - на отметке 12-14 %. Рассмотрим динамику этих показателей в России за ряд лет (табл. 4).

Данные представленной таблицы свидетельствуют о достаточно высоких темпах развития ипотечного жилищного кредитования. Исключение составляет 2015 г., показавший тенденцию снижения кредитных операций. Замедление роста объемов ипотечного кредитования в значительной степени было обусловлено принятием Центральным банком РФ решения о повышении ключевой ставки до 17 %. В результате в конце 2014-го - начале 2015 г. многие банки прекратили рассмотрение новых заявок от потенциальных заемщиков, зачастую существенно повышали величину процентных ставок. Все эти меры были направлены на приостановку выдачи ипотечных кредитов, ставших в сложившейся ситуации в России слишком рискованными для банков. В результате объемы кредитования резко снизились и темпы их роста оказались на отметке ниже 70 %.

Наиболее высокие показатели развития ипотечного жилищного кредитования наблюдались в 2014 г. Данный год рассматривается как рекордный по объемам ипотечного жилищного кредитования. Было выдано более 1 млн кредитов на общую сумму 1,76 трлн руб., что в среднем больше объемов 2011 г. в 1,5-2 раза. Рост объемов выданных ипотечных кредитов был обусловлен поддержкой за счет девальвации рубля и инвестиционной активности заемщиков, ожидавших рост цен на квартиры в грядущем 2015 г.

Вместе с тем из данных табл. 4 видно, что доля ипотечного кредитования остается на низком уровне (2,6 %). Уместно отметить, что по мировым стандартам этот показатель для стран

среднего уровня развития рекомендован на уровне 25 %.

Одним из факторов риска, которому подвержен рынок ипотечного жилищного кредитования в условиях нестабильной экономической ситуации, является снижение уровня платежеспособности заемщика, что ведет к росту просроченной задолженности в целом по кредитному портфелю банка. Рассмотрим качественное состояние кредитного портфеля по ипотечному жилищному кредитованию (табл. 5).

ипотечных активов выступает секьюритизация. Секьюритизация представляет собой финансовую операцию, обеспечивающую поступление денежных средств на основе трансформации низколиквидных активов в ипотечные ценные бумаги. Ипотечный кредит относится к числу таких низколиквидных активов. Этот метод используют, как правило, крупные банки, имеющие большой объем кредитных требований, позволяющий осуществлять выпуск ипотечных ценных бумаг при эффективных параметрах сдел-

Таблица 5. Оценка качества кредитного портфеля по ипотечному жилищному кредитованию*

На 01.01	Объем предоставленных кредитов, млн руб.	Задолженность по предоставленным кредитам		
		Сумма, млн руб	в том числе просроченная	
			сумма	доля, %
<i>В рублях</i>				
2015	1 753 294	3 391 888	28 954	0,85
2016	1 157 760	3 851 163	39 524	1,02
2017	1 472 140	4 421 845	48 047	1,09
<i>В иностранной валюте</i>				
2015	10 832	136 491	17 143	12,6
2016	3903	131 084	26 685	20,4
2017	1087	71 191	22 286	31,3

* Рассчитано по данным ЦБ РФ.

Необходимо отметить, что предоставление кредитов определенной части заемщиков в иностранной валюте оказало негативное влияние как на формирование уровня просроченной задолженности в целом по кредитному портфелю в результате увеличения общего количества ссуд с просроченной задолженностью, так и на самих заемщиков по причине роста курса иностранной валюты.

Одним из важнейших вопросов успешного развития ипотечного жилищного кредитования является формирование долгосрочных ресурсов. Чтобы преодолеть дефицит ресурсов, банки используют различные инструменты рефинансирования³. Основным методом рефинансирования

важность сделок секьюритизации заключается в том, что они предоставляют возможность дополнительного привлечения финансовых ресурсов банкам с низкими кредитными рейтингами в случае, когда рейтинг уступаемых активов становится выше рейтинга самой банковской организации. Тем самым достигается эффект “внебалансового” финансирования (табл. 6).

Наибольший объем проведенных сделок приходится на 2014 г., который был самым успешным в развитии ипотечного жилищного кредитования в России.

Из данных таблицы видно, что преобладают сделки, осуществляемые крупными банками самостоятельно. Секьюритизация по государ-

Таблица 6. Динамика развития секьюритизации в России и ее доли в объемах ипотечного жилищного кредитования*

Год	Объем ипотечного кредитования, млрд руб.	Объем секьюритизации, млрд руб.**			Доля ипотечных ценных бумаг в объеме ИЖК, %		
		Всего	в том числе по программам		Всего	в том числе по программам	
			государственной	рыночной		государственной	рыночной
2011	716,9	46,5	8,76	37,7	6,5	1,2	5,3
2012	1031,9	85,5	31,5	36,8	8,3	3,1	3,6
2013	1353,6	148,6	38,7	104,9	11,0	2,9	7,8
2014	1521,8	267,2	58,1	198,1	17,6	3,8	13,0
2015	1157,7	91,3	29,6	49,7	7,9	2,6	4,3

* Рассчитано по данным Gbonds, АИЖК.

** В общий объем секьюритизации включены сделки по неипотечным активам (в таблице не отражены).

ственным программам на основе участия АИЖК имеет более низкие значения. Из представленной таблицы можно сделать вывод о достаточно низком уровне сделок секьюритизации. Для сравнения: по данным The Association for Financial Markets, объем эмиссии ценных бумаг в США в 2015 г. составил 1620,7 млрд евро.

Проведенное исследование позволяет сформулировать основные проблемы в развитии ипотечного жилищного кредитования. Среди них:

1) высокий уровень процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам;

2) недоступная для основной массы населения рыночная стоимость жилья;

3) низкий уровень развития операций рефинансирования и секьюритизации.

Касаясь первой проблемы, обратим внимание, что в научных источниках зачастую предлагается необходимость административного регулирования уровня процентной ставки. В данном контексте отметим, что в странах с развитой рыночной экономикой уровень процентной ставки по ипотечному кредитованию существенно отличается от российского, в частности, в целом по Евросоюзу составляет 2,78 %, в США - 5 %, в Испании - 3-4 %⁴.

Не отрицая данного подхода, рассмотрим данную проблему с теоретических позиций.

Цена кредита в условиях рыночной экономики определяется значительным количеством факторов, в первую очередь макроэкономического характера. Касательно ипотечного жилищного кредитования к таким факторам можно отнести общее состояние спроса и предложения финансовых ресурсов на рынке капитала, уровень инфляции, развитие рынка ценных бумаг, денежно-кредитную политику центральных банков и др. На наш взгляд, наибольшее влияние из перечисленных факторов оказывает уровень инфляции. По данным официального сайта Информационного портала Investfuture (<http://investfuture.ru>), уровень инфляции в США составляет 1,5 %, в целом по Евросоюзу - 0,8 %. Ставка рефинансирования Центрального банка - 0,25 %, в странах Евросоюза - 0,75 %. В России эти показатели превышают уровень 6 и 8 %, соответственно. В результате отмеченные факторы оказывают влияние на стоимость финансовых ресурсов и, соответственно, величину процентной ставки по кредиту. Таким образом, цена кредита, являясь рыночной категорией, должна регулироваться рыночными методами.

Кроме макроэкономических факторов, на формирование процентной ставки оказывают влияние и микроэкономические условия. Так, в силу долгосрочного характера ипотечного жилищ-

ного кредитования его финансовое обеспечение черпается из финансовых рынков, в частности из рынка ценных бумаг, что оказывает существенное влияние на формирование процентной ставки по кредиту. Таким образом, административное уменьшение процентной ставки по кредиту приведет к снижению заинтересованности инвесторов в размещении капитала в ипотечные ценные бумаги, а значит, к сокращению долгосрочных ресурсов банков, осуществляющих ипотечное жилищное кредитование.

Проведенные расчеты позволили сделать вывод, что более существенной проблемой в развитии ипотечного жилищного кредитования является высокая стоимость жилищного рынка. Так, снижение размера ставки по кредиту уменьшает сумму уплачиваемых процентов, в то время как снижение стоимости жилой недвижимости приводит к уменьшению величины кредитных средств, а следовательно, и размера уплачиваемых процентов за пользование ими.

Важнейшими категориями рынка являются спрос и предложение. Рыночная цена товара формируется в результате их взаимодействия. Так, если под влиянием неценовых факторов произойдет повышение спроса при неизменном предложении или сокращение предложения при неизменном спросе, то цена возрастет, если, наоборот, при неизменном предложении спрос сократится или при неизменном спросе предложение увеличится, то цена понизится. Проведенное исследование показывает, что за рассматриваемый период (2011-2016) объем выданных кредитов увеличился в 20 раз, в то время как увеличение ввода жилья составило 1,6 раза. Таким образом, неадекватное предложение жилья при увеличении спроса на него приводит к росту цен жилищного рынка.

В связи с вышеизложенным отметим, что теория кредита рассматривает границы его развития, определяя, что как избыточное, так и недостаточное кредитование негативно влияют на развитие экономических процессов. Практика показывает, что это в полной мере относится к ипотечному жилищному кредитованию.

¹ Львов Д.С. Нравственная экономика // Свободная мысль - XXI. 2004. □ 9.

² Магай АА. Жилищное строительство в России на современном этапе // Жилищное строительство. 2012. □ 4.

³ Савинова В.А. Рефинансирование и перекредитование: содержание и практика в системе ипотечного жилищного кредитования // Экономические науки. 2014. □ 4 (113).

⁴ Коростелева Т.С. Развитие системы ипотечного кредитования как инструмент решения жилищной проблемы граждан // Финансы и кредит. 2012. □ 9.