УДК 336.77.067.32(470+571)

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: ТЕНДЕНЦИИ, ПРОБЛЕМЫ, ПЕРСПЕКТИВЫ

Т. А. Иванова, кандидат экономических наук, преподаватель кафедры бухгалтерского учета и финансов Казанского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации» (г. Казань, Россия), itanz@yandex.ru

Рассматриваются состояние развития рынка ипотечного кредитования в России, влияние на него экономического кризиса и его доступность. Сравниваются государственная поддержка и доступность ипотечного кредитования в России и развитых странах. Анализируется вклад строительства в валовой внутренний продукт России.

Ключевые слова: ипотека, отрасль строительства, социальная политика, государственное регулирование, рынок жилья.

Жилищные условия являются одним из важных показателей уровня жизни населения. В 2016 г. в США на одного жителя приходилось в среднем 75 кв. м., в России – 24,9 кв. м., следовательно, Россия пока еще далека от стандартов высокоразвитых стран.

Обеспеченность квадратными метрами зависит от уровня доходов населения. За 2000–2016 гг. соотношение среднемесячной заработной платы и прожиточного минимума увеличилось в 2,06 раза; число построенных за год квартир – в 3,13 раза; площадь, приходящаяся на одного жителя России, – на 30 %. При этом средний размер общей площади построенных квартир сократился на 15 %. Если в 2000 г. наибольший удельный вес в общем количестве построенных квартир имели трехкомнатные помещения, то в 2016 г. – однокомнатные. Кроме того, наблюдается стойкая тенденция к росту доли последних при снижении доли двух-, трех- и четырехкомнатных квартир.

Как и во многих государствах, в России ипотека входит в число основных способов приобретения жилья, но в отличие от развитых стран не является дешевым путем, что связано с высокой процентной ставкой по ипотечным

кредитам, обусловленной уровнем инфляции. В развитых странах данный показатель значительно ниже. Так, если в 2016 г. он составлял, например, в Германии и Чехии – 1,99 %, в Австрии – 2,1, то в России – 12,62 %. В результате стоимость квартиры с учетом процентов оказывается в два раза больше реальной (табл. 1). С другой стороны, в ряде стран, где названный параметр низкий, стоимость квартир настолько велика, что ипотечные кредиты даже переходят по наследству. Однако здесь нужно учитывать доход заемщиков. При достойной заработной плате длительные выплаты кредита не так существенны для бюджета семьи.

В табл. 1 представлены расчеты для 2010 и 2017 гг., причем для последнего – при трех вариантах процентной ставки по ипотечному кредиту. Для варианта по ставке 3 % в расчетах не учитываются такие льготы, как материнский капитал, возврат стоимости жилья по программе «Молодая семья», возврат стоимости квартиры и процентов по ипотеке. Цель расчетов – показать влияние процентной ставки по кредиту и предоставляемых льгот на соотношение стоимости квартиры с учетом переплат и реальной стоимости квартиры.

Таблица 1

Определение степени переплаты за жилье по ипотечному кредиту с учетом действующих льгот

Показатель	2010	2017		
	Процентная ставка			
	13,44	10,78	6 %	3 %
1	2	3	4	5
Средняя площадь двухкомнатной квартиры, кв. м.	47,1	48,9	48,9	48,9
Средняя стоимость 1 кв. м. квартир на первичном рынке, руб.	48 144	56 882	56 882	56 882
Средняя стоимость двухкомнатной квартиры, руб.	2 267 582	2 781 636	2 781 636	2 781 636
Средний срок кредитования, мес.	188,6	186,2	186,2	186,2
Переплата, руб.	3 252 334	2 362 236	1 198 068	560 069
Стоимость квартиры с учетом процентов, руб.	5 519 916	5 143 872	3 979 704	3 341 705
Материнский капитал, руб.	343 378,8	453 026,0	453 026	х

Окончание табл. 1

1	2	34	4	5
Возврат стоимости квартиры и процентов по ипотеке, руб.	338 000	338 000	338 000	х
Возврат стоимости жилья по программе «Молодая семья»	680 274,6	834 491,0	834 491	х
Переплата с учетом вычета материнского капитала и возврата стоимости квартиры с процентами, руб.	2 570 955	1 571 210	407 042	х
Стоимость квартиры с учетом процентов по кредиту и льгот, руб.	4 838 537	4 352 846	3 188 678	3 341 705
Соотношение стоимости квартиры с учетом переплат и стоимости квартиры, раз	2,13	1,56	1,15	1,20

Ипотечное кредитование – составная часть государственной социальной политики. Государство имеет различные рычаги поддержки ипотечного кредитования, модель которого, действующая в конкретной стране, и определяет состав мероприятий при этом. Выделяют три основные модели ипотечного кредитования: двухуровневую (усеченно-открытую), одноуровневую (сбалансированную автономную) и расширенную.

Двухуровневая модель предполагает соответственно два уровня финансирования ипотеки. На первом стоят банки, которые выдают заемщику ипотечный кредит. Банк продает его агентствам по ипотечному кредитованию и обязуется перечисленные ему заемщиком средства (за вычетом вознаграждения) направить туда, куда был продан ипотечный кредит. Все закладные в этой модели являются стандартизированными, поэтому на их основе агентства создают пулы ценных бумаг, которые реализуют на открытом рынке ценных бумаг. Причем эти ценные бумаги гарантированы уже не недвижимостью, под которую были созданы, а самими агентствами.

Данная модель отличается высокой степенью интеграции ипотечного рынка в национальную финансовую систему и позволяет заемщикам получить ипотечный кредит с минимальным первоначальным взносом.

В одноуровневой модели, основанной на ссудно-сберегательном принципе финансирования, ипотечное кредитование осуществляют специализированные банки и процентные ставки по ипотечному кредиту невысоки. Заемщик, желая получить ипотечный кредит, в определенном банке

должен открыть специальный счет, на котором аккумулируются средства для приобретения объекта недвижимости. Устойчивый источник доходов подтверждает его платежеспособность. Каждая закладная в данной модели индивидуальна. Здесь высока степень участия государства, поскольку оно при выдаче ипотечного кредита субсидирует покупку. Сложность для заемщика представляет условие, прежде чем получить ипотечный кредит, накопить половину стоимости недвижимости, на что уйдет некоторое время.

Эту модель отличает высокий уровень надежности, поскольку, во-первых, анализируется платежеспособность клиентов, во-вторых, ипотечное кредитование не зависит от состояния фондового рынка, в-третьих, при выдаче кредита 50 % стоимости недвижимости уже оплачены за счет заемщика. Получается, что ипотечный кредит получить не просто – нужно сначала поработать над его обеспечением, чего нельзя сказать об американской модели. Высокая доступность ипотечного кредитования привела в 2008 г. к мировому экономическому кризису. В связи с тем, что США являются мощным государством, страна неплохо справилась с этим кризисом. В противном случае последствия могли бы быть куда более плачевными.

Расширенная модель ипотечного кредитования близка к американской. Субъектом, приобретающим закладные, здесь выступает Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (ОАО «АИЖК»), созданное в 1997 г. для повышения его доступности. Государственная поддержка при этом заключается в основном в предоставлении дополнительной гарантии ценных бумаг с ипотечным покрытием. Поддержка может предоставляться непосредственно гражданам, приобретающим жилье в рамках ипотечного кредитования. В Германии, например, граждане таким образом получают от государства до 10 % стоимости жилья.

В России реализуются следующие формы государственной поддержки ипотечного кредитования:

– возврат из бюджета процентов, уплаченных по ипотечному кредиту, в виде возврата уплаченного налога на доходы физических лиц. Максимальный

налоговый вычет составляет 1 млн руб. То, как быстро можно вернуть часть уплаченной суммы процентов, зависит от дохода налогоплательщика. Получается, что данная льгота более выгодна для заемщиков с высоким уровнем доходов;

– использование средств материнского капитала, который признан важным достижением именно российской социальной поддержки и действие которого распространяется на все категории граждан независимо от уровня доходов. Он выдается при рождении второго ребенка, а в некоторых регионах добавляется при рождении третьего (региональный материнский капитал). Его сумма позволяет значительно сократить размер переплаты по ипотеке. Программа материнского капитала является наиболее стабильной и действует с 2006 г. В разное время функционировали и другие программы адресной помощи гражданам, помощи определенным категориям граждан, например военнослужащим или молодым учителям;

– программа «Молодая семья», предусматривающая компенсацию части стоимости жилья – до 30 % расходов.

Кроме того, отдельным категориям граждан предоставляются ипотечные кредиты под пониженные процентные ставки. Это касается в основном военнослужащих, молодых учителей, врачей.

В последнее время в России ипотека становится более доступной в связи с ростом соотношения заработной платы и прожиточного минимума (табл. 2); снижением процентной ставки по ипотеке за счет уменьшения ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации.

Таблица 2

Соотношение средней заработной платы и прожиточного минимума, уровень безработицы и рентабельность производства в 2009–2016 гг., % [3]

Год	Соотношение средней заработной платы и прожиточного минимума	Уровень безработицы	Рентабельность строительства
1	2	3	4
2009	334	8,7	5,0
2010	341	7,3	4,5

Окончание табл. 2

1	2	3	4
2014	374	5,2	3,4
2015	325	5,6	3,8
2016	346	5,5	4,2

Из данных табл. 1 следует, что переплата по ипотеке в России не больше, чем в развитых странах. Другое дело, что для получения льгот необходимо соответствовать определенным критериям, в числе которых возрастной (оба родителя должны быть моложе 35 лет – для программы «Молодая семья» [2]) и количество детей – для получения материнского капитала. В целом данная категория заемщиков и является наиболее нуждающейся в получении государственной помощи.

Доступность ипотеки зависит от соотношения ее стоимости, или процентной ставки по ипотеке (с учетом всех льгот), и возможности населения приобретать жилье, в том числе в ипотеку, т. е. от денежных доходов граждан. Поэтому при оценке доступности ипотечных кредитов нужно исследовать соотношение ряда факторов: процентная ставка по ипотеке, доходы граждан, стоимость жилья, наличие государственной помощи. Получается довольно сложная модель с несколькими переменными.

Более простой способ анализа – расчет коэффициента доступности жилья, который показывает, сколько лет семье нужно копить средства, чтобы приобрести жилье, при условии, что все доходы будут направляться только на достижение этой цели. Данный коэффициент, хотя и подвержен критике, широко используется при прогнозировании и исследовании ипотечной политики. Во-первых, по своей сути он не является коэффициентом. Во-вторых, он не может быть применен для определения периода накопления, поскольку при расчете имеется в виду, что весь доход тратится только на приобретение жилья. Тем не менее данный параметр считается удобным при сравнении доступности жилья для граждан в разные годы, в различных регионах. Он абстрактен, каковые целесообразно привлекать только в целях сравнения.

Между тем, целесообразно было бы разработать показатель, реально отражающий продолжительность времени, необходимого для накопления средств на покупку жилья с учетом всех остальных расходов семьи.

Рассмотрим динамику объема ипотечного кредитования за период 2008–2017 гг. (рисунок) [3]. Как видно, наиболее сложными для развития ипотечного кредитования стали 2009 и 2015 гг. В 2009 г. объем ипотечного кредитования сократился в результате кризиса 2008 г., массовой безработицы и в связи с этим падения доходов населения. Однако в среднем процентные ставки по ипотеке изменились слабо, а курс доллара США вырос, но меньше, чем в 2014 г.

Р и с у н о к. График объема ипотечного кредитования в 2008–2017 гг.

В 2014 г. объем ипотеки оказался самым высоким за весь исследуемый период, что, с одной стороны, закономерно с учетом набранного темпа роста, с другой – связано с ажиотажным спросом на недвижимость в конце года. В декабре после резкого падения курса рубля население, имевшее определенные сбережения и не успевшее перевести рубли в доллары США, предпочло вложить их в недвижимость, пусть даже под более высокий процент, опасаясь дальнейшего падения курса национальной валюты. Однако в течение года было выдано ипотечных кредитов больше, чем в 2013 г., на 22,8 %, и в целом объем предоставленных ипотечных кредитов увеличился на 30,3 % [1].

Средневзвешенные процентные ставки по ипотечным кредитам за год в 2014 г. не претерпели существенных изменений – разница составила лишь 0,01 процентных пункта. При этом следует иметь в виду, что на фоне достижения ключевой ставки 17 % в декабре значение ставок по ипотеке тоже существенно возросло. В этих условиях следовало ожидать, что в 2015 г. ипотечный рынок повторит сценарий 2009 г. Тем не менее, несмотря на сокращение количества выданных ипотечных кредитов в сравнении с предыдущим годом, в 2015 г. их число осталось на достаточно высоком уровне относительно всего периода. Причиной этого стала государственная поддержка ипотечного кредитования. В 2015 г. государство предоставляло субсидии банкам и ОАО «АИЖК» на возмещение недополученных доходов до уровня ключевой ставки Центрального банка, увеличенной на 3,5 процентных пункта. При беспрецедентно высокой ключевой ставке ипотечный кредит можно было получить даже по ставке 11,9 %. В 2016 г. рынок ипотечного кредитования начал восстанавливаться, хотя страна по-прежнему находилась в состоянии экономического кризиса.

Соотношение заработной платы и прожиточного минимума в 2016 г. несколько увеличилось – до уровня 2010 г. Объем предоставленных ипотечных кредитов вырос, но не достиг уровня 2014 г., как и в 2010 г. после сложного 2009 г. Однако в 2011 г. объем ипотечного кредитования уже существенно превзошел уровень 2008 г., чего нельзя сказать о 2017 г., когда данный параметр лишь немного превысил показатель 2014 г.

Ипотечное кредитование оказывает определенное влияние на отрасль строительства, которая вносит вклад в развитие экономики. Следует отметить, что рентабельность строительства в 2009 г. осталась прежней (5 %), а в 2014 г. при высоком спросе на ипотечное кредитование – снизилась до 3,4 % (см. табл. 2). Низкий показатель рентабельности отмечался и в 2015 г. В 2016 г. ситуация несколько стабилизировалась.

Государственная поддержка ипотечного кредитования имеет большое значение, с одной стороны, в плане социальной политики, с другой – для

поддержки национальной экономики, поскольку строительство составляет существенную часть валового внутреннего продукта. Развитые страны также имеют это в виду при реализации политики по поддержке ипотечного жилищного кредитования. Так, в США за счет строительства недвижимости и сделок с недвижимостью формируется около 18 % общенационального продукта [5].

В 2018 г. ожидался прорыв в ситуации по сравнению с 2016 и 2017 гг. в связи с дальнейшим восстановлением экономики и государственным стимулированием ипотечного кредитования. Еще в конце 2016 г. был принят Приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье» [4], в рамках которого планировалось существенное увеличение объема выдаваемых ипотечных жилищных кредитов к 2020 г. – больше чем в два раза относительно уровня 2015 г. Отчасти этому должна была способствовать государственная адресная поддержка, предусматривающая пониженную процентную ставку по ипотеке – 6 % для определенных категорий семей, имеющих двоих и больше детей.

Как было сказано выше, доступность ипотеки не всегда дает для экономики положительный эффект. Снижение процентных ставок по ипотечному кредитованию может спровоцировать ситуацию, аналогичную кризису 2008 г. в США, причины которого были следующие. С 2005 г. в стране был накоплен значительный объем свободного капитала, требующий инвестирования в более доходные источники, чем приобретение казначейских облигаций. Динамика цен того времени на недвижимость стимулировала граждан приобретать жилье даже в кредит. Ввиду высокой конкуренции банки выдавали много кредитов, не придавая значения платежеспособности заемщиков. И если прежде в США высокая степень риска характеризовала лишь 6–8 % ипотечного портфеля, то теперь ввиду понижения требований к клиентам ипотечные кредиты получили различные модификации в плане погашения, предусматривающие наиболее удобные для заемщика условия на начальном этапе. В частности, величину ежемесячного взноса выбирал клиент, притом проценты можно было уплачивать не систематически, а прибавлять к

сумме основного долга. Также было возможно погасить большую часть долга к концу срока кредита.

В России в рамках проекта «Ипотека и арендное жилье» субсидии предоставляются в размере разницы между значением ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, увеличенной на 2 процентных пункта, и значением процентной ставки, установленной в соответствии с кредитным договором (6 % годовых). Ожидались рост объема ввода жилья за 10 лет на 41 % (реальный показатель в период с 2006 по 2016 г. составил 58 %) и увеличение количества выданных ипотечных кредитов в 2,4 раза.

Таким образом, рынок жилья не должен претерпеть существенных изменений, поскольку предполагалось выдавать ипотечные кредиты под низкие процентные ставки для той категории заемщиков, у кого с 1 января по 31 декабря родился второй или третий ребенок. Притом пониженная процентная ставка действует не весь срок кредита, а только в течение трех лет для граждан, у которых в указанный период родился второй ребенок, и пяти лет в случае рождения третьего ребенка. Если же с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г. у заемщика родятся и второй, и третий ребенок, то льготный период составит 8 лет.

В отношении ипотечного кредитования для всех категорий заемщиков наблюдается ужесточение условий. Так, с 2018 г. изменились требования к первоначальному взносу. Ранее ряд банков выдавали кредиты даже без первоначального взноса. Это было актуально для лиц с невысокой заработной платой, а также для предпринимателей, не желающих отвлекать деньги от бизнеса [6]. Теперь учреждениям невыгодно выдавать ипотечные кредиты с низким процентом первоначального взноса: при первоначальном взносе до 10 % кредиты будут взвешиваться с коэффициентом риска 250 %, до 20 % – с коэффициентом риска 200 %. По мнению аналитиков, это приведет либо к повышению процентных ставок по таким кредитам, либо к тому, что они больше не будут предоставляться.

Таким образом, основными чертами современного ипотечного

кредитования в России являются следующие.

1. В условиях экономического кризиса государственная поддержка способствует нормальному функционированию рынка ипотечного жилищного кредитования.

2. Высокие процентные ставки являются причиной переплаты по ипотеке в два и более раза.

3. Переплата по ипотеке для молодых семей, имеющих двоих и более детей, с учетом действия государственных программ не такая высокая и приближается к значению показателя в развитых странах.

4. Экономику характеризует высокая степень защиты от ипотечного пузыря.

Исходя из сказанного можно сделать вывод, что в Российской Федерации государственное регулирование ипотечного кредитования эффективное. Его слабым звеном выступает доступность ипотеки ввиду высоких процентных ставок для лиц, не попадающих по возрастной категории или семейному положению под программы «Молодая семья», «Материнский капитал». Это касается в том числе неполных семей с невысоким уровнем дохода. В настоящее время гражданам этой категории целесообразнее воспользоваться подпрограммой «Арендное жилье». Однако это означает дальнейшее повышение доступности ипотечного кредитования. Для этого необходимо наращивать эффективность экономики в целях роста уровня доходов и сокращения темпов инфляции. Кроме того, для педагогических, медицинских работников, не получающих поддержку по государственным программам, необходимо предусмотреть пониженную процентную ставку по ипотеке.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Аналитические* материалы о состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2014 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2014.pdf .

2. *Официальный* сайт программы «Молодая семья» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.molodaja-semja.ru/ .

3. *Официальный* сайт Росстата [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.gks.ru/ .

4. *Паспорт* приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/prioritetnyy-proekt-ipoteka-i-arendnoe-zhile/ .

5. *Синчугов Б. К.* Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт [Электронный ресурс] / Б. К. Синчугов. – Режим доступа: applied-research.ru/ru/article/view?id=9815 .

6. *ЦБ ужесточит* правила выдачи ипотеки с низким первоначальным взносом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.vedomosti.ru/ .