

Система ипотечного кредитования как инструмент преодоления кризисных явлений в экономике

Е. П. Жарковская, И. О. Арендс

Ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Его роль становится особенно заметной для страны в период выхода из экономического кризиса. Для постоянного роста совокупного производства и, следовательно, совокупного дохода и совокупного потребления необходимо, чтобы часть сбережений от совокупного дохода направлялась через инвестиции в развитие производства.

Тогда может возникнуть цепная реакция наращивания экономических показателей.

$$I = (M_1 + M_2 + M_3 + \dots) + ИА + НА,$$

где I — инвестиции; M_1 — наличные денежные средства; M_2 — депозитные денежные средства; M_3 — товарные денежные средства; ИА — имущественные активы; НА — неимущественные активы.

Одной из наиболее значимых проблем является проблема «конвертируемости» материальных активов в наличные и депозитные средства, в ценные бумаги. Особо значимым механизмом такой конвертации является ипотека из-за капитала, который входит в понятие «недвижимость», и наличие у недвижимости уникального свойства — неспособности перемещаться через границу. Ипотека является не только важнейшим механизмом решения жилищной проблемы, но и важнейшим механизмом реализации инвестиционного климата, регулирования денежной массы, социально-экономического прогресса в целом. Не случайно «Новый курс» Рузвельта начался с развития кредитования домовладельцев (жилищная ипотека). Так было не только в США, но и в других странах, где оздоровление экономики, как правило, сопровождалось развитием ипотечного кредитования.

Общая динамика решения жилищной проблемы обуславливается единством проявления общегосударственного, коллективного и личного интереса в данной сфере. Развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики. Ипотека способствует реализации построенных домов, рост же строительства вызывает оживле-

ние в производстве строительных материалов и конструкций, строительного и дорожного машиностроения, в деревообработке и производстве мебели и т. д. Промышленное ипотечное кредитование дает возможность модернизировать производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции. Все это ведет к увеличению экономического потенциала страны. Развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности. Ипотека влияет на проблему занятости (дополнительные рабочие места в строительстве и других отраслях) и помогает удовлетворить потребность населения в жилье. Огромное значение ипотека имеет и для повышения стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны. Обеспеченные кредиты более безопасны для банков, так как при невозврате кредита банк реализует залог и возвращает свои средства.

В условиях реформирования экономики России формирование жизнеспособной системы ипотечного жилищного кредитования является одной из актуальных задач, как на макроэкономическом, так и на микроэкономическом уровнях. Успешное решение этой задачи возможно только при системном согласовании экономической, правовой и организационной сторон внедрения жилищной ипотеки в российскую практику.

Система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России должна опираться на имеющийся международный опыт развития ипотечного кредитования, быть адаптирована к российской законодательной базе, учитывать макроэкономические условия (характерные для переходной экономики), ограниченную платежеспособность населения, высокую инфляцию. Эта система должна опираться в первую очередь на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов и в меньшей степени — на финансирование со стороны государственного бюджета. Темпы и масштабы развития системы ипотечного жилищного кредитования в регионах должны определяться объективной экономической ситуацией в регионе, платежеспособным спросом на жилье и его предложением, а также наличием (или отсутствием) необходимой региональной нормативно-правовой базы и инфраструктуры.

Для моделирования ипотечных отношений в стране в целом и на уровне региона необходимо обобщить теоретические, экономические и правовые основы ипотеки, включая анализ действующих в мировой практике классических моделей ипотечного кредитования; проанализировать результаты международного опыта и отечественной практики функционирования ипотечных отношений; выявить и обобщить современные тенденции развития ипотеки на федеральном и региональном уровнях; обозначить основные проблемы развития ипотеки в России и найти наиболее приемлемые в настоящее время пути их решения. При этом объектом исследования может быть процесс внедрения системы ипотечного жилищного



Рис. 1. Механизм преобразования свойств ипотеки в функции

кредитования в условиях рыночных трансформаций экономики России, а предметом исследования — экономические отношения, складывающиеся в процессе формирования жизнеспособной модели ипотечного жилищного кредитования.

В условиях хронического недостатка государственных средств традиционной задачей для органов власти всех уровней стало привлечение внебюджетных денежных ресурсов в сферу жилищного строительства. Наиболее перспективным решением специалисты в области недвижимости считают развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования. Ипотека — это обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости. Ипотечное кредитование — это кредитование под залог недвижимости, т. е. кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств.

При рассмотрении ипотеки, как элемента экономической системы, можно выделить наиболее характерные свойства, которые определяют ее функции в экономике. Механизм преобразования свойств ипотеки в функции представлен на схеме, приведенной на рис. 1.

Если рассматривать ипотеку в системе кредитов коммерческого банка, то можно выявить следующие отличительные особенности ипотечного кредита:

- обязательность обеспечения залогом (причем в качестве залога может выступать и та недвижимость, для покупки которой берется ипотечный кредит);
- длительность срока предоставления кредита. Долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 3 и более лет (оптимально 20–25 лет). Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика;
- большинство ипотечных ссуд носят целевой характер;
- ипотечный кредит считается относительно низкорисковой банковской операцией.

Соблюдение четких стандартов и требований к процедурам предоставления и обслуживания кредитов является основой для надежного функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов и привлечения облигаций.

Создание и широкое развитие ипотечной системы кредитования позволит:

- увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья более доступным для основной части населения;
- активизировать рынок жилья;
- привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;
- обеспечить развитие строительного комплекса;
- оживить экономику страны в целом.

Существует еще одна важная сторона — влияние системы ипотечного кредитования на стабильность банковской системы, связанная с функционированием вторичного рынка ссуд, обеспеченных залогом. Этот рынок способствует переливу капитала в более рентабельную сферу экономики (диверсификация банковского капитала), а также уменьшает разницу между процентными ставками в различных географических районах, что способствует формированию единой цены капитала в масштабе страны. Таким образом, значение ипотеки для экономики страны заключается в следующем: вовлечение капиталов в виде недвижимости в хозяйственный оборот через механизмы залога, через вторичный рынок залоговых ценных бумаг — существенный фактор оздоровления экономики; рынок недвижимости «связывает» значительную часть денежных средств и этим самым является важным антиинфляционным фактором.

При активном внедрении в экономику механизма ипотечного кредитования доходы среднего россиянина будут уходить на оплату долгов по недвижимости, т. е. денежные средства населения, включающиеся в недви-

жимость, будут фактически направлены на развитие села, города, местного строительного комплекса, на создание и поддержку рабочих мест, а не уходить на сторону (например, на финансирование зарубежных производителей через покупку импортных потребительских товаров). А если фактор ипотеки рассматривать применительно к работе банков, то освоение технологии кредитования под залог, в особенности под залог недвижимости, позволяет сделать шаг к общепринятой в мире системе обеспечения гарантий возвратности кредитов.

Все вышесказанное обуславливает объективную необходимость развития ипотеки (залога недвижимости) в России. Ключевыми же условиями для привлечения кредитных ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования являются создание в стране благоприятной экономико-политической обстановки, разработка необходимой законодательно-нормативной базы и повышение уровня благосостояния населения. Один из центральных вопросов — стандартизация процедур выдачи и обслуживания ипотечных кредитов, правил оценки платежеспособности заемщиков, а также финансовых инструментов для привлечения средств.

По состоянию развития ипотечного рынка в России на 2005 г. можно было констатировать, что ипотека превратилась из экзотичного направления банковской деятельности в массовый продукт. Российский закон «Об ипотечных ценных бумагах», подписанный президентом РФ в 2003 г., дал возможность выпускать два вида ипотечных ценных бумаг — облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия. При этом для банков ипотека открывала возможность получать не только стабильный долгосрочный доход, но и надежных клиентов, которых привлекал набор дополнительных услуг банков. В результате на этом рынке стали работать не только специализированные банки, но и универсальные. Однако ипотека в России пока в основном работает только на привлеченных займах или по другим неклассическим схемам.

Как показывает мировая практика, ипотека — низкомаржинальный бизнес, который только при больших объемах может приносить прибыль. И именно резко выросший объем ипотечного кредитования, не учитывающего риски, привел к возникновению нового кризиса.

Например, в США, где финансирование ипотечных кредитов осуществляется путем выпуска ипотечных облигаций, по состоянию на май 2002 г. общий объем рынка ипотечных облигаций составил 4,3 млрд долл., или 22 % объема всего рынка облигаций. Стремление сделать кредиты доступнее для оживления производства и роста экономики привело к тому, что концу 2003 г. ставка упала до 1 %. Поток дешевых денег хлынул в основном не в реальную экономику, а в сектор услуг, который начал раздуваться. К надуванию «пузыря» с радостью подключились граждане: в банки выстроились огромные очереди из желающих получить кредит под

низкий процент. Так, жители США впали в настоящую кредитную манию, набрав по 5–6 кредитов и начав скупать дома и квартиры. Цены на недвижимость быстро росли, с лихвой окупая кредиты. Глядя на это, люди шли за новыми кредитами. Достаточно сказать, что под залог имеющегося жилья, например, в 2005 г. американцы набрали кредитов на 750 млрд долл. И что любопытно — 75 % из них потратили не на улучшение жилищных условий, а на личное потребление. Банки же выдавали кредиты все менее надежным заемщикам, практически под честное слово, но зато под более высокую ставку. Прибыли и бонусы росли. Одновременно надувался еще один «пузырь»: банки, выдавая кредиты, выпускали под них уже не столь надежные ипотечные ценные бумаги и продавали их инвесторам. Обилие денег и высокие ставки для нестандартных заемщиков сделали эти ценные бумаги очень востребованными. Если в 2002 г. на ненадежных заемщиков приходилось 6 % кредитов, то к 2006 г. — 20 %.

Расплатой за «потребительский разврат» и низкие ставки в США стала вышедшая из-под контроля инфляция. Власти пошли на резкое увеличение учетной ставки (к 2006 г. она достигла 5 %). Поскольку проценты по кредитам, особенно для нестандартных заемщиков, являются плавающими, выплаты моментально увеличились в несколько раз. Пирамида рухнула. Спрос на жилье упал, вслед за ним цены, а среди заемщиков начались дефолты, которые привели к убыткам для инвесторов. В 2006–2007 гг. начались банкротства компаний, занимавшихся нестандартными кредитами. И далее кризис стал разрастаться, так как своими ипотечными бумагами американцы наводнили всю планету.

В российских банках тоже резко обострилась ситуация. Правда, банкротство крупным банкам не грозит — им помогло государство. Но и они оказались перед проблемой нехватки средств. Причиной этого стали следующие обстоятельства. После кризиса 1998 г. наша экономика стала бурно расти, предприятиям и людям нужны были кредиты. Растущий спрос на заемные средства заставил наши банки увеличивать заимствования за рубежом. Это было выгодно, так как ставки у нас в несколько раз превышали иностранные. В результате банки стали получать большую прибыль и довели свои займы почти до 200 млрд долл.

В настоящее время можно констатировать, что по долгам россияне платят лучше, активы у банков достаточно надежные, однако платежи от заемщиков поступают неравномерно, поэтому банки регулярно вынуждены занимать на рынке межбанковского кредитования (МБК), чтобы осуществить текущий платеж иностранному кредитору к определенному сроку. Проблема в том, что схема эта работает только в условиях стабильности. Когда грянул кризис, возник кризис доверия и на рынке МБК, и банки перестали обмениваться деньгами, что и заставило их обратиться за помощью к государству. К счастью, помощь поспела вовремя, и деньгам вкладчиков ничего не грозит.

В настоящее время российские банки с помощью различных схем стараются перезапустить ипотечное кредитование. Ипотечные кредиты в России станут доступнее. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) снизило ставки рефинансирования закладных на 0,8 %, привязав их к ставке рефинансирования ЦБ и стоимости собственных заимствований. С учетом личного страхования новые ставки рефинансирования АИЖК — от 9,5 до 11,5 %. Если же страховка отсутствует, то ставка составляет от 11,2 до 12 % с небольшим. В АИЖК полагают, что нынешняя формула расчета ставки рефинансирования будет способствовать ее плавному снижению. В планах АИЖК — создание новых кредитных продуктов, которые будут стимулировать спрос на жилье эконом-класса. Также будет разработана программа для тех, кто имеет право на получение господдержки.

Программы жилищного кредитования попытаются также вновь запустить с помощью пенсионных накоплений. В ипотечные облигации российских банков может быть инвестировано до 20 % пенсионных средств, находящихся под управлением государственной управляющей компании — Внешэкономбанка (ВЭБ). Сумма вложений может составить около 100 млрд руб. Об этом сообщил в конце ноября 2009 г. премьер-министр РФ Владимир Путин перед заседанием наблюдательного совета ВЭБ.

В целом можно констатировать, что полноценному развитию ипотечного кредитования в России препятствует большое количество факторов, сдерживающих развитие ипотеки; пока они не будут устранены, коммерческие банки смогут вкладывать в ипотечное жилищное кредитование весьма ограниченные средства.