Экономика

УДК 332.85

КОМАРОВ Алексей Валерьевич, кандидат педагогический наук, доцент Департамента экономическая теория ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Москва (E-mail: wert-63@yandex.ru)
ТУНИК Ксения Владимировна, кредитно-экономический Факультет ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Москва (E-mail: ksentu29@gmail.com)

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА ЗА РУБЕЖОМ И В РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ[1]

Аннотация

Предмет исследования. Современное состояние российского ипотечного рынка в России.

Цель. Цель исследования - сформулировать программу по преодолению проблемной ситуации на рынке ипотеки в России с опорой на зарубежную практику

Задачи. Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи: выделить причины доступности ипотечного кредита за рубежом; причины, препятствующие его широкому распространению в России; провести на основе соотношения макроэкономических показателей сравнительный анализ по ипотечной отрасли на примере страны Чехии; выявить достоинства, недостатки, проблемы современного ипотечного российского рынка относительно общемирового рынка; сделать выводы о текущем состоянии в отрасли и попытаться предложить методы ее структурного изменения.

Методология. Методологической основой послужили труды отечественных и зарубежных экономистов в области изучения проблем ипотечного кредитования в России и за рубежом, материалы периодической литературы, вебсайтов.

Вывод. В работе сделаны выводы о причинах, препятствующих развитию ипотечного рынка в России, о факторах, влияющих на текущее положение в ипотечной отрасли.

Ключевые слова*: ипотека, ипотечное кредитование, инфляция, ставка рефинансирования, строительство, кредит*

JEL classification: R30

Alexey V. Komarov, Candidate of Sciences (Pedagogics), Associate professor of the Economic Theory Department, Finance University under the Government of the Russian Federation, Moscow (E-mail: wert-63@yandex.ru)
Ksenia V. Tunik, Credit-economic faculty, Finance University under the Government of the Russian Federation, Moscow (E-mail: ksentu29@gmail.com)

[1] Объем 44600 печ.знаков

Economy

COMPARATIVE ANALYSIS OF MODERN MORTGAGE MARKET ABROAD AND IN RUSSIA

Abstract

Subject/Topic This article covers current state of the Russian mortgage industry.
Goals/Objectives The purpose of the study is to formulate a program to overcome the problematic situation in the Russian mortgage market basing on foreign practice.
To achieve this purpose the following tasks have been set: to highlight the reasons for the availability of mortgage loan abroad; to find the reasons preventing wide distribution of using mortgage loans in Russia; to make a comparative analysis of the mortgage industry based on the ratio of macroeconomic indicators from the Czech Republic example; to identify advantages, disadvantages and problems of modern mortgage market in Russia in comparison with global market; to make the conclusion about the current state of the industry and try to suggest methods for its structural change.
Methodology The methodological basis are the works of domestic and foreign economists in the field of mortgage lending in Russia and abroad, the materials of periodic literature and websites.
Conclusions and Relevance The work contains the conclusions about the reasons that prevent the development of mortgage market in Russia, and factors that affect the current situation in the mortgage industry.
Keywords*: mortgage, mortgage loans, inflation, the rate of refinancing,, construction, loan*

Жилье – основа естественного человеческого существования. Приобретение новой квартиры при низком располагаемом доходе возможно с использованием ипотеки. Недвижимость обладает высокой соимостью и считается одним из наиболее удачных способов вложения капитала. В России существуют значительные трудности экономического и правового характера, припятствующие быстрому развитию ипотеки. Ипотека среди россиян воспринимается как крайний случай, финансовое рабство.

На сегодняшний день, несмотря на кризисные 2008, 2014 годы, ознаменованные санкциями, падением цен на нефть, отечественный ипотечный рынок демонстрирует рост: эксперты «Метриум Групп» отмечают, что за 2016 год объем выданных кредитов увеличился на 46,15%, сумма кредита - на 4,78% до 1,697 млн рублей, срок кредитования - с 14,3 года до 15,14 лет. При этом было выдано рекордное количество разрешений на жилищное строительство, благодаря чему предложение жилья выросло в 2015 – 2016 гг. почти на 50% [1]; снизились на 20% цены на вторичном рынке жилья. Программа ипотеки с господдержкой, которая помогла значительно снизить ставку по ипотеке до 9,75%, стала главной причиной роста на рынке, к сожалению, ввиду завершения данной программы субсидирования ипотеки рынок 2017 года будет опираться на

собственные силы.

На данный момент ипотечные программы есть более чем у 500 банков, ведет работу по комплексной поддержке жилищного кредитования АИЖК[2] (Агентство по ипотечному жилищному кредитованию), АРИЖК (Агентство реструктуризации ипотечных жилищных кредитов); упростилась процедура получения ипотеки на вторичном рынке; процентная ставка стала дифференцированной: кредит можно получить даже со скрытыми доходами заемщика (с учетом «серых зарплат»), но только, если платеж по ипотеке не будет превышать 40% семейного дохода; вводятся программы помощи, льготы, субсидирование, формируются очереди на жилье, для тех, кто живет в стесненных условиях, имеет в пользовании не более 18 м^2 / чел., льготные категории россиян, бюджетники. Сегодня в очереди стоит 3,5 млн. чел. – 2,5 % населения страны [3].

Несмотря на немалую государственную поддержку, ситуация на российском ипотечном рынке отличается скромными показателями на фоне мировой практики:

- участие АИЖК в рефинансировании ипотеки мизерно, его деятельность не становится подспорьем в решении ситуации на рынке ипотеки (доля в рефинансировании ипотеки на период с 2012 г. - 10% [4])

- по сравнению с ипотечными агентствами стран мира российские облигации с ипотечным покрытием оценивались к 2010 – 2012 гг. менее 5 млрд $, бумаги в США – 8 млрд $ [5]; существенный объем последних повышет доходность американских казначейских ценных бумаг через эффект мультипликации, минимизирует риски на ипотечном рынке, служит основой для роста инвестиционной активности, соответственно недоразвитость, несовершенство российского рынка ипотечных ценных бумаг лишает экономику данных преимуществ;

- 60 млн чел. (около 40% населения) нуждается в улучшении жилищных условий, а 2,3% россиян живут в крайней тесноте (менее 7 кв.м. /чел. [6]) и не могут воспользоваться благами ипотечного кредита[6];

10% россиян могут справиться с покупкой жилья собственными силами (прогноз Минэкономразвития на 2017 г.);

Россия занимает 5 место в рейтинге стран (после Марокко, Пакистана, Черногории, Белорусси), в которых покупка квартиры (в том числе даже с использованием жилищного кредита) является труднодоступной для среднестатистического гражданина страны [7] (исследование компании Evans (член Американской торговой Палаты в России и Worldwide ERC) в 2012 году).

Ипотечное кредитование в России составляет 3% от ВВП страны. Для сравнения: составляет более 40% от ВВП экономически развитых странах. (Диагр 1).

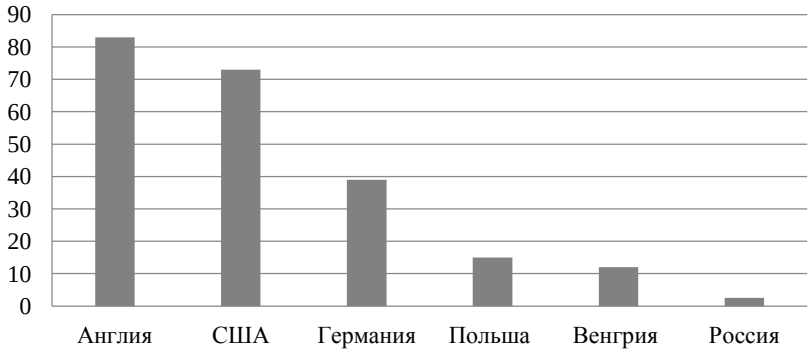

Диаграмма 1 - Доля ипотеки в структуре ВВП стран мира, 2015, % (составлено авторами)

Таблица 1 – Важнейшие показатели состояния ипотечного рынка в развитых странах и в России

В развитых странах	В России
длительные сроки погашения кредита, рассчитанные до 40 лет	максимальный срок – 20-25 лет
ниже ставки по кредитам, инфляция, ставка рефинансирования, чем в России	значения ставок по кредитам, инфляции, ставки рефинансирования превышают в несколько раз общемировые показатели
высокие доходы населения	низкие доходы населения
ипотека доступна для нерезидентов[1]	резидентам необходимо предоставлять немалые по объему способы обеспечения исполнения обязательств [10][11]
развитый рынок ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) как средство развития инвестиционного климата: банки имеют возможность самостоятельно обеспечивать финансами деятельность на годы вперед за счёт выпуска долгосрочных облигаций с ипотечным покрытием	рынок ипотечных ценных бумаг охарактеризован меньшей степенью развития: степень использования ценных бумаг не сравнима с масштабами использования их за рубежом, поэтому не сравним финанасовый эффект от их использования в качестве основы для роста жилищного кредитования

[1]лица, действующие в одном государстве, но постоянно зарегистрированные и проживающие в другом, находящиеся в стране менее 183 дней

программы финансовой поддержки граждан при покупке жилья для большинства граждан страны: в США и Германии государство берет на себя выплаты в размере до 70 % от общего долга, в Бельгии - 50 %. В США, Австралии - программа First home buyers, дающая право на получение десятков тысяч долларов безвозмездно тем, кто впервые покупает жилье [8]	существуют льготные кредитные программы со ставками по жилищному кредиту ниже среднего, с возможными компенсациями, однако распространяются они только на отдельные категории граждан
риски финансовых институтов ниже: стабильная экономика, которая обеспечивает сбалансированный, умеренный рост цен на жилье, привлекательный инвестиционный климат	высокие макроэкономические и операционные риски в стране с развивающейся экономикой
Степень рискованности ипотечной сделки на мировом уровне измеряется в показателе Loan-to-value ratio (LTV) – отношение суммы кредита к рыночной (или оценочной) стоимости залога [9]	
LTV ~ 85%, предполагает небольшой первоначальный взнос	LTV~ 60% - вынуждает кредиторов закладывать риски в процентную ставку, предполагает немалый первоначальный взнос
заёмщики рассматривают долгосрочные займы, жизнь в кредит как нечто естественное, должное	менталитет росссийского заемщика основывается на желании скорейшего погашения кредита, россияне не рассматривают жизнь в долг в качестве нормы

Источник: составлено авторами на основе источников [8] - [11]

Чтобы выделить дополнительные показатели, влияющие на состояние ипотечного рынка, проведем сравнительный анализ на примере средневзвешенной европейской страны – Чехии (табл.2).

Таблица 2. Характеристики показателей на рынках Чехии и России на 2016 г.

Показатели	Чехия	Россия	Отклонение (относительно России), р.
1. Ставки по ипотеке,%	2,1	12,5	5,95
2. Ставки рефинансирования,%	1,75	10	5,71
3. Инфляция,%	0,4	5,8	14,8
4. Уровень безработицы, %	4	5,7	1,425
5. Норма резервов, %	2	4	2
6. Численность населения, млн.	10,6	146,5	13,82
7. Естественный прирост	0, 07 (0,7млн.)	0,4 (58,6 млн.)	5,71 (83,7)
8. Объём выданных кредитов, млрд.долл.	4,9	16	3,26
9. Прирост выдачи кредитов по сравнению с предыдущим годом, %	4,5	9,6	2,13

Показатели	Чехия	Россия	Отклонение (относительно России), р.
10. Объем ввода нового жилья, млн.м^2	1,2 18%	77 -8%	64 -0,78
11. Стоимость квадратного метра, долл.	2800	2511	-1,11
12. Стоимость квартиры в 30 м^2, тыс.долл.	85	75, 350	-1,12
13. Налоговое бремя, %	35,5	28,7	-1,23
14. Средние доходы населения в месяц, в долл.	1250	550	-2,27
15. Курс к доллару национальной валюты (2016)	25	65	2,6

Источник: составлено и рассчитано авторами на основе источников: [9], [12] - [14], [17], [19], [21], [26]

Ставки по кредитам в России завышены и банки предоставляют кредиты на недостаточные сроки для ипотечного кредита [12, с.134][10], чем делают их неподъемными для граждан. Ранее аналитики объясняли это высоким уровнем инфляции (свыше 10%) [10], ведь, как правило, на фоне общего роста цен ЦБ начинает проводить сдерживающие его мероприятия, которые могут вылиться в повышение ставки рефинансирования, тогда банки получали бы дорогой кредит от Банка России – ипотека тогда только и прибавляла в цене, так как издержки на получение дорогостоящего кредита от ЦБ в том случае банки стали бы закладывать в высокие проценты и прочие комиссии при предоставлении жилищного кредита (помимо прочего кредитования).

На сегодняшний день ярко выражен тренд снижения темпов инфляции, стоит вспомнить показатели порядка 8-10%, а в первые месяцы 2017 г. он составил уже 4%. На конец года результатом денежно-кредитной политики ЦБ стало достижение ею среднемесячного показателя почти в 3,1%, что предвещает улучшение ситуации на рассматриваемом рынке.

Для борьбы с инфляцией ведется регулирование предложения денег в обращении путем изменения ставки и нормы резервов (в Чехии норма резервов в 2 раза ниже, чем в России на 2016 г. (табл.2). Повышение последних приведет к снижению количества денег в обращении, соответственно цен, но банковская рестрикция приводит к снижению деловой активности населения, а в результате – к неспособности погасить кредит и выплатить проценты, к росту ставок по рассматриваемому виду кредита.

Ставки по ипотечным кредитам немалые по причине нестабильности экономики, представленной политики денежных властей и того, что потенциальные вкладчики скептически относятся к использованию депозитов как одного из основных источников финансовых ресурсов банка

для последующего кредитования, также потому, что доход по банковским вкладам «съедается трехпроцентной инфляцией»: люди не спешат вкладывать деньги в банки, чем не создают основу для долгосрочного кредитования, поэтому риск, недостаток ресурсов для выполнения прямых банковских услуг банк компенсирует в размере ставки по кредиту.

Завышая ставки, банки перекладывают еще и риски неплатежей одних клиентов на масштаб выдачи кредитов для других. В России для снижения рискованности ипотечного кредитования были введены два типа ипотечного страхования: ипотечное страхование ответственности заемщика и страхование финансового риска кредитора [9], что способствует росту предложения программ по кредитованию со стороны банков вследствие снижения рискованности кредитования, но, с другой стороны, снижает спрос ввиду надбавки к самой стоимости кредита, поэтому нововведение не стало решением проблемы низкого спроса на ипотеку в России.

Экономическая обстановка в Чехии толкает власти даже на то, что в 2016 г. Банк Чехии, наоборот, снизил сумму ипотечных кредитов до 95% от стоимости недвижимости, в 2017 г. планируется снижение до 90% [13].

Если вычесть из ставки по ипотеке ставку рефинансирования, то остаток покажет оцененные банками риски, маржу, которую они хотят получить. Причиной большой разницы этих значений может являться степень коммерческой направленности банка на извлечение прибыли, большие риски, закладываемые в кредитование, иногда неспособность банка взять на себя ответственность исполнить обязательства перед возможным клиентом по столь большой сумме ипотечного кредита согласно размеру имеющихся в его резервах средств, несмотря на возможность получения банками кредита от ЦБ, но последнее, как было рассмотрено выше, только прибавляет кредиту дополнительную стоимость, он дорожает для потенциального клиента, чем и снижает спрос на него [9].

2016 год отмечен положительным приростом населения в России: люди спешили обзаводиться жильем, что подарило рынку ненадолго инфляцию спроса, высокий прирост выдачи кредитов. Прирост населения в Чехии в том же году был ниже исходя из расчета, что численность насления Чехии ниже, чем в России. (табл.2)

Закон помог российской ипотеке: появилась возможность направлять средства материнского капитала на уплату первоначального взноса по ипотеке, не дожидаясь трехлетия ребенка [14]. Государственная Дума намерена продлить программу материнского капитала до 2018 г., что в сочетании с ожидаемым ростом предложения на рынке в 2017 г. улучшит ситуацию в отрасли, так как вызовет рост спроса на продукцию жилищного рынка.

Строительство в Чехии на 2016 г. переживает бум, к моменту ввода здания в эксплуатацию непроданными остаются ~30% квартир. Спрос простимулирован поддержкой банков, которые финансируют

строительство новостроек через ипотечные программы [15].

Высокая стоимость кредитов становится следствием низкого предложении на рынке российского жилья по сравнению со спросом [16]. Жилищный фонд РФ составляет ~3,16 млрд. м^2, на жителя приходится около 22 м^2 жилой площади. По подсчетам специалистов, стране требуется еще более 1,5 млрд. м^2 жилья. Объемы строительства увеличиваются на 10-15% в год, но показатели далеки от цифр начала рекордных 90-х. По данным Минэкономразвития, необходимо вводить не менее 80 млн.м^2 жилья в год (77 млн. м^2 за 2016 г.) [28], темпов строительства еще недостаточно, чтобы полностью компенсировать дефицит жилья. «За последние пять лет именно ипотека обеспечила рост объемов ввода жилья на 60%», - В.Путин [несмотря на то, что кредиты оставались для населения дорогим, - прим. авторов].

Стоит учитывать географию при проведении сравнительного анализа ипотечного рынка в разных странах. Так, например, территория России расположена в зоне северных широт, где строительство, содержание жилья требуют больших капиталовложений, чем в странах, более территориально приближенных к экватериальным широтам. Поэтому не стоит сравнивать, «ударные» темпы жилищного рынка в лидерах США, которые почти полностью расположены в субтропических широтах.

Проблема отечественного строительства - монополизация [12, с.137], следствием которой являются падение конкуренции, завышение цен на квартиры, недостаточное предложение. Доступность же чешской недвижимости высокая благодаря конкуренции среди риэлторов и бюро недвижимости, благодаря снижению стоимости кредитов вследствие растущего объема ввода жилья [17]. Немалый чешский спрос, толкающий цены вверх оказывает благоприятное воздействие на рынок и не в ущерб покупателю – два динамичных показателя (спрос и предложение) стабилизируют рынок недвижимости.

Следующее препятствие для развития рынка ипотечного кредитования – кредитование под высокие проценты предпринимателей в строительном бизнесе, что ведет удорожанию строительства, возросшие издержки на которое после закладываются в стоимость жилья. Строители повышают цены и в связи с ростом тарифов энергетики.

На положительную динамику в отрасли на чешском рынке повлияла, отработанная и развитая система ССК (строительносберегательных касс): вкладчик накапливает часть суммы для улучшение жилищных условий, на нее начисляются 2-3% годовых, а когда на счету вкладчика - 30-50% от требуемой суммы, он получает кредит от ССК под 5-6% годовых. То есть, 30% от стоимости жилья человек накопит в кассе, еще 30% касса выдает ему в качестве кредита, а оставшиеся 40% он берет в ипотечном банке. Довольно удобная схема. К сожалению, с учетом кризиса, неприятием их населением, видящем в них финансовые пирамиды, в России в четвертый раз был отклонен законопроект о стройсберкассах [18].

Несмотря на то, что квартира в долларовом выражении в России дешевле, чем в других странах, россияне не могут позволить себе приобрести жилье, так как их доходы за вычетом налогов ниже, тогда как налоговое бремя Чехии превышает на 7 п.п. российские показатели [19]; по данным российской газеты, наши налоги признаны одними из самых низких в Европе [20, с.108].

Несмотря на то, что налоговое бремя Чехии превышает российские показатели, по европейским меркам, страна является «налоговым раем»: неженатый чешский бездетный сотрудник платит налог в размере – 42,8% от заработной платы; сотрудник с детьми, с неработающей женой – 26,6%, 16,2% – льгота [21]. Налоги составляют всего 17% дохода бюджета страны [22, с.184] (в РФ – двукратное увеличение); налог на недвижимость имеет повышающий коэффициент 1,2, в РФ - понижающий – от 0,1 до 0,5%, (но, для объектов кадастровой стоимостью свыше 300 млн. – 2%).

Среднестатистические доходы в России низкие ввиду низкой деловой активности, инициативности кадров, что ведет к снижению профессионализма, к появлению «некачественного продукта» на рынке труда - работодателям невыгодно платить малопродуктивному работнику. Потенциальные работники соглашаются (не доказывают профессиональные качества) на заниженные условия оплаты труда ввиду менталитета послушания и инертности.

Из-за низкой зарплаты в среднем не может быть инфляции спроса. Рассмотрим причину инфляции в ее взаимосвязи с уровнем безработицы, которую описал и математически заключил в функцию Филлипс (рис.1).

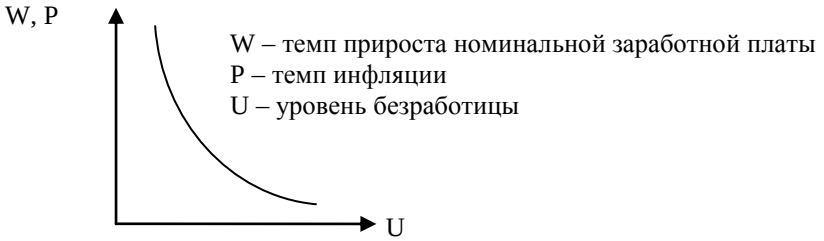

Рисунок 1 – Кривая Филлипса

Зависимость показывает обратную взаимосвязь уровня безработицы и уровня прироста зарплат (впоследствии роста цен): высокий уровень безработицы принуждает лиц, ищущих работу, соглашаться на мизерную зарплату, что сдерживает рост цен, в противоположной ситуации при низкой безработице для привлечения работников требуется повышение зарплат, после повышается спрос, потом может развиться инфляция.

Несмотря на обоснованность теории Филлипса, рыночная экономика США показала ее несостоятельность, так как с повышением зарплат не всегда возникает инфляция спроса, наоборот, люди прибегают к увеличению сбережений, к единичным покупкам роскоши.

В Чехии безработица ниже, чем в России на 2016 г. - заметна разница в доходах. Показатели безработицы в России снижаются последние 5 лет, теоретически это способно повлиять на динамику доходов. [23] С учетом возможного повышения пенсионного возраста повысится трудовая масса, это, вероятно, повлияет на общую картину выработки ВВП (по сути вероятен экономический рост, что является сигналом роста доходов - фактически представлено действие закона Оукена), снизит социальную нагрузку на государство, следовательно, расширит финансирование на замещаемые отрасли (в том числе, может быть, на рассматриваемую нами), но это также чревато тем, что на общую картину и так низкой производительности труда произойдет влияние низких показателей вновь возросшей трудовой массы, способной изменить в не лучшую сторону состояние системы - в целом производительность труд по стране, возможно, снизится.

Рисунок 1 – 2, 3. Динамика заработной платы, производительности труда, энергоемкости ВВП в России при консервативном и форсированном вариантах (прогноз Минэкономразвития до 2030 г., расчеты Института «Центра развития» НИУ ВШЭ)

Согласно исследованию Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) больше всех по времени работают греки - 2030 часов в

год и россияне - 1980 часов. Однако индекс эффективности рабочей силы (сколько человек производит продукта за один час) для России - 26 $ - самый низкий показатель в Европе. В Греции он составляет 36 $. [24]

Согласно рисункам 2 и 3 наблюдается отсутствие как роста производительности труда, так и ее падения, поэтому, наверное, рост оплаты труда не предвидится.

По оценкам экспертов к 2020 г. средняя зарплата достигнет 2,5 тыс. $, а ВВП России - 30% от ВВП США, для достижения чего советуют повысить производительность труда в 2,5 р. [25, с.266]

Девальвация рубля не позволяет совершить скачок в уровне доходов (в долларовом выражении).

Также инфляция, хоть и сниженная, вкупе с девальвацией «съедает» доходный эффект зарплат и не улучшает благосостояние граждан: снижается объем выдачи ипотечных кредитов, растёт задолженность, что ведет к недофинансированию строительства: сокращается предложение на рынке жилья, цены на квартиры возрастают. Правительством проводится ежегодная индексация доходов на уровень инфляции, но, к сожалению, «финансовая подушка» не успевает накопиться у населения, это приводит к низкой финансовой активности на рынке, о которой было написано выше (зачастую она приписывается российскому обществу ошибочно, так как ее причины исходят извне: сложившаяся экономическая ситуация в стране воздействует на активность экономических субъектов), что может привести к стагнации.

Заключая договор ипотечного кредита, заемщики иногда указывают не соответствующие реальному положению дел высокие личные доходы, в данном случае ежемесячный платеж приводит семью на грань выживания, к тому же, получение «серых зарплат», охарактеризованных нерегулярностью, рождение детей во время выплат по кредиту, приводят к неприятным, затратным последствиям сначала для заемщика, а впоследствии и для банка, так как начинает расти задолженность по кредиту, начинается процедура банкротств физических лиц, появляются дополнительные издержки на судебные тяжбы и тому подобное. С связи с вышеперечисленным банки начинают закладывать убытки от предыдущих неудачных сделок по ипотеке в цену будущих жилищных кредитов, чем понижают на ипотеку спрос.

Диспаритетный курс валюты обуславливает высокую конкурентоспособность товаров за границей, дорогой импорт (для отечественного импортера он дороже в 2 р. по сравнению с кроной) и недополучение дохода для отечественных экспортеров. Дорогие импортные товары, в том числе стройматериалы – причина, тормозящая строительство [16, с. 304]. Чтобы оставаться в строительной отрасли предприниматели в строительном бизнесе могут урезать расходы на оплату труда (доходы потенциальных ипотечных заемщиков) - ситуация по кругу. Крона устойчивее, чем рубль (табл.1), чешская экономика не зависит от

колебаний цен на нефть, не подвергалась воздействию санкций, поэтому граждане страны обеспечены более менее стабильным уровнем доходов, а строительная индустрия – стабильным притоком материалов для нужд отрасли.

Коррупция – причина повышения цен производителями, понесшими убытки ввиду бюрократического произвола. Например, громоздкая система отчетности и контроля в сфере жилищного строительства является сегодня следствием деятельности саморегулируемых организаций (СРО). Несмотря на то, что первоначальная цель их создания предусматривала повышение качества деятельности в сфере ипотечного кредитования, на сегодняшний день справки о чистоте сделок продаются и покупаются («мы получили ту же бюрократию, только в лице бизнес сообщества», - говорил Президент о СРО). Коррумпированность при строительных тендерах приводит к снижению конкуренции среди застройщиков, к его монополизации, не исключено, что она выдвигает на рынок компании, производящие низкокачественное жилье. Тяжесть бюрократических процедур снижает спрос на ипотеку, строительство [5, с. 290].

В Чехии с взяточничеством сталкивается небольшой процент населения, входящий во властные круги. [26] В России же эта ситуация имеет больший охват масс, приносящий ущерб для экономики.

Подводя итог, дополним предыдущую таблицу следующими данными.

Таблица 3 – Сравнительные характеристики ипотечного рынка в России и в Чехии

Причины положительной динамики на рынке ипотеки в Чехии	**Причины, тормозящие развитие рынка ипотеки в России**
Небольшой ущерб от коррупции	значительный ущерб от коррупции
работа стройсберкасс	-
устойчивость валюты	рубль охарактеризован неустойчивостью
предоставление кредита в среднем до 70 – летнего возраста заемщика	предоставление кредита (в редких случаях) до 60 – летнего возраста заемщика

Источники: составлено авторами на основе источников: [3], [18], [26].

Таким образом, в работе было рассмотрено состояние российского ипотечного рынка на 2016 год, подведены результаты за годы его существования, был рассмотрен зарубежный ипотечный рынок, на примере страны Чехии был проведен сравнительный анализ ипотечного рынка в данных странах. Российский рынок демонстрирует рост, хотя уступает западному рынку.

Ситуация на рынке ипотечного кредитования является отражением общего состояния экономики, находится во взаимосвязи со всеми макроэкономическими показателями: каждый имеет влияние на другие величины, изменение одного из них приводит к изменениям во всей

отрасли.

Решение проблемной ситуации на рынке ипотечного кредитования требует комплексных мер, например, в качестве средства по повышению платежеспособного спроса и доходов населения требуется дальнейшая борьба с инфляцией, с безработицей; необходима борьба с бюрократическими злоупотреблениями чиновников путем вынесения чиновничьих процедур на электронно - бесконтактный уровень, со злоупотреблениями банков путем, возможно, лимитирования получаемой ими маржи с помощью привязки ставки по кредиту к уровню ставки рефинансирования: возможно установить границы значения п.п. свыше ставки рефинансирования, в границах которых могут работать банки; в отношении внешнеэкономических процессов нужно укрепить национальную валюту, да и в целом, чтобы снижать макроэкономические риски нужно перевести страну с экспортно-сырьевой основы нефтедоллара, вывести лекарство от «голландской болезни», продолжать развивать сектор инноваций, инвестировать в развитие науки и техники, человеческий капитал, так как собственная индустрия выведет страну на самообеспечение, стабилизирует экономику, повысит эффективность деятельности компаний, скорректирует инфляцию.

Санкционная политика извне, политика импортозамещения дали толчок развитию кризисных и малых отраслей, поэтому этот успех следует закрепить повышением объема экспорта путем поиска рынков сбыта и повышения качества товара, разумеется, на основе новых технологий, что повысит на новую высококачественную отечественную продукцию спрос, сделает ее привлекательной для покупателя. С другой стороны, отечественные производители предлагают на рынок товары по ценам выше, чем иностранные производители ввиду большей себестоимости производства, чем у иностранных производителей, кроме того, население привыкло к брендовым продуктам из-за границы, ее отсутствие и замена дорогим отечественным продуктом вызывает недовольство – мера по поддержке отечественного производства привела к нежелательным последствиям. И это еще одна причина, требующая диверсификации экономики для нового технологического уклада.

Укрепить рубль возможно, если были бы установлены требования к покупателям сырья в виде его оплаты рублем, но в сложившихся политических реалиях это бы накалило конфликт между странами, переживающими не дружеские времена, что образовало бы в бюджете России прореху. Возможность диктовать условия поставки российского сырья в страну-импортер появится, когда будет функционировать на отечественном рынке структурообразующая отрасль, основанная на достижениях НТР, что снова говорит о необходимости диверсификации экономики на развитие инноваций, дабы не потерять конкурентные преимущества в международной торговле.

Введение стройсберкасс в условиях недобора средств в бюджет будет

капиталоёмким нововведением и будет отложено; институт рынка ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) в России существует, но степень его развития низкая, так как население, вероятно, не знает о нем или не знает механизмов его работы, о чем говорит финансовая неграмотность, а институциональные инвесторы не спешат вкладывать средства в облигации с ипотечным покрытием или в другие ценные бумаги рынка ИЦБ, так как высока неопределенность на строительном рынке, низкая доходность бумаг. Необходимо сделать прозрачной, доступной информацию об этом инструменте, повысить, может быть, искусственно доходность на рынке ИЦБ, дабы привлечь инвестиции в строительство, снизить рискованность ипотечного кредитования.

Как бы ни росла производительность труда, существенного изменения в доходах не произойдет, так как менталитет работодателей и работников сведет к минимуму доходный эффект. Повысить производительность труда, а за ней и его денежное выражение возможно, конечно, (снова заострим внимание) применением новых технологий в строительстве, автоматизацией [25, с. 241], сохранением в отрасли наиболее продуктивных работников [25, с.432], оплатой труда по результатам деятельности, вкладу в производство [16, с.267]. Введение же повышенного пенсионного возраста, вероятно, не изменит выработку ВВП, но компенсируется толчком в развитии отраслей ввиду временного перенаправления финансовых потоков на их финансирование.

Внедрение системы trade-in как дополнения к системе ипотечного кредитования (обмен имеющейся квартиры на новую, предусматривающую покупку в ипотеку) достаточно перспективное решение, но застройщиков интересует немедленное получение денег на строительство. Стоит создать организацию с государственной репутацией, которая с немалыми фондами будет призвана заключать скорые сделки по реализации текущей квартиры для нужд дальнейшего ипотечного кредитования. Данный институт в скором времени накопит фонд из проверенных квартир для вторичного рынка - это сделает trade-in локомотивом ипотечной сделки и решит проблему обеспечения населения жильем.

Чтобы излишняя ложь при заключении договора об ипотеке не привела семью заемщика к краху, банкам, рассматривающим заявки, нужно объективно оценивать ситуацию, не вводить заемщика по его вине в авантюру.

Возможно стимулировать строительство постройкой экономичного жилья с бессрочной арендой, а в меру финансовых возможностей арендаторов предлагать ипотечный выкуп (в Америки велика доля населения, живущего в съемном жилье).

В 2017-2018 гг. будет сложнее сохранить в отрасли сложившееся положение, так как закончилась программа субсидирования ипотеки (2015-2016 гг.), программа господдержки, завершит работу программа материнского капитала в 2018 г. Уже сегодня прогнозируется возвращение

ставки на уровень 2014 г. Волна выдачи разрешений на строительство в 2016 г. может привести не только к росту предложения на рынке жилья, но к возникновению конкурентной борьбы и, как следствие, к повышению качества «продукции», снижению цен, но возросший спрос вследствие скорой отмены программы материнского капитала снизит ожидаемый положительный эффект – возрастет равновесная цена на жилье и остановится на определенном уровне либо в скором времени упадет, так как не будет подкреплена спросом.

А пока ситуация на рынке самостоятельно не сможет выйти из недоступного для потребителей положения, правительству придется в атмосфере нестабильности лавировать между волатильными показателями и выстраивать под них рынок в целом. В любом случае, критика на данном этапе развития рынка не уместна: правительство возможными мерами, ресурсами поддерживает институт ипотеки, борется с отрицательно влияющими на него факторами, помогает строительным организациям, заемщикам даже на невыгодных условиях. Стоит сделать поправку на масштабы страны, на всю русурсо - и капиталоемкость жилищного строительства, на неодинаковые ипотечные условия для субъектов федерации: 13,5% по ипотеке в Якутии и в Краснодарском крае - на первый взгляд разница имеет вес, но она уравновешивается разницей в доходах заемщиков и расходах на содержание жилья. Выправить ситуацию в отрасли в сложившихся условиях и приблизить ее к мировым показателям трудно, но имеют место быть и положительные прогнозы.

Теперь же, когда курс рубля упал в 2 раза по сравнению с 2013 годом, квартиры в соседней Европе стали для россиян в 2 раза дороже, такими условиями нужно воспользоваться и направить их на развитие внутреннего рынка путем привлечения платежеспособных покупателей.

Список источников:

1. Сайт информационного агентства «Домофонд.ру» – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: http://www.domofond.ru/statya/itogi_2016_goda_na_rynke_nedvizhimosti_rossii_/5903 (дата обращения – 07.03.2017 г.)

2. Новакова С.Ю. Современные зарубежные модели ипотечного жилищного кредитования и их применение в России. // Ученые записки Орловского государственного университета. – 2009. - No. 3. - с. 5-14.

3. Сайт, содержащий статьи и материалы по экономике – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: https://utmagazine.ru/posts/9939-ekonomika-rossii-cifry-i-fakty-chast-1-stroitelstvo (дата обращения – 25.02.2017 г.)

4. Agarwal S., Ben-David I., Yao V., Robinson J. M. Systematic Mistakes in the Mortgage Market and Lack of Financial Sophistication. // Journal of Financial Economics (JFE), Forthcoming Charles A. Dice Working Paper.- 2016. - No. 2016-09., Fisher College of Business Working Paper. – 2016. - No.2016-03-9.

5. Коростелева Т.С. Сравнительный анализ систем ипотечного

жилищного кредитования России, Европы и США. // Финансы и кредит. – 2013. - No. 16 (544) – с.46-56.

6. Сайт информационного агентства газеты Ведомости – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: http://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2012/11/15/bogataya_bednost (дата обращения – 24.02.2017 г.)

7. Сайт периодического издания института демографии НИУ ВШЭ – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: http://demoscope.ru/weekly/2010/0447/gazeta034.php (дата обращения – 01.03.2017 г.)

8. Сайт информационного агентства «Проипотека» – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: http://proipoteka.com/Articles.aspx?id=3d4eb738-cb74-4a73-874a-48c494b450b7 (дата обращения – 03.03.2017 г.)

9. Языков А.Д., Камышев А.В., Цыганов А.А. Ипотечное страхование как инструмент снижения кредитных рисков. // Деньги и кредит. – 2014. - No.3. – с. 35-41.

10. Филиппова И.А., Ушмарова Е.Н. Проблемы развития ипотеки в России. // Научный альманах. – 2016. - No. 5-1 (19). – с. 311-314.

11. Dwight J., Stanto R., Wallace N. Energy Efficiency and Commercial-Mortgage Valuation. // Fisher Center for Real Estate and Urban Economics. – 2012.

12. Сайт – информационный портал о Чехии – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: http://420on.cz/news/economics/53250-tsb-chehii-uzhestochit-usloviya-ipotek-pri-peregreve-rynka (дата обращения – 02.09.2016 г.)

13. Сайт-интернет-журнал ИПОТЕКА.РУ – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: http://ipoteka.msk.ru/novosti-rinka-ipoteki/ipotechnye-stavki-mogut-opustitsya-nizhe-10-k-kontsu-goda-men-.html (дата обращения – 05.03.2017 г.)

14. Сайт газеты «Комсомольская правда» – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: http://www.kp.ru/guide/nedvizhimost-v-chekhii.html; (дата обращения – 02.03.2017 г.)

15. Belfield C., Chandler D., Joyce R. Housing: Trends in Prices, Costs and Tenure. // IFS Briefing Note BN161 IFS. – 2012.

16. Гумба Х.М. Экономика строительства. – М.: Гриф, 2017. - 449 р.

17. Сайт чешского агентство недвижимости «Ripid» – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: http://www.pragacatalog.ru/articles/post_8558388622511867122/ (дата обращения – 28.02.2017 г.)

18. Сайт сетевой энциклопедии Wikipedia – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: https://ru.m.wikipedia.org/wiki/ Строительная_сберегательная_касса; (дата обращения – 07.03.2017 г.)

19. Сайт, содержащий статистических данных по странам мира – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: svspb.net/danmark/nalogov-v-vvp-stran.php; (дата обращения – 02.03.2017 г.)

20. Поляк Г.Б. Налоги и налогообложение. – М.: Гриф, 2017. - 474 с.

21. Сайт чешского агентства недвижимости Binio – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: http://www.binio.ru/novosti-chehii/257/29.08.2016/pochemu-chehija-stala-nalogovym-raem-dlja-semej-s

(дата обращения – 28.02.2017 г.)

22. Лыкова Л.Н., Букина И.С. Налоговые системы зарубежных стран. – М.: Гриф, 2016. – 309 с.

23. Сайт-справочник о кадровых агентствах России «person-agency.ru» – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: https://person-agency.ru/statistic.html; (дата обращения – 02.03.2017 г.)

24. Сайт «Вести FM» – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: http://radiovesti.ru/article/show/article_id/174899 (дата обращения – 05.02.2017 г.)

25. Лобанова Т.Н. Мотивация и стимулирование трудовой деятельности. – М.: Гриф, 2017. - 482 с.

26. Сайт – информационный портал о Чехии – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: http://www.praga-praha.ru/korrupciya (дата обращения – 01.03.2017 г.)

27. Комаров А.В., Федорова В.Г. Влияние санкционной политики на банковскую систему Российской Федерации 2014-2016 гг. //Экономика. Бизнес. Банки. 2016. Т. 8. С. 127-137.

28. Сайт РОССТАТа – [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138887300516 (дата обращения – 02.03.2017 г.)

References:

Website of the information agency "Domofond.ru" [Sayt informatsionnogo agentstva «Domofond.ru»] – [Electronic resource] - Access URL: http://www.domofond.ru/statya/itogi_2016_goda_na_rynke_nedvizhimosti_rossii_/5903 (reference date - 07.03.2017)

Novakova (2009) – *Novakova S.U.* Modern foreign models of mortgage housing loans and their application in Russia. [Sovremennie zarubejnie modeli ipotechnogo jzilishnogo kreditovania I ih primenenie v Rossii] // Uchenye zapiski Orel State University. [Uchenie zapiski Orlovskogo gosudarstvennogo universiteta]. – 2009. - No.3. p. 5-14.

Website containing economic articles and materials [Sayt, soderzhashchiy stat'i i materialy po ekonomike] - [Electronic resource] - Access URL: https://utmagazine.ru/posts/9939-ekonomika-rossii-cifry-i-fakty-chast-1-stroitelstvo (reference date – 25.02.2017)

Agarwal S., Ben-David I., Yao V., Robinson J. M. Systematic Mistakes in the Mortgage Market and Lack of Financial Sophistication. // Journal of Financial Economics (JFE), Forthcoming Charles A. Dice Working Paper. – 2016. No. 2016-09. Fisher College of Business Working Paper. – 2016. – No.2016-03-9.

Korosteleva (2013) – *Korosteleva T.S.* Comparative analysis of mortgage lending systems in Russia, Europe and the USA. [Sravnitelnui analiz sistem ipotechnogo zilishnogo kreditovania Rossii, Evropui, Ssha] // Finance and credit. [Financui I credit]- 2013. No. 16 (544). p. 46-56.

Website of the news agency of the newspaper "Vedomosti" [Sayt informatsionnogo agentstva gazety «Vedomosti»] – [Electronic resource] - Access URL: http://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2012/11/15/bogataya_bednost (reference date - 24.02. 2017)

Website of the periodical publication of the Institute of Demography of the HSE [Sayt periodicheskogo izdaniya instituta demografii NIU VSHE] -

[Electronic resource] - Access URL: http://demoscope.ru/weekly/2010/0447/gazeta034.php (reference date - 01.03.2017)

Website of the information agency "Proipoteka" [Sayt informatsionnogo agentstva «Proipoteka»] – [Electronic resource] - Access URL: http://proipoteka.com/Articles.aspx?id=3d4eb738-cb74-4a73-874a-48c494b450b7 (reference date – 03.03.2017.)

Yaziukov, Kamyshev, Tsyganov (2014) – *Yaziukov A.D., Kamyshev A.V., Tsyganov A.A.* Mortgage insurance as a tool to reduce credit risks. [Ipotechnoe kreditovanie kak metod snijenia kreditnogo riska] // Money and credit. [Den'gi i kredit]- 2014. – No.3. – p. 35-41

Filippova, Ushmarova (2016) – *Filippova I.A., Ushmarova E.N.* Problems of mortgage development in Russia.[Problemui razvitiya ipoteki v Rossii] // Scientific almanac. [Nauchnuii almanah] – 2016. – No. 5-1 (19). - p. 311-314.

Dwight J., Stanto R., Wallace N. Energy Efficiency and Commercial Mortgage Valuation. // Fisher Center for Real Estate and Urban Economics. - 2012.

Website - information portal about the Czech Republic [Sayt – informatsionnyy portal o Chekhii] – [Electronic resource] - Access URL: http://420on.cz/news/economics/53250-tsb-chehii-uzhestochit-usloviya-ipotek-pri-peregreve-rynka (reference date - 09.02.2016)

Website -Internet-magazine IPOTEKA.RU [Sayt-internet-zhurnal IPOTEKA.RU] – [Electronic resource] - Access URL: http://ipoteka.msk.ru/novosti-rinka-ipoteki/ipotechnye-stavki-mogut-opustitsya-nizhe-10-k-Kontsu-goda-men-.html (reference date - 05.03.2017)

Website of the newspaper "Komsomolskaya Pravda" [Sayt gazety «Komsomol'skaya pravda»] – [Electronic resource] – Access URL: http://www.kp.ru/guide/nedvizhimost-v-chekhii.html; (reference date – 02.03.2017)

Belfield C., Chandler D., Joyce R. Housing: Trends in Prices, Costs and Tenure. // IFS Briefing Note BN161 IFS. – 2012.

Gumba (2017) – *Gumba H.M.* Economics of construction. [Ekonomika stroitel'stva.] – M.: Grif, 2017. – 449 p.

Website of the Czech real estate agency "Ripid" [Sayt cheshskogo agentstvo nedvizhimosti «Ripid»] – [Electronic resource] – Access URL: http://www.pragacatalog.ru/articles/post_855838622511867122/ (reference date – 28.02. 2017)

Website of the network encyclopedia Wikipedia [Sayt setevoy entsiklopedii Wikipedia] – [Electronic resource] – Access URL: https://ru.m.wikipedia.org/wiki/ Construction_Saving_Cash; (reference date - 07.03.2017)

Website containing statistical data on the countries of the world [Sayt, soderzhashchiy statisticheskikh dannykh po stranam mira] - [Electronic resource] – Access URL: svspb.net/danmark/nalogov-v-vvp-stran.php; (reference date – 02.03.2017)

Polyak G.B. Taxes and taxation. [Nalogi i nalogooblozheniye.] – M.: Grif, 2017. - 474 p.

The site of the Czech real estate agency "Binio" [Sayt cheshskogo agentstva nedvizhimosti «Binio»] – [Electronic resource] - Access URL: http://www.binio.ru/novosti-chehii/257/29.08.2016/pochemu-chehija-stala-

nalogovym-raem-dlja-semej -s (reference date - 29.02.2017)

Lykova, Bukina (2016) – *Lykova L.N., Bukina I.S.* Tax systems of foreign countries. [Nalogovyye sistemy zarubezhnykh stran.] – M.: Grif, 2016. - 309 p

Directory of personnel agencies in Russia "person-agency.ru" [Sayt-spravochnik o kadrovykh agentstvakh Rossii «person-agency.ru»] - [Electronic resource] - Access URL: https://person-agency.ru/statistic.html; (reference date – 02.03.2017)

Website of "Vesti FM" [Sayt "Vesti FM"] - [Electronic resource] - Access URL: http://radiovesti.ru/article/show/article_id/174899 (reference date - 05.02.2017)

Lobanova (2017) – *Lobanova T.N.* Motivation and stimulation of work. [Motivatsiya i stimulirovaniye trudovoy deyatel'nosti.] – M.: Grief, 2017. - 482 p.

Website – information portal about the Czech Republic [Sayt – informatsionnyy portal o Chekhii] - [Electronic resource] – Access URL: http://www.praga-praha.ru/korrupciya (reference date - 01.03.2017)

Komarov, Fedorov (2016) – *Komarov A.V., Fedorov V.G.* Impact of sanctions policy on the banking system of the Russian Federation 2014-2016. [Vliyanie sanktsionnoy politiki na bankovskuyu sistemu Rossiyskoy Federatsii 2014-2016] // Economy. Business. Banks. [Ekonomika. Biznes. Banki.] 2016. №8. P. 127-137.

ROSSTAT website - [Electronic resource] - Access URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/en/statistics/publications/catalog/doc_1138887300516 (reference date – 02.03.2017)