

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНАЯ ОСНОВА ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ МЕХАНИЗМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

© 2011 А.А. Волкова

Академия труда и социальных отношений, г. Москва

E-mail: OET2004@yandex.ru

Рассматриваются структурная особенность системы ипотечного жилищного кредитования и механизм ее функционирования в Российской Федерации. Доказывается, что для поддержания высоких темпов развития рынка ипотечного кредитования страны необходимы стабильность макроэкономического состояния (в том числе выражаемая низким уровнем безработицы), соответствующие процентные ставки, а также стабильные доходы населения.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, финансовое посредничество, платежеспособный спрос на жилье, структурное рефинансирование ипотеки, риелторские компании, объекты жилой недвижимости с ипотечным обременением, закладные.

За последнее время тема ипотечного кредитования приобрела чрезвычайную актуальность благодаря активному развитию рынка недвижимости, фондового рынка и новых инструментов на рынке ценных бумаг, а также вызреванию современного финансового кризиса, который распространился на глобальное экономическое пространство.

Из механизма разрешения социально значимой проблемы приобретения собственного жилья населением во второй половине 2000-х гг. ипотечное кредитование превратилось в эпицентр формирования спекулятивных “пузырей” на финансовом рынке, поскольку недвижимость зачастую используется не только с целью улучшения жилищных условий, но и для приумножения финансового капитала¹. Во многом это обусловлено тем, что в 2000-х г. на рынке недвижимости цены устойчиво росли в США, Японии, Великобритании, Испании и других странах мира.

Российский рынок жилья не является исключением: с 2005 г. до середины 2008 г. индекс стоимости жилья в Москве и Московской области вырос в 3-3,5 раза. При этом начиная с 2004 г. рост цен на недвижимость в России, в частности на жилье, значительно опережает по темпам как общую инфляцию, так и реальные доходы населения. Это опережение было наиболее заметно в крупных российских городах, особенно в Москве и Санкт-Петербурге.

С одной стороны, принято считать, что стремительное повышение цен во многом объясняется увеличением спроса со стороны населения, обусловленным ростом располагаемых доходов

и стабильностью макроэкономической ситуации при ограниченном предложении, определенном длительными сроками строительства и окупаемости проектов, нехваткой площадей под застройку или необеспеченностью таковых необходимой инфраструктурой. В этом случае можно говорить об устойчивом изменении структуры рынка, которое со временем должно вызвать перераспределение потоков спроса и предложения, что в дальнейшем, возможно, приведет к расширению пригородов и городов-спутников.

С другой стороны, существует мнение о наличии на рынке недвижимости так называемого ценового “пузыря”, смысл которого состоит в том, что опережающий рост цен объясняется во многом спекулятивным спросом на жилье. Если такой “пузырь” действительно существует, то его схлопывание может пагубно отразиться на общей экономической ситуации.

Исследование текущего состояния и особенностей рынка ипотечного кредитования в РФ позволило установить степень развитости рынка ипотечного кредитования в стране, а также подверженность риску дефолта заемщиков и распространению негативных явлений в соответствующем сегменте рынка ценных бумаг, обеспеченных ипотекой. Были оценены следующие основные характеристики: 1) уровень кредитного риска; 2) разнообразие кредитных продуктов; 3) каналы продаж; 4) доступность информации и услуг профессиональных консультантов².

В 2010 г. общее количество регистрационных записей об ипотеке в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) составило 1 млн. 330 тыс., что по-

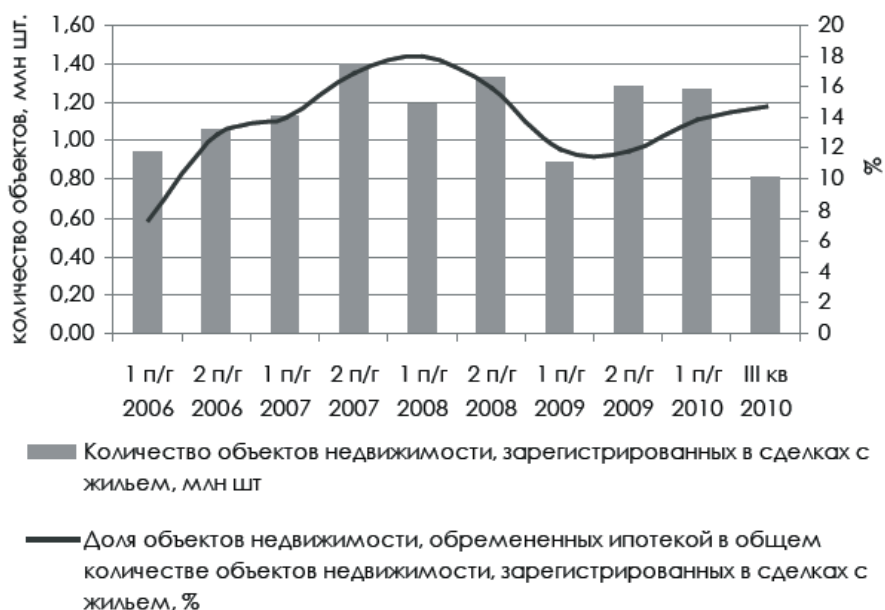


Рис. 1. Доля ипотечных объектов в количестве зарегистрированных жилищных сделок

Источник. Росреестр, расчеты АИЖК.

что в 2 раза превышает аналогичный показатель 2009 г. (823,5 тыс.) (рис. 1). Из общего количества регистрационных записей об ипотеке 2010 г. записи об ипотеке жилых помещений составили 733,09 тыс., из них для физических лиц - 667,3 тыс.

В 2010 г. зарегистрированы ипотеки жилых помещений, находящихся в собственности граждан, приобретенных (построенных) за счет кредитных средств либо целевого займа, в количестве 367,28 тыс., что на 46,6% превышает соответствующий показатель 2009 г. (196,257 тыс.). По сравнению с 2009 г. в 2010 г. доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, росла на протяжении трех кварталов (см. рис. 1), что свидетельствует об опережающем росте спроса на кредиты для приобретения жилья относительно спроса на само жилье. В I полугодии 2010 г. эта доля

составила 13,8 % против 11,9 % за тот же период 2009 г., а в III кв. 2010 г. достигла 14,6 % против 11,8 % во II полугодии 2009 г.

В 2010 г. сохранилась тенденция снижения доли ипотек, оформленных в виде закладных, в общем числе объектов жилья с ипотечным обременением (табл. 1). С учетом роста объемов ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) данная тенденция свидетельствует об увеличении на рынке разнообразия предлагаемых кредиторами ипотечных продуктов.

С 28 февраля 2011 г. ставки рефинансирования были повышены на 0,25 процентного пункта, до 8,0 %, что негативно сказывается на ставке по ИЖК. Среди групп кредитных организаций, ранжированных по убыванию величины активов, в 2010 г. наименьшее значение средней величины ИЖК в рублях (0,857 млн. руб.), так же, как и наибольшее значение средней величины ИЖК в иностранной валюте

Таблица 1

Доля закладных в общем числе зарегистрированных объектов жилой недвижимости с ипотечным обременением

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010, январь-сентябрь
Количество объектов недвижимости, обремененных ипотекой, шт.	78 600	206 120	395 000	425 160	256 910	291 886
Выдано закладных, шт.	37 240	125 620	202 020	164 150	73 730	81 732
Доля закладных, %	47,4	60,9	51,1	38,6	28,7	28,0

Источник. Росреестр, расчеты АИЖК, ИЭПП.

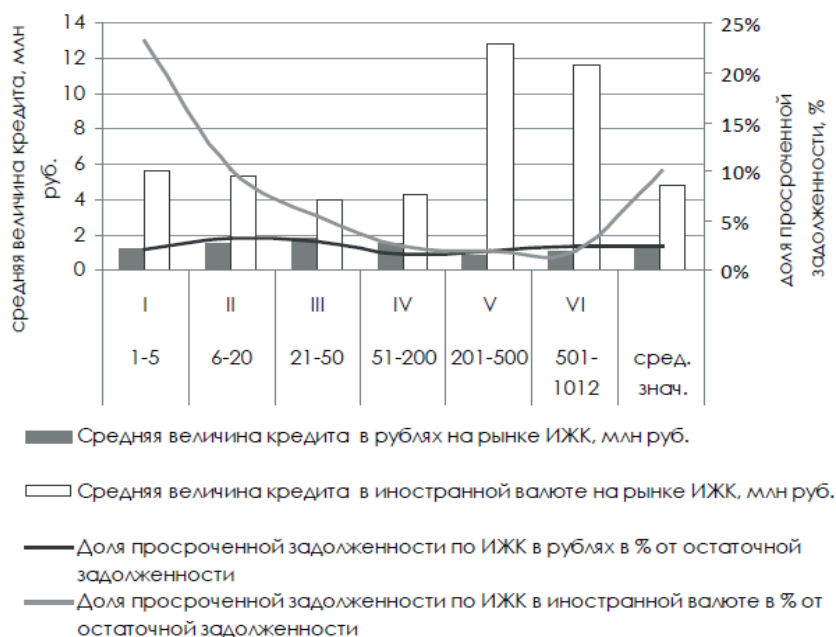


Рис. 2. Средние величины кредитов и доли остаточной задолженности по группам кредитных организаций, ранжированных по величине активов (по убыванию), по состоянию на 1 января 2011 г.

Источник. Банк России.

(12,828 млн. руб.), имела V группа (рис. 2), которая заняла 5-е место по объему предоставленных кредитов.

Наибольшая доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в процентах от остаточной задолженности (23,18 %) приходилась на первую группу из пяти крупнейших банков. У этой группы банков средняя величина кредитов близка к средним значениям по всем группам. Обращает на себя внимание противоречие между низким значением доли просроченной задолженности в V группе по ИЖК высокого риска (наибольшее значение средней величины кредита) в иностранной валюте по сравнению с высоким значением доли просроченной задолженности I группы по ИЖК в иностранной валюте при относительно малом значении средней величины кредита.

В 2010 г. по сравнению с 2009 г. среднее значение по всем группам величины ИЖК в рублях увеличилось на 9,3 %, а среднее значение в иностранной валюте - на 4,4 %.

Рост в 2010 г количества кредитных организаций - участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования - по сравнению с 2009 г. и достижение уровня 2008 г. или даже превышение его свидетельствуют об устойчивости развития ипотечного жилищного кредитования (табл. 2).

В 2010 г. наиболее низкие ставки (как минимальные, так и максимальные) у ведущих ипотечных банков на покупку недвижимости на вторичном рынке по ИЖК в рублях - от 9,28 до 13,2 % - имело Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) (табл. 3). Наибольшее значение среди минимальных ставок в рублях - у Банка Москвы (13,3 %) и наибольшее среди максимальных - у БСЖВ (23,5 %).

Согласно отчету Правительства РФ о реализации антикризисных мер, территориальные органы Пенсионного фонда РФ в 2010 г. приняли свыше 220 тыс. заявок на использование средств материнского капитала на погашение ипотечных кредитов на общую сумму 15,34 млрд. руб.³

Фонд отправил в кредитные организации более 178,8 тыс. заявок на сумму 6,38 млрд. руб.

АИЖК в 2010 г. выкупило у банков и региональных операторов 48,3 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 54,7 млрд. руб. Доля Агентства от объема выданной в прошлом году ипотеки составила 16 % в количественном и 14,4 % в денежном выражении. С начала своей деятельности АИЖК рефинансировало 207,6 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 177,7 млрд. руб.

Банк "Возрождение" одним из первых получил заем АИЖК в объеме 63 млн. руб. сроком на

Таблица 2
Динамика количества кредитных организаций - участниц рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования

Дата	Кредитные организации					
	действующие	предоставляющие жилищные кредиты	предоставляющие ИЖК	приобретающие права требования по ИЖК	осуществляющие перекредитование ранее выданных ИЖК	привлекающие рефинансирование на вторичном рынке ИЖК
2009						
01 янв.	1108	729	602	108	25	204
01 июля	1083	695	571	110	5	189
2010						
01 янв.	1058	699	584	117	5	167
01 июля	1038	692	588	120	12	131
2011						
01 янв.	1012	722	628	134	22	175

Источник. Банк России.

Таблица 3
Фиксированные ставки ведущих ипотечных банков по собственным стандартным программам* на покупку жилой недвижимости на вторичном рынке (на январь 2011 г.)

Банк	Ставка в рублях		Ставка в иностранной валюте	
	минимальная	максимальная	минимальная	максимальная
Ставка рефинансирования АИЖК	9,28	13,2	-	-
1. Абсолют Банк	11	18	-	-
2. Альфа-Банк	13	14	10	13
3. АМТ-Банк	12,25	14,25	8,5	10,5
4. Банк Москвы	13,3	18,5	10,2	14,95
5. Барклайс Банк	11,75	15,75	-	-
6. БСЖВ	11	23,5	8	20,5
7. Возрождение	13	14	11,5	13,5
8. ВТБ 24	10	17,65	8,45	14,15
9. Газпромбанк	11	13,5	10,5	11,5
10. ДельтаКредит	12,75	20,75	9	17
11. ЖилФинанс	13	15	8,5	10,5
12. Инвестторбанк	11,9	16,7	10,9	15,5
13. Нордеа Банк	12,5	18,5	10	16
14. Райффайзенбанк	12,5	18,1	9,5	15,1
15. Росбанк	12	**	9	**
16. Россия	12	13,5	-	-
17. Сбербанк	11,65	13,5	10,1	12,1
18. Собинбанк	12,4	13,4	11	12
19. Уралсиб	12	18,5	-	-
20. ЮниКредит Банк	12	17	9,5	4

* Без учета различных акций, корпоративных программ и других ограничений, т.е. ставки по стандартным программам, доступным широкому кругу заемщиков.

** Зависит от параметров кредита.

Источник. Банк России.

30 лет под залог пула выданных ипотечных кредитов по продукту Агентства по ипотечному жилищному кредитованию “Переменная ставка”.

Правительство РФ Постановлением от 17 декабря 2010 г. № 1050 утвердило федеральную целевую программу (ФЦП) “Жилище” на 2011-2015 гг. Общий объем финансирования программы в 2011-2015 гг. составит 620,69 млрд. руб. ФЦП включает, в числе прочего, предоставление государственных гарантий РФ по заимствованиям ОАО “Агентство по ипотечному жилищному кредитованию” на поддержку системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования.

Рынок ипотечного жилищного кредитования в 2010 г. активно восстанавливался - по итогам года выдано 301 255 ипотечных кредитов на общую сумму в 379,4 млрд. руб. Объем кредитов, выданных в 2010 г., почти в 2,5 раза превышает уровень 2009 г., количество выданных кредитов выросло более чем в 2,3 раза. Таким образом, прогноз АИЖК по объему выдачи ипотечных кредитов в 2010 г. сбылся по верхней границе прогнозного коридора.

По итогам 2010 г. средний размер кредита увеличился на 7,7 % - с 1,17 (2009 г.) до 1,26 млн. руб. Увеличение размера кредита отражает динамику доходов населения (по данным Росстата, в 2010 г. реальные располагаемые доходы выросли на 4,3 % по отношению к 2009 г.) и цен на жилье (по итогам 2010 г., средняя цена на жилье выросла в номинальном выражении (без учета инфляции) на 7,4 % по отношению к четвертому кварталу 2009 г.).

Если указанные риски коррекции цен на нефть во втором полугодии и роста инфляции не будут реализованы, в 2011 г. станет возможным повторное удвоение объемов ипотечного кредитования и переход к росту рынка.

В 2010 г. наблюдался рост общего объема ипотечной задолженности на балансах банков, что является важным признаком восстановления рынка. В ноябре 2010 г. объем ипотечной задолженности превысил уровень в 1,1 трлн. руб., это исторический максимум. Суммарно по итогам 2010 г. объем ипотечной задолженности составил 1,13 трлн. руб.

В 2010 г. средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях (их доля в общем количестве кредитов около 99 %) постепенно снижалась, составив по итогам года 13,1 % (по итогам 2009 г. - 14,3 %, т.е. снижение составило 1,2 процентного пункта), что также соответствует прогнозам АИЖК⁴. Чистый процентный спрэд между стоимостью заемных средств и доходностью работающих активов ведущих игроков рынка (крупнейших госбанков) содержит достаточный потенциал не только для удержания ставок на достигнутом уровне, но и для дальнейшего их снижения (рис. 3-5).

Однако в 2011 г. динамика ипотечных ставок будет зависеть, прежде всего, от уровня инфляции и действий Банка России в области монетарной политики. Так, в I квартале 2011 г. (28 февраля) Банк России уже повысил ставку рефинансирования на 0,25 процентного пункта до 8 %, а индекс потребительских цен в начале марта превысил 3 %.

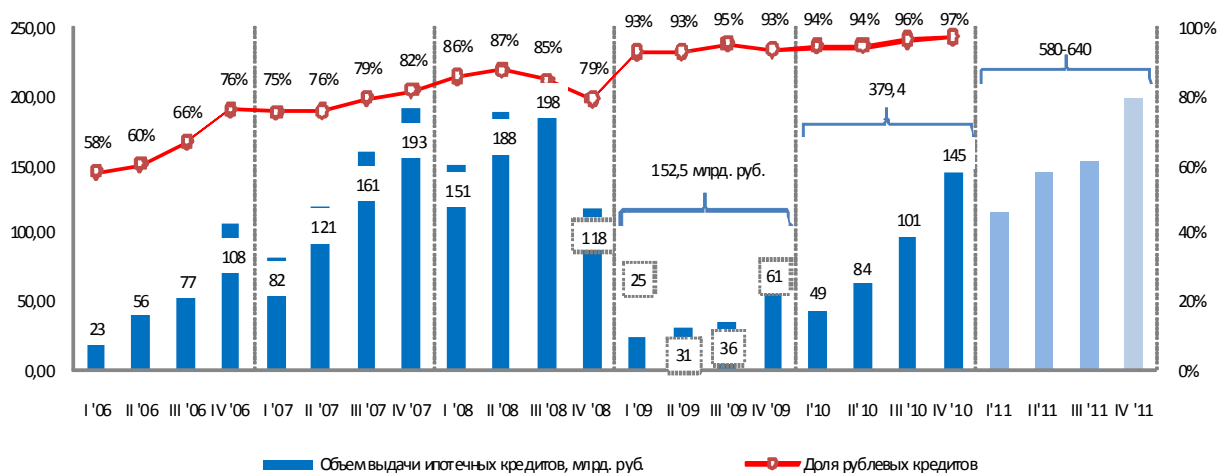


Рис. 3. Динамика объема выдачи ипотечных кредитов и доли ипотечных кредитов в рублях в 2005 - 2010 гг. (поквартально)

Источник. Составлено автором по данным Банка России, прогнозам АИЖК.

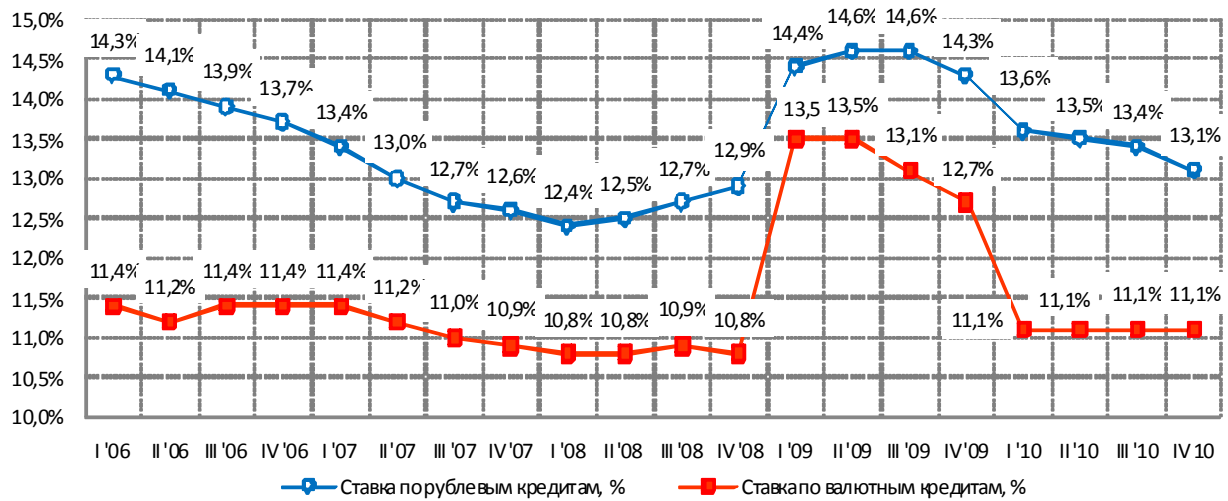


Рис. 4. Динамика средневзвешенной процентной ставки по выданным ипотечным кредитам в 2006 - 2010 гг. (поквартально, накопленным итогом с начала года)

Источник. Составлено автором по данным Банка России, прогнозам АИЖК.

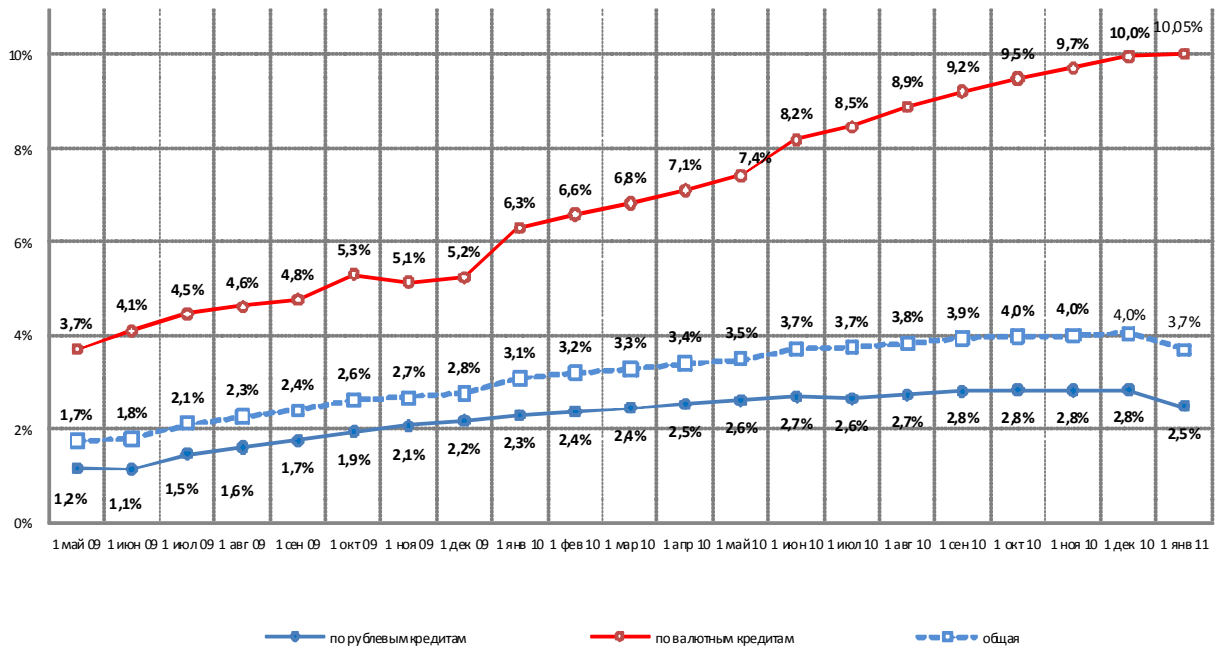


Рис. 5. Доля просроченной задолженности в 2009 - 2010 гг.

Источник. Составлено автором по данным Банка России, прогнозам АИЖК.

В последнем месяце 2010 г. произошло значительное сокращение уровня просроченной задолженности. Впервые с мая 2009 г. он снизился в абсолютном выражении - с 44,7 млрд. до 41,6 млрд. руб., что на фоне сезонного всплеска выдачи ипотечных кредитов привело также к снижению доли просроченной задолженности в совокупном ипотечном портфеле банковского сектора до 3,7%.

Тем не менее начинать делать выводы о восстановлении платежеспособности заемщиков можно будет только по итогам I квартала 2011 г., поскольку для последних месяцев года массовое погашение просроченной задолженности за счет выплаты годовых премий и бонусов - характерное явление. При этом в преддверии конца финансового года банки списали с балансов некоторую часть безнадежной просроченной задолженности.

Значительный вклад в объем просроченной задолженности вносят кредиты в иностранной валюте. Несмотря на то, что в совокупном ипотечном портфеле банковского сектора их доля не превышает 16 %, в общем объеме просроченной задолженности она составляет более 43,4 %. С учетом крайне низкого объема выдачи кредитов в иностранной валюте в 2009 и 2010 гг. можно утверждать, что основная масса таких кредитов, по которым допущена просрочка, была выдана еще до кризиса. Это произошло ввиду того, что после начала колебаний курса рубля в конце 2008 г. заемщики не справились с обслуживанием кредитов в иностранной валюте и до настоящего времени не смогли восстановить свою платежеспособность.

Таким образом, начинать делать выводы о восстановлении платежеспособности заемщиков можно только по итогам первого квартала 2011 г., поскольку для последних месяцев года массовое погашение просроченной задолженности за счет выплаты годовых премий и бонусов - характерное явление. При этом в преддверии конца финансового года банки списали с балансов некоторую часть безнадежной просроченной задолженности.

Значительный вклад в объем просроченной задолженности вносят кредиты в иностранной валюте. Несмотря на то, что в совокупном ипотечном портфеле банковского сектора их доля не превышает 16 %, в общем объеме просроченной задолженности она составляет более 43,4 %. С учетом крайне низкого объема выдачи кредитов в иностранной валюте в 2009 и 2010 гг. можно утверждать, что основная масса таких кредитов, по которым допущена просрочка, была выдана еще до кризиса. Это произошло ввиду того, что после начала колебаний курса рубля в конце 2008 г. заемщики не справились с обслуживанием кредитов в иностранной валюте и до настоящего времени не смогли восстановить свою платежеспособность.

Кредитные организации, равно как и правительство, могут и должны вырабатывать контрциклические меры для сглаживания колебаний рынка ИЖК и поддержания его стабильности в периоды спада и депрессии. Для разработки наиболее эффективных мер необходимо понимание основных мотивов поведения потребителей в те или иные периоды цикла. Основными проявлениями потребительской активности выступают спрос на вновь выдаваемые ипотечные кредиты и рефинансирование существующих кредитов в периоды подъема цикла, а также уровень просроченных платежей в периоды снижения цикла, особенно вызванные кризисным состоянием экономики. Меры, предпринимаемые для снижения долговой нагрузки, и, соответственно, вероятности дефолта заемщиков в периоды кризиса национальной экономической системы, требуют отдельного пристального рассмотрения.

¹ Секьюритизация в России: пути развития рынка и снижения стоимости заимствований: докл. рабочей группы Междунар. финансовой корпорации. Департамент глобальных финансовых рынков. URL: [www.ifc.org/ifcext/eca.nsf/attachmentsbytitle/Securitization+in+Russia+Russian+2005/\\$FILE/Securitization1-Rus-Final.pdf](http://www.ifc.org/ifcext/eca.nsf/attachmentsbytitle/Securitization+in+Russia+Russian+2005/$FILE/Securitization1-Rus-Final.pdf). 2011.

² Презентация "Рефинансирование закладных в 2009 г. Итоги и перспективы" на Всероссийской конференции "Ипотека в России. Устойчивое развитие и перспективы рынка". Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию", Москва, 13-14 ноября 2010 г.

³ Housing finance in emerging economies. Technical brief to the Board // World bank group board presentation. June. URL: [www.ifc.org/ifcext/gfm.nsf/attachmentsbytitle/HF-TechBrief-WBGBoard/\\$FILE?HF-TechBrief-WBGBoard.ppt](http://www.ifc.org/ifcext/gfm.nsf/attachmentsbytitle/HF-TechBrief-WBGBoard/$FILE?HF-TechBrief-WBGBoard.ppt). 2010.

⁴ Russia: Primary mortgage market development project. // www.ifc.org, раздел Advisory projects in the Russian Federation. URL: www.ifc.org/ifcext/eca.nsf/content/Russia_More_on_TA#Russia%20Primary%20Mortgage%20Market%20development%20project.pdf. 2010.

Поступила в редакцию 06.07.2011 г.