

УДК:336.713:336276

В.О. Федорович, Н.В. Конципо

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР СОВРЕМЕННОЙ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Рассмотрено современное состояние и проанализированы перспективы развития ипотечного кредитования в России. Показан расчет коэффициента доступности приобретения жилья на примере рынка недвижимости г. Новосибирска. Представлен анализ возможных направлений развития рынка ипотечного кредитования в посткризисный период, а также предложены механизмы для обеспечения населения РФ доступными ипотечными кредитами.

Ключевые слова: ипотечный кредит, процентная ставка, банковская система, объекты недвижимости, финансовые риски, потенциальный заемщик.

В связи с дальнейшим развитием рыночных отношений в национальной экономике России продолжается процесс совершенствования механизма кредитования юридических и физических лиц в банковской системе РФ. Процесс становления новых финансовых отношений был достаточно сложным и во многом противоречивым. В то же время создание избыточного количества кредитных организаций было ориентировано, в частности, на аккумуляцию денежных (финансовых) ресурсов в основном за счет использования так называемых быстрореализуемых финансовых возможностей (инструментов). К примеру:

- спекулятивные операции с иностранной валютой и ценными бумагами;
- обслуживание целевых кредитов Центрального банка, направленных на развитие сельского хозяйства и оборонного комплекса, которые, как правило, возвращались не в полном объеме;
- получение высоких доходов за счет высокой инфляции и неадекватной процентной политики [1. С. 76].

В начале 2000-х годов темпы развития национальной банковской системы приобрели достаточно устойчивый характер. При этом наблюдалось перманентное укрупнение коммерческих банков, причем независимо от формы собственности участников

(собственников) [2]. Слияние банков (интеграция капиталов) в целях масштабного укрупнения и увеличения их уставных капиталов с адекватным во многих случаях повышением уровня капитализации во многом объясняется не столько экономическими интересами участников, сколько регулятивными действиями Центрального банка РФ [3]. Поступательное развитие национальной банковской системы одновременно характеризуется высокими темпами масштабного расширения кредитования реального сектора экономики при сокращении доли сомнительной задолженности [1. С. 79–80].

В связи с принятием Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 (ред. от 06.12.11) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» стало развиваться ипотечное кредитование. В настоящее время оно является практически единственным действенным механизмом, позволяющим гражданам со средним материальным достатком приобретать в собственность объекты недвижимости [4. С. 64]. Именно этим фактом обусловлено положение, что ипотечное кредитование приобрело довольно массовый характер.

В то же время мировой финансовый кризис 2008 г. внес определенные коррективы в банковскую систему России. В феврале 2009 г. просроченными оказались 2,3% общего кредитного портфеля кредитов 30 крупнейшим банкам (табл. 1), а к концу 2009 г. доля от общего объема кредитного портфеля составила уже 10%. Банки были вынуждены признать просроченные долги как убытки и списать их с баланса. Списание убыточных кредитов уменьшает банковскую прибыль и накопленные резервы, направленные на покрытие возможных финансовых потерь. В этой связи банки были вынуждены прекратить выдачу новых, в том числе и ипотечных, кредитов и установить низкие процентные ставки по депозитам, для накопления достаточного объема прибыли в целях повышения капитализации [5]. Одновременно коммерческие банки для увеличения финансовой устойчивости вынуждены формировать стратегические финансовые накопления. Достаточность финансовых накоплений позволяет нивелировать значительную группу рисков, связанных со снижением процентной ставки по ипотечным кредитам [6].

Таблица 1

Рейтинг крупнейших банков России

№ п/п	Название банка	Рейтинг на I квартал 2009 г.	Рейтинг на II квартал 2012 г.
1	Сбербанк России	1	1
2	ВТБ	2	2
3	Газпромбанк	3	3
4	Россельхозбанк	4	4
5	Банк Москвы	5	5
6	Райффайзенбанк	8	10
7	МДМ Банк	13	15
8	Ак Барс	16	18
9	Ханты-Мансийский Банк	29	23

Следует констатировать, что объем выданных ипотечных кредитов значительно снизился, а условия их получения существенно ухудшились. Для большинства граждан России ипотечные кредиты по состоянию на 2009 г. были неприемлемы в основном из-за высокой процентной ставки. Средняя ставка по ипотеке в 2009 г. составляла 14,5% годовых [7]. В этой связи (табл. 2) уменьшилось число зарегистрированных прав на жилые помещения.

В настоящее время в России проводится ряд реформ по развитию ипотечного кредитования. В рамках данных реформ был предпринят ряд мер с целью снижения долговой нагрузки на заемщиков, а также меры по реструктуризации ипотечных кредитов при сохранении приемлемого уровня доходности кредитора. В их числе можно выделить такие как: снижение аннуитетного платежа за счет увеличения срока кредита, снижение аннуитетного платежа за счет частичного погашения доли основного долга, стабилизационный заем (отдельный кредит с целевым назначением) [8].

Таблица 2
Число зарегистрированных прав на жилые помещения [9]

	2005	2008	2009	2010	2011
Число зарегистрированных прав на жилье на основании купли-продажи, единиц	1788135	1889999	1510889	2389367	3074372

Развитие ипотеки является одним из приоритетных направлений государственной политики. Приоритетной задачей государства в становлении ипотечного кредитования является создание законодательной базы и нормативного регулирования процесса с целью снижения финансовых рисков для участников и повышения доступности кредита для физических лиц (граждан). В целом на поддержку доступной ипотеки и снижение ставок по жилищным кредитам государством предполагается направить порядка 250 млрд руб., которые помогут оживить рынок ипотечного кредитования и снизить процентные ставки [7, 10].

В рамках поддержки и развития ипотечного кредитования с апреля 2010 г. действует государственная программа поддержки ипотеки (Программа инвестиций в проекты строительства и доступного жилья и ипотеку в 2010–2012 гг.), в соответствии с которой процентная ставка по кредиту

не более 11% годовых; первоначальный взнос не превышает 20 % от стоимости приобретаемого недвижимого имущества (жилого помещения). Аналитический центр компании РУСИПОТЕКА опубликовал рейтинг ведущих ипотечных банков по итогам работы в 2012 г. Как и в предыдущие годы, лидерами стали банки с государственным участием. Ведущие позиции рейтинга заняли Сбербанк и ВТБ24. Третье место занял Газпромбанк (табл. 3).

Таблица 3
Результаты банков на рынке ипотечного кредитования

№ п/п	6 мес. 2012 г.		2011 г.	6 мес. 2011 г.
	Название банка	Объем, млн. руб.	Название банка	Название банка
1..	Сбербанк	192296	Сбербанк	Сбербанк
2	ВТБ-24	59615	ВТБ-24	ВТБ-24
3	Газпромбанк	26736	Газпромбанк	Газпромбанк
4	Дельта-кредит	12533	Дельта-кредит	Дельтакредит
5	Росбанк	7288	Росбанк	Абсолют Банк
6	Уралсиб	7286	Уралсиб	Запсибкомбанк
7	Связь-банк	5607	Райфайзенбанк	Райфайзенбанк
8	АК Барс	5496	Возрождение	Возрождение
9	Возрождение	5357	Запсибкомбанк	BSGV
10	Запсибкомбанк	4813	Абсолют банк	Ханты-Мансийский Банк

Доступность ипотечного кредита для конкретного домохозяйства определяется получаемыми доходами, процентной ставкой ипотечного кредита, а также сроком возврата кредита. Немаловажную роль при заключении ипотечного кредита играет отсутствие моратория на досрочное погашение получаемого кредита, который как привлекает потенциальных заемщиков, так и дает наибольшую возможность банкам получить выданные кредитные средства досрочно. Другими немаловажными факторами доступности ипотечного кредита являются величина первоначального взноса и структура платежей [10].

Для предоставления банком ипотечного кредита необходимо предоставить следующий пакет документов: копия паспорта, справка 2-НДФЛ (либо справка по форме банка), копия трудовой (трудоустройство на последнем месте работе не менее 6 месяцев), диплом об образовании. При наличии перечисленных документов и положительной кредитной истории потенциальный заемщик может в короткие сроки (10 дней) получить положительное кредитное решение. Сумма выдаваемого кре-

дита определяется исходя из платежеспособности заемщика (созаемщика) и срока кредитования.

Условия кредитования у каждого банка различны. В настоящее время потенциальному заемщику предоставлен широкий круг банков и их банковских продуктов для получения ипотечного кредита. В табл. 4 представлена динамика процентной ставки банков по ипотечному кредитованию в зависимости от первоначального взноса. Также заемщику предоставлено право выбора формы возврата кредита (платежа – аннуитентный или дифференцированный) и валюты кредитования (российские рубли или доллары США).

Таблица 4

Динамика процентной ставки, в зависимости от первоначального взноса*

№ п/п	Название банка	Первоначальный взнос		
		20%	20-50%	> 50%
1.	Газпромбанк	13,5	12,7	12,2
2.	Россельхозбанк	14	13,5	12,5
3.	НОМОС-Банк Сибирь	13,5	13	13
4.	Левобережный	11,4	11,4-10,8	10,4

* Данные таблицы представлены на основе социологического опроса на II квартал 2012 г.

Приведем пример из традиционной методики определения коэффициента доступности жилья для населения. Для это рассчитаем коэффициент доступности приобретения в собственность квартиры по ипотечному кредиту в городе Новосибирске в 2012 г. Коэффициент доступности определяется как отношение средней цены типовой квартиры к совокупному годовому доходу средней семьи и показывает срок, в течение которого семья из трех человек может накопить (оплатить ипотечный кредит) из текущих доходов сумму, необходимую для приобретения квартиры [4, 12]:

$$K = \frac{V}{I} = \frac{(S \times P)}{I}, \quad (1)$$

где, K – коэффициент доступности жилья, лет; V – средняя стоимость квартиры, руб.; I – годового совокупный доход семьи, руб.; S – общая площадь квартиры, м²; P – средняя цена 1 м² общей площади квартиры, руб.

Исходя из того, что средняя заработная плата составляет 21 тыс. руб, в семье 2 работающих члена семьи, получим годовой совокупный доход семьи (I) – 504 тыс. руб.

$$I = (21+21) \times 12 = 504 \text{ тыс. руб.}, \quad (2)$$

Так как для получения ипотечного кредита годовой платеж (выплаты по кредиту) не должен превышать годовой совокупный доход более чем на 50%, то в расчетах примем не 504 тыс. руб, а 50 % от суммы, т.е. 252 тыс. руб. В расчетах представим, что средняя цена одного 1 м² P – 54 тыс. руб., а общая площадь квартиры S – 50 м², тогда получим.

$$K = \frac{50 \times 54000}{252000} = 10,71 \text{ года.} \quad (3)$$

Таким образом, стандартная семья из трех человек, приобретая объект недвижимости с помощью ипотечного кредита, может стать полным собственником через 11 лет. Анализ данных Росстата (табл. 2 и 5) позволил констатировать, что благодаря росту доходов населения (по сравнению с 2008 г.) и снижению ставок по ипотечным кредитам в настоящее время наблюдается оживление и рост на рынке ипотечного кредитования.

Также к положительным моментам развития ипотечного кредитования необходимо отнести смягчение кредитно-монетарной политики Центрального банка РФ, снижение инфляции и уменьшение инвестиционных и макроэкономических рисков. Положительная тенденция наблюдается и на рынке труда, растет конкуренция в банковской сфере, которая заставляет банки снижать ставки по кредитам, в том числе и ипотечным [7].

Но все же остается ряд проблем, при которых ипотечное кредитование для некоторого числа населения является недоступным. Это нестабильный доход, а также невозможность подтвердить свой официальный доход, так называемая «черная зарплата» – заработная плата в конвертах, не подтвержденная по форме 2–НДФЛ.

Таблица 5

Социально-экономические индикаторы уровня жизни населения [9]

№ п/п	Показатель	Годы					
		2005	2007	2008	2009	2010	2011
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фактическое конечное потребление домашних хозяйств (в текущих ценах), млрд руб.	12455	18928	23684	25039	27660	32053
	в процентах к предыдущему году	110,8	112,5	109,4	95,5	104,0	105,8

Продолжение табл.

1	2	3	4	5	6	7	8
2	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.	8555	17290	18638	21193	20952	23693
3	Реальная начисленная заработная плата, в процентах к предыдущему году	113	111	97	105	105	104
4	Величина прожиточного минимума (в среднем на душу населения)	3018	3847	4593	5153	5688	6369

Согласно Распоряжению Правительства РФ от 17 ноября 2008 г. №1662-р «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г.» (вместе с Концепцией долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года) стратегической целью развития ипотечного кредитования является обеспечение к 2030 г. доступности приобретения и строительства жилья с помощью ипотечного кредитования и других форм жилищного финансирования для 60% семей. Достижение стратегической цели будет проходить поэтапно. Стратегия исходит из полного восстановления рынка в период с 2013 по 2020 г. и выхода на устойчивый рост [12].

В целях обеспечения реальной доступности ипотечного кредитования для большинства населения РФ необходимо, во-первых, снизить ставки по ипотечным кредитам, во-вторых, снизить размер требований к первоначальному взносу с одновременным введением моратория на материальное взыскание по ипотечному кредиту в случае возникновения у заемщика финансовых трудностей с выплатами и, в-третьих, желательны повысить благосостояние и платежеспособность населения РФ. Кроме этого, требуется снижение цен на жилье, за счет снижения стоимости строительно-монтажных работ, а также необходимо государственное финансирование ипотечного кредитования, закрепление на законодательном уровне величины предельных процентных ставок по ипотечному кредиту, размеры которых должны быть приемлемы не только для кредиторов, но и для заемщиков. Внедрение новых механизмов жилищного финансирования позволит достичь ба-

ланса между спросом и предложением на рынке недвижимости.

Литература

1. *Фадейкина Н.В., Демчук И.Н.* Эволюция банковской системы России // Сибирская финансовая школа. – 2010. – № 4. – С. 76–84.
2. *Федорович Т.В., Кунгуров Ю.А., Федорович В.О.* Капитализация крупнейших корпораций: экономическая оценка структурных преобразований в национальной экономике России // Финансы и кредит. – 2008. – №18. – С.32–38.
3. *Федорович Т.В., Федорович В.О.* Экономические последствия укрупнения российских корпораций: финансовая оценка организационного реформирования // Сибирская финансовая школа. 2008. – №2. – С.21–27.
4. *Оседец В.М.* Анализ потенциала развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России // Сибирская финансовая школа. – 2010. – № 6. – С. 64–69.
5. *Моисеев С.Р.* За должника ответишь // Общенациональная ежедневная газета. 19. 03.2009 г. URL: http://www.mfpa.ru/r/scientific_investigations/ (дата обращения 12.06.2012).
6. *Федорович В.О., Концишко Н.В.* Исследование механизма формирования и распределения стратегических финансовых накоплений корпорации // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2012. – №1. – С. 135–144.
7. *Якушев А.* Экономические предпосылки ипотечного кредитования в России // Клуб главных бухгалтеров. – 2011. – № 10.
8. *Коробчанская Е.А.* Ипотечное кредитование в посткризисный период: как не допустить старых ошибок // Банковский ритейл. – 2011. – № 1.
9. *Россия в цифрах. 2012: Крат. стат. сб.* Росстат – М., 2012. – 573 с.
10. *Казакова Е.Б.* Возможности и перспективы российского ипотечного кредитования // Российская юстиция. – 2011. – № 2.
11. *Стерник Г.М., Краснопольская А.Н.* Влияние параметров ипотечного кредитования на коэффициент доступности жилья: докл. на II Петербург. ипотечн. форуме 2 марта 2007 г.
12. *Хуснетдинова Л.М.* Ипотечное жилищное кредитование – механизмы обеспечения доступным жильем основной массы населения Российской Федерации [Электронный ресурс] – URL: http://www.juristlib.ru/book_9151.html/ (дата обращения 12.06.12).