УДК 336.77.01

ГОРОБЕЦ Тамара Александровна, студентка
факультета анализа рисков и экономической безопасности
ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве
Российской Федерации», Москва (E-mail: toma-gorobec@mail.ru)
ИВАШКИНА Анастасия Викторовна, студентка
факультета анализа рисков и экономической безопасности
ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве
Российской Федерации», Москва (E-mail: aivashckina@mail.ru)

ПРОБЛЕМА ДОСТУПНОГО ИЖК В РОССИИ, АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА ИЖК И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ[1]

Аннотация

Предмет. В условиях кризисной ситуации российской экономики развитие человеческого капитала становится одним из факторов перехода к инновационной экономике и преодоления экономического спада. Развитие человеческого капитала напрямую связано с улучшением качества жизни людей, а в первую очередь – обеспечение доступным и комфортным жильем. В условиях низких текущих доходов населения ипотека остается практически единственным способом решения жилищной проблемы. В связи с этим, в статье рассмотрены текущее состояние, основные проблемы и перспективы рынка ИЖК.

Цели. Проанализировать динамику изменения объема рынка ИЖК в России, величину среднего значения процентных ставок по ИЖК в рублях и иностранной валюте, величину просроченной задолженности по обоим видам ИЖК, а также политику государства в этой области.

Методология. На основе динамического анализа были определены тенденции функционирования банковской системы в области предоставления услуг ИЖК. Используя диалектический метод, проведен анализ рынка ИЖК в России за периоды 2008-2009гг. и 2014-2016гг. с целью оценки текущей ситуации и перспектив ее развития.

Результаты. Исследование показало, что в результате методов субсидирования, принятых Правительством РФ, в 2016 году, несмотря на значительное падение реальных доходов населения, в первом полугодии наблюдался рост объемов рынка ИЖК, а политика, проводимая Правительством РФ позволила смягчить последствия кризиса и избежать падения на рынке ИЖК, подобного в период экономического кризиса 2008-2009 гг. Было выяснено, что в 2016 году также вырос размер просроченной задолженности по ИЖК в рублях и особенно в иностранной валюте, вопреки программе по реструктуризации долгов особых групп населения.

[1] Научный руководитель: Александрова Лариса Станиславовна, к.э.н., доцент, доцент Департамента финансовых рынков и банков ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Москва

Выводы. В статье выявлены проблемы, существующие на рынке ИЖК, такие как высокие процентные ставки по ИЖК, рост просроченной задолженности, недоступность ИЖК широким слоям населения и тд. Решение жилищной проблемы требует вмешательства со стороны государства, прежде всего, совершенствования законодательной базы в области ИЖК, а также повышения финансовой грамотности населения страны. Кроме того, в статье были определены перспективы развития ипотечного кредитования в России, прежде всего, связанные с предоставлением небольших кредитов, доступных большей части населения.
Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, ипотечное жилищное кредитования, рынок ипотечного кредитования, ставки по ИЖК, субсидирование ставок по ИЖК, реструктуризация ИЖК.
***JEL classification* G21**

Gorabets Tamara Aleksandrovna, student Faculty of Risk Analysis and Economic Security at Financial University under the Government
Russian Federation, Moscow (E-mail: toma-gorobec@mail.ru)
Ivashkin Anastasia, student Faculty of Risk Analysis and Economic Security at Financial University under the Government
Russian Federation, Moscow (E-mail: aivashckina@mail.ru)

PROBLEM OF AFFORDABLE MORTGAGE IN RUSSIA, ANALYSIS OF THE CURRENT STATE OF MORTGAGE MARKET AND PROSPECTS OF ITS DEVELOPMENT

Abstract

Subject In the conditions of a crisis situation of the Russian economy development of the human capital becomes one of factors of transition to innovative economy and overcoming economic contraction. Development of the human capital is directly connected with improvement of quality of life of people, and first of all – providing with affordable and comfortable accommodation. In the conditions of the low current income of the population the mortgage remains almost only way of the solution of a housing problem. In this regard, in article current state, the main problems and the prospects of market of mortgage lending are considered.
Objectives To analyze dynamics of change of the market of mortgage lending in Russia, the size of average value of interest rates on mortgage lending in rubles and foreign currency, overdue debt size by both types of mortgage lending, and also policy of the state in this area.
Methods On the basis of the dynamic analysis tendencies of functioning of a banking system in the field of provision of services of mortgage lending to individuals were determined. Using a dialectic method, market research of mortgage lending in Russia for the periods of 2008-2009 and 2014-2016 for the purpose of assessment of the current situation and the prospects of its development is carried out.
Results The research showed that as a result of the methods of subsidizing accepted by the Government of the Russian Federation in 2016, despite considerable fall of real incomes of the population, in the first half of the year growth of sizes of the market of mortgage lending was observed, and the policy pursued by the Government of the Russian Federation allowed to mitigate

consequences of crisis and to avoid fall in the market of mortgage lending, similar during an economic crisis of 2008-2009 It was found out that in 2016 the overdue debt size on mortgage lending in rubles and especially in foreign currency, contrary to the program for debt restructuring of special national groups also grew.
Conclusions In article the problems existing in the market of mortgage lending such as high interest rates on mortgage lending, growth of an overdue debt, unavailability of mortgage lending to a general population etc are revealed. The solution of a housing problem requires intervention from the state, first of all, of enhancement of the legislation in the field of mortgage lending, and also increase in financial literacy of the population of the country. Besides, in article the prospects of development of mortgage lending in Russia, first of all, connected with provision of the small credits available to the most part of the population were determined.
Keywords: a mortgage, a mortgage loan, mortgage lending, the market of mortgage lending, rates on mortgage lending to individuals, subsidizing of rates on mortgage lending, restructuring of mortgage lending.

Известно, что переход экономики России к инновационному развитию является одной из стратегических задач государства. Но развитие инновационной экономики невозможно без роста качества человеческого капитала, ведь именно человек является главной производительной силой общества.

Из всех видов банковских услуг населению в России наиболее распространенным является ипотечное кредитование. Это происходит в силу того, что «квартирный вопрос» остается одной из наиболее острых социальных проблем. Недостаток жилья сказывается на практически всех сферах жизни российского населения. Вследствие нехватки сбережений или невозможности накопления средств многие граждане России не в состоянии улучшить жилищные условия [1, с 173]. В текущем же состоянии кризиса покупка жилья позволила бы, возможно, сохранить гражданам свои сбережения. Именно поэтому проблема доступного ипотечного жилищного кредитования стоит так остро и является столь важной для населения и экономики России в целом.

Ипотека (в переводе с греческого hypoteka – подпорка, подставка) определяется как одна из форм залога некого недвижимого имущества.. Данная трактовка носит правовой характер. С экономической точки зрения ипотека – особый рыночный инструмент обращения имущественных прав на объекты недвижимого имущества, в случае, когда другие формы отчуждения (например, обмен), нерациональны.

Ипотечный кредит – обязательство, обеспеченное залогом недвижимости. Ипотечное кредитование – это единый механизм осуществления отношений, появляющихся вследствие обслуживания, выдачи, а также реализации ипотечного кредита.

В роли объектов данного вида кредитования выступают различные формы недвижимого имущества – земельные участки, торговые центры, жилые помещения (квартиры, дачи, дома), а также производственные

помещения. Субъектами же считаются ипотечный заемщик, кредитор, посредники, правительство и инвесторы (другие кредитные организации, пенсионные фонды, население) [2, с. 500 - 501].

Ипотечное кредитование составляет большой процент в банковском портфеле услуг, его характерной чертой является продолжительный срок займа и более низкий процент. За последние десять лет образовалось значительное число банков, ипотечных брокеров, предлагающих услуги ипотечного кредитования населению. Коммерческие банки имеют ключевое влияние на динамику развития ипотечного рынка.

Но в результате спада экономки после экономического кризиса 2008-2009 гг., валютного кризиса 2014 г., который привел к серьезному падению реальных доходов населения, а также увеличения требования к минимальному размеру капитала Банком России, ставшее причиной слияний банков и банкротств, общее число кредитных организаций значительно сократилось. На этом фоне количество банков, предлагавших услуги ипотечного кредитования, также снизилось [3, с. 110].

На 01.10.2016 г. количество кредитных организаций, предоставивших ипотечные жилищные кредиты, составило 492 единицы при общем же количестве банков - 649 единиц. Таким образом, услуги ипотечного жилищного кредитования оказывают 76% всех банков. В первом полугодии 2016 г. наблюдалась положительная, по сравнению с 2015 г., тенденция роста рынка ипотечного жилищного кредитования на 44,3%, что связано было, главным образом, со стимулирующей государственной программой субсидирования процентной ставки. Но при этом объему ИЖК в первом полугодии 2016 г. не удалось достигнуть показателей аналогичного периода 2014 года (Рисунок 1).

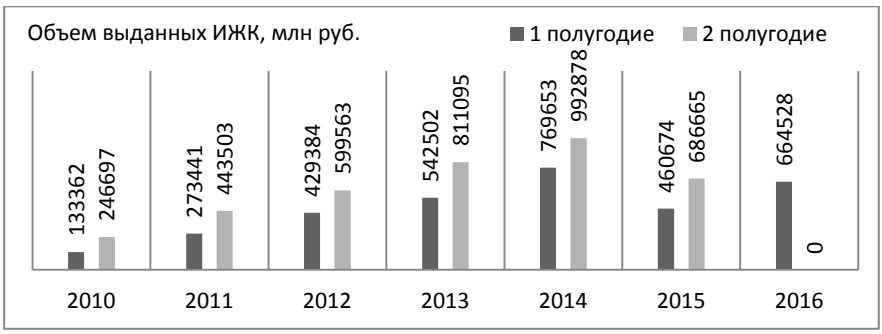

Рисунок 1 Динамика объемов кредитов ИЖК, предоставленных физическим лицам / *Источник: Составлено авторами на основе данных Банка России*[1]

В период 2008-2009 гг. ипотечный рынок также находился в серьезном кризисе, а за 1 квартал 2009 года рынок ИЖК упал в 3,5 раза. Несмотря на то, что падение в 2015 г. не было столь серьезным, а в 2016 г. наметилась

[1] www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357

тенденция роста рынка ИЖК, не стоит испытывать ложный оптимизм. Развития событий, подобных 2009 году, удается избегать, как уже ранее упоминалось, только благодаря государственной поддержке, действующей со второго полугодия 2015 года. Суть ее заключается в субсидировании процентных ставок по ипотечным кредитам, согласно программе предоставляется минимальная процентная ставка не более 12% годовых, первоначальный взнос от 20%, а кроме того, ипотечный кредит оформляется на максимальный срок 30 лет.

Таким образом, программа способствовала снижению в 2016 г. средневзвешенных процентных ставок по сравнению с 2015 г. за аналогичный период: в рублях — на 1,32%, составив 12,72 %; по ИЖК в иностранной валюте — на 2,01% до 8,15% (Рисунок 2).

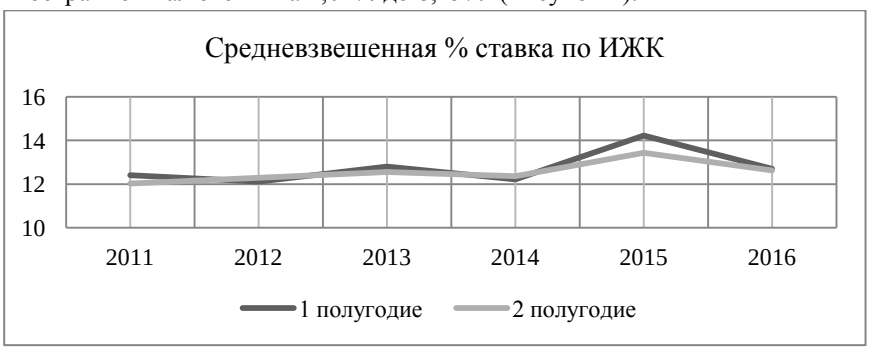

Рисунок 2 - Динамика средневзвешенных процентов по ИЖК / *Источник: Составлено авторами на основе данных Банка России* [1]

Начавшийся в 2015 г. рост просроченной задолженности по ИЖК в рублях составил до 1,03% и до 20,36% — по ИЖК в иностранной валюте, в 2016 г. он также продолжился, рост просроченной задолженности по ИЖК в рублях и иностранной валюте увеличился на 0,14% и 11,35% относительно 2015 г., составив 1,1% и 27,68% соответственно (Рис. 3).

В целях снижения социальной напряженности, вызванной ростом просроченной задолженности по ипотеке, Правительством РФ была введена программа реструктуризации ИЖК отдельным гражданам, чье финансовое положение можно назвать сложным (30% и более снижения доходов) [4, с. 113].

[1] www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357

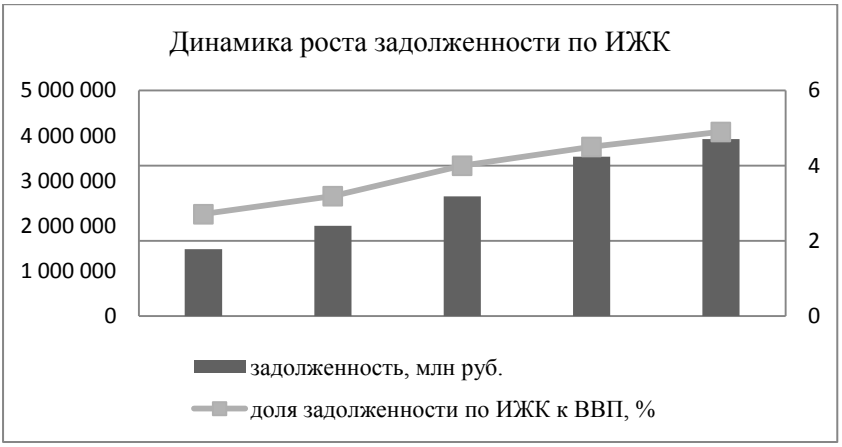

Рисунок 3 - Динамика роста задолженности по ИЖК к ВВП / *Источник: Составлено авторами на основе данных Банка России*[1]

Процедура организации и осуществления ипотечного кредитования направления далеко не всегда проходит благоприятно для возможных заемщиков. Таким образом, можно выделить четыре основные группы часто встречаемых проблем:

1. Ограниченность выбора недвижимости. Такого рода ограничения возникают вследствие перестраховки банка, наряду с которой запрещаются некоторые объекты недвижимого имущества.

2. Проблемы, связанные с кредитной организацией:

– Длительность рассмотрения заявки на кредит. Данная общераспространенная проблема связана с самим банком, когда тот, особенно в случае строительства дома, затягивает с обозрением кредитной заявки;

– В отдельных случаях, банк уменьшает стоимость кредита с целью подстраховки своих рисков. Вследствие этого, заемщик не в силах дотянуть до рыночной стоимости недвижимости и, тем самым, вынужден отказаться от выбранного варианта, теряя определенную сумму денег;

– предъявление кредитной организацией особых дополнительных требований к заемщику.

3. Оплата услуг ипотечного брокера. Главной проблемой выступают дополнительные расходы заемщика, требуемые за услуги риэлтора, стоимость которых варьируются от 60 до 110 тысяч рублей, в зависимости от выбранного агентства.

4. Согласование с другими субъектами сделки (страховой компанией) – при малейшем сбое, соглашение считается недействительным.

[1] www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357

Наряду с вышеперечисленными проблемами, выделяют и особые факторы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации:

– Платежеспособность граждан РФ ограничена. Наивысшая граница доступности ипотечного кредита для населения не превышает 10 %.

– Инфраструктура рынка жилищного строительства и жилья недостаточно развита, а при наличии разнообразных участников рынка (банков, строительных компаний и других объектов) схема их взаимодействия до конца не отлажена, расходы сделок завышены.

– Немаловажным фактором выступает и психологическая предрасположенность населения РФ – большинство граждан не желают жить в долгах [5, с. 117 - 118]. Несмотря на понижение ставок ИЖК в существующих условиях жилищная ипотека для российских граждан со средним уровнем жизни остается недоступной. И именно в этом можно выделить как особенность ипотечного кредитования в России, так и ограниченность перспектив его развития. Около 10-15% населения, принадлежащего к высшему слою, обеспечены жильем и не нуждаются в ипотеке, чтобы его приобрести, остальные же граждане в большинстве своем не подходят для предоставления ипотеки по стандартам необходимых доходов [6, с. 33].

Кроме того, ряд экспертов полагают, что пик «ипотечного бума» уже пройден и в ближайшем будущем станет наблюдаться лишь сокращение ипотечного рынка. По свидетельству НБКИ, 11 млн. граждан России имеют более 2 потребительских кредитов, при этом некоторые новые кредиты брались в целях погашения старых. Закредитованность населения, падение его реальных доходов, в конечном итоге могут привести к дефолтам по кредитам.

Жилищный вопрос — это важный социальный приоритет государства, поэтому, государству необходимо уделить серьезное внимание проблеме ипотечного кредитования. Развитие ипотечного рынка связано с четким определением принципов его регулирования. Из чего логично вытекает необходимость усовершенствования законодательной базы, работа с населением по повышению его финансовой грамотности. Возможно, развитие рынка ипотечного кредитования будет основываться на классе граждан, нуждающемся в небольшом ипотечном кредите, таким образом, имея ограниченные ресурсы, можно будет обеспечить максимальное число займов. Кроме того, необходимо, чтобы условия ИЖК были бы доступны широким слоям населения. [7, с.29]

Итак, можно сделать вывод, что проблема доступного ипотечного кредитования затрагивает важные общественные интересы, такие как предоставление доступного комфортного жилья, распределение доходов населения, а также ускорение темпов жилищного строительства.

Список источников:

1. Болдырев В.Н., Варгузина М.С. Ипотечный кредит: перспективы развития в РФ — // Территория науки №1, 2016 с. 173

2. Логвинова И.В., Чуприна В.Ю. Особенности ипотечного кредитования в современных условиях — // Science Time №5, 2015 с. 500-501

3. Батырова Д.С., Сазонов С.П. Современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в России — // Актуальные вопросы экономических наук №53, 2016 с.110

4. Терешев М.А., Бжедугова И.Х. Современные проблемы формирования рынка кредитных ресурсов – // Успехи современной науки №5, 2015 с. 66-69

5. Ковалев Д.А., Кривенда Е.А., Актуальные проблемы ипотечного кредитования в России — // Территория науки №5, 2014 с. 117 - 118

6. Коростелева Т.С. Проблемы и перспективы развития системы ипотечного жилищного кредитования в России — // Финансовая аналитика: проблемы и решения №11, 2013 с.33

7. Александрова Л.С. Кредитование населения как направление реализации потенциала банковской сферы // Банковские услуги №4, 2015.

References:

Boldyrev V.N., Varguzina M.S. Mortgage loan: prospects of development in Russia [Ipotechnyj kredit: perspektivy razvitiya v RF], Territory of science [Territoriya nauki] #1, 2016 P.173 [in Russian]

Logvinova I.V., Chuprina V.Y. Features of mortgage crediting in modern conditions [Osobennosti ipotechnogo kreditovaniya v sovremennyh usloviyah], Science Time [Science Time] #5, 2015 P.500 [in Russian]

Batyrova D.S., Sazonov S.P. The current state of the market of mortgage housing crediting in Russia [Sovremennoe sostoyanie rynka ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossii], Current issues of economic Sciences [Aktual'nye voprosy ehkonomicheskih nauk] #53, 2016 P. 110 [in Russian]

Tereshev M.A., BzhedugovaI.H. Modern problems of formation of the market of credit resources [Sovremennye problemy formirovaniya rynka kreditnyh resursov], The success of modern science [Uspekhi sovremennoj nauki]#5, 2015 P. 66 [in Russian]

Kovalev D.A., Krivenda E.A. Actual problems of mortgage lending in Russia [Aktual'nye problemy ipotechnogo kreditovaniya v Rossii], Territory of science [Territoriya nauki] #5, 2014 P.117 [in Russian]

Korosteleva T.S. Problems and prospects of development of system of mortgage housing crediting in Russia [Problemy i perspektivy razvitiya sistemy ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossii], Financial Analytics: problems and solutions [Finansovaya analitika: problemy i resheniya] #11, 2013P.33[I Russian]

Aleksandrova L.S. Lending for people as the direction of development of banking sphere [Kreditovanie naseleniya kak napravlenie realizatsii potentsiala bankovskoy sferyi], Banking services [Bankovskie uslugi] #4, 2015 P.29 [in Russian]