
ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ

А.С. Кошман

Российский университет дружбы народов
ул. Миклухо-Маклая, 6, Москва, Россия, 117198

В статье анализируются ключевые показатели развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России. Определяются факторы и направления дальнейшего развития рынка ипотечного жилищного кредитования. Выявляется роль государства в процессе становления и развития рынка ипотечного жилищного кредитования. Раскрывается роль крупных банков, и определяется их влияние на рынок жилищных кредитов. Исследуются основные недостатки ипотечного жилищного кредитования в России, а также предлагаются дополнительные меры со стороны государства по стимулированию развития рынка ипотечного жилищного кредитования.

Ключевые слова: ипотечный жилищный кредит, просроченная задолженность, первоначальный взнос, переплата, процентная ставка, рынок жилой недвижимости.

Влияние финансового кризиса на развитие рынка ипотечного жилищного кредитования России

В 2010 г. и в первом полугодии 2011 г. ситуация на ипотечном рынке кредитования в России имела положительную динамику. Снижение цен на жилье, улучшение финансового состояния россиян, оправившихся от последствий финансового кризиса, отложенный спрос на жилье, а также относительное восстановление возможностей коммерческих банков выдавать долгосрочные ссуды заемщикам привели к существенному росту объемов предоставленных ипотечных кредитов.

Рынок ипотечного жилищного кредитования в России на протяжении последних лет демонстрировал стабильный рост, однако начиная уже с I квартала 2009 г. рынок существенно сократился под влиянием финансового кризиса. Цены на жилье в начале 2009 г. существенно упали в отсутствие спроса, но многие коммерческие банки не имели возможности выдавать ипотечные кредиты в силу отсутствия долгосрочных денежных ресурсов, что повлекло за собой рост процентных ставок по ипотечным кредитам и ужесточение требований к заемщикам. Также необходимо учитывать тот факт, что в период острой фазы кризиса, потеряв рабочие места, многие заемщики перестали выполнять свои обязательства перед коммерческими банками по обслуживанию ипотечных кредитов. И самое важное: у банков-кредиторов и заемщиков возникли опасения о возможных сценариях развития мирового финансового кризиса.

Заметим, что рынок ипотечного жилищного кредитования в России не настолько развит, как в других странах, и не имеет такого подавляющего влияния на всю финансовую систему страны, как в США или Великобритании. Объем ипотечного кредитования в России сократился с 656 млрд руб. в 2008 г. до 152 млрд руб.

в 2009 г. Однако уже в 2010 г. наблюдается положительная динамика, и общий объем выданных ипотечных кредитов составил 378,9 млрд руб. Неудивительно, что российский рынок ипотечного жилищного кредитования продолжает демонстрировать существенные темпы роста. В 2011 г. банками было предоставлено населению 520,8 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 713 млн руб. Это почти в 2 раза превышает результаты 2010 г. Динамика рынка остается очень высокой, хотя темп прироста выданных кредитов немного сократился (табл. 1).

Таблица 1

Показатели рынка ипотечного жилищного кредитования России

Показатель	Год		
	2009	2010	2011
Объем задолженности, млрд руб.	1 010,9	1 127,8	1 475,0
Объем просроченных кредитов, млрд руб.	31,0	41,6	45,3
Объем выданных кредитов, млрд руб.	152,5	378,9	713,0
Количество выданных кредитов, тыс. штук	130,1	301,0	520,8

Источник: Составлено автором по данным Центрального банка РФ, www.cbr.ru

При этом наметился стабильный рост просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам с 31 млрд руб. в 2009 г. до 45,3 млрд руб. в 2011 г. Однако благодаря росту ипотечного портфеля в целом доля просрочки даже снизилась — с 3,7% в 2010 г. до 3,1% в 2011 г.

Программы ипотечного жилищного кредитования, предлагаемые коммерческими банками, были долгое время недоступны заемщикам. Высокие ставки, доходившие до 20% годовых, затраты на страхование, обязательный первоначальный взнос не менее 20% от стоимости жилья заставляли заемщиков отказываться от идеи оформления ипотечного жилищного кредита.

Банкам было невыгодно и слишком опасно в период острой фазы финансового кризиса выдавать дешевые рублевые ипотечные кредиты, поэтому средние ставки выросли с 12% в 2008 г. до 14—15% к началу 2009 г.

С начала 2011 г. ставка по ипотечным кредитам в рублях постепенно снижалась и к концу года опустились ниже 12% (11,7%), по валютным кредитам также происходило постепенное снижение, и концу года средние ставки по валютным ипотечным кредитам были на уровне 9,8%. И это несмотря на опасения в связи с ростом ставки рефинансирования Центрального банка РФ. При этом кредиты в иностранной валюте пользуются все меньшей популярностью. В 2011 г. портфель ипотечных валютных кредитов сократился с 193,1 млрд руб. до 176,3 млрд руб., а доля валютных кредитов в общем портфеле снизилась по сравнению с прошлым годом с 17,5% до 12,2% (рис. 1).

С начала 2010 г. рынок ипотечных кредитов вошел в стадию роста и начал показывать положительную динамику в сторону увеличения объема выдаваемых ссуд. Особо стоит выделить тот факт, что процентные ставки по ипотечным кредитам в течение всего 2010 г. существенно сокращались.

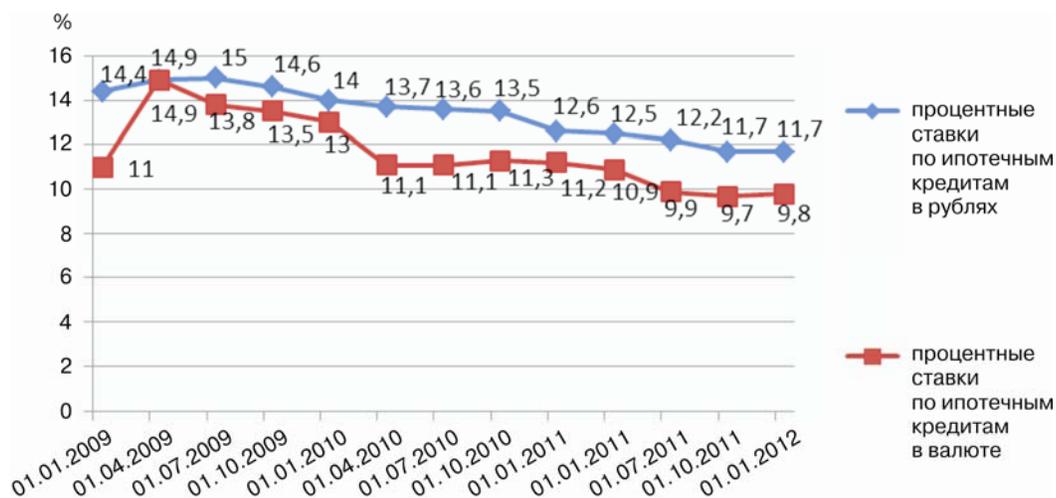


Рис. 1. Динамика процентных ставок по ипотечным кредитам в рублях и валюте

Источник: Составлено автором по данным ЦБ РФ

Во многом падение процентных ставок оказало положительное влияние на рост рынка и улучшение условий кредитования населения (на величину первоначального взноса, сроков кредитования и т.д.).

Роль крупных банков с государственным участием в сегменте ипотечного жилищного кредитования

Особо стоит выделить значение крупных игроков на рынке ипотечного кредитования таких, как Сбербанк и ВТБ 24. Выделенные коммерческие банки принадлежат частично государству в лице Банка России и при развитии своих ипотечных программ во многом учитывали не только свои коммерческие цели, но и реальные возможности населения. Во многом благодаря умеренной процентной политике, высокой доле собственных средств и более выгодным условиям привлечения дополнительных долгосрочных денежных средств данные банки контролируют в совокупности более 56% рынка ипотечных жилищных кредитов (табл. 2).

Таблица 2

Объемы кредитования 10 ведущих ипотечных банков РФ в 2011 г.

Название	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Доля валютных ипотечных кредитов, %	Доля ипотечных кредитов в общем объеме всех выданных розничных кредитов физическим лицам, %	Прирост/снижение объема выданных кредитов по отношению к 2010 г., %
Сбербанк	320 712	0,1	26,1	73,8
ВТБ24	80 382	4,0	24,5	154,0
Газпромбанк	45 690	0,4	61,1	174,0
Дельтакредит	18 144	21,7	100	96,7
Росбанк	13 084	0,1	0,12	78
Уралсиб	9 619	0,3	19,5	1009,0
Райффайзенбанк	9 612	10,0	14	215,0
Возрождение	9 150	0,6	62,2	84,0
Запсибкомбанк	8 792	0,1	41	18,4
Абсолют Банк	8 581	0	73	102,8

Источник: <http://www.rusipoteka.ru/>

Анализ ключевых показателей развития жилищного рынка

Во многом ипотечное кредитование зависит от объемов вводимого жилья в эксплуатацию. Стоимость жилья в России необоснованно высока, особенно в крупных городах. Данное обстоятельство обусловлено малыми темпами строительства и острой нехваткой новых площадей.

Восстановление рынка ипотечного жилищного кредитования в течение 2010 г. позитивным образом сказалось на рынке недвижимости. Данные Росреестра показывают, что число объектов, зарегистрированных в сделках с жильем, в 2010 г. увеличилось не только по сравнению с 2009 г. (на 30%), но и 2008 (на 19%) [1].

Несомненно, что именно ипотека стала ключевым фактором восстановления и дальнейшего роста рынка жилья в 2010 г. Темп роста количества объектов, обремененных ипотекой, был существенно выше темпа роста количества объектов, зарегистрированных в сделках с жильем, а доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, существенно выросла и по итогам I полугодия 2011 г. составила 16,3% (рис. 2).

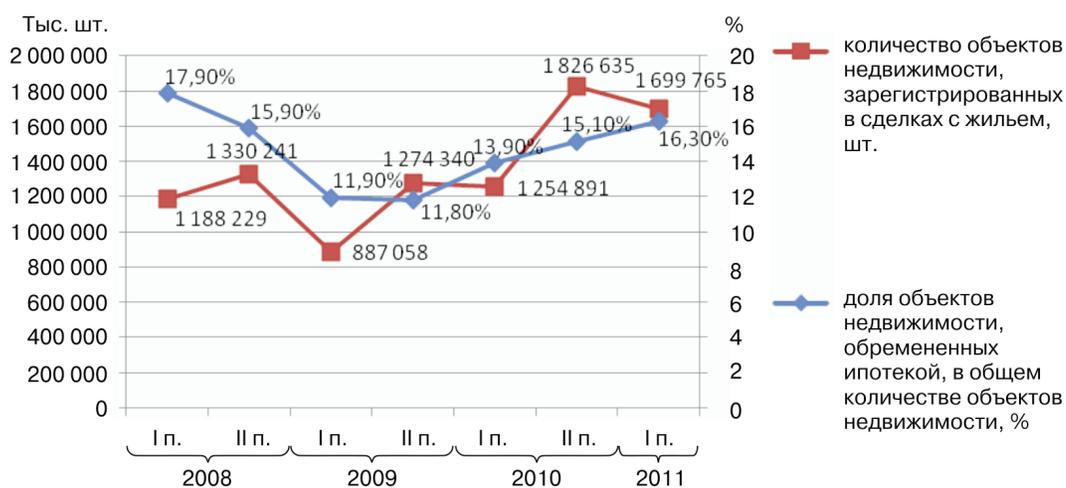


Рис. 2. Динамика количества объектов с недвижимостью, зарегистрированных в сделках с жильем (тыс. шт.) и доли объектов недвижимости, обремененных ипотекой в 2006—2011 гг.

Источник: Составлено автором по данным Росреестра

Несмотря на оживление рынка недвижимости, строительный сектор стагнировал на протяжении всего года, и динамика ввода новых жилых домов в 2010 г. незначительно сократилась до 58,1 млн кв. м против 59,8 млн кв. м в 2009 г. Однако уже в 2011 г. было введено 62,3 млн кв. м нового жилья [2]. Чтобы достигнуть европейского уровня строительства, необходимо строить в России ежегодно порядка 140—150 млн кв. м нового жилья. Показатель наиболее развитых стран ЕС составляет 1 кв. м на одного человека. В настоящее время в России вводится 0,35—0,40 кв. м на одного человека.

Можно предположить, что в 2010 г. прирост объема ввода индустриального жилья происходил преимущественно за счет объектов, основной объем работ

по которым был начат еще до кризиса, и решающим для восстановления строительного сектора станет период 2011—2012 гг., когда запас таких объектов будет исчерпан. Следовательно, в 2012 г. также не приходится ждать существенного роста строительного сектора и ввода нового жилья, поскольку необходимая для этого база в течение последних двух лет не формировалась.

В то же время следует отметить, что сочетание явного снижения предложения строящегося жилья на рынке (ввиду стагнации строительного сектора) с восстановлением ипотечного кредитования и ростом количества объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках в 2010 г., не привело к существенному росту цен на жилье.

Главной точкой роста цен на жилье в 2010 г. стал I квартал, затем уровень цен стабилизировался. По данным аналитического центра АИЖК в итоге за год средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья в номинальном выражении (без учета инфляции) в РФ увеличилась на 13% и составила 60 тыс. руб., а на первичном рынке увеличилась лишь на 1% и составила 48,1 тыс. руб. [3].

Слабая динамика цен на первичном рынке связана прежде всего с усилившимся в период кризиса недоверием потребителей к строительному сектору и высоким риском совершать покупки в условиях неопределенности. Так, согласно результатам социологического исследования, проведенного АИЖК в октябре 2010 г. совместно с ГФК-Русь, население в большей степени отдавало предпочтение вторичному рынку жилья (36%), чем первичному (25%) [3].

В сложившейся ситуации такая ценовая динамика свидетельствует о кардинальном изменении структуры рынка жилья в 2010 г. и концентрации его активности фактически только в одном сегменте — жилья экономкласса. Очевидно, что рост количества сделок с жильем происходил за счет альтернативных сделок на вторичном рынке, направленных на улучшение текущих жилищных условий, при фактически полном отсутствии инвестиционного спроса. Более того, на фоне дефицита строящихся объектов рост оборота во многом обеспечивался благодаря обратному процессу — реализации инвестиционной недвижимости в сегменте экономкласса.

Основным недостатком ипотеки является так называемая переплата за объект недвижимости, которая может достигать 100% стоимости жилья и более. Переплата по ипотеке включает в себя проценты по ипотечному кредиту и ежегодные суммы обязательного страхования. Кроме того, в процессе получения ипотечного кредита заемщику приходится нести еще некоторые дополнительные расходы, такие как оплата услуг оценочной компании и нотариуса, плата банку за рассмотрение заявки на кредит, сбор за ведение ссудного счета и т.п. Накладные расходы в совокупности могут достигать 10% первоначального взноса на приобретение жилья.

В сложившихся условиях государству необходимо предпринимать дополнительные меры для стимулирования развития рынка жилищной ипотеки, которые заключаются в следующем:

— увеличение объема вводимого жилья в эксплуатацию, путем государственной поддержке строительной отрасли;

- развитие рынка долгосрочного кредитования для коммерческих банков, выдающих ипотечные кредиты;
- создание условий доступа к государственному фондированию всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования;
- разработка мер прямого субсидирования государством населения без участия кредитных организаций.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и регистрации. — URL: <http://www.rosreestr.ru>
- [2] Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. — URL: <http://www.gks.ru>.
- [3] Официальный сайт Агентства ипотечного жилищного кредитования. — URL: <http://www.ahml.ru>

THE PECULIARITIES OF MORTGAGE MARKET IN RUSSIA IN THE UNCERTAIN TIME

A.S. Koshman

Peoples' Friendship University of Russia
Miklukho-Maklaya str., 6, Moscow, Russia, 117198

In the article the author analyzes the key indicators of the mortgage market in Russia. The author determines the factors and directions of further development of the mortgage market. Particular attention is paid to the role of government in the process of mortgage market's development. The role of large banks and their influence on the mortgage market is also revealed in the article. Also author analyses the main lacks of mortgage lending in Russia and suggests additional measures aimed to stimulate mortgage lending.

Key words: mortgage loan, overdue loan, initial payment, overpayment, interest rate, real estate market.