

Грачева А.А.
Академия ФСИН России, г. Рязань

Проблемы реализации региональных программ ипотечного жилищного кредитования в условиях кризиса

Научный руководитель доктор экономических наук,
профессор Амосова Н.А.

В статье обобщены первые результаты реализации ипотечных жилищных программ, дана классификация программ ипотечного кредитования, наиболее часто встречающихся в отечественной практике. Систематизирован накопленный опыт, выявлены достоинства и недостатки моделей ипотечного жилищного кредитования в регионах.

В России институт ипотечного жилищного кредитования – довольно молодая экономическая категория. Являясь финансовым инструментом кредитной и инвестиционной политики государства, ипотечное жилищное кредитование позволяет повысить социальную удовлетворенность домохозяйств, улучшить демографическую ситуацию в стране, повысить уровень жизни населения.

Российское ипотечное жилищное кредитование развивается в весьма непростых условиях. Существует ряд основных проблем, препятствующих развитию ипотеки.

1. Недостаточная развитость банковского сектора экономики. Начиная с 2003-2004 гг. в нашей стране наблюдался настоящий бум развития кредитного рынка, финансирование которого шло в основном за счёт притока иностранного капитала: иностранных заимствований и инвестиций иностранных банков. В условиях мирового финансового кризиса иностранный капитал стал практически недоступен для банковской сферы, отток капитала существенно снизил ликвидность российских банков. Наряду с оттоком капитала многие аналитики причину быстрого роста банковского сектора видят в финансовой неграмотности населения, за счёт которой обогащались некоторые банки. В современных условиях подобные кредиты, выданные под скрытые проценты и на условиях непонятных для заёмщика, могут породить увеличение числа дефолтных кредитов. По словам президента Ассоциации региональных банков «Россия» А. Аксакова, – «неполнота рекламной информации и трудности выбора потенциальным заёмщиком кредитного продукта, неполнота информирования заёмщика представляют весьма серьёзную угрозу как для кредитных организаций и заёмщиков, так и в целом для нашего потребительского рынка»¹.

2. Низкая платёжеспособность населения. Всего лишь 12,4% семей в

¹ Смирнов И.Е. Проблемы законодательства, требующие неотложного решения: Интервью// Банковское кредитование, 2008, № 3 - СПС Консультант плюс;

состоянии приобрести жильё самостоятельно или с помощью заёмных средств и только 0,3 получают его за счёт бюджета². Большая же часть населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий (а по оценкам Совета при Президенте России по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике эта цифра составляет 46,1%)³, – рассчитывают на помощь государства.

3. Рост цен на рынке недвижимости значительно превышающий темпы роста доходов потенциальных заёмщиков. В докризисный период, а именно с 1999 по 2007 гг., по данным Федеральной службы государственной статистики, цены на недвижимость росли в среднем на 25% в год⁴, в то время как темп роста доходов населения составлял около 10% в год.⁵

4. Недоверие населения банкам – выражающееся в исторически сложившихся традициях накопления капитала потенциальными заёмщиками (россияне предпочитают хранить сбережения «под матрасом», в чём видятся как особенности российского менталитета, так и финансовая неграмотность населения).

Правительством Российской Федерации поделана большая работа в области становления и развития рынка ипотечного жилищного кредитования. Данная работа обозначена приоритетным направлением развития экономики страны, разработан национальный проект «Доступное и комфортное жильё – гражданам России». Государство разработало Концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования основная задача, которой – «формирование саморазвивающейся и самодостаточной системы ипотечного жилищного кредитования», обеспечивающей «функционирование взаимодополняющих друг друга механизмов решения жилищных проблем граждан и механизмов социальной поддержки».⁶ Ведётся активная работа по формированию правовой базы для надёжного и эффективного функционирования системы ипотечного жилищного кредитования и «законного обеспечения формирования рынка доступного жилья»⁷.

Роль государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования, в соответствии с Концепцией, состоит в создании законодательной базы, которая позволила бы снизить финансовые риски участников ипотечного рынка, повысить доступность жилья и ипотечных кредитов для населения и обеспечить социальную защищённость ипотечных заёмщиков.

Для удовлетворения потребностей граждан в приобретении жилья на

² Доступное и комфортное жильё: Почему мы говорим о национальном проекте в жилищной сфере // <http://www.rost.ru/projects/habitation/hab1/h11/ah11.shtml>

³ Доступное и комфортное жильё: Почему мы говорим о национальном проекте в жилищной сфере // <http://www.rost.ru/projects/habitation/hab1/h11/ah11.shtml>

⁴ Индекс цен на вторичном рынке жилья по Российской Федерации // http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/tab8.htm

⁵ Основные социально-экономические индикаторы уровня жизни населения // http://www.gks.ru/bgd/regl/b08_11/IssWWW.exe/Stg/d01/07-01.htm

⁶ О мерах по развитию системы ипотечного кредитования в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. (с изм. и доп. от 12 апреля 2001гю, 8 мая 2002 г.) // СПС Гарант

⁷ Послание Президента РФ федеральному собранию Российской Федерации // http://www.kremlin.ru/appears/2008/11/05/1349_type63372type63374type63381type82634_208749.shtml

региональном уровне в рамках программы «Жилище» 2002-2010 гг. разработаны и активно внедряются в жизнь собственные областные и муниципальные программы ипотечного жилищного кредитования, предполагающие различные схемы финансирования. В финансовом механизме региональных программ ипотечного жилищного кредитования задействован собственный капитал граждан (т.е. средства накопленные домохозяйством или индивидом), заёмный капитал, получаемый гражданами в виде банковских кредитов, обеспеченный залогом приобретаемой или имеющейся недвижимости, и государственные субсидии.

Соотношение собственного и заёмного капитала в ипотечном кредитовании, а также доли государственной субсидии определяется категориями граждан, участвующими в процессе ипотечного кредитования. Обусловлено это, прежде всего тем, что люди с высоким уровнем доходов, средним и низким могут позволить себе накопить различные суммы собственного капитала для оплаты первоначального взноса в разные промежутки времени, а также рисками, которые несут все участники процесса долгосрочного кредитования.

В период с 2000 по 2007 гг. в целях повышения доступности ипотечных жилищных кредитов российскими банками, являющимися центральным звеном региональных программ ипотечного жилищного кредитования, были сделаны определенные шаги:

- увеличены максимальные сроки кредитования, что позволило снизить размер периодических платежей по кредиту;

- за счёт эффективного управления рисками в системе рефинансирования ипотечных кредитов, а так же за счёт снижения транзакционных издержек в рамках общей тенденции снижения уровня инфляции, произошло снижение процентных ставок по ипотечным кредитам;

- с учётом индивидуального подхода к работе с каждым заёмщиком банки предлагали новые ипотечные продукты, предусматривающие: получение кредита в разных валютах; возможности рефинансирования, ранее полученных кредитов, причём кредитов, выданных как самим банком, так и сторонними банковскими организациями; различные графики погашения основного долга и процентов по нему и прочие.

Эти процедуры позволили повысить привлекательность ипотечного кредитования для потенциальных заёмщиков, привлечь в ипотечную сферу значительные инвестиции. Только за два года 2006-2008гг. объём ипотечного жилищного кредитования возрос в почти три раза. По данным ЦБ РФ итоговые показатели ипотечного жилищного кредитования составили: 2006 г. – 213 млрд. руб., 2007 г. – 424 млрд. руб., 2008 г. – 615 млрд. руб.⁸.

Столь стремительные темпы роста рынка ипотечного жилищного кредитования позволяют говорить о том, что к 2008 году в России сложился оп-

⁸ Объём задолженности по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и индивидуальным предпринимателям // http://www.cbr.ru/statistics/print.asp?file=ipoteka/ipoteka_1_011008.htm&pid=ipoteka&sid=ITM_47870

ределённый опыт реализации программ ипотечного жилищного кредитования.

Оценка регионального опыта ипотечного жилищного кредитования в отдельных регионах Российской Федерации, говорит о том, что каждый регион пытается идти «своим путём». Данное обстоятельство, по нашему мнению, позволяет выделить три основные направления развития рынка ипотечного жилищного кредитования в регионах:

I. Коммерческое ипотечное жилищное кредитование. Характеризуется созданием двухуровневой модели рынка ипотечного жилищного кредитования. В регионах создаются региональные операторы Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Администрация субъекта Российской Федерации является учредителем регионального оператора, тем самым, обеспечивает государственные гарантии по обязательствам. Региональный оператор, работая с коммерческими банками, выдающими ипотечные кредиты населению, выкупает ипотечные закладные у банков и продаёт их Агентству.



Рис. 1. Модель организации коммерческого рынка ипотечного жилищного кредитования в регионах

При этом за региональными операторами закрепляется функция сопровождения кредитов, заключающаяся в подборе ипотечной программы для заёмщика и консультированию по ипотечному кредитованию, а также контроле за своевременным возобновлением страхования и целевым использованием средств. Кроме того, региональные операторы принимают на себя обязательства по обратному выкупу дефолтных закладных, с последующей реализацией прав на предмет залога.

Двухуровневая система рынка ипотечного жилищного кредитования обеспечивает банкам через региональных операторов, привлечение долгосрочных финансовых ресурсов, для массовой выдачи ипотечных кредитов.

Модель организации коммерческого ипотечного жилищного кредитования в регионах представлена на рисунке 1.

II. Бюджетная модель. Нередко регионы, в целях обеспечения выдачи населению «доступных» кредитов, субсидируют процентные ставки. Иными словами, доплачивают каждому физическому лицу, получившему ипотечный кредит, разницу между процентной ставкой, например, в 15% годовых и реально возможной для этого региона – например, 6%. Таким образом, регионы ежемесячно доплачивают 8 – 10 % от суммарной величины выданного ипотечного кредита. Такое ипотечное кредитование зачастую ложится тяжелым грузом на региональные и местные бюджеты.

В тех регионах, где действует бюджетная модель организации рынка ипотечного жилищного кредитования, на лицо такие проблемы как:

- нагрузка на бюджет субъекта федерации вследствие того, что финансирование ипотечного кредитования осуществляется из регионального бюджета;
- из-за нехватки долгосрочных ресурсов сдерживается развитие строительного и жилищного комплекса, не создаются условия для привлечения в этот сектор частного капитала;
- не существует предпосылок для развития инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования, низкий уровень конкуренции;
- низкая доступность программ ипотечного жилищного кредитования из-за отсутствия игроков на рынке ипотечного кредитования.

Как правило, бюджетные модели организации рынка ипотечного жилищного кредитования складываются в регионах с низким уровнем социально-экономического развития.

III. Сберегательные модели. Некоторые регионы для преодоления сложившейся ситуации в области доступности ипотечного жилищного кредитования создают прообразы классических ипотечных схем. Например, строительно-сберегательных кооперативов и стройсберкасс – институтов, способных, как говорит В.А. Аверченко, «функционировать в рискованной институциональной среде, в обществах с низким уровнем экономической культуры, где основная часть населения не получает достаточных доходов, не

располагает кредитными историями и потому не имеет доступа к банковским кредитам»⁹.

Одним из преимуществ данных схем кредитования является узкая специализация, встроенная система контроля и государственного премирования сбережений, что позволяет снижать кредитные риски и преодолевать проблему взаимного недоверия между населением, банками и государством, позволяя вовлечь в систему ипотечного кредитования широкие слои граждан с низкими и средними доходами.

Как мы видим, все три модели имеют свои достоинства и недостатки. Тем не менее, можно с уверенностью говорить, что данные региональные модели ипотечного жилищного кредитования достигли определённых успехов, выразившихся в увеличении объёмов ипотечного кредитования, повышении доступности банковских ипотечных продуктов для заёмщиков и росте темпов жилищного строительства.

Мировой финансовый кризис внёс коррективы в развитие российской ипотеки. С сентября 2008 года на ипотечном рынке наблюдается спад активности, как потребителей, так и банков – поставщиков ипотечных продуктов. Мировой финансовый кризис, начавшийся с кризиса на рынке ипотечного кредитования в США, по заверению многих аналитиков, привёл российское ипотечное жилищное кредитование в «кому». Связано это с рядом проблем финансового и социального характера:

1) увеличивающимися объёмами просроченной задолженности по ипотечным ссудам и невозврата кредита (по данным сайта credits.ru эта сумма увеличилась на 10%)¹⁰;

2) ужесточением условий кредитования: наблюдается рост ставок по ипотечным кредитам, делающим получение кредита практически невозможным; Агентство по ипотечному жилищному кредитованию ужесточило стандарты рефинансируемых кредитов;

3) уменьшилось число банков, работающих на рынке ипотечного кредитования, на сегодняшний день ипотеку в перечне своих услуг декларируют только крупные банки с государственным участием (Сбербанк России, ВТБ – 24, Газэнергопромбанк);

4) рост числа безработных – только в 1 квартале 2009 года (по данным Федеральной службы статистики) официальная численность безработных составила 7,1 млн. чел., уровень безработицы составил 9,5%, что на 2,5 % выше, чем в аналогичном периоде 2008 года¹¹.

Имея широкие перспективы в будущем, на современной стадии развития системы ипотечного жилищного кредитования пока отсутствует эффективный механизм формирования и реализации региональных программ ипо-

⁹ Аверченко В.А. Принципы жилищного кредитования/ В. Аверченко, Р. Весели, Г. Наумов, Э. Файкс, И. Эртл. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2006

¹⁰ Кредитные портфели стали намного тоньше // <http://www.credits.ru/news/18117>

¹¹ Занятость и безработица в Российской Федерации в 1 квартале 2009 года (по итогам обследований населения по проблемам занятости) // http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d02/71.htm

течного жилищного кредитования.

Необходимость исследования данного вопроса приобретает особую актуальность в условиях мирового финансового кризиса и вызвана значимостью рационального использования бюджетных и банковских финансовых ресурсов, необходимостью недопущения снижения ликвидности банковского сектора, а также повышения уровня доступности ипотечного кредитования для населения.

При формировании и реализации региональных программ ипотечного жилищного кредитования необходимо учитывать отличительные черты российской экономики, такие как: значительная дифференциация населения по доходам, немногочисленность среднего класса, традиции накопления капитала домохозяйствами, высокий уровень безработицы, нехватка предложения на рынке жилой недвижимости. Всё это создаёт основные трудности в формировании и развитии рынка ипотечного жилищного кредитования.

В целях поддержания развития банковского сектора экономики в целом и ипотечного жилищного кредитования в частности Правительство Российской Федерации обозначило ряд антикризисных мер:

1) увеличение размера налогооблагаемой базы для имущественного вычета до 2 млн. руб.;

2) предоставление возможности погашения основного долга и процентов по ипотечному кредиту за счёт средств материнского капитала;

3) государственная помощь ипотечным заёмщикам, потерявшим работу в виде отсрочки платежей по ипотечным кредитам, предоставления государственных гарантий, реструктуризация задолженности по ипотечным кредитам физических лиц, официально признанных банкротами.

Однако, как нам представляется, многих проблем с обслуживанием ипотечной задолженности заёмщикам удастся избежать, если на уровне региональных властей (в рамках реализации программ ипотечного жилищного кредитования) будет разработан и применяться на практике комплекс антикризисных мер.

1. Контроль ситуации на региональном рынке труда. На сегодняшний момент отсутствует законодательная база, защищающая ипотечных заёмщиков от финансовых и прочих рисков долгосрочного кредитования. Так законодательство в основном сфокусировано на защите интересов бизнеса и практически не ориентировано социально.

Достаточно простая процедура увольнения сотрудников, отражающая интересы работодателя, поддерживает неуверенность значительной части населения относительно своих будущих доходов. В условиях финансового кризиса данная проблема стоит очень остро для многих регионов.

Региональным властям необходимо разработать механизм участия работодателей в ипотечном кредитовании. Например, рекомендовать, крупным предприятиям дифференцировано подходить к процессу увольнения сотрудников, отдавая приоритет в защищённости от увольнений сотрудникам, имеющим обязательства перед кредитной организацией по ипотечному кре-

диту. Кроме того, в целях поддержки сотрудников при получении ипотечного кредита, работодатель может предоставлять банку гарантии, поручительства, иное обеспечение обязательств заёмщика, что позволит существенно снизить риски сторон.

2. Региональным властям необходимо контролировать работу с просроченной задолженностью.

Отсутствие правового института коллекторского агентства, не определённость в российском законодательстве прав, обязанностей и ответственности коллекторов, приводят к отсутствию механизма защиты заёмщика при участии в сделках коллекторских агентств;

В этой связи необходимо рекомендовать, региональным властям проводить аккредитацию коллекторских агентств, действующих на территории региона и работающих с портфелями просроченных кредитов. Данный контроль необходим для исключения случаев произвола со стороны коллекторских агентств, выкупивших просроченный кредит и любыми способами (не всегда законными), добивающихся от должников погашения долгов.

3. Процесс ипотечного жилищного кредитования – долгосрочный. По данным Центрального банка РФ средневзвешенный срок кредитования в 2008 году составил 221,1 мес. (17,7 года)¹². Естественно этот срок предполагает большие изменения в экономике, кредитной и банковской политике, в системе налогообложения, уровне доходов населения, покупательной способности денег, стоимости недвижимости и т.п. В условиях кризиса растёт инфляция, дорожают продукты, товары, коммунальные услуги и т.д. Соответственно, растёт доля расходов в бюджете заёмщика. Сумма, уплачиваемая по кредитным обязательствам, остаётся той же, а вот свободных денег в бюджете заёмщика становится меньше, что провоцирует рост просроченной кредиторской задолженности в кредитном портфеле банка. Нынешняя ситуация требует гибких изменений в банковской кредитной политике и финансовой политике страны в целом.

С целью контроля и снижения вероятности возникновения риска неплатёжеспособности заёмщика, планируя субсидирование новых участников в ипотечном жилищном кредитовании необходимо учитывать циклы в экономике.

С учётом цикличности развития экономики необходимо более дифференцированно подходить к стадиям формирования и реализации региональных программ ипотечного жилищного кредитования.

1. Формирование ресурсной базы, т.е. поиск долгосрочных источников финансирования ипотечных жилищных кредитов, должен осуществляться с учётом постоянного денежного потока, во избежание вероятности снижения ликвидности банка.

2. Ипотечный жилищный кредит является кредитом с обеспечением, поэтому необходимо найти оптимальные формы обеспечения залога, разра-

¹² ЦБ констатирует рост ставок и сроков кредитования по ипотеке в РФ // <http://www.onlinecredits.biz/1012-cb-konstatiruet-rost-stavok-i-srokov.html>

ботать методы правильной оценки предмета залога. В целях прогнозирования вероятности утраты предмета залога, порчи предмета залога, снижения его залоговой стоимости и прочих изменений в долгосрочном периоде необходимо учитывать жизненный цикл объекта залога. Поскольку степень изношенности объектов залога на различных стадиях цикла не одинакова.

3. Необходима гармонизация всех условий ипотечного кредитного договора, т.е. поиск оптимальных параметров ипотечного кредитного продукта, которые бы удовлетворяли потребностям заёмщика и интересам кредитной организации.

В этой связи перед кредитной организацией возникает существенная потребность правильного определения суммы ежемесячного платежа заёмщика, складывающейся из условий платёжеспособности заёмщика, оптимизации срока кредитования, процентной ставки по кредиту, суммы комиссии банка за обслуживание счёта, а также необходимости применения специфических инструментов кредитования, определяющих степень рисков конкретного ипотечного продукта.

4. Важной проблемой видится оценка кредитоспособности потенциального заёмщика. Современные банковские технологии позволяют оценивать только текущую кредитоспособность заёмщика. Методика оценки кредитоспособности заёмщика при ипотечном жилищном кредитовании должна включать прогнозные показатели изменений не только в условиях жизни заёмщика и экономике в целом.

Наряду с показателями, используемыми при андеррайтинге заёмщика, учитываемыми пол, возраст, совокупный доход и долю расходов потенциального заёмщика и пр., прогнозные показатели кредитоспособности могут строиться с учётом:

- стабильности экономической ситуации в стране и мире;
- стабильности развития отрасли и товарных рынков на которых занят заёмщик;
- уровня и темпов развития строительного сектора и рынка недвижимости;
- прогноза возможности увеличения у заёмщика числа иждивенцев;
- прогноза развития отношений между кредитной организацией и заёмщиком в условиях снижения либо полной неплатёжеспособности последнего.

С учётом рискогенных факторов в договоре ипотечного жилищного кредитования рекомендуется дополнительно прописывать условия изменения отношений субъектов в процессе кредитования (например, предусматривать возможности продления срока кредита, а также возможности отсрочки уплаты основного долга, т.е. условия погашения заёмщиком в течении определенного периода времени только процентов по кредиту).

Таким образом, значительную роль в реализации программ ипотечного жилищного кредитования играет система взаимоотношений «клиент-банк», поскольку грамотно построенные отношения банка с клиентской базой по-

зволяют избежать множества проблем и достигнуть устойчивой деятельности банка в будущем.

При реализации региональных программ ипотечного жилищного кредитования, также рекомендуется учитывать, на какой стадии экономического цикла выдаётся ипотечный кредит, и в соответствии с этим вносить поправочные коэффициенты для расчёта субсидии, учитывающие циклические изменения экономики и возможные изменения финансового и социального положения заёмщика. По нашему мнению, такой подход к формированию и реализации программ ипотечного жилищного кредитования позволит соблюсти интересы всех сторон: не допустить снижение ликвидности банковской сферы и повысить социальную защищённость заёмщиков.

Библиография

1. *Аверченко В.А.* Принципы жилищного кредитования/ В. Аверченко, Р. Весели, Г. Наумов, Э. Файкс, И. Эртл. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2006
2. *Смирнов И.Е.* Проблемы законодательства, требующие неотложного решения: Интервью// Банковское кредитование, 2008, № 3 - СПС Консультант плюс;
3. Доступное и комфортное жильё: Почему мы говорим о национальном проекте в жилищной сфере // <http://www.rost.ru/projects/habitation/hab1/h11/ah11.shtml>
4. Занятость и безработица в Российской Федерации в 1 квартале 2009 года (по итогам обследований населения по проблемам занятости) // http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d02/71.htm
5. Индекс цен на вторичном рынке жилья по Российской Федерации // http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/tab8.htm
6. Кредитные портфели стали намного тоньше // <http://www.credits.ru/news/18117/>
7. Основные социально-экономические индикаторы уровня жизни населения // http://www.gks.ru/bgd/regl/b08_11/IssWWW.exe/Stg/d01/07-01.htm
8. О мерах по развитию системы ипотечного кредитования в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. (с изм. и доп. от 12 апреля 2001 г., 8 мая 2002 г.) // СПС Гарант
9. Объём задолженности по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и индивидуальным предпринимателям // http://www.cbr.ru/statistics/print.asp?file=ipoteka/ipoteka_1_011008.htm&pid=ipoteka&sid=ITM_47870
10. Послание Президента РФ федеральному собранию Российской Федерации // http://www.kremlin.ru/appears/2008/11/05/1349_type63372type63374type63381type82634_208749.shtml