

УДК 336.717.061:347.27:332.8 (470.630)

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК СПОСОБ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В РОССИИ

Кулешова Лариса Владимировна
к.э.н.

Лапина Елена Николаевна
к.э.н.
Ставропольский государственный аграрный университет, г. Ставрополь, Россия

В статье представлена оценка современного состояния рынка ипотечного кредитования в России, идентифицированы сдерживающие факторы и определены направления устойчивого развития данного сектора банковских услуг

Ключевые слова: ЖИЛИЩНАЯ ПРОБЛЕМА, ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, БАНК

UDK 336.717.061:347.27:332.8 (470.630)

MORTGAGE LENDING AS A WAY OF SOLVING PROBLEMS OF HOUSING IN RUSSIA

Kuleshova Larisa Vladimirovna
Cand.Econ.Sci.

Lapina Elena Nikolaevna
Cand.Econ.Sci.
Stavropol State Agrarian University, Stavropol, Russia

This article provides an assessment of the current state of the mortgage market in Russia; constraints and the directions of sustainable development in the sector of banking services are identified

Keywords: HOUSING PROBLEM, MORTGAGE LENDING, BANK

Жилищная проблема в России является одной из важнейших проблем современной экономики. Сегодня 8% россиян проживают либо в общежитиях и служебных квартирах, либо снимают жилье. Арендуют жилье люди с недостаточно высоким уровнем доходов, из них 58% малообеспеченные семьи, 37% – семьи со средним обеспечением и лишь 5% можно отнести к сравнительно благополучным слоям населения. Более того, основная часть арендаторов имеет жилье с маленьким метражом и не всеми коммунальными удобствами. Еще около 6% проживают в коммунальных квартирах или в части дома, не имеющих коммунальных удобств. По уровню жизни – это неблагополучная часть населения.

К основным путям решения жилищной проблемы в России можно отнести следующие:

- повышение доступности жилья для широких слоев населения (создание благоприятных условий для развития рынка жилья и жилищных услуг по эксплуатации жилищного фонда и т.д.);

- повышение качества эксплуатации жилищного фонда (существенное улучшение содержания и ремонта жилищного фонда, экономия энергетических ресурсов и т.д.);

- совершенствование системы обеспечения жильем социально незащищенных категорий населения (разработка эффективных систем целевой поддержки социально незащищенных групп населения, предоставление бесплатного жилья или на льготных условиях и т.д.);

- выделение субсидий на содержание жилья для ограниченной части нанимателей с низкими душевыми доходами;

- помощь при приобретении жилья в кредит на длительный срок (10-25 лет);

- развитие ипотечного кредитования под залог недвижимости [2].

Ипотечное кредитование является важнейшим элементом рыночной экономики, развитие которого необходимо для решения многих социально-экономических проблем и в целом для оздоровления экономики России. Ипотечное кредитование способно обеспечить решение жилищной проблемы россиян, поэтому главным направлением государственной жилищной политики России должно являться – развитие ипотечного кредитования в России.

Ипотечное кредитование представляет собой одну из форм кредитных отношений, при которых закладываемое имущество остается собственностью должника, а кредитор в случае невозможности взыскания долга может обеспечить возврат кредита за счет продажи заложенного имущества.

В настоящее время в России ипотечное кредитование занимает лишь порядка 7% в общем объеме банковского кредитования, поскольку существует ряд проблем, мешающих развитию ипотечного кредитования:

- 1) нестабильность экономики;
- 2) необоснованно высокие цены на недвижимость в отдельных регионах;

- 3) низкий уровень доходов населения;
- 4) слабая нормативная и законодательная база;
- 5) высокая стоимость расходов, связанные с приобретением недвижимости (услуги риэлторов, государственная пошлина).

Осуществление операций по ипотечному жилищному кредитованию ставит перед банками ряд проблем в области управления рисками, которые заключаются в следующем:

- долгосрочный характер кредита;
- необходимость применения специальных видов страхования предмета залога, а также жизни и трудоспособности заемщиков;
- применение независимой оценки рыночной стоимости предмета залога;
- специфичность проведения ипотечной сделки, заключающаяся в наличии обеспечения кредита на каждом этапе сделки;
- наличия обеспечения кредита в виде залога жилого помещения или прав требования.

Следует отметить, что сегодня имеются предпосылки для дальнейшего развития ипотечного кредитования в России. На рынке ипотечного жилищного кредитования наблюдается увеличение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты (табл. 1). Их доля в течение 2007-2011 гг. в общем количестве действующих кредитных организаций увеличилась с 51,7% до 67,3 %. По данным ЦБ РФ по состоянию на 1 января 2012 г. число участников первичного рынка ипотечного кредитования составило 658 банков, из них 577 предоставляли кредиты, остальные – обслуживали ранее выданные. В течение 2011 года регулярно ипотечные кредиты в рублях предоставляли 166 кредитных организаций, в иностранной валюте – 8 банков. В то время как в течение 2007 года осуществляли предоставление ИЖК в рублях около 400

кредитных организаций, в иностранной валюте - около 100 кредитных организаций [9].

Таблица 1 – Количество кредитных организаций - участников рынка ипотечного жилищного кредитования

	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010	01.01. 2011	01.01. 2012	2012 в % к	
						2011	2008
Количество действующих кредитных организаций	1136	1108	1058	1012	978	96,6	86,1
Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты	587	602	584	631	658	104,3	112,1
Удельный вес, %	51,7	54,3	55,2	62,4	67,3	107,9	130,2

Несмотря на огромное количество организаций на ипотечном рынке, доля коммерческих банков, активно работающих в этой сфере достигает 63% (Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк), а с учетом Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) – 70%. Конкуренция среди банков России значительно ужесточилась по сравнению с докризисным временем. Сравнительную характеристику лидеров рынка ипотечного кредитования можно отследить по таблице 2.

Лидером рынка является Сбербанк России, который выдал в 2011 году сумму 320,7 млрд. рублей на ипотечные кредиты, что выше прошлогоднего объема в два раза. В том числе госбанки ВТБ24 и Газпромбанк за два года увеличили свои объемы ипотеки в 2,5 и 2,7 раза соответственно. Четвертую строчку занимает банк «ДельтаКредит», являющийся лидером среди частных банков, работающих на ипотечном рынке, и стабильно на протяжении последних лет входящий в пятерку лидеров. Замыкает топ-5 ипотечных банков Росбанк, который объединил ипотечный портфель с BSGV.

Таблица 2 – Лидеры рынка ипотечного кредитования в России, млн. руб.

Место	2009		2010		2011	
	Банк	Объем	Банк	Объем	Банк	Объем
1.	Сбербанк	107365	Сбербанк	184500	Сбербанк	320712
2.	ВТБ 24	11689	ВТБ 24	31732	ВТБ24	80382
3.	ТрансКредит-Банк	5231	Газпромбанк	16677	Газпромбанк	45690
4.	Дельтакредит	4816	Дельтакредит	10679	Дельтакредит	18144
5.	BSGV	2380	Запсибком-банк	7428	Росбанк	13084
6.	МИА	1507	Транскредит-банк	7190	Уралсиб	9619
7.	Росбанк	1419	Возрождени	4981	Райффайзен-банк	9612
8.	Банк Жилфинанс	1364	ЮниКредит-Банк	4939	Возрождение	9150
9.	Нордеа Банк	1065	BSGV	4518	Запсибкомбанк	8792
10.	Инвестторг-банк	759	Банк Жилфинанс	3481	Абсолют Банк	8581

В 2011 году рынок ипотечного жилищного кредитования в России сделал мощный рывок вперед и превысил уровень докризисного 2007 года, о чём свидетельствуют данные таблицы 3. Так в 2011 году кредитными организациями было выдано 523 582 ипотечных кредита, что превышает значение 2010 года на 73,7% и в 2,4 раза больше 2007 года. Общая сумма предоставленных ипотечных кредитов составила 716,9 млрд.руб. или 188,6% значения 2010 года и 128,8% 2007 года. При этом наблюдается увеличение доли рублёвых кредитов, как в количественном, так и в стоимостном выражении. Однако доля ипотечного кредитования в общем объёме потребительского кредитования ещё не достигла значения 2007 года, но увеличилась по сравнению с 2010 годом и составила 13,2%. В течение исследуемого периода наблюдается положительная тенденция увеличения среднего размера ипотечного жилищного кредита до 1,37 млн.руб. в 2011 году, снижение средневзвешенных процентной ставки и срока как по рублёвым, так и по кредитам в иностранной валюте.

Таблица 3 – Характеристика рынка ипотечного жилищного кредитования

Показатель	2007	2008	2009	2010	2011	2011 в % к	
						2010	2007
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, тыс.ед.	214,2	351,2	130,1	301,4	523,6	173,7	в 2,4 раза
в том числе							
в рублях	186,4	300,1	128,0	298,2	520,7	174,6	в 2,8 раза
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд.руб.	556,5	655,8	152,5	380,1	716,9	188,6	128,8
в том числе							
в рублях	438,1	560,7	143,0	364,6	697,4	191,3	159,2
иностранной валюте	118,4	95,1	9,5	15,5	19,5	125,8	16,5
Доля в портфеле потребительского кредитования, %	15,6	4,7	5,8	10,4	13,2	126,9	84,6
Средний размер ипотечного жилищного кредита, млн.руб.	1,36	1,3	1,2	1,26	1,37	108,7	99,3
Средневзвешенная процентная ставка, %							
по кредитам в рублях	12,6	12,9	14,3	13,1	11,9	90,8	94,4
по кредитам в иностранной валюте	10,9	10,8	12,7	11,0	9,7	88,2	89,0
Средневзвешенный срок, мес.							
по кредитам в рублях	199	215	197	196	179	91,3	89,9
по кредитам в иностранной валюте	189	207	139	155	148	95,5	78,3

На ситуацию повлияли четыре фактора: номинальный рост цен на рынке жилья, повышение доступности ипотечного кредитования, оживление строительного сектора и изменение структуры спроса на рынке жилья в целом по стране. Тем не менее отлична ситуация в отдельных регионах. Так по состоянию на 01.01.2012 лидером по объему выданных ипотечных жилищных кредитов является Москва, Тюменская и Московская область, что представлено в таблице 4.

Таблица 4 – Регионы-лидеры по объему выданных ипотечных жилищных кредитов

Регион	Объем, млн. руб.	Количество единиц
1. Москва	79 236	21 953
2. Тюменская область	54 290	30 583
3. Московская область	49 278	19 971
4. Санкт-Петербург	32 695	14 557
5. Свердловская область	23 993	18 040
6. Республика Татарстан	21 386	27 920
7. Красноярский край	20 403	15 612
8. Челябинская область	18 653	20 206
9. Краснодарский край	17 399	12 835
10. Самарская область	17 261	15 921

Можно отметить, что в региональной структуре выданных ипотечных кредитов наибольшее количество кредитов выдано в Москве и Московской области - объем кредитов в 2011 году составил 128,5 млрд. руб. Также к числу регионов с большим объемом выдачи кредитных продуктов можно отнести Тюменскую область, Санкт-Петербург, Свердловскую область. При этом Тюменская область находится на втором месте в рейтинге регионов по объему выданных ипотечных жилищных кредитов на 1 января 2012 года с показателем 54 млрд. 290 млн. рублей, уступая лишь Москве. В том числе Тюменская область лидирует по количеству выданных ипотечных кредитов – 30 тыс. 583 единицы. Жители Москвы получили 21 тыс. 953 жилищных кредитов на общую сумму 79 млрд. 236 млн. рублей. На третьем месте в рейтинге – Московская область: 19 тыс. 971 кредитов на покупку жилья в объеме 49 млрд. 278 млн. рублей.

Для всех российских банков по-прежнему остаётся актуальной проблема роста просроченной задолженности по ипотечным кредитам, увеличение которой стало наблюдаться с середины 2007 года. Так в 2009 году просроченная задолженность по ипотечным рублёвым кредитам увеличилась по сравнению с 2008 годом в 3,5 раза, в иностранной валюте – в 2 раза, и составила на 1.01.2010 г. 18,5 и 12,5 млрд.руб., её удельный вес

в общем объёме задолженности составил 2,3 и 6,3%, соответственно. На 1.01.2012 г. объём просроченной задолженности по рублёвым кредитам увеличился по сравнению с 2008 г. в 4,9 раза, в иностранной валюте – в 3,1 раза. Увеличился и удельный вес просроченной задолженности, особенно по ИЖК в иностранной валюте. В этой связи многие банки стали отказываться от предоставления ипотечных кредитов в иностранной валюте, а так же предлагать продукты по перекредитованию в рублях.

Таблица 5 – Динамика просроченной задолженности по ИЖК

	2008	2009	2010	2011	2011 в % к	
					2010	2008
Объём просроченной задолженности, млрд.руб.						
по ИЖК в рублях	5,3	18,5	23,6	25,9	109,7	в 4,9 раза
по ИЖК в иностранной валюте	6,2	12,5	18,1	19,4	107,2	в 3,1 раза
Удельный вес в общем объёме задолженности, %						
по ИЖК в рублях	0,6	2,3	2,5	2,0	80,0	в 3,3 раза
по ИЖК в иностранной валюте	2,7	6,3	10,0	11,8	118,0	в 4,4 раза

Кроме того, следует отметить, что за последние снизились объёмы операций по рефинансированию ИЖК, путём продажи прав требования по ним другим организациям. Если в 2010 г. средства, полученные кредитными организациями в порядке рефинансирования составляли 17% общего объёма ИЖК, то в 2011 г. – снизились до 13%, против 43% в 2009 году.

Таким образом, ипотечное кредитование является востребованным банковским продуктом, позволяющим решить жилищную проблему в России. Тем не менее, для его устойчивого развития необходимо обеспечить работу в следующих направлениях:

1) для заемщиков (населения):

- изменение структуры спроса населения на жилье;
- удешевление жилищного строительства;
- повышение подвижности населения в пределах территории страны;

- рост понимания значимости недвижимости как объекта вложения сбережений;

2) для предпринимателей:

- обеспечение роста экономики и увеличение объемов жилищного строительства;
- модернизация строительных предприятий и улучшение технологий строительства;
- понимание необходимости снижения стоимости строительства;

3) для банков и других субъектов хозяйства:

- усовершенствование законодательной и нормативной базы ипотечного кредитования;
- финансирование реального сектора экономики со стороны государства и стимулирование инвестиционных потребностей населения;
- активизация государства при содействии реализации программ ипотечного кредитования граждан;

4) для органов государственной и местной власти:

- использование возможности решения жилищной проблемы, через поддержку ипотечного кредитования;
- активизация деятельности в строительной отрасли и других, связанных с ней секторах экономики;
- рост объемов поступлений налогов на недвижимость, за счет увеличения введенных в эксплуатацию объектов;
- увеличение финансовых возможностей базы для реализации социальных программ по обеспечению жильем населения с низким уровнем доходов;
- выполнение планов по строительству.

В настоящее время ипотечные отношения в России не достигли того масштаба и той зрелости, какими должны быть. Многие эксперты

полагают, что проблема не в самой системе ипотечного кредитования, а в общих экономических показателях. Мировая практика свидетельствует, что ипотека перспективна там, где годовая инфляция не превышает 6% в национальной валюте. До тех пор, пока разница между доходами населения и стоимостью недвижимости будет велика, ипотека не будет иметь массовый характер. Поэтому для решения жилищной проблемы в нашей стране необходимо либо обеспечить увеличение уровня доходов населения, либо рост объемов жилищного строительства, с целью снижения стоимости жилья.

Литература

1. Арсенова, Е.В. Кредитование – важный источник развития хозяйствующего субъекта/Е.В. Арсенова, Д.В. Перова// Региональная экономика: теория и практика – 2008.
2. Гимазетдинова Э.Я. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях / Э.Я. Гимазетдинова, И.А. Владимиров // Актуальные вопросы экономики и управления: материалы междунар. заоч. науч. конф. (г. Москва, апрель 2011 г.).Т. I. – М.: РИОР, 2011. – С. 57-59.
3. Кулешова Л.В., Лапина Е.Н. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России в условиях мирового финансового кризиса // Мировой финансовый кризис: причины, проблемы, пути преодоления: сб. науч. тр. – Ставрополь: ИП Сыровец В.Л., 2010. – с. 59-67.
4. Кулешова Л.В. Особенности ипотечного кредитования: проблемы и перспективы развития: Трансформация региона в условиях глобализации экономического развития: сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции (Ставрополь, 5-7 апреля 2011г.) В 2т. Т.1. / Л.В. Кулешова, Г.Р. Ованисян – М.: Илекса, 2011. –С.211-215.
5. Лазарова, Л.Б. Ипотека как рыночный инструмент обеспечения жильем населения / Л.Б. Лазарова // Научная мысль Кавказа. – 2009. Ростов-на-Дону.
6. Складорова Ю.М. Активизация предпринимательской и инвестиционной деятельности в экономике Ставропольского края: коллективная монография / Складорова Ю.М., Складоров И.Ю., Гурнович Т.Г., Кулешова Л.В., Лапина Е.Н. и др. – Ставрополь, СтГАУ, 2011. – 139с.
7. Складорова Ю.М. Механизм ипотечного кредитования под залог сельскохозяйственных земель / Ю.М. Складорова, Л.В. Кулешова // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2011. №5 (29).
8. Складорова Ю.М. Экономическая работа кредитного учреждения по оформлению кредитной сделки (займа): имитационная деловая игра: Учебное пособие / Складорова Ю.М., Складоров И.Ю., Лапина Е.Н. и др. – 3-е изд., перераб. и доп. – Ставрополь: АГРУС, 2008. – 504 с. – (Серия «Я - менеджер»).
9. <http://www.cbr.ru> - Официальный сайт ЦБ РФ
10. <http://www.gks.ru> - Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики