

УДК 336.77

UDC 336.77

**СОВРЕМЕННЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ
РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

**MODERN DIRECTIONS OF MORTGAGE
HOUSING CREDITING MARKET
DEVELOPMENT**

Шанавазова Маликат Султановна
*Московский автомобильно-дорожный
государственный технический университет,
Филиал в г. Махачкала, Россия*

Shanavazova Malikat Sultanovna
*Moscow State Automobile & Road Technical
University, Branch in Makhachkala, Russia*

В статье рассматриваются направления
преодоления неразвитости рынка ипотечного
жилищного кредитования и его институциональной
незавершенности в России

In the article, the directions of overcoming of
backwardness of the market of mortgage housing
crediting and its institutional incompleteness in Russia
are considered

Ключевые слова: РЫНОК ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ, ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ,
ЗАКЛАДНЫЕ, ИПОТЕЧНАЯ СИСТЕМА

Keywords: MORTGAGE LENDING MARKET,
INTEREST RATES, MORTGAGE, MORTGAGE
SYSTEM

Неотъемлемой частью современной государственной социально-экономической политики России является система управления развитием рынков недвижимости и ипотечного кредитования с целью активизации воспроизводственных процессов в экономике страны. Эффективное выполнение своих функций ипотечным рынком находится в прямой зависимости от возможности привлечения и использования дополнительных источников финансирования. Планирование и реализация приоритетных ипотечных программ жилищного кредитования тесно связаны с процессом привлечения заемных источников денежных средств.

В частности, стоит отметить усиление интереса к проблемам ипотеки со стороны научной общественности в последнее время, в связи с разработкой и принятием пакета законов, направленных на формирование рынка доступного жилья в России.

В настоящее время решение жилищной проблемы в России осуществляется за счет следующих схем финансирования жилья:

– системы ипотечного жилищного кредитования, основанной на рыночных принципах финансирования, в том числе и с использованием Банком России ипотечной ставки рефинансирования;

– системы федеральных, региональных, муниципальных программ ипотечного жилищного кредитования с субсидированием приобретения жилья семьями со средними и низкими доходами;

– системы социального жилья для малоимущих, включающей общежития, дома низкой комфортности и т.д. [1, 29].

В этой связи важно подчеркнуть особый характер развития процессов функционирования российского рынка ипотечного кредитования, суть которого состоит в том, что его субъекты находятся на начальном этапе своего становления и все еще отсутствуют отлаженные механизмы взаимодействия элементов инфраструктуры рынка, которые на региональном уровне носят вообще фрагментарный характер. Общественная потребность в разнообразных видах ипотечных продуктов значительна, но условия предоставления их участниками ипотечного рынка не совершенны и лишь начинают формироваться.

Подтверждением этому может служить тот факт, что введение ипотеки в 2000-х гг. привело не к увеличению доступности жилья, а, наоборот, к его удорожанию, так как только ипотечные программы запускались в том или ином регионе, цены сразу вырастали на 40-60% [3, с. 43].

В России отмечаются достаточно низкие объемы и степень развития ипотечного рынка. Об этом свидетельствуют, например, такие показатели как доля общей стоимости заложных по остатку ссудной задолженности к ВВП страны, которая колеблется на уровне 0,42 % или доля ипотечной задолженности в ВВП равна 2,5%, а в развитых странах этот показатель может превышать 100%.

Неразвитость системы ипотечного кредитования – один из факторов понижения инвестиционной активности и общих условий экономической деятельности, так как развитие ипотечного жилищного рынка в России и качественных его составляющих предопределено существующими институциональными условиями, не обеспечивающими достаточных

стимулов для достижения необходимых масштабов ипотечного кредитования, в том числе жилищного.

Преодоление неразвитости рынка ипотечного жилищного кредитования и его институциональной незавершенности в России стало проблемой общегосударственной, в то время как его поступательное развитие может выступить в качестве важного стабилизирующего фактора экономического роста.

Например, в целях стимулирования спроса на ипотечные кредиты по мнению Г.Д. Оганесяна необходимо:

- поддерживать уровень процентной ставки на приемлемом для надежных заемщиков уровне за счет дифференциации кредитной маржи в зависимости от кредитной истории и платежеспособности заемщика;

- стимулировать создание специальных программ жилищного кредитования, ориентированных на отдельные категории заемщиков: военнослужащих, молодых семей, получателей материнского (семейного) капитала;

- внесение изменений в законодательство, позволяющих использовать средства материнского (семейного) капитала на погашение кредита, предоставленного на этапе строительства на погашение ранее взятого ипотечного кредита, на ежемесячное погашение платежей по кредиту для заемщиков, у которых снизился доход, в том числе по заемным обязательствам, возникшим в результате реструктуризации ипотечных кредитов (займов) [2, 239].

Поэтому, необходимость анализа развития российского рынка ипотеки и понимание его особенностей и роли в инвестиционных и социальных процессах, обоснование мер государственного воздействия по стимулированию механизмов финансирования ипотечного кредитования, важность разработок форм и методов его функционирования, а также

теоретическая и практическая значимость обладают особой актуальностью и значимостью.

Являясь частью финансовой системы, система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования затрагивает сразу несколько ее элементов. В настоящее время мировая практика в области ипотечного кредитования имеет разные направления своего развития и, поэтому, по-разному вписывается в финансовую систему, объединяет ее элементы и может быть условно классифицирована на следующие модели (таблица 1).

Таблица 1 – Модели ипотечного кредитования

Название	Участники	Форма движения денежных потоков	Финансовый механизм	Место действия
Классическая (американская)	Государство в лице эмиссионно-финансовой корпорации и прочие участники финансовых рынков	Поток инвестиций, идущий от эмиссионно-финансовой корпорации к кредиторам и противоположный ему – пулы закладных в качестве обеспечения	Рефинансирование ипотечных кредитов	рынок недвижимости, рынок капитала и государственный сектор
Европейская	Ипотечные банки	Поток кредитных средств (от кредитора к ссудозаемщикам) и закладные ценные бумаги (от ссудозаемщиков к кредиторам)	Эмиссия закладных	первичный рынок кредитования и рынок недвижимости
Немецкая	Стройсберкассы	Предоставление финансовой помощи заемщикам	Аккумуляирование финансовых ресурсов	Рынок недвижимости (первичный и вторичный)

При этом законодательные и исторические особенности развития банковской системы и жилищного сектора страны, в которых развивались элементы финансовой системы, определяют специфические черты присущие каждой из этих систем. Применение перечисленных моделей

ипотечных отношений на российской почве корректируется рядом правовых и экономических особенностей. В связи с этим нами выделяется тот факт, что развитие законодательной базы в отношении рынка ипотечного жилищного кредитования в России до недавнего времени происходило в двух направлениях (таблица 2):

Таблица 2 – Направления развития законодательной базы рынка ипотечного жилищного кредита

Федеральное	Региональное
Существует за счет: а) формировании вторичного рынка жилищной ипотеки; б) финансирование ипотечных кредитов идет в основном за счет средств кредитных организаций	Предполагает: а) усиление роли государства на всех стадиях ипотечного процесса; б) финансирование ипотечных кредитов осуществляется за счет субсидирования принципала и процентных ставок из региональных бюджетов

Федеральное. В основу решения жилищной проблемы положены преимущественно рыночные механизмы, основанные на активном привлечении в ипотеку банков и сторонних инвесторов, формировании вторичного рынка ипотечных ценных бумаг. При правовой разработке этого направления не отдается предпочтения какой либо из известных моделей ипотечных отношений, достаточная нормативная база сейчас действует для все трех рассмотренных моделей: американской, европейской, немецкой системы стройсбережений.

Региональное. Предполагает усиление роли государства на всех стадиях ипотечных отношений, независимо от выбранной модели. Базовая модель, как правило, одна. Главным субъектом ипотечного кредитования выступает региональная администрация в лице специально уполномоченных органов. В региональной модели именно эти организации оценивают и выбирают заемщиков, поскольку основным поставщиком финансовых ресурсов является региональный бюджет.

В зависимости от развиваемого направления рынка ипотечного

кредитования следует выбирать и формы государственного участия в нем. Участие государства в процессах ипотечного кредитования на сегодняшний день может, на наш взгляд, осуществляться по следующим основным направлениям, представленным в таблице 3:

Таблица 3 – Направления участия государства в развитии рынка ипотечного жилищного кредитования

Тип регулирования	Сущность	Направления реализации
Прямое	использование эффективных инструментов увеличения и поддержки платежеспособного спроса граждан на приобретение жилья путем государственного льготирования жилищного строительства и покупки жилья	финансирование части процентной ставки по кредиту
		финансирование части первоначального взноса, что снижает величину ипотечного кредита, или ускоряет возможность его получения
		система жилищных льгот, обусловленных покупкой квартиры
Косвенное	минимизация рисков ипотечного кредитования для субъектов ипотечного рынка	страхование первоначального взноса по ипотечному кредиту
		повышение кредитного рейтинга ценных бумаг коммерческих банков со стороны АИЖК
		установление государственного контроля за соответствием суммы заимствований по облигациям и стоимости их покрытия
Налоговое	совершенствование налогового режима, как инструмента стимулирования развития системы жилищного ипотечного кредитования	налоговые льготы для ссудозаемщиков, покупающих жилье, за счет принятия стоимости квартиры к вычетам при расчете НДФЛ
		снижение размера налоговой ставки по операциям с ценными бумагами для организаций – эмитентов ипотечных ценных бумаг

Поскольку инструменты косвенного участия могут применяться комбинировано, а инструменты прямого участия нет (это связано, в первую очередь, со значительными бюджетными затратами), то перед региональными властями всегда будет остро стоять вопрос о наиболее эффективных направлениях финансового участия в ипотечных программах, а именно:

- прямое бюджетное финансирование;
- финансирование процентных ставок;
- дотирование первоначальных взносов.

Первый вариант один из самых неэффективных: он практически непрозрачен, поскольку объем кредитования слишком мал, а, следовательно, трудно определить какими принципами будут пользоваться специалисты при выборе кому из заемщиков предоставить кредит; с точки зрения финансовой эффективности проект также неэффективен, поскольку объем свободных средств в распоряжении оператора начинает уменьшаться, начиная с года – являющегося максимальным сроком финансирования по кредитам.

Первый и второй способ финансирования тесно связаны с внешней средой – они не могут существовать без банковской системы, так как не заменяют кредитно-финансовый механизм, а всего лишь берут часть рисков, заключенных в процентной ставке, на себя. При этом расширяется при прочих равных условиях диапазон лиц, которые могут воспользоваться ипотекой.

Финансирование процентных ставок и дотирование первоначальных взносов, тем не менее, стимулирует заемщиков, в то время как сами кредиторы остаются незатронутыми. Важной задачей государства является помощь банковской системе в поиске более дешевых и долгосрочных ресурсов, поскольку это тоже окажет воздействие на процентную ставку и снизит ее за счет снижения кредитного спреда. Минусы дотирования процентных ставок состоят в следующем:

- срок кредитования до 20 лет слишком большой для того, чтобы можно было спрогнозировать развитие экономической ситуации в стране;
- в случае неблагоприятной экономической ситуации региональные власти смогут отказаться от субсидирования новых заемщиков, но субсидирование процентных ставок по уже выданным кредитам придется продолжать;
- затраты по субсидированию являются безвозвратными, они не будут возвращены, а следовательно их нельзя будет использовать для продолжения процесса кредитования;
- есть опасность, что процесс кредитования будет финансироваться скачкообразно.

К минусам дотирования первоначального взноса можно отнести тот факт, что для дотирования одного и того же количества заемщиков придется затратить значительно большее количество денежных средств.

При ожидании снижения процентной ставки региональному бюджету проще всего финансировать процентные ставки по кредитам, поскольку в этом случае и бюджет понесет значительно меньшие издержки по сравнению с альтернативным способом субсидирования и количество граждан, получающих кредит будет оптимально. Однако, при высоких процентных ставках, а также в случае ожидания их повышения следует отказаться от финансирования процентных ставок и перейти к менее эффективному, с точки зрения количества обеспеченных ипотекой, но, в то же время менее затратному способу финансирования – дотированию первоначальной ставки.

Таким образом, нами делается вывод о том, что дотирование процентных ставок по кредитам является наиболее эффективным способом прямого финансового участия государства в процессе развития рынка ипотечного жилищного кредитования.

Например, в рамках реализации республиканской программы ипотечного жилищного кредитования ОАО «Дагипотека» в 2010 г. выдано

227 кредитов на сумму 274,6 млн. рублей, рефинансировано 197 кредитов на сумму 248,7 млн рублей. По сравнению с аналогичным периодом 2009 г. объем ипотечного жилищного кредитования составил 153%, объем рефинансирования ипотечных кредитов – 164% [4].

Развитие рыночных отношений в России обуславливает необходимость уточнения институциональной роли государства в регулировании и управлении институциональным механизмом ипотеки. Становление ипотечного кредитования в России можно считать следствием дисфункции государства в качестве производителя социальных благ. Многолетние очереди на социальное жилье в условиях крайне неопределенной перспективы его получения заставили искать альтернативные, рыночные способы решения этой комплексной проблемы. Фактически посредством усилий по развитию ипотеки, начиная с середины 1990-х гг., государство пытается делегировать рынку свои конституционные функции, определяемые зафиксированным в Основном Законе праве граждан России на жилище. Попытки решить проблему недопроизводства жилья как особого социального (публичного) блага исключительно за счет рыночных механизмов представляются заведомо обреченными на неудачу.

Следует отметить, что жилье является институциональным товаром, поскольку владение недвижимым имуществом значительно повышает статус субъекта в системе социальной стратификации. Расширение слоя домовладельцев позволяет упрочить социальную базу поддержки власти. В этой связи государственные ипотечные программы могут рассматриваться в качестве институциональных инструментов укрепления социальной стабильности, политической лояльности и формирования экономической базы гражданского общества и могут трактоваться как особая форма социальной ответственности государства. Актуализируется проблема установления государством адекватного гарантированного минимума жилья. Для России недопустимы социальные последствия ипотечного

кризиса в США, когда более 800 тыс. домов к 2008 г. были принудительно отчуждены в пользу финансовых компаний.

Поэтому целесообразным, на наш взгляд, является усиление участия государства в ипотечных отношениях (как прямого, так и косвенного), путем интенсификации развития рынка ипотечного жилищного кредитования. Поэтому на современном этапе развития институциональной системы России нами предлагаются следующие пути государственной поддержки рынка ипотечного кредитования, направленные на его развитие и представляющие собой специфическую форму осуществления прямых функций государства в качестве конституционного агента общества (таблица 4).

Таблица 4 – Пути участия государства в развитии рынка ипотечного жилищного кредитования и обеспечении населения РФ жильем

ПРЯМЫЕ	КОСВЕННЫЕ
расширение строительства доступного жилья	субсидирование и инвестирование процесса модернизации промышленности строительных материалов
обеспечение жильем слабо защищенных групп населения (военнослужащих, многодетных семей, вынужденных переселенцев, молодых специалистов, работников бюджетной сферы и т.д.)	ликвидация монополий и сокращение коррупционной практики на девелоперском рынке
повышение доступности ипотечных программ	снижение трансформационных и транзакционных издержек строительства жилья
субсидирование процентных выплат по ипотечным жилищным кредитам	разработка и внедрение программы модернизации строительной индустрии
предоставление ипотечных жилищных кредитов без первоначального взноса для работников социальной и бюджетной сферы, в т.ч. перенос «тела» первоначального взноса на государство	активизация использования прогрессивных технологий и материалов нового поколения
предоставление налоговых льгот в част уплаты НДФЛ не только на сумму процентов по ипотечному жилищному кредиту но и на саму сумму кредита	упрощение регламентов и стандартов застройки
внедрение института социальных ипотечных облигаций	рационализация процедуры изменения статуса неиспользуемых территорий на статус земель поселений

Подводя итог, необходимо отметить, что государственная поддержка должна соответствовать воспроизводственной логике: начиная реформы со сферы обращения (развитие ипотеки) трудно добиться повышения доступности жилья, если велики трансформационные и трансакционные издержки его производства. В результате произойдет снижение себестоимости жилья, что позволит расширить количество потенциальных заемщиков на ипотечном рынке. Потому важно задействовать потенциал государственно-частных партнерств в сфере жилищного строительства и развития коммунальной инфраструктуры земельных участков, что также создаст импульс развитию ипотечного жилищного кредитования.

Предлагаемые направления развития рынка ипотечного жилищного кредитования позволят сформировать адекватную систему рефинансирования ипотечного жилищного кредитования в России.

Список литературы

1. Логинов М.П. Антикризисное управление ипотечным кредитованием // Деньги и кредит. 2009. № 3. С. 24-29.
2. Оганесян Г.Д. Особенности ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Экономические науки. 2011. № 4 (77). С. 236-240.
3. Щукин А. Ипотека доступна, а недвижимость – нет // Эксперт. 2008. № 13. С. 40-43.
4. В Дагестане развивается ипотечный рынок // <http://www.credits.ru/articles/9284/> // обращение к ресурсу 21.09.2011г.