

Санкт-Петербургский государственный университет
Экономический факультет
Кафедра теории кредита и финансового менеджмента

ФОКИНА Мария Александровна

Выпускная квалификационная работа

Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации

Направление: 38.03.01 «Экономика»
Основная образовательная программа бакалавриата
«Экономика»
Профиль финансы, кредит, страхование и учет

Научный руководитель:
доктор экономических наук,
профессор Кафедры теории кредита и
финансового менеджмента
КАНАЕВ Александр Владимирович

Рецензент:
ХАСАНОВА Елена Евгеньевна

Санкт-Петербург
2020

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	5
1.1 Экономическая сущность и понятие ипотечного кредитования	5
1.2 Принципы кредитования и виды ипотечных кредитов.....	10
1.3 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в России	15
ГЛАВА 2.СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ....	21
2.1 Анализ развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России	21
2.2 Государственные льготные ипотечные программы и их влияние на уровень доступности жилья для населения.....	31
2.3 Рефинансирование ипотечных кредитов как инструмент привлечения долгосрочных кредитных ресурсов.....	39
ГЛАВА 3.ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	48
3.1 Проблемы развития ипотечного кредитования и пути их решения	48
3.2 Перспективные направления совершенствования механизма государственной поддержки ипотечного кредитования.....	59
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	69
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	72
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	75

ВВЕДЕНИЕ

В условиях современной рыночной экономики сложился успешно функционирующий механизм приобретения жилья с помощью ипотечного кредитования. Мировая практика демонстрирует широкое применение ипотечного кредитования как важнейшего инструмента решения социальных задач и повышения уровня жизни населения. Использование механизма ипотечного кредитования делает покупку жилья доступной широким слоям населения.

Помимо социальной значимости, развитие ипотечного кредитования способствует сбалансированному развитию финансовой системы страны и поддержанию её стабильности. Кроме этого, ипотечное кредитование стимулирует развитие строительного сектора экономики, способствуя окупаемости проектов путем повышения спроса на жилье среди населения. Значимость ипотечного кредитования также значительно возрастает в переходных и трансформационных экономиках. Все эти факторы демонстрируют высокую значимость ипотечного кредитования в современных условиях и обуславливают актуальность выбранной темы.

Рынок ипотечного кредитования в России является сравнительно молодым, и для его сбалансированного развития требуется решение существующих проблем, связанных с макроэкономическими и различными социально-экономическими условиями, в том числе низкой динамикой доходов населения и необходимостью обеспечения стабильного функционирования банковской системы.

Так, на сегодняшний день в России более 60% населения нуждаются в улучшении своих жилищных условий, однако возможность приобрести жилье без привлечения заемных средств имеет очень малая доля населения. Ипотечное кредитование в данном случае является единственным доступным способом приобретения жилья и инструментом повышения его доступности для населения в России.

Кроме того, ипотека представляет собой перспективное направление банковского кредитования, поскольку ипотечные кредиты характеризуются высоким уровнем надежности и выдаются под залог. Этот момент является особенно значимым в условиях экономической нестабильности и высокого уровня неопределенности, на данном этапе характерного для экономики страны. Надежность ипотечных кредитов открывает новые возможности финансирования банковского сектора путем формирования различных финансовых инструментов. Поэтому развитие рынка ипотечного кредитования и повышение эффективности его функционирования будет способствовать развитию стабильной и устойчивой банковской системы.

Целью выпускной квалификационной работы является анализ современного состояния ипотечного кредитования в России и выявление основных проблем, препятствующих его развитию, а также определение перспективных направлений совершенствования механизма государственной поддержки ипотечного кредитования. Для достижения данной цели были поставлены и решены следующие задачи:

- сформулировано понятие, принципы и виды ипотечного кредитования
- изучены основные источники и инструменты рефинансирования ипотечного кредитования на современном этапе
- дана оценка текущего состояния рынка ипотечного жилищного кредитования и выявлены основные тенденции развития
- выявлены проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России, предложены возможные пути их решения;
- определены перспективные направления совершенствования механизма государственной поддержки ипотечного кредитования.

Объект исследования – система ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации.

Предметом исследования является современная практика ипотечного кредитования и пути её совершенствования.

Методологической основой дипломной работы послужили теоретический опыт мировой экономической науки, теоретические исследования преподавателей Санкт-Петербургского государственного университета, научные публикации других российских ученых-экономистов.

Работа состоит из трех глав, введения, заключения, списка использованных источников и приложения. Первая глава посвящена исследованию теоретических аспектов кредитования. В ней рассмотрены такие категории, как понятие, сущность, принципы ипотечного кредитования, а также его нормативно-правовые основы. Вторая глава посвящена анализу текущего состояния ипотечного кредитования в России, третья – основным проблемам развития и вариантам их решения.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Экономическая сущность и понятие ипотечного кредитования

Впервые термин «ипотека» начал использоваться в Греции примерно в 5000 году до н.э. Древние греки могли получить заем под залог имеющейся земли, и чтобы предотвратить возможность брать несколько займов под залог одного участка, на нем устанавливался специальный столб, на котором размещалась залоговая информация. Этот столб информировал о том, что земля уже находится под залогом, и именно его называли «ипотекой».

В современном мире понятие «ипотека» подразумевает залог чего-либо, а под «ипотечным кредитом» понимается кредит, обеспеченный залогом. Наиболее распространенной формой залога выступает недвижимое имущество в силу высокой стоимости, относительно ликвидной формы и закономерного постоянного роста стоимости. Поэтому в связи с выбранной темой корректнее было бы употреблять термин «ипотечный жилищный кредит», который точно очерчивает форму залога, представляющую собой жилую недвижимость, и цель кредита – приобретение этого жилья. Однако в современной практике под ипотечным кредитом чаще всего понимают именно ипотечный жилищный кредит, и поэтому эти понятия являются унифицированными.

Широкое распространение и значимость ипотечного жилищного кредитования предопределили внимание множества специалистов к изучению данной формы кредитных отношений. Наряду с этим, в научной литературе не уделяется достаточно внимания теоретическому исследованию сущности ипотечного кредита как экономической категории и его практической реализации. Несмотря на высокую значимость данной формы кредитных отношений, не выработано общего подхода к определению её содержания, функций, не установлена взаимосвязь понятий «ипотека», «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование».

Основополагающей категорией, определяющей сущность данных понятий, является ипотека. В современном российском законодательстве нет «прямого» определения ипотеки, но анализ ст. 334 Гражданского кодекса РФ позволяет сделать вывод, что ипотека – залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества.

Ипотека – сложный юридический и экономический инструмент, обеспечивающий развитие ипотечного кредитования. В научной литературе часто встречается понимание ипотеки в широком и узком смыслах: в широком – обычно как совокупность каких-либо

определенных экономических и организационно-правовых отношений, например, связанных с получением и обслуживанием ипотечного кредита; в узком смысле слова – как залога, займа, долга или особой формы долгосрочного кредитования.¹

Ипотеку необходимо рассматривать в двух аспектах – экономическом и правовом. В экономическом смысле ипотека является рыночным инструментом перехода имущественных прав на объекты недвижимости, в случаях, когда другие формы (например, купля-продажа) невозможны или нецелесообразны. Кроме этого, с помощью ипотеки можно создавать фиктивный капитал на базе ценной бумаги.² В правовом смысле ипотека является залогом недвижимого имущества, цель которого получение ипотечного кредита, при условии сохранения имущества во владении заемщика.

Ипотека выполняет следующие функции³

- Является средством привлечения финансовых средств в сферу материального производства;
- Обеспечивает возврат заемных средств;
- Стимулирует оборот недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически не целесообразны или юридически невозможны;
- Формирует рынок производных ипотечных ценных бумаг.

Таким образом, ипотека представляет собой значимую экономическую категорию, значительно расширяющую возможности предоставления кредита. Ипотечный кредит включает в себя ипотеку как базовый элемент в форме непосредственных залоговых отношений. Далее попытаемся раскрыть содержание понятия «ипотечный кредит», для чего обратимся к публикациям ученых, исследующих данный вопрос.

Коллективом авторов учебника «Деньги, кредит, банки» под редакцией Г. Н. Белоглазовой под ипотечным кредитом понимается «кредит, обеспеченный залогом недвижимости имущества».⁴

Схожее определение дают Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева, согласно которым ипотечный кредит представляет собой «долгосрочную ссуду под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, сооружений».⁵

М. П. Логинов рассматривает ипотечный кредит на жилье как «отношения, целью которых является приобретение жилья, в процессах предоставления кредитов, займов, обеспеченных

¹ Белоглазова, Г.Н. Деньги, кредит, банки: учебник для академического бакалавриата / Г.Н. Белоглазова. - М.: Издательство Юрайт, 2014. - с. 208.

² Павлова, И.В. Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования / И.В. Павлова // Деньги и кредит. -2003. №3. - С. 57.

³ Бугров О. Б. Жилищная политика и инновационное развитие жилищно-строительной сферы / О.Б. Бугров // Экономика и менеджмент инновационных технологий. - 2014. № 8. С. 20–23.

⁴ Банковское дело / И.В. Ларионова [и др.]; под ред.: О.И. Лаврушина. – М.: КноРус, 2014. - с. 56

⁵ Кабушкин С.Н. Управление банковским кредитным риском: учебное пособие / С.Н. Кабушкин. - М. 2015. - с.7

залогом жилых помещений, исполнения договорных обязательств участниками ипотечного жилищного кредитования, обращения взыскания на предмет залога и его реализация».⁶

Далее рассмотрим подходы авторов к определению понятия «ипотечное кредитование».

В.А. Горемыкин дает следующее определение: «Ипотечное кредитование – процесс выдачи (получения) долгосрочного кредита, предоставляемого недвижимостью, в том числе: прямые кредитные отношения; операции по привлечению средств с рынка капитала; в том числе кредиты, предоставляемые в форме сделок; сделки на рынке недвижимости.»⁷

В учебнике И.А. Разумовой ипотечное кредитование определяется как отношения по поводу доходного движения стоимости в сфере финансирования недвижимости, предоставленной в долгосрочный заем под залог земли, другого объекта недвижимого имущества или имущественных прав с сохранением за залогодателем права владения и пользования им на принципах возвратности, платности, срочности, дифференциации.⁸

Согласно мнению Печатниковой С. В., ипотечное жилищное кредитование – финансово-кредитный и инвестиционный инструмент, образующий технологическую систему целевого кредитования приобретения жилищной недвижимости, в основе которой лежит залог недвижимости в качестве обеспечения гарантий возвратности кредитных средств.⁹

Таким образом, можно сделать вывод о том, что понятия «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование» большинством авторов научных работ определяются схожим образом, чаще всего как долгосрочный кредит под залог недвижимого имущества на цели приобретения жилья. Мы же считаем, что данные понятия нельзя отождествлять, так как они являются разными аспектами одного явления.

Сущность ипотечного кредита отражают выполняемые им функции. Среди них можно выделить как общие, присущие кредиту в целом, так и специфические, присущие только данному виду кредита.¹⁰ К числу базовых относится функция перераспределения финансовых ресурсов. Данная функция означает перераспределение денежных средств между отраслями экономики путем перевода сбережений населения в производительную сферу, в случае ипотечного жилищного кредитования - в сферу строительства.

⁶ Бурдина Е.В. Анализ состояния и тенденций развития банковской системы / Е.В. Бурдина, В.Л. Ковалёв // Вопросы статистики. – 2014. №6. - с. 67.

⁷ Беляков А.В. Банковские риски: проблемы учета, управления и Регулирования/ А.В. Беляков - М.: БДЦ-Пресс, 2014. -с.8

⁸ Разумова, И.А. Ипотечное кредитование: учеб. пособие / И.А. Разумова – СПб. : Питер, 2005. - с.25

⁹ Печатникова С.В. Развитие экономических методов управления жилищным рынком на примере механизма ипотечного кредитования//Дисс. ...канд. экон. наук. – Москва, 2003, - с.53.

¹⁰ Жуков Е.Ф., Эриашвили Н.Д., Зеленкова Н.М. Деньги. Кредит.Банки: учебник / Е.Ф. Жуков, Н.Д. Эриашвили, Н.М. Зеленкова. 4-е изд.,перераб. и доп. – Москва: Юнити-Дана, 2013, с. 446

К специфическим функциям, свойственным конкретно рассматриваемой категории, в научной литературе принято относить социальную и инвестиционную функции.¹¹ Социальная функция направлена на решение основной задачи: обеспечение жилищной потребности населения. Данная функция повышает платежеспособный спрос населения, способствуя выравниванию уровня жизни.

Инвестиционная функция ипотечного кредита проявляется через систему сбережений населения. Ипотечный кредит на практике позволяет аккумулировать сбережения населения, которые направляются банками в инвестиции, способствуя тем самым экономическому росту. С другой стороны, ипотечный кредит представляет собой инвестирование денежных средств населением на долгосрочной основе, результатом чего выступает получение благ социального характера.

Ипотечный кредит представляет собой экономическую категорию, способствующую:¹²

- социальной стабильности;
- долгосрочному и малорисковому размещению средств;
- выстраиванию долгосрочных отношений банка с клиентом.

Таким образом, ипотека и ипотечное кредитование включает в себя множество аспектов и является сложной формой финансово-кредитных отношений. В том числе за счет того, что ипотека функционирует сразу в двух сегментах финансового рынка: на кредитном рынке и на рынке ценных бумаг.

Ипотечное кредитование в большинстве развитых стран является важнейшим инструментом улучшения жилищных условий, оказывая значительное воздействие на социальную и экономическую стабильность в стране. На сегодняшний день ипотечное кредитование представляет собой сложную многофункциональную систему, совокупность субъектов кредитования, звеньев ипотечной инфраструктуры и механизмов их функционирования, которая обеспечивает интеграцию финансового, жилищного и инвестиционного рынков.¹³

Можно выделить следующие основополагающие особенности ипотечного кредита:¹⁴

1. Обеспеченность;
2. Долгосрочность;
3. Целевой характер;

¹¹ Лепехин И.А. Ипотечное кредитование как способ финансирования жилищного строительства / И.А. Лепехин // Финансы и кредит. – 2013. – №21, с. 42

¹² Ховалыг Н.Н. Ипотечное кредитование в современных условиях //Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral» - №1 2019. №1. - с. 258

¹³ Шанавазова М.С. Теоретические аспекты исследования ипотечного жилищного кредитования / М.С. Шанавазова // Научный журнал КубГАУ. - 2012. №76. - с. 6.

¹⁴ Бузырев В. В. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях / В.В. Бузырев, Л.Г. Селютина // СПб.: СПбГЭУ. - 2013. - С. 335.

4. Низкорисковость.

Кроме того, ипотечные кредиты отличаются от других форм потребительских кредитов тем, что выдаются обычно под гораздо меньшую ставку. Это связано с тем, что обычно ипотечные кредиты выдаются на значительные суммы, и высокая ставка привела бы к соответствующим значительным переплатам по кредиту. Это, в свою очередь, привело бы к сокращению спроса, так как что высокие переплаты перекрывали бы все преимущества ипотечного кредитования. Поэтому банки удерживают ставки по ипотечным кредитам на более низких уровнях, чем по другим формам кредитования. Значительность выдаваемых в кредит сумм также можно назвать отличительной чертой ипотечного кредита по сравнению с другими видами кредитования частных клиентов. Это достигается в результате высокой стоимости недвижимого имущества, которое является объектом залога, так как сумма кредита обычно не превышает 80-90% стоимости заложенной недвижимости.

Еще одной особенностью ипотечного кредита является его существование, как уже упоминалось выше, одновременно на двух рынках – на кредитном рынке и на рынке ценных бумаг. Возможность выпуска ценных бумаг обеспечивается залогом имущества и подтверждающем это документе – закладной. Под закладные банки могут выпускать ценные бумаги и реализовывать их на первичном или вторичном рынках. Наличие закладной, равно как и возможность рефинансирования за счет выпуска ценных бумаг, также является отличительной чертой ипотечного кредита.

Сформулируем авторские определения рассмотренных категорий. На наш взгляд, ипотека представляет собой подвид залога без передачи заложенного имущества залогодержателю. Ипотечный жилищный кредит – это банковский кредит под залог недвижимого имущества, предоставленный на длительный срок с целью покупки жилья, выполняющий совокупность базовых и специфических функций. В свою очередь, ипотечное кредитование следует рассматривать как процесс заключения, оформления обеспечения и исполнения кредитных ипотечных сделок, который обеспечивает сохранение ссуженной стоимости и её возврат кредитору, а заемщику – получение в собственность недвижимого имущества.

Таким образом, нами было исследованы представленные в науке трактовки сущности ипотечного кредита и ипотеки, что позволило сформулировать авторские определения данных феноменов. Кроме того, в данном параграфе были выявлены базовые и специфические функции ипотечного кредитования; определены особенности, отличающие ипотечный кредит от других форм кредита. Важнейшим аспектом для понимания сущности ипотечного кредита является понимание существующих видов ипотечного кредита и его принципов, а также правовых аспектов. Данные аспекты будут рассмотрены в следующих параграфах настоящей главы.

1.2 Принципы кредитования и виды ипотечных кредитов

Теоретическое содержание и особенности реализации процессов организации ипотечного кредитования закреплены в законодательстве России. Ипотечное кредитование является сложным процессом, объединяющим различных субъектов финансовой системы, и потому требует качественной законодательной базы для своего благополучного существования. Правовые основы ипотечного кредитования составляют основополагающие принципы, проводимые в жизнь нормами права, в которых они закреплены, посредством толкования и реализации.

Ипотечное кредитование базируется на пяти основных принципах: платности, срочности, возвратности, обеспеченности и принципе целевого использования средств.¹⁵

Принцип платности подразумевает обязанность заемщика заплатить кредитору за пользование его денежными средствами. Эта цена обозначается в форме ссудного процента или ставки, определяющей возмездность и доступность ресурсов. Платность кредитных денежных средств, в первую очередь, стимулирует заемщика к их своевременному возврату.

Договор предполагается возмездным в соответствии со ст. 423 Гражданского Кодекса Российской Федерации, если из закона или иных правовых актов, содержания или существа договора не следует иное. Кредитный договор подразумевает платность и всегда является возмездным. Это объясняется тем, что банк или небанковская кредитная организация является коммерческой организацией, и получение прибыли является основной целью её деятельности. Проценты являются единственным видом вознаграждения за пользование кредитом в соответствии с действующим законодательством России. В соответствии со ст. 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» в договоре должны быть указаны процентные ставки по кредитам.¹⁶

Принцип срочности предусматривает своевременный возврат кредита в заранее установленный срок, зафиксированный в кредитном договоре. При условии наличия «сроков возврата кредита» он подлежит возврату частями, для каждой из которых устанавливается свой срок. Дата истечения срока кредита и дата его полного возврата совпадают. В случае невозврата заемщиком кредитных средств в установленный срок кредитор может принять установленные законом меры по ликвидации данной задолженности, предусмотренные законом, и приобретает право требовать компенсацию.

Принцип возвратности предусматривает обязательное погашение заемщиком суммы основного долга по кредиту. Практическая реализация этого принципа происходит путем

¹⁵ Дадарян Е.В. Понятие и виды ипотечного кредита / Е.В. Дадарян, А.Н. Сторожева // Вестник КрасГАУ - 2006. № 11. - С. 286-290.

¹⁶ Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02 декабря 1990 г. № 395-1 // Собрание законодательства РФ. 1996. № 6. - Ст. 492.

постепенного погашения конкретного кредита посредством перечисления определенной суммы денежных средств на счет кредитной организации или путем внесения наличных денежных средств. Данный принцип закреплен в п. 1 ст. 819 Гражданского кодекса Российской Федерации.¹⁷

Принцип обеспеченности предполагает обязательное наличие залога недвижимого имущества (прав на недвижимое имущество) при предоставлении кредита, который становится предметом ипотеки. Данный принцип отражает необходимость обеспечения защиты имущественных интересов кредитора при нарушении заемщиком принятых обязательств. Удовлетворение обеспеченных ипотекой требований кредитора осуществляется за счет стоимости предмета залога. Следует отметить, что предметом залога может быть не только уже существующее недвижимое имущество или права на него, но и еще не существующее в натуре имущество, собственность на которое залогодатель может получить в будущем.

Залог имущества, которое залогодатель приобретет в будущем, допускается и в Гражданском Кодексе Российской Федерации. Это делает возможным использование жилья, которое будет приобретено в собственность в будущем, в качестве обеспечения обязательства по договору ипотечного жилищного кредитования.¹⁸ Таким образом, предметом ипотеки может выступать как уже готовая квартира или жилой дом, так и квартира в строящемся доме или строящийся жилой дом.

Для ипотечного жилищного кредитования обязательным является принцип целевого использования средств. Данный принцип предусматривает, что кредит выдается заемщику под конкретную цель, в данном случае на покупку определенной квартиры или строительство четко определенного объекта жилой недвижимости. В соответствии с данным принципом заемные средства должны использоваться только по определенному целевому назначению. Большинство ипотечных кредитов являются целевыми и выдаются на приобретение или строительства объекта недвижимости, который, в свою очередь, является предметом ипотеки.

Помимо перечисленных принципов ипотечного кредитования некоторыми авторами выделяются еще несколько. Среди них: гласность (публичность), достоверность и дифференцированность.¹⁹

¹⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. От 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. - Ст. 410.

¹⁸ Аванесов Э. В. Ипотечное кредитование как способ приобретения права собственности на жилое помещение / А.В. Аванесов, М.А. Северов // Современное право - 2007. № 4. - С. 4.

¹⁹ Лепехин И.А. Основополагающие принципы ипотечного кредитования / И.А. Лепехин // Вестник Ом. Ун-та. 2011 - с. 350.

Принцип гласности предусматривает возможность ознакомления с данными ЕГРП (ипотечной книги) любого заинтересованного лица. Таким образом, по этим данным можно узнать о правах других лиц (права залога, аренды, сервитута) на интересующий объект недвижимости, а также узнать его технические характеристики. Данный принцип выражен в статье 26 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и пункте 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости и сделок с ней».²⁰ Записи в ЕГРП являются достоверными, то есть в отношении данного имущества нет иных прав или ограничений, кроме обозначенных. Принцип достоверности обеспечивается строгостью ведения обозначенных реестров. Принцип дифференцированности означает индивидуальный подход со стороны банка-кредитора к различным потенциальным категориям заемщиков по ипотечным кредитам и выражается при разработке методики анализа кредитоспособности.

Согласно указанным принципам ипотечное кредитование обеспечено путем предоставления залога (ипотеки) недвижимого имущества, из стоимости которого кредитор, в случае ненадлежащего исполнения обязательств заемщиков, может удовлетворить свои требования, с учетом предусмотренных законом факторов. Благодаря наличию указанных принципов ипотека гарантирует надлежащее исполнение обязательств заемщиком при ипотечном кредитовании в большей степени, чем при использовании других форм кредитования.

Таким образом, ипотечное кредитование является важным процессом, обеспечивающим устойчивое развитие банковской системы и экономики в целом. Как уже говорилось в первом параграфе настоящей главы, ипотечное кредитование -многоаспектная экономическая категория, выражающаяся в реализации отношений, обеспечивающих практическое существование ипотечного кредита. Субъектами рынка ипотечного жилищного кредитования являются:²¹

- заемщики, использующие полученные кредиты для приобретения жилья;
- продавцы жилья;
- банки, предоставляющие ипотечные кредиты;
- операторы – специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредиторов;
- органы государственной регистрации;
- страховые компании, оценщики, риэлторские фирмы;

²⁰ Федеральный закон от 23.12.2003 №177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» (ред. от 28 ноября 2018 г.), с. 79.

²¹ Шанавазова М.С. Теоретические аспекты исследования ипотечного жилищного кредитования/ М.С. Шанавазова //Научный журнал КубГАУ 2012, - с.6.

- инвесторы – юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами.

В научной литературе существует множество классификаций видов ипотечных кредитов по различным признакам. Их рассмотрение видится нам важным в рамках работы над темой. Одной из наиболее распространенных является классификация ипотечных кредитов в зависимости от режима погашения. Выделяют следующие виды кредитов в рамках данной классификации:

1. Стандартный кредит с фиксированной процентной ставкой (аннуитетный)

Данный вид ипотечного кредита предусматривает ежемесячные платежи, включающие платеж по процентам, начисляемым на остаток основного долга, а также часть основного долга, рассчитываемую таким образом, чтобы все платежи были равными на весь кредитный срок. Такие кредиты относят к разряду само-амортизирующихся. Амортизация в данном случае означает процесс погашения основного долга и процентов за пользование кредитом. К концу срока кредит должен быть полностью погашен.²²

2. Кредит с переменными выплатами

В практике ипотечного кредитования применяются также кредиты с переменными выплатами, которые не являются самоамортизирующимися и предусматривают разную периодичность погашения основного долга и процентов. К таким кредитам относятся кредиты с так называемым шаровым платежом, предполагающие единовременный итоговый платеж. Их, в свою очередь, подразделяют на:

- кредиты с замораживанием процентных выплат – капитализация процентов по такому кредиту происходит одновременно с его погашением в конце срока. Использование подобных кредитов достаточно ограничено;

- кредиты с выплатой только процентов – проценты выплачиваются регулярно в течение срока кредита, а основная сумма долга выплачивается единовременно в конце срока кредитования;

- кредиты с частичной амортизацией и итоговым шаровым платежом – допускают частичную амортизацию до конца срока кредита.

3. «Пружинные» кредиты

Данный вид ипотечных кредитов предполагает осуществление равновеликих периодических платежей в счет погашения основной суммы, а также процентных выплат. В данном случае возможен вариант выплаты, например, в течение первых нескольких лет только процентов, а в оставшийся срок – процента и основного долга.

²² Ховалыг Н.Н. Ипотечное кредитование в современных условиях // Международный журнал прикладных наук и технологий - 2019, - с. 258

4. Кредиты с участием

Применяются при финансировании доходной недвижимости. Данный кредит близок по своей сути к самоамортизирующемуся, но предполагает, что кредитор, помимо выплат основного долга и процентов, претендует также на доход от объекта. Участие кредитора в этом доходе может быть различным.

Обобщенный перечень видов ипотечных кредитов представлен в таблице 1.²³

Таблица 1. Виды ипотечного кредита

Признаки классификации	Виды ипотечных кредитов
По целям кредитования	Кредит на строительство отдельного дома; Кредит на приобретение готового объекта недвижимости (квартиры); Кредит на приобретение строящегося объекта недвижимости (квартиры)
По обеспечению	Кредит, обеспеченный земельным участком; Кредит, обеспеченный готовым объектом недвижимости вместе с земельным участком; Кредит, обеспеченный объектом незавершенного строительства; Кредит, обеспеченный приватизированным объектом недвижимости
По заемщикам	Ипотечный кредит физическим лицам; Ипотечный кредит юридическим лицам
По видам процентных ставок	С фиксированной процентной ставкой; С плавающей процентной ставкой
По методу погашения	Со стандартными выплатами; С переменными выплатами; "Пружинные" кредиты; Кредиты с участием

Источник: Дятлов Д.В. Ипотечный кредит: понятие, виды, классификация / Д.В. Дятлов, М.В. Антонова // Вестник БУКЭП. – 2012, №2. – с. 242

Следует отметить, что указанный список не является полным и может быть дополнен другими видами, классифицированными на иных особенностях ипотечного кредита.

Например, существует особая форма ипотечного кредита – кредит на рефинансирование ранее выданного ипотечного кредита. По форме рефинансирования ипотечные кредиты можно подразделить на два вида: рефинансированные внутри банка и рефинансированные с продажей прав требований по кредиту.

²³ Дятлов Д.В. Ипотечный кредит: понятие, виды, классификация / Д.В. Дятлов М.В. Антонова // Вестник БУКЭП 2015,- с. 242

Также, на сегодняшний день данную классификацию можно дополнить еще одним признаком: вид используемого кредитного счета. Ввиду изменений в законодательстве, связанных с отменой долевого строительства и повышением уровня правовой защищенности подобных заемщиков, в спектр характеризующих ипотечное кредитование терминов вошло понятие «эскроу-счет». Таким образом, ипотечные кредиты можно также классифицировать по признаку типа используемого счета – обыкновенный или эскроу-счет.

Подводя итоги, в данном параграфе нами были рассмотрены принципы и виды ипотечного кредитования. Анализ данных аспектов ипотечного кредитования позволяет взглянуть на изучаемую тему шире и открывает возможности дальнейшего исследования выбранной темы.

1.3 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в России

Развитие системы ипотечного кредитования во всем мире является одним из инструментов для решения вопроса реализации гражданами своего права на безопасное, комфортное и достойное жилье. Формирование общих направлений развития банковского сектора экономики России, в том числе услуг ипотечного кредитования, создание благоприятной правовой основы, позволяющей надежно и эффективно функционировать кредиторам, внедрение механизма социальной защиты заемщиков является одним из важнейших направлений деятельности государства.

Система нормативно-правового регулирования ипотечного кредитования формирует институциональную компоненту системы, совокупность формальных и неформальных институтов, состоящих из кодексов, правил, стандартов, норм и других механизмов регулирования ипотечных финансов. Создание полноценной системы законодательного и нормативного регулирования ипотечного кредитования способствует широкому распространению и формированию цивилизованных форм банковского ипотечного кредитования.²⁴

Динамичное развитие банковского ипотечного кредитования во многом определяется совершенством законодательства, которое должно обеспечивать, с одной стороны, надежную защиту кредитора и заемщика, а с другой – содержать стимулы для дальнейшего совершенствования и развития всего комплекса правоотношений в данной сфере.

В настоящее время ипотечное жилищное кредитование регулируется следующими законами:

²⁴ Гринько Е.Л. Правовые основы формирования и регулирования ипотечной системы Российской Федерации// Azimuth of Scientific Research: Economics and Administration - 2019,- с. 138

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ « Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции от 06.04.2015);
- Федеральный закон №188-ФЗ от 29 декабря 2004 «Жилищный кодекс Российской Федерации» (в редакции от 31.12.2014);
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции от 06.04.2015)
- Федеральный закон №218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «О кредитных историях» (в редакции от 28.06.2014);
- Федеральным законом от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».
- Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003

Помимо перечисленных федеральных законов ипотечное кредитование регулируется также и другими законами, а также множеством региональных законов и подзаконными актами. На сегодняшний день ключевым законодательным актом, формирующим основы ипотечных отношений, является Гражданский Кодекс. На основании его положения стало возможным принятие базовых законов и положений, регулирующих как вопросы ипотеки, так и финансовые отношения при ипотечном кредитовании.²⁵ Гражданский кодекс относит ипотеку к отдельному виду залога и определяет её как залог недвижимости (п.2 ст. 334), конкретизирует предмет ипотеки.

Следующим по значимости в вопросах регулирования ипотечного кредитования является закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в котором были заложены все основы правового обеспечения функционирования ипотечной системы России, расширены и определены границы и специфика применения ипотеки, которая до этого определялась только Гражданским кодексом и законом «О залоге». Факт принятия этого закона стал мощным стимулом к развитию ипотечных отношений.²⁶

Ипотечный договор возникает на основе автономии воли и имущественной самостоятельности участников (ст. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации). В соответствии со статьей 9 ГК ипотечный договор определяет предмет ипотеки, результаты оценки его стоимости, сущность и мандат договора, обеспеченного ипотекой, а также имущество, на которое распространяется ипотека. Договор ипотеки должен быть заверен нотариально и подлежать государственной переписи с момента его вступления в силу. Кредит подлежит государственной регистрации судебными органами в Едином

²⁵ Гринько Е.Л. Правовые основы формирования и регулирования ипотечной системы Российской Федерации // Azimuth of Scientific Research: Economics and Administration, 2019, с. 142

²⁶ Там же, с. 143

государственном реестре прав на недвижимое имущество в стране недвижимым имуществом, которое является предметом ипотеки, в порядке, установленном Федеральным законом о государственной переписи прав на недвижимое имущество и сделок с ним.²⁷

В соответствии со ст. 9. «Содержание договора об ипотеке» Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает, что в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда и другие условия, предусмотренные указанным законом.

Особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заёмщика по которым обеспечены ипотекой, устанавливаются Федеральным законом от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».²⁸

Требования настоящего федерального закона применяются в части:

1) размещения информации о полной стоимости кредита (займа) на первой странице кредитного договора, договора займа;

2) запрета на взимание кредитором вознаграждения за исполнение обязанностей, возложенных на него нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также за услуги, оказывая которые кредитор действует исключительно в собственных интересах и в результате предоставления которых не создаётся отдельное имущественное благо для заёмщика;

3) размещения информации об условиях предоставления, использования и возврата кредита (займа) в местах оказания услуг (местах приёма заявлений о предоставлении кредита (займа), в том числе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»), а также в части доведения до сведения заёмщика иной предусмотренной настоящим Федеральным законом информации;

4) предоставления заёмщику графика платежей по кредитному договору, договору займа;

5) бесплатного осуществления кредитором операций по банковскому счёту заёмщика, если условиями кредитного договора, договора займа предусмотрено его открытие.

²⁷ Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02 декабря 1990 г. № 395-1 // Собрание законодательства РФ. 1996. № 6.

²⁸ Коваленко Е.Ю. Правовое обеспечение интересов сторон договора ипотечного кредитования/ Е.Ю. Коваленко, Т.А. Филиппова // Вестник Омского университета - 2019, - с. 94

В течение последних лет наблюдается тенденция к усовершенствованию существующего законодательства, регулирующего ипотечное кредитование. Далее рассмотрим некоторые нововведения и изменения в законодательстве, произошедшие в течение последних двух лет.

В рассматриваемый период были введены несколько законодательных актов, направленных на улучшение демографической ситуации в стране и на повышение доступности ипотечного кредитования для семей. Одним из таких решений является продление программы материнского капитала до 2026 года, а также введение подобных выплат при рождении первого ребенка. Эти изменения нашли свое отражение в Федеральном законе от 01.03.2020 № 35-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам, связанным с распоряжением средствами материнского (семейного) капитала». В соответствии с данным законом материнский капитал распространяется на первого ребенка, при том что ранее право на него имели только семьи с двумя детьми. Подобные изменения призваны облегчить семьям с детьми покупку квартиры, так как средства капитала можно направить на погашение ипотеки.

Еще одним нововведением стало снижение ставок по ипотеке для семей с детьми. Постановление Правительства от 30 декабря 2017 года № 1711 дало старт проекту, в ходе которого семьи, у которых после 1 января 2018 и до 31 декабря 2022 г. Родится второй или третий ребенок, могут получить ипотечный заем по льготной ставке 6% годовых.

Также среди нововведений можно отметить введение в 2018 году в оборот электронной ипотечной закладной согласно Федеральному закону № 328-ФЗ. Таким образом, перевод оборота закладных в электронную форму может снизить как временные, так и материальные издержки залогодержателя и способствовать созданию более выгодных условий для заемщика.

Одно из наиболее важных нововведений в законодательстве, оказывающее существенное влияние на ипотечное кредитование, касается строительной отрасли. Речь идет об уже упомянутых ранее в настоящей главе вступивших в силу поправках в Федеральный закон № 214-ФЗ. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004.

В 2018 году Президентом РФ был подписан Федеральный закон №478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...», смысл которого заключается в переходе от долевого строительства к проектному финансированию через счета эскроу в аккредитованных банках, средствами которых

застройщик сможет воспользоваться только после окончания работ.²⁹ Целью подобного перехода на новые правила является урегулирование отрасли и решение вопроса обманутых дольщиков и долгостроев. В соответствии с изменениями, внесенными в Гражданский кодекс, реализация проектного финансирования застройщиков будет происходить с использованием счетов-эскроу. На данных счетах будет размещаться денежная сумма, необходимая для оплаты по договорам, заключенным между продавцом и покупателем. При этом банк, как финансовый агент, должен обеспечить безопасность проводимой операции и контролировать целевое использование средств при проведении сделок по договорам долевого участия. Денежные средства на эскроу-счете, в соответствии с Федеральным законом №177-ФЗ, страхуются на сумму 10 млн. рублей.

При этом количество банков, которые могут осуществлять сделки по проектному финансированию и количество банков, уполномоченных открывать счета-эскроу, ограничено требованиями законодательства. Банки должны соответствовать следующим критериям: наличие у банка универсальной лицензии Банка России; банк должен быть участником системы обязательного страхования вкладов; отсутствия наложенных на деятельность банка ограничений в связи с применением к России санкционных мер; а также наличие определенного кредитного рейтинга. По состоянию на 01.03.2020 количество банков, соответствующих необходимым требованиям, составляет 94 организации.

С 1 июля 2019 года привлечение средств участников долевого строительства, по плану, должно было осуществляться только с использованием счетов-эскроу. Однако меры были смягчены и теперь для объектов строительства, в отношении которых было заключено до 1 июля не менее 10% договоров долевого участия, а также с уровнем готовности не менее 30% предусмотрено исключение. Такие проекты будут завершены по прежней схеме финансирования. На 06.04.2020 всего 2183 объекта общей площадью 30 863 тыс м² могут быть профинансированы с использованием счетов эскроу, и 3522 объекта общей площадью 60234 м² могут привлекать средства дольщиков без использования счетов эскроу.

Таким образом, в рамках настоящей главы были рассмотрены вопросы основные теоретические аспекты исследуемой темы, определены понятийные и сущностные характеристики ипотеки и ипотечного кредитования, на основании изученной литературы дано авторское определение ипотечному кредиту. Также в рамках главы очерчены основные принципы ипотечного кредитования, рассмотрены основные классификации и виды, предложен новый вариант классификации. Кроме этого, были изучены правовые аспекты

²⁹ Клочкова Е.Н. /Актуальные вопросы формирования и развития проектного финансирования жилищного строительства в РФ // Е.Н. Клочкова, А.И. Овечкина - 2019, - с.37.

регулирования ипотечного кредитования в России, отмечены основные нововведения и поправки.

Рассмотрение упомянутых теоретических аспектов видится необходимым для дальнейшего изучения выбранной темы, формирует представление об ипотечном кредите как явлении и аспектах его практической реализации в современном мире. Кроме этого, вопросы о сущности, разновидностях и регулировании ипотечного кредитования могут являться предметом дальнейших теоретических исследований, актуальность которых обуславливается развитием ипотечного кредитования, появления его новых форм, а также изменением внешних влияющих факторов.

ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

2.1 Анализ развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России.

В странах с развитыми финансовыми рынками ипотечное кредитование является важнейшим инструментом, при помощи которого регулируется доступность жилья населению, а значит и уровень жизни граждан страны. В большинстве стран мира покупку жилья за счет заемных средств можно расценивать как основной источник решения жилищной проблемы и важнейшую сферу экономической деятельности. Следовательно, использование инструмента ипотечного кредитования является фактором экономического и социального развития страны.

Положительный опыт развитых стран демонстрирует универсальность ипотечного кредитования, которое делает доступным жилье для основной части населения, тем самым снижая общественную напряженность, повышая уровень жизни и способствуя росту благосостояния граждан. Более того, доступное ипотечное кредитование стимулирует гармоничное развитие жилищного строительства и смежных с ним отраслей реального сектора экономики, активизирует работу банковского сектора и инвестиционную активность.

Состояние ипотечного жилищного кредитования зависит от многих факторов, среди которых наиболее значимыми являются наличие адекватной реальным условиям и эффективной нормативно - правовой базы, уровня доступности ипотечного жилищного кредитования населению, наличия и объема платежеспособного спроса населения на подобные долгосрочные кредиты, доходов населения, уровня цен на рынке недвижимости и общего уровня развития строительной отрасли, а также развития самой банковской системы страны и её гибкости.

В России, в условиях неспособности большей части населения приобретать жилье на собственные средства, ипотечное кредитование является единственным решением жилищной проблемы.³⁰ Именно поэтому для сохранения социальной стабильности и повышения уровня жизни граждан необходимым видится обеспечение постоянного развития отрасли ипотечного кредитования.

Анализируя развитие ипотечного кредитования в России, следует учитывать тот факт, что зарождение данной формы кредита приходится на 90-е гг. прошлого столетия, и только с начала 2000-х гг. начался этап становления ипотеки в России, который происходит и сейчас. Для решения жилищной проблемы был принят Федеральный закон №102-ФЗ от 16.07.1998

³⁰ Бабина С.И. / Ипотечное кредитование как финансовый инструмент решения жилищной проблемы в России / С.И. Бабина, С.О. Назаренкова // Вестник КемГУ. - 2019,- с. 37.

«Об ипотеке (залоге недвижимости)». К 2000-м годам государством была разработана стратегия долгосрочного ипотечного кредитования, в рамках которой была регламентирована деятельность всех субъектов рынка ипотеки: банков, оценочных, риэлторских, страховых компаний.³¹

С 2004 года наблюдался рост выдачи ипотечных кредитов, чему способствовала деятельность агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АО «АИЖК», в марте 2018 переименовано в АО «Дом.РФ»), которое ввело систему рефинансирования ипотечных кредитов и дало толчок к развитию нового сегмента финансового рынка. Экономические кризисы 2007-2008 и 2014-2015 гг. оказали негативное влияние на рынок ипотечного кредитования в России и препятствовали его непрерывному развитию. С 2016 года наблюдается стабильное восстановление рынка ипотечного кредитования и рост его объемов.

В настоящее время на рынке ипотечного жилищного кредитования происходят изменения, которые отражаются на уровне активности населения и уровне спроса на ипотечные кредиты. Со стороны государства в течение последних лет наблюдается поддержка ипотечного кредитования, благодаря чему с 2015 года наблюдается непрерывное увеличение его объемов. За период с 2013 по 2019 год объем ипотечного кредитного портфеля вырос более чем в 3,5 раза: с 2 до 7,3 трлн руб., доля ипотечных кредитов в совокупном портфеле кредитов физических лиц возросла с 27,8 до 42,8%.

Объемы ипотечного кредитования

В мировой практике уровень развития ипотечного жилищного кредитования оценивается по его доле в валовом внутреннем продукте. В таблице 2 представлена доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам в ВВП России, а также объем выдаваемых кредитов. Доля ипотечных кредитов в ВВП России выросла с 3,3% в 2013 году до 6,83% в 2019 году. Этот показатель характеризует ипотечный рынок России как недостаточно развитый, так как в среднем в развивающихся странах он составляет от 10 до 30%.³² Например, в Мексике и Индонезии данный показатель составляет 3%, Бразилии – 9%, Индии – 10%, Китае – 19%, Чили – 24%. В развитых странах он гораздо выше: США – 51%, Канада – 71%, Германия – 40%.³³

В качестве показателя, характеризующего уровень развития рынков недвижимости выделяют также отношение кредитов на жилую недвижимость к совокупным кредитам и

³¹ Бабина С.И. / Ипотечное кредитование как финансовый инструмент решения жилищной проблемы в России / С.И. Бабина, С.О. Назаренкова // Вестник КемГУ. - 2019,- с. 39.

³² Отчет Центрального Банка России «Меры Банка России по обеспечению сбалансированного развития ипотечного кредитования» // 2019, с. 2.

³³ Отчет Центрального Банка России «Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства» // 2019, с. 17.

займам. В России этот показатель в 2018 году составил 9,9%, в Бразилии – 16,9%, Индии – 10%, Камбодже – 7%. Среди стран с развитыми рынками: Австралия – 63,7%, Канада – 36%, Норвегия – 44,6%.³⁴

Таблица 2. Динамика роста объемов ипотечного жилищного кредитования в России и его доли в ВВП

Годы	Ипотечные жилищные кредиты		Валовый внутренний продукт		Доля задолженности по ИЖК в ВВП, %
	Млрд. руб.	Темп прироста к предыдущему периоду	Млрд. руб.	Темп прироста к предыдущему периоду	
2015	1157,76	-33,97%	83087,36	5,13%	4,78%
2016	1472,38	27,17%	85616,08	3,04%	5,22%
2017	2021,40	37,29%	91843,15	7,27%	5,64%
2018	3012,70	49,04%	104335,01	13,60%	6,11%
2019	2503,12	-16,91%	109361,52	4,82%	6,83%

Составлено по данным сайта Центрального Банка России URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage (дата обращения: 27.03.2020)

Как видно из представленных данных, объемы выдаваемых ипотечных кредитов увеличивался с 2015 и достиг своего пика в 2018 году, что могло быть связано со снижением ставок по ипотеке. Однако, в 2019 году наблюдалось сокращение объемов выдаваемых ипотечных кредитов. Среди причин снижения объемов ипотечного кредитования можно отнести более высокий, по сравнению с 2018 годом, уровень ставок в первой половине 2019 года, связанный с повышением ключевой ставки в декабре 2018. Несмотря на активное снижение ставки с лета 2019, в течение года уровень ставок был выше, чем 2018. Также к основным причинам можно отнести рост цен на недвижимость.³⁵

В этой связи стоит отметить, что тенденция к снижению размера первоначального взноса, которая наблюдалась в 2018 году, в 2019 году завершилась в результате увеличения Банком России коэффициентов риска по ипотечным кредитам с первоначальным взносом менее 20%. Этот факт также мог повлиять на активность на ипотечном рынке в 2019 году в сторону сокращения объемов выдаваемых кредитов.

Некоторые банки, в соответствии с введенными ограничениями, установили надбавки к процентной ставке в случае выплаты меньшего размера первоначального взноса. Причиной введения подобных ограничительных мер может быть стремление к охлаждению

³⁴ Официальная статистика Центрального Банка, рассчитано по данным Международного валютного фонда.

³⁵ Годовой отчет по рынку ипотечного жилищного кредитования аналитического агентства Эксперт Ра. 2020 // URL: <http://www.raexpert.ru> (дата обращения 05.03.2020)

перегретого рынка кредитования. Особенно это коснулось рынков необеспеченного кредитования, однако фиксируемый высокий уровень закредитованности Россиян затронул и ипотечный рынок кредитования. Банки в этих условиях предпочитают обеспечивать себе большую надежность возврата выдаваемых кредитов и сокращают свои риски.

Просроченная задолженность

Помимо объемов выдаваемых ипотечных кредитов важным аспектом, характеризующим рынок, является величина просроченной задолженности. В Приложении 1 представлены объемы просроченной задолженности за рассматриваемый период и рассчитаны темпы её роста и прироста. Всего с 2015 года объемы просроченной задолженности выросли в 2,3 раза, однако больше всего - в кризисные 2015 и 2016 годы, когда темп прироста просроченной задолженности превышал темп прироста общей задолженности, то есть платежи по тем кредитам, которые ранее выплачивались исправно, начали выплачиваться с задержкой и перешли в разряд просроченной задолженности.

С 2016 года темп прироста объемов просроченной задолженности ежегодно сокращается, и в 2019 году он составил 4%. На основании этих данных можно предположить, что заемщикам становится легче исправно платить по ипотеке, чем в кризисный 2015 год, однако новые случаи просрочки по платежам все еще имеют место.

Доля просроченной задолженности в общей задолженности по ипотечным кредитам также сокращается, в 2019 году этот показатель составил 0,85%. (Приложение 3). Такие показатели говорят об улучшении качества обслуживания долга по ипотеке среди заемщиков за рассмотренный период, а значит и о снижении уровня риска, соответствующего данному виду кредита.

Однако, сокращение темпов роста просроченной задолженности стоит рассматривать исходя из того, что текущие показатели соотносятся с показателями кризисных годов, когда объемы просроченной задолженности продемонстрировали резкий рост, связанный с рецессией в экономике России. На момент начала 2020 года сумма просроченной задолженности составляет 63,8 млрд рублей и демонстрирует незначительный прирост каждый год. В 2019 году объем просроченной задолженности по ипотеке оставался практически неизменным.³⁶ Ухудшение макроэкономической ситуации в 2020 году может негативно сказаться на платежеспособности населения и стать причиной увеличения объемов просроченных платежей во второй половине 2020 года.

Средний срок и размер кредита

³⁶Годовой отчет по рынку ипотечного жилищного кредитования аналитического агентства Эксперт Ра. 2020 // URL: <http://www.raexpert.ru> (дата обращения 05.03.2020)

Одной из тенденций ипотечного рынка можно назвать увеличение среднего срока кредитования, а также средневзвешенной суммы кредита (Рисунок 1). Эти показатели являются логически взаимосвязанными, так как кредиты на большую сумму чаще всего предпочитают выплачивать дольше в целях снижения долговой нагрузки. Увеличение среднего размера кредита, в свою очередь, связано с повышением цен на жилье, о чем уже говорилось в первом параграфе настоящей главы. За 2019 год размер среднего ипотечного кредита вырос на 10,5%. Сегмент кредитов от 5 до 10 млн рублей вырос с 11 до 14% в общем объеме.

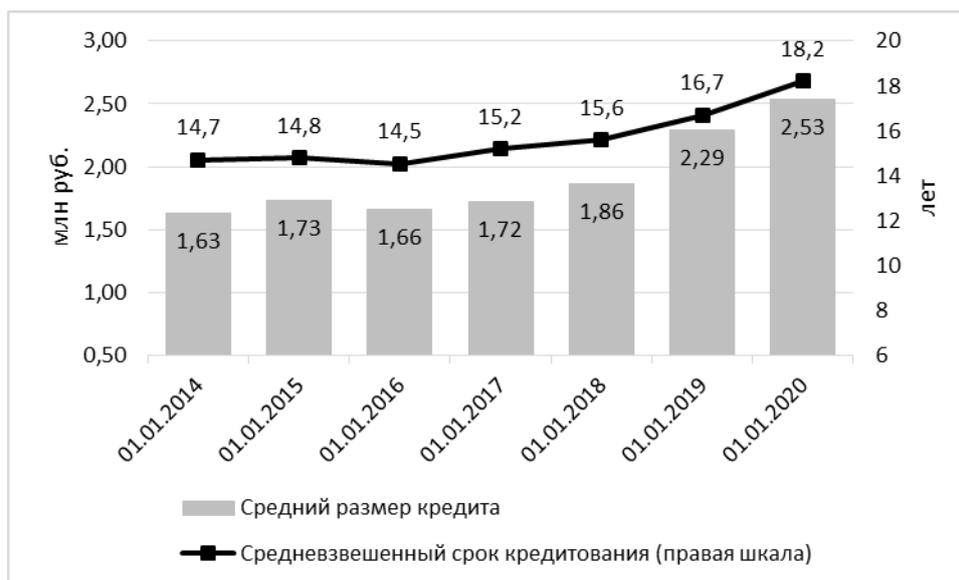


Рисунок 1. Соотношение среднего размера кредита и средневзвешенного срока кредитования

Составлено по данным официального сайта Центрального Банка России (cbr.ru) и статистики, представленной аналитическим агентством ЭкспертРА (<https://raexpert.ru/researches/banks/>), 2020 г.

Однако снижение ставок по ипотечным кредитам призвано компенсировать высокую цену жилья и стимулировать к выплате кредита в более короткие сроки, чего, как видно из представленных данных, не происходит. Из этого можно сделать вывод, что заемщики предпочитают максимально снижать нагрузку на свои доходы в виде выплат по ипотеке. За 2019 год средний срок ипотечного кредита вырос на 1,5 года до 18,2 лет. Доля ипотечных кредитов сроком свыше 25 лет увеличилась с 12 до 17% в общем объеме выдаваемых кредитов.³⁷

Уровень дохода заемщиков

Среди тенденций также можно отметить снижение доли заемщиков с низким уровнем доходов. По сравнению с 2018, в 2019 году доля заемщиков с доходами ниже 30 тысяч

³⁷ Годовой отчет по рынку ипотечного жилищного кредитования аналитического агентства Эксперт Ра. 2020 // URL: <http://www.raexpert.ru> (дата обращения 05.03.2020)

рублей снизилась с 15 до 10%, а доля заемщиков с доходами свыше 100 тысяч рублей выросла с 27 до 33%. Причиной этого также может быть ужесточение банками отбора потенциальных заемщиков в кредитном скоринге, то есть банки просто не одобряют заявки на ипотечные кредиты заемщикам с более низкими доходами.³⁸ Таким образом, еще одной причиной снижения объемов выдаваемых ипотечных кредитов в 2019 году по сравнению с 2018 может быть стремление к охлаждению рынка и ужесточение требований к заемщикам.

Конкуренция в банковском секторе

Для того, чтобы дать целостную картину рынку ипотечного кредитования, следует рассмотреть ситуацию на банковском рынке и оценить уровень конкуренции. В настоящий момент в России существует 442 действующие кредитные организации, из которых 318 предоставляют ипотечные жилищные кредиты (Таблица 3). Как видно из таблицы, количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, сократилось на 43% с 2015 по 2019 год. Практически также сократилось общее количество кредитных организаций. Причиной сокращения кредитных организаций является отзыв лицензий у банков, происходящий чаще всего в результате недостаточности резервов, нарушений антилегализационного законодательства, искажения честности. В целом, в банковском секторе наблюдается тенденция к консолидации, сформированная в силу как внутриотраслевых причин – склонности банков к укрупнению, так и внешних – государственных директив.³⁹

Таблица 3. Количество действующих кредитных организаций и количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, в период с 2015 по 2019 гг.

	Количество действующих кредитных организаций	Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты
2015	733	559
2016	623	484
2017	561	410
2018	484	350
2019	442	318

Составлено по данным сайта Центрального Банка России URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage (дата обращения: 27.03.2020).

³⁸ Д.С. Рукавишников/ Прогноз динамики численности российских банков до 2025 г.//2018, с 132.

Степень монополизации на рынке позволяет оценить индекс Херфиндаля – Хиршмана. По выданным банками России ИЖК он рассчитывается как сумма квадратов удельных весов по объему выданных ИЖК в расчете на кредитную организацию в объеме совокупного показателя по банковскому сектору и принимает значение от 0 до 1. Значение данного показателя в 2018 году по двум банкам с наибольшей долей выданных ипотечных кредитов (Сбербанк – 51,78%, ВТБ – 22,31%) составило 0,318; значение индекса Херфиндаля – Хиршмана по пяти крупнейшим банкам на рынке ипотечного кредитования (Сбербанк – 51,78%, ВТБ – 22,31%, Газпромбанк – 4,96%, Россельхозбанк – 4,25%, ДельтаКредит – 2,48%) составило 0,323; значение индекса Херфиндаля – Хиршмана по десяти крупнейшим банкам на рынке ипотечного кредитования, в число которых также вошли Райффайзенбанк (2,11%), Абсолют Банк (1,6%), ФК Открытие (1,12%), Альфа-Банк (1,1%), Уралсиб (1,01%), равно по итогам 2018 года 0,324. Интерпретация данного показателя характеризует высокий уровень монополизации на рынке ипотечного кредитования, так как показатель принимает значение более 0,18. Согласно оценке рейтингового агентства Эксперт РА, на 42 банка приходится 99% всего ипотечного рынка. При этом абсолютным лидером на рынке ипотечного кредитования является Сбербанк, доля которого в 2016 году составила 49,04%, в 2017 – 53,55%, в 2018 – 51,78%, в 2019 – 42,1%.⁴⁰

Таблица 4. Рейтинг банков, предоставляющих ипотечные кредиты по рыночной доле.

Позиция в рейтинге (2019/2018)	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов	Рыночная доля за 2019 г., %	Прирост рыночной доли за год, п.п.
1	Сбербанк	1282,2	42,1	-6
2	ВТБ	675	22,2	1,6
3	Газпромбанк	107	3,5	-1,1
4 (+5)	ФК Открытие	92	3	2
5 (+6)	Альфа-Банк	91,7	3	2,1
6 (-2)	Россельхозбанк	88,9	2,9	-1
7 (-1)	Росбанк	85,4	2,8	0,5
8 (-3)	ДОМ.РФ	69,8	2,3	-0,2
9 (+4)	Промсвязьбанк	61,6	2	1,2
10 (-3)	Райффайзенбанк	58,2	1,9	0

Источник: данные годового отчета аналитического агентства Эксперт Ра по рынку ипотечного жилищного кредитования за 2019 год / (<https://raexpert.ru/researches/banks/>) дата обращения: 05.03.2020

Особое место в системе ипотечного кредитования принадлежит ведущему банку страны – ПАО «Сбербанк России». Основные тренды и направления в развитии ипотечного кредитования разрабатывают именно кредитные эксперты данной организации. Доля ипотеки в кредитном портфеле Сбербанка является наибольшей по сравнению с другими

⁴⁰ Клочкова Е.Н. Актуальные вопросы формирования и развития проектного финансирования жилищного строительства в РФ / Е.Н. Клочкова, А.И. Овечкина // 2019,- с.36

направлениями его деятельности.⁴¹ Однако, в 2019 году Сбербанк продемонстрировал отрицательный темп прироста по объему выданных ипотечных жилищных кредитов, который составил -17%. В это же время некоторые банки показали значительный положительный прирост выдач: Альфа-Банк – 202,6%, ФК Открытие – 117,7%, Промсвязьбанк – 138,3%.⁴²

В результате снижения объемов выдач ипотечных кредитов Сбербанк понизил свою долю на рынке, уступив её в некоторой степени частным банкам, таким как Альфа-Банк. В результате этого доля государственных банков на ипотечном рынке снизилась по сравнению с 2018 годом.

Программа развития

Государственной программой, нацеленной на развитие ипотечного рынка и повышения уровня доступности жилья в период с 2018 по 2024 год является программа «Жилье и городская среда», утвержденная 24 декабря 2018 года. Целью данного проекта является обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения или строительства жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8%. Для достижения цели планируется увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. кв. м в год. Также в рамках данной программы запланировано повышение качества городской среды и обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.

Целевое значение процентной ставки в рамках проекта «Жилье и городская среда» к 2024 году – 7,9%. Количество предоставленных кредитов – 2, 26 млн. ед., в том числе на первичном рынке – 1,1 млн. ед. Проект подразумевает увеличение стоимости квадратного метра жилья на первичном рынке с 68,9 тыс. руб. до 88 тыс. руб. к 2024 году.

Одним из главных событий 2018 года стало принятие Федерального закона №218 ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». С 1 июня 2019 года все застройщики перешли на работу со специальными эскроу-счетами в банках. С этой даты застройщики уже не могут использовать ДДУ в качестве основания для покупки квартиры.⁴³ Все средства покупателей будут храниться на специальном счете в банке и будут переданы застройщику только после сдачи дома, до этого момента его деятельность будет финансироваться за счет

⁴¹ Аракелян Н.Ф. Состояние Российской системы ипотечного кредитования / Н.Ф. Аракелян, Ю.С. Караваева // Вестник Евразийской науки №2. - 2018,- с. 7

⁴² Годовой отчет по рынку ипотечного жилищного кредитования аналитического агентства Эксперт Ра. 2020 // URL: <http://www.raexpert.ru> (дата обращения 05.03.2020)

⁴³ Назарчук Н.П. Оценка тенденций развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н.П. Назарчук, О.А. Коростелева // 2019,- с. 252.

кредитных средств. В рамках проекта «Жилье и городская среда» предусматривается сокращение количества действующих договоров долевого участия, которые в 2019 году по подсчетам составили 653 тыс. единиц, до нуля к 2024 году.

Ставки по ипотечным кредитам

В первой половине 2020 года, в соответствии с программой, ставки по ипотечным кредитам в России впервые утвердятся на уровне ниже 9% (Рисунок 2). Ставка в 8,7% является целевой для 2020 года в рамках проекта «Жилье и городская среда». Уменьшению стоимости жилищных кредитов будут способствовать постоянное снижение стоимости фондирования, падение инфляции и ключевой ставки Центробанка.

Сокращение ставок стало тенденцией российского ипотечного рынка в последние месяцы. С начала лета 2019 года средняя ставка по ипотеке активно снижалась и к концу года достигла исторического минимума для российского ипотечного рынка – 9%. Снижение ключевой ставки Центральным Банком может стать одним из главных стимулов как к более высокому спросу на жилье, так и активизации рефинансирования кредитов, выданных ранее по более высоким ставкам.⁴⁴

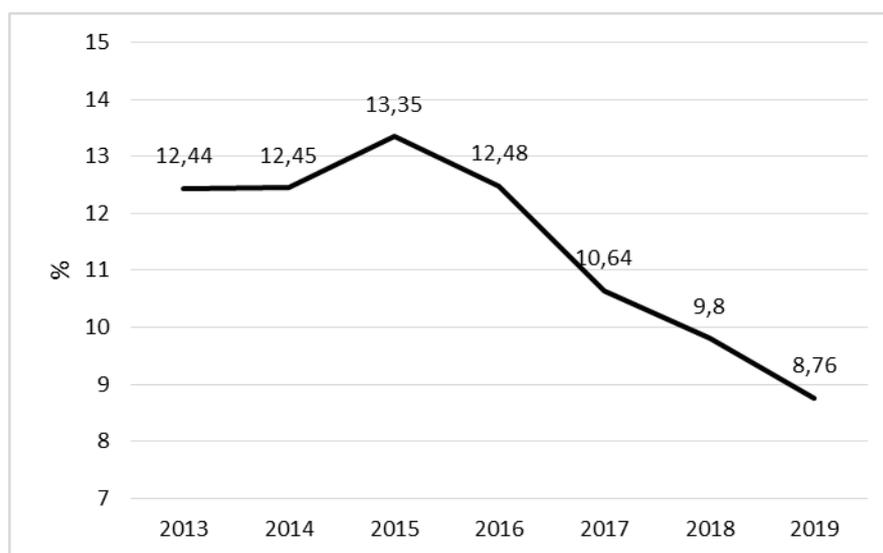


Рисунок 2. Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях

Составлено по данным официальной статистики Центрального Банка URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage (дата обращения: 27.03.2020)

С 1 октября 2019 года многие ведущие банки, в соответствии со снижением ключевой ставки (Приложение 2) и целевыми показателями программы «Жилье и городская среда», объявили о снижении процентных ставок на ипотечные жилищные кредиты. По величине активов наиболее крупными банками в 2020 году являлись: Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк,

⁴⁴ Назарчук Н.П. Оценка тенденций развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н.П. Назарчук, О.А. Коростелева // 2019,- с. 251.

Альфа-Банк, Россельхозбанк.⁴⁵ Наиболее крупные объемы ипотечного кредитования за 2019 год продемонстрировали Сбербанк, Банк ВТБ, Банк ГПБ, Альфа-Банк, Банк «Открытие».

Рассмотрим наиболее выгодные предложения по ипотечным кредитам крупнейших по величине активов банков, сформировавшиеся вследствие снижения среднерыночных ставок:

- В 2020 году Банк ВТБ снизил ставки по всей линейке ипотечных программ снизились на 0,5 процентных пункта. Ставка по кредиту на готовое и строящееся жилье при первоначальном взносе не менее 50% теперь составляет 7,9%, на рефинансирование действующей ипотеки другого банка – 8,5%.

- Альфа-банк в 2020 году снизил ипотечные ставки на 0,4 процентных пункта. Минимальная ставка кредитов на покупку строящегося жилья составила 7,99%, готового на вторичном рынке – 8,39%. Минимальная ставка по рефинансированию ипотеки составила 8,49%, устанавливается в случае регистрации залога в пользу банка, при оформлении страхования и выходе на сделку в течение 30 дней после одобрения.

- Промсвязьбанк снизил процентные ставки в среднем на 0,5 процентных пункта. Самая низкая ставка – 7,5% годовых действует в ипотеке на новостройки при первоначальном взносе от 15% годовых и сумме кредита от 5 млн руб. для Москвы и Московской области, от 3, 5 млн руб. – для Санкт-Петербурга и Ленинградской области, от 2,5 млн руб. – для регионов. Минимальная ставка при покупке квартиры на вторичном рынке – 7,8% доступна для зарплатных клиентов. Ставка по программе рефинансирования составила 8% годовых.

- Газпромбанк снизил ставки по ипотеке в 2020 году на 0,4-0,5 процентных пункта до 7,7% - 8,4%.

- В Сбербанке ставки кредитов на покупку готового и строящегося жилья снизились под залог недвижимости снизились на 0,3 процентных пункта, минимальные ставки ипотеки на готовое жилье составляют 8,8% годовых для зарплатных клиентов при участии в акциях «Молодая семья» и «Скидка 0,3% на ДомКлик». Ставка на рефинансирование составила 9,5%.

Таким образом, нами были рассмотрены основные показатели, характеризующие рынок ипотечного кредитования в России, такие как: объемы выдачи ипотечных кредитов, уровень просроченной задолженности, средний срок и размер кредита, среднерыночные ставки. Помимо этого, была дана характеристика субъектов ипотечного кредитования, уровня его концентрации, а также рассмотрены предлагаемые банками ставки по различным программам. Исходя из изученных данных, можно выделить следующие тенденции на рынке ипотечного кредитования в России:

⁴⁵ Рейтинг российских банков по ключевым показателям деятельности// URL: www.banki.ru (дата обращения: 25.03.2020).

- Стабильная тенденция к снижению среднерыночных ипотечных ставок в соответствии с целевыми показателями государственной программы развития;
- Увеличение стоимости квадратного метра жилья, в т. ч. на первичном рынке – в связи с введением проектного финансирования;
- Увеличение количества убыточных организаций в строительной отрасли;
- Сокращение объемов выдаваемых ипотечных кредитов по сравнению с пиковым значением 2018 года;
- Увеличение среднего срока и размера кредита;
- Тенденция к консолидации банковского сектора, наряду с увеличением доли частных банков на рынке ипотечного кредитования в 2019 году;
- Ужесточение требований к потенциальным заемщикам в кредитном скоринге, снижение доли заемщиков с низким уровнем дохода.

По результатам проведенного исследования можно говорить о том, что рынок ипотечного кредитования в течение последних лет активно развивался, во многом за счет государственной поддержки. Например, в 2019 году были значительно снижены среднерыночные ставки по ипотеке. Однако сегодня ипотечный рынок изменяется под воздействием различных факторов, в том числе введением долевого финансирования и политики по охлаждению необеспеченного кредитования. Стоит отметить, что для поддержания платежеспособного спроса на ипотечные кредиты, который является необходимым условием достижения целевых показателей, необходимо предпринимать меры по решению проблем, препятствующих развитию ипотеки в России на данный момент, которые будут подробнее рассмотрены в третьей главе работы.

2.2 Государственные льготные ипотечные программы и их влияние на уровень доступности жилья для населения.

Одной из важнейших задач современного российского общества является разработка программ, направленных на вывод страны на общемировые стандарты уровня и качества жизни населения. Одним из глобальных вопросов в этой связи является обеспечение повышения уровня доступности жилья для населения.

Жилищная проблема в России на сегодняшний день является одной из наиболее важных, поэтому удовлетворение потребности населения в жилье, улучшении общих жилищно-бытовых условий являются наиболее значимыми предпосылками достижения в стране стабильности и устойчивого политического и социально-экономического развития. От

решения этих вопросов зависит уровень реального благосостояния населения, его экономической активности, а также общий уровень социальной напряженности.

Для оценки доступности покупки квартиры в международной практике используется коэффициент доступности жилья.⁴⁶ Он определяется как отношение медианной цены стандартной жилищной единицы к медианному семейному годовому доходу. То есть данный коэффициент определяет, сколько лет потребуется человеку, чтобы накопить на стандартную по рынку квартиру. Таким образом, коэффициент доступности жилья демонстрирует, насколько затруднено приобретение квартиры в стране.

Представляется целесообразным рассмотреть данный показатель для России отдельно по субъектам. Коэффициент доступности жилья в России в 2019 году был рассчитан Институтом Экономики Города, в таблице 5 его значения представлены по 5 городским агломерациям, приобретения жилья в которых расценивается как наименее доступное для населения. В других, не представленных в таблице агломерациях, в соответствии с расчетам Института Экономики Города, жилье является доступным.⁴⁷

Таблица 5. Коэффициент доступности жилья в некоторых городских агломерациях в 2019 году, лет

Агломерация	Коэффициент доступности жилья, лет, 2019 год.	Уровень доступности жилья по стандартам ООН
Московская	4,37	Приобретение жилья серьезно осложнено
Санкт-Петербургская	4,43	Приобретение жилья серьезно осложнено
Казанская	3,7	Жилье не очень доступно
Красноярская	3,4	Жилье не очень доступно
Владивостокская	3,2	Жилье не очень доступно

Источник: расчеты Института Экономики Города, (<http://www.urbanecomomics.ru/research>) дата обращения 09.03.2020 2019.

Таким образом, согласно общепринятой международной классификации 12 из 17 рассмотренных Институтом Экономики Города городских агломераций можно отнести к рынкам доступного жилья. То есть менее чем за три года семья, сберегая все свои доходы, может приобрести жилье. В 2019 году наиболее доступным жильем было в Краснодарской

⁴⁶ Белоусов А.Л. Развитие ипотечного кредитования и вопросы методологии определения доступности жилья / А.Л. Белоусов // 2019,- с. 940

⁴⁷ Отчет Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2019 году / Институт Экономики города. URL: <http://www.urbanecomomics.ru/research> (дата обращения 09.03.2020) // 2019, с.7

агломерации. Также в группу городов с высоким уровнем доступности попали Екатеринбургская, Воронежская и другие агломерации. Согласно международной классификации, не очень доступным является жилье в Казанской, Красноярской и Владивостокской агломерациях, а в Московской и Санкт-Петербургской приобретение жилья серьезно осложнено. Исходя из перечисленного можно сделать вывод о том, что в крупных городах России приобретение жилья населением очень проблематично. Та же тенденция наблюдается в крупных городах развитых стран. Например, коэффициент доступности жилья в Гонконге составляет 20,9 лет, Лондоне – 8,3, Нью-Йорке – 5,5 (см. Приложение 5).

Однако, стоит учитывать тот факт, что ставки по ипотеке в развитых странах гораздо ниже, чем в России, и поэтому приобретение жилья с привлечением ипотечного кредита является распространенным явлением. Таким образом, даже дорогостоящее жилье в развитых странах можно приобретать с помощью ипотеки, не боясь больших сумм переплат.

На законодательном уровне в российской практике закреплён коэффициент доступности жилья, который определяется как отношение средней стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 кв. метра) к среднему годовому доходу семьи из трех человек (двое взрослых и ребенок).⁴⁸ За 2017 год коэффициент доступности жилья, составленный по этой методике, составил 3,1. Однако подобный низкий коэффициент может быть связан с использованием в расчетах усредненных доходов и цен на жилье, которые сильно разнятся по регионам.

Относительно высокая доступность жилья в целом указывает на улучшение фундаментального соотношения между доходами домохозяйств и ценами на жилье. Отметим, что тенденции изменения рыночных цен зависят не только от спроса на жилье, но и от факторов, ограничивающих предложение жилья.

В международных исследованиях одним из важнейших подобных факторов называют жесткость градостроительного регулирования. Более жесткая система градостроительного регулирования, как правило, ориентирована на компактное развитие муниципальных образований, которое сдерживает «расползание» территории, даже при существовании такой возможности. Обеспечивается качественная городская среда, которая требует установления высоких стандартов к развитию и организации общественных пространств, которые в свою очередь требуют значительных инвестиций. Все это приводит к повышению цен на жилье в следствие перекалывания на застройщиков обязательства по соблюдению высоких

⁴⁸ Постановление Правительства РФ № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» от 17.12.2010.

требований к городской инфраструктуре. Таким образом, цены на жилье в разных странах могут варьироваться в зависимости от градостроительного регулирования.

Одной из причин более высокого уровня доступности жилья населению в России можно назвать более мягкую градостроительную политику, чем в зарубежных странах. Доказательством этого служит значительное превышение показателя ввода в действие жилых единиц на душу населения по сравнению с зарубежными странами. Например, ввод в действие жилых единиц на 1000 человек городского населения в России в среднем за период 2013-2018 гг. году составлял 10,2 единицы (Таблица 6). Данный показатель по зарубежным странам представлен в Приложении 6. В соответствии с данными, при более низких темпах роста численности населения ввод жилья в России гораздо выше, чем в других странах. На основании этого можно утверждать, что для России характерен более низкий уровень контроля градостроительства.

Таблица 6. Изменение численности городского населения России 2013-2018гг. и ввод в действие жилых единиц на 1000 чел. городского населения

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Изменение численности городского населения	0,38%	0,47%	1,59%	0,28%	0,37%	0,28%
Ввод жилых единиц на тыс. человек городского населения	8,76	10,54	11,03	10,75	10,45	9,84

Составлено по данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики URL: <https://www.gks.ru/folder> (дата обращения 05.04.2020)

Несмотря на то, что доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России более высокая, чем за рубежом, важно отметить тот факт, что для медианной жилой единицы характерна очень маленькая площадь.⁴⁹ (Приложение 1). Средний размер одной квартиры в 2018 году составлял 55,7 м². Данный показатель был получен с учетом трехкомнатных, четырехкомнатных и более квартир, большая площадь которых завышает средний показатель. В реальных условиях наиболее распространенными в России являются двухкомнатные квартиры, средняя площадь которых составляет 49,1 кв. м. Следует учитывать, что в странах Европы средний размер квартиры составляет 90 кв. м.⁵⁰

Реализация национального проекта «Жилье и городская среда» позволит, по плану, увеличить уровень обеспеченности российского населения жильем с 25,8 кв. м. на душу

⁴⁹ Отчет Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2019 году / Институт Экономики города. URL: <http://www.urbanecomomics.ru/research> (дата обращения 09.03.2020) // 2019. - с 6.

⁵⁰ Леонова Л.Б. /Доступность жилья в России: анализ, проблемы и пути выхода / Л. Б. Леонова, В.С. Засухина // Bulletin USPTU. Series economy.-2016 №3 (17),- с 114.

населения в 2018 году до 27,6 метра в 2024 году.⁵¹ То есть при выполнении плана, поставленного государственной программой, за 6 лет показатель обеспеченности жильем вырастет почти на 7%. Динамика этого показателя представлена на Рисунке 3.

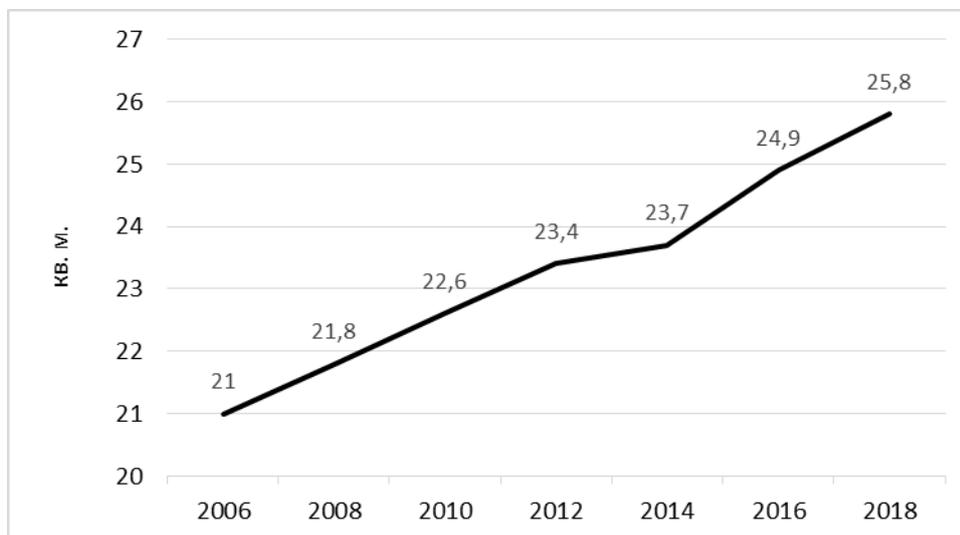


Рисунок 3. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м².

Составлено по данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики URL: <https://www.gks.ru/folder> (дата обращения 05.04.2020)

Однако существующий уровень в 25,8 м², а даже целевой в 27,6 м² обеспеченности населения жильем в России гораздо ниже, чем в большинстве развитых стран. Например, в США обеспеченность жильем сегодня находится на уровне 75 м² на человека, в Германии – 45 м², а в Великобритании – 62 м². По стандартам ООН на человека предусматривается не менее 30 м² жилья.⁵² Следует также отметить, что в некоторых регионах России обеспеченность населения жильем на душу составляет менее 15 метров квадратных.⁵³

Также стоит отметить характерную для России высокую долю жилья, находящегося в ветхом и аварийном жилищном фонде (Рисунок 4). Общая площадь квартир в ветхом и аварийном жилищном фонде в 2018 году в 1,21 раза превышала площадь введенного жилищного фонда. Доля ветхого и аварийного жилья в общем жилищном фонде в 2018 году составляла 2,5%. Это означает, что некоторая доля населения проживает в неблагоприятных жилищных условиях. Для полного замещения ветхого жилищного фонда новым необходимо

⁵¹ Аналитическая записка Центрального Банка «Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства» / А. Ахметов, Н. Карлова. Сайт Центрального банка (www.cbr.ru) // 2019. - с 20.

⁵² Кабина С.И. Ипотечное кредитование как финансовый инструмент решения жилищной проблемы в России / С.И. Кабина, С.О. Назаренко // Вестник КемГУ. - 2019 4(1), - с. 38

⁵³ Аналитическая записка Центрального Банка «Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства» / А. Ахметов, Н. Карлова. Сайт Центрального банка (www.cbr.ru) // 2019. - с 23.

государственное стимулирование повышения уровня доступности жилья для граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде.

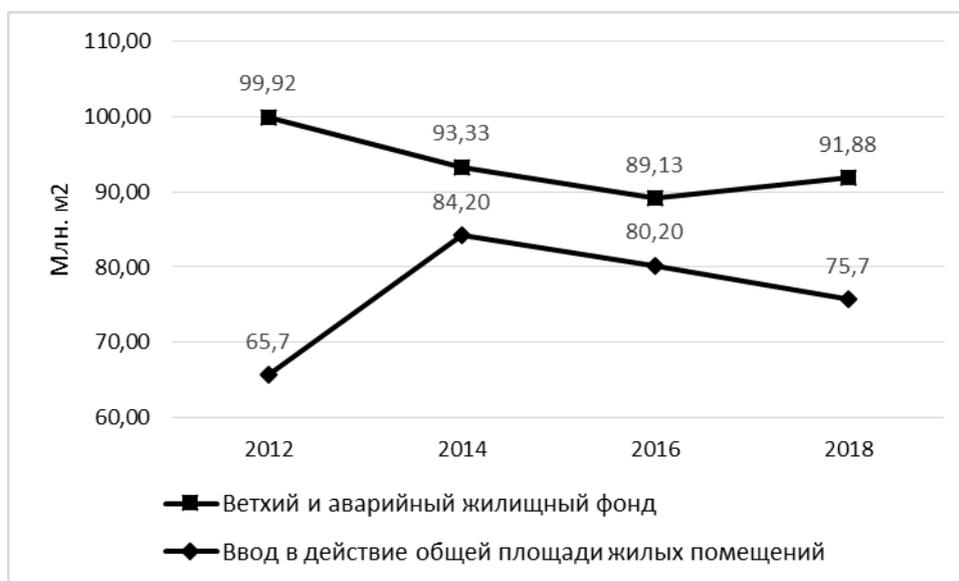


Рисунок 4. Соотношение ввода в действие общей площади жилых помещений с ветхим и аварийным жильем

Составлено по данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики URL: <https://www.gks.ru/folder> (дата обращения 05.04.2020)

При этом, в России один из самых высоких в мире показателей обеспеченности жильем по количеству квартир на душу населения. По данным ДОМ.РФ, в 2017 году обеспеченность квартирами в России составляла 442 квартиры на 1 тысячу человек, то есть в одной квартире проживали в среднем 2,3 человека. В 2010 средний размер домохозяйства в России составлял 2,6 человека, то есть на одно домохозяйство в среднем приходилось немногим более одной квартиры. Эти факты, в совокупности с высоким существующим уровнем потребности в улучшении жилищных условий, говорят о неравномерном распределении собственности и уровня обеспеченности жильем в России.

Таким образом, проведенное исследование позволяет отметить, что несмотря на достаточно высокие, по сравнению с развивающимися и некоторыми развитыми странами, показатели доступности жилья населению в России, уровень обеспеченности жильем, а также его качество, гораздо ниже. Для расчета коэффициентов доступности жилья используется стоимость предусмотренных стандартных квартир, метраж которых в России меньше, чем в других рассматриваемых странах. Также велика доля ветхого и аварийного жилья. Все это обуславливает высокую потребность в граждан в улучшении жилищных условий и указывает на необходимость дальнейшей работы в сторону повышения уровня доступности жилья.

Главным инструментом для достижения этой цели является ипотечное кредитование.⁵⁴ На сегодняшний день потребность в улучшении жилищных условий есть более чем у 60% россиян. По данным социологического опроса, проведенного ВЦИОМ в 2019 году, более 45% семей, планирующих покупку квартиры в пятилетней перспективе и имеющих доходы не ниже средних (по самооценке), планируют воспользоваться ипотекой. Еще 24% готовы взять ипотеку при снижении ставок до 6-8%.⁵⁵ В связи с этим, повышение доступности ипотечного кредитования является важнейшим аспектом улучшения жилищных условий и повышения доступности жилья.

Основным инструментом повышения доступности ипотечного кредитования на сегодняшний день выступают льготные ипотечные программы. Льготные ипотечные программы обычно направлены на поддержку определенных слоев населения, поэтому их можно объединять под термином «социальная ипотека». В обобщенном понимании «социальная ипотека» - это программа жилищного кредитования с элементами государственной поддержки заемщиков.

В рамках программы «Жилье и городская среда» государством осуществляется поддержка наиболее уязвимых слоев населения. Основным агентом, осуществляющим данную деятельность со стороны государства является организация «Дом.РФ» (ранее – АИЖК). На сегодняшний момент существует несколько льготных ипотечных программ с государственной поддержкой, которые заемщики определенных категорий могут оформить:

- Семейная ипотека 6% годовых.
- Ипотека для молодой семьи
- Дальневосточная ипотека 2% годовых
- Военная ипотека
- Сельская ипотека
- Программа поддержки семей с детьми
- Программа помощи заемщикам

Программа «Семейная ипотека» подразумевает субсидирование ставки и оформление кредита для семей под 6% годовых для семей, в которых с 01.01.2018 и до 31.12.2022

⁵⁴ Коростелева Т.С. Анализ современных форм государственной поддержки ипотечного кредитования в РФ как фактора роста доступности ипотечного кредитования для населения / Т.С. Коростелева В.Е. Целин // Russian Journal of Housing Research. - 2018, - с.153

⁵⁵ Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки / Годовой отчет аналитического центра ДОМ.РФ, 2019. - с 38

родился второй или последующий ребенок, или ребенок, которому установлена категория «ребенок-инвалид». То есть государство берет на себя обязанность для этих категорий граждан по выплате процентов, превышающих 6%. «Дом.РФ» предоставляет возможность взять ипотеку по ставке от 4,7% в рамках программы «Семейная ипотека». Максимальная сумма кредитования составляет 12 млн. рублей, минимальный первоначальный взнос – 20%.

Помимо этого, Федеральным законом от 03.07.2019 № 157-ФЗ предусмотрена материальная помощь в погашении ипотеки для перечисленных выше категорий семей в виде полного или частичного погашения задолженности в размере, не превышающем 450 тысяч рублей в рамках программы поддержки семей с детьми.

В рамках программы «Ипотека для молодых семей» в случае приобретения квартиры супругами в возрасте до 35 лет государство субсидирует 30-35% стоимости приобретаемой квартиры. Также в послании Федеральному Собранию 15 января 2020 г. были объявлены меры по расширению программы материнского капитала. Теперь при рождении первого ребенка государством выделяется 466,6 тыс. рублей, при рождении второго – дополнительно 150 тыс. рублей. Материнский капитал можно направить на выплаты по ипотечному кредиту.

Помимо поддержки семей с детьми, существует еще программа государственной помощи заемщикам определенных категорий, а также программа «Дальневосточная ипотека». По программе дальневосточная ипотека заемщики могут оформить ипотечный кредит по ставке 2% годовых на весь срок кредитования при приобретении или строительстве жилого помещения на территории Дальневосточного федерального округа. АО «ДОМ.РФ» как оператор программы возмещает кредиторам недополученные доходы до размера «ключевая ставка + 4 процентных пункта». Для участия в этой программе кредиторам установлены лимиты возможного кредитования заемщиков. Например, для Сбербанка этот лимит составляет 180 938,10 млн руб, Банка ВТБ – 80 416,93 млн рублей, Азиатско-Тихоокеанского – 52 124,45 млн рублей.

Военная ипотека доступна некоторым категориям военнослужащих, и включает в себя ежемесячные выплаты на специально созданный счет. В 2019 году сумма подобных выплат составляла 23334 рубля. Через три года потенциальный заемщик может оформить кредит и использовать накопленную сумму в качестве первоначального взноса, либо продолжить копить. Всего от государства в рамках данной программы можно получить 2,4 млн рублей.

Программа «Сельская ипотека» реализуется в рамках госпрограммы «Комплексное развитие сельских территорий», в которой установлена цель – улучшение жилищных условий 201 тыс. семей, проживающих на сельских территориях, путем выдачи ипотеки по ставке 0,1 – 3%.

Помимо социальных ипотек, «Дом.РФ» реализует государственную программу помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным кредитам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации: родители (опекуны, попечители) одного или более несовершеннолетних детей, ветераны боевых действий, инвалиды или родители детей инвалидов.

Таким образом, на данный момент существует множество государственных льготных ипотечных программ, ориентированных на определенные категории заемщиков. В 2019 году были введены новые программы и расширены уже существующие, что безусловно окажет положительное влияние на рынок и повысит доступность ипотечного кредитования.

Потребность в льготных программах среди населения достаточно высока, например, более 70% заемщиков, оформивших ипотечный кредит в 2019 году – семьи с детьми, 40% из которых – семьи с двумя и более детьми. Ипотечные кредиты, взятые по льготной программе «Семейная ипотека» в 2019 году составили около 20% от общего количества кредитов. Также в течение года было 43,6 тыс. заявок на программу поддержки многодетных заемщиков и 13,8 тыс. заявок на программу «Дальневосточная ипотека».⁵⁶

Таким образом, можно сделать вывод о том, что для России на данном этапе характерна высокая потребность в улучшении жилищных условий среди граждан. Помимо этого, существует также необходимость в повышении уровня доступности жилья, и развитие льготных ипотечных программ может этому способствовать. Однако, на сегодняшний день, несмотря на расширение льготных ипотечных программ, они по-прежнему доступны только определенным социальным категориям, при том что потребность в новом жилье присуща более широкому кругу населения. Расширение программ государственной поддержки могло бы оказать благотворное влияние на жилищную проблему в России.

2.3 Рефинансирование ипотечных кредитов как инструмент привлечения долгосрочных кредитных ресурсов.

В качестве одной из важнейших проблем в развитии ипотечного жилищного кредитования выступает проблема формирования долгосрочных и относительно дешевых финансовых ресурсов. Современные условия, характеризующиеся ограниченным доступом к зарубежным рынкам капитала и рекордным ростом выдаваемых ипотечных кредитов формируют необходимость расширения ресурсной базы банков, которой может оказаться недостаточно для обеспечения растущего рынка. Наиболее эффективным инструментом решения этого вопроса является процесс рефинансирования.

⁵⁶ Итоги развития рынка ипотеки в 2019 году / Отчет аналитического центра ДОМ.РФ, 2019. - с.25

Рефинансирование - это процесс трансформации потоков денежных средств, возврат которых предусмотрен в длительном промежутке времени, в их получение в определенном объеме в единовременном порядке. Касательно ипотечного кредитования рефинансирование означает возврат денежных средств, ранее выданных в форме долгосрочных кредитов, в короткие сроки. Кроме того, процесс рефинансирования решает и не менее важную проблему первичного кредитора, заключающуюся в снижении риска ликвидности. Таким образом, рефинансирование обеспечивает восстановление кредитоспособности кредитной организации (банка) посредством продажи выданных ею ранее ипотечных кредитов.

Зарубежный опыт свидетельствует, что существующие различные формы привлечения средств можно объединить в одноуровневые и двухуровневые модели. Основой функционирования этих моделей является эмиссия и выпуск ценных бумаг, которые обеспечены ипотечным покрытием. Основным отличием одноуровневой модели является то, что выдавший кредиты банк самостоятельно их рефинансирует, осуществляя выпуск ценных бумаг, обеспеченных ипотекой.⁵⁷ Инвесторами, приобретающими ценные бумаги, как правило, выступают кредитные организации, страховые компании и другие финансовые институты. Двухуровневая модель рефинансирования предусматривает наличие операторов вторичного рынка ипотечных кредитов, которые осуществляют эмиссию ценных бумаг и их размещение. То есть организации, осуществляющие выдачу ипотечных кредитов, в целях привлечения финансовых ресурсов переуступают их операторам вторичного рынка.

В настоящее время можно выделить две группы инструментов рефинансирования ипотеки на российском рынке:⁵⁸

- Традиционные депозиты физических и юридических лиц;
- Рефинансирование на долговом рынке.

Традиционные депозиты, как правило, относятся к наиболее дешевому инструменту с точки зрения стоимости ресурсов и затрат на их привлечение. Однако данный инструмент ограничен и имеет высокую волатильность в условиях нестабильной экономической ситуации на рынке. На данный момент в экономике темпы роста депозитных ресурсов значительно отстают от объемов выдаваемых ипотечных кредитов.⁵⁹ Ввиду этого актуальным становится развитие инструментов рефинансирования на долговом рынке.

⁵⁷ Кольчихина В.Н. Анализ современной практики рефинансирования ипотечных кредитов в Российской Федерации / В.Н. Кольчихина // 2015,- с. 300

⁵⁸ Потомова С.А. Перспективы секьюритизации как источника фондирования ипотечных кредитов в современных условиях / С.А. Потомова // 2019,- с. 375.

⁵⁹ Там же, с 376.

Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в России предусмотрена реализация рефинансирования на базе двухуровневой модели.⁶⁰

Одним из основных методов рефинансирования ипотечных кредитов при двухуровневой модели является секьюритизация, представляющая собой финансовую операцию, предусматривающую трансформацию ипотечных активов в рыночные ценные бумаги, обеспеченные поступлением денежных средств от исходных активов. Секьютизированные ипотечные облигации считаются ценными бумагами с высокой надежностью, так как обеспечены залогом недвижимости. В силу этого банк может выплачивать по ним небольшой процент. Это является безусловно выгодным для банка, так как он получает дешевые финансовые ресурсы.

Можно выделить следующие этапы секьюритизации:⁶¹

1. Формирование пула активов. В результате выдачи банком кредитов заемщикам, у него на балансе отражаются права требования к должникам по этим кредитам. Далее банк формирует пул активов путем объединения однородных обязательств заемщиков. На данном этапе банк выступает инициатором, или оригинатором сделки. Данные термины встречаются в нормативных актах Банка России. Термин «инициатор» следует трактовать как лицо, намеренное привлечь инвестирование (осуществить рефинансирование), и отчуждающее непосредственно или опосредованно в пользу компании специального назначения права требования по обязательствам, по которым оно является кредитором, с целью их секьюритизации⁶².
2. Продажа пула активов. Банк продает сформированный пул активов специально созданному юридическому лицу (SPV). Данный этап является ключевым в механизме секьюритизации. При этом активы, находящиеся на балансе банка в качестве дебиторской задолженности (выданные кредиты), полностью списываются с баланса и переходят на баланс спецюрлица. Продажа спецюрлицу пула активов дает возможность отделить активы от первоначального собственника – банка и, при этом, освободить пул активов от рисков, связанных непосредственно с деятельностью банка. В результате продажи дебиторской задолженности банк получает денежные средства, которые он может использовать для расширения своей деятельности.

⁶⁰ О мерах по развитию системы ипотечного кредитования в Российской Федерации, постановление Правительства РФ от 11 янв. 2000 г. № 28 / URL: <http://www.consultant.ru/document> (дата обращения 20.03.2020)

⁶¹ Дорофеев Д. Мировой рынок ABS: глобальное потепление /Д. Дорофеев // CBonds Review. - 2014. - № 11. с. 420

⁶² Бородач Ю.В., Бодрикова М.В. Ипотечный рынок России: тенденции развития и секьюритизация // Проблемы и пути социально-экономического развития: город, регион, страна, мир. Сборник статей. Под ред. В.Н. Скворцова, Н.М. Космачева. 2016. - С. 71–78.

3. Эмиссия облигаций. Спецюрлицо (SPV) проводит эмиссию облигаций, обеспеченных пулом банковских активов. Качество облигаций в первую очередь определяется стабильностью денежного потока по активам. При этом для инвесторов, приобретших облигации, практически полностью исключены риски, связанные с деятельностью банка-оригинатора. Таким образом, отделение денежных потоков по пулу активов от общих денежных потоков банка и передача их спецюрлицу исключает риски функционирования банка.
4. Обслуживание денежных потоков. После перепродажи активов SPV и выпуска облигаций, денежные потоки от заемщиков по кредитам перетекают не в банк, а к держателям облигаций. Для обеспечения этого процесса назначается агент по обслуживанию денежных средств (Service Agent). Сервисный агент осуществляет обслуживание (service) в пользу инвесторов. В обязанности обслуживающего агента входят контроль за соблюдением денежных требований к заемщикам, установка сроков проведения объемов и платежей, а также взыскание непогашенной задолженности. Деятельность агента может осуществлять независимая финансовая компания или банк. От качественного обслуживания денежных прав требований напрямую зависит объем поступлений по ним, и, соответственно, исполнение обязательств по ценным бумагам, приобретенным инвесторами. В российской практике часто сам банк-оригинатор берет на себя функции агента, так как это, в силу ряда причин, для него выгодно. У банка-инициатора уже налажена система по работе с заемщиками (по контролю за исполнением заемщиками обязательств и т.п.), и, по сути, он всего лишь продолжает осуществлять ту же работу, только в пользу SPV. Кроме того, он может не уведомлять должников об уступке денежных требований, так как они продолжают осуществлять выплаты по прежним реквизитам.

Для того, чтобы программа секьюритизации была эффективной, необходимо, чтобы денежные потоки по кредитным обязательствам перекрывали все затраты по обслуживанию программы секьюритизации и обязательства спецюрлица перед владельцами облигаций.⁶³

Помимо классической секьюритизации выделяют также «синтетическую» или балансовую секьюритизацию, при которой пул ипотечных кредитов не продается специально созданной организации, а остается на балансе банка. В результате этого, при синтетической секьюритизации происходит передача рисков, связанных с активом, а не самого актива как такового. При этом защита инвесторов при банкротстве банка-оригинатора закрепляется

⁶³ Некторов А. Выпуск облигаций - альтернатива кредиту / А. Некторов // URL: www.consultant.ru (дата обращения 23.03.2020) – 2016. – №5. – 122 с.

законодательно путем закрепления их первоочередного права на данный пул активов по сравнению с другими кредиторами. Однако полноценной передачи рисков при использовании данной модели не происходит.

Основными преимуществами секьюритизации активов для банков-оригинаторов являются:

1. Снижение нагрузки на капитал (норматив Н1);
2. Улучшение показателей ликвидности;
3. Диверсификация источников финансирования (расширение круга инвесторов).

Секьюритизация активов позволяет списать с баланса кредиты, тем самым облегчив знаменатель показателя Н1 и высвободив пространство для выдачи новых кредитов. Это преимущество является, в большинстве случаев, основным, так как в современных условиях соблюдение норматива достаточности капитала является проблемой для банков и фактором, ограничивающим их развитие. Более того, секьюритизация активов подразумевает собой замену низколиквидных кредитов на высоколиквидные активы, которые улучшают структуру баланса банка и положительно воздействуют на коэффициенты ликвидности.

Использование механизма секьюритизации также имеет преимущество в том, что при оценке качества выпускаемых ценных бумаг риски, связанные с ними, рассматриваются рейтинговыми агентствами вне зависимости от рейтинга, присвоенного кредитной организацией, выдавшей кредиты. Таким образом, облигации, обеспеченные надежными и качественными кредитами, например, ипотечными, могут обладать высоким рейтингом, даже если банк, выдавший кредиты, таким рейтингом не обладает.

Итогом этого является то, что по низкорисковым облигациям может выплачиваться меньший купон, то есть стоимость данного источника финансирования может быть ниже, чем стоимость классического кредитования. Таким образом, банк может привлекать более дешевое финансирование для развития своей деятельности. Еще одним важным следствием привлечения более дешевого финансирования является снижение процентных ставок по кредитам, выдаваемым банком-оригинатором секьюритизации.

Таким образом, использование механизма секьюритизации включает в себе массу преимуществ, как для продающих пул ипотечных кредитов банков, так и для заемщиков, поскольку использование этого механизма обеспечивает банки дешевым фондированием и повышает возможности банка к снижению ипотечных ставок по выдаваемым кредитам.

В России Федеральным оператором вторичного рынка и агентом по секьюритизации выступает организация ДОМ.РФ, которая является единым институтом развития в жилищной сфере и осуществляет финансирование и рефинансирование кредитов,

обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Исключительной деятельностью ДОМ.РФ является приобретение требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, или залладных, и осуществление эмиссии обеспеченных облигаций в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». Тем самым ДОМ.РФ обеспечивает ликвидность российских банков.

Ипотечный агент осуществляет свою деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». Единственным участником Ипотечного агента является АО «ДОМ.РФ», 100% акций которого принадлежит государству в лице Росимущества.

Рассмотрим динамику рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, которая представлена в таблице 7. Как видно из представленных в таблице данных, объемы рефинансирования кредитов с каждым годом растут. Это является результатом государственной поддержки рефинансирования, осуществляемой через ипотечного агента ДОМ.РФ. Растет доля рефинансирования с продажей пула ипотечных жилищных кредитов (прав требований) с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг, что говорит о постепенном развитии в России рынка ипотечных ценных бумаг. Рефинансирование с сохранением актива на балансе организации, то есть с использованием одноуровневой модели, без продажи прав требований, в 2018 и 2019 году не осуществлялись. Таким образом, развитие рефинансирования происходит посредством расширения использования инструментов рынка ипотечных ценных бумаг.

Таблица 7. Объемы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов

	Рефинансирование ИЖК с продажей пула ИЖК (прав требования по ИЖК), млн. руб		Рефинансирование ИЖК с сохранением актива на балансе кредитной организации, млн. руб
	без формирования дополнительного финансового инструмента	с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг	
2015	34 557	41 557	12 148
2016	47 119	32 860	33 362
2017	31 719	116 869	7 202
2018	94 426	127 534	0
2019	29 317	129 097	0

Составлено по данным официального сайта Центрального Банка России Составлено по данным сайта Центрального Банка России URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage (дата обращения: 27.03.2020).

Рост рынка ипотечных ценных бумаг за последние годы в основном связан с выпусками облигаций дочерним подразделением «ДОМ.РФ Ипотечный агент». Объем выпуска ипотечных облигаций в 2019 году более чем вдвое превысил показатель 2018 года, всего было осуществлено 6 выпусков ипотечных ценных бумаг на сумму 296,9 млрд рублей, и из них 100% составили ИЦБ ДОМ.РФ. По состоянию на 31.12.2019 г. в обращении (не погашены) находятся 137 выпусков ипотечных облигаций на общую сумму 555,7 млрд руб., из которых 78,5% - с поручительством ДОМ.РФ.⁶⁴ Оставшиеся 9,9% - балансовые ипотечные ценные бумаги, 11,6% - структурированные (многоотрашевые).

Уровень развития рынка ипотечных ценных бумаг можно оценить по соотношению выпущенных бумаг к объему выдаваемых ипотечных жилищных кредитов. Данное соотношение продемонстрировано на рисунке 5. Как видно из представленных данных, совсем незначительная часть ипотечных кредитов рефинансируется с использованием ипотечных ценных бумаг. Этот факт характеризует рынок ипотечных ценных бумаг в России как недостаточно развитый, несмотря на увеличение его объемов в течение последних лет.

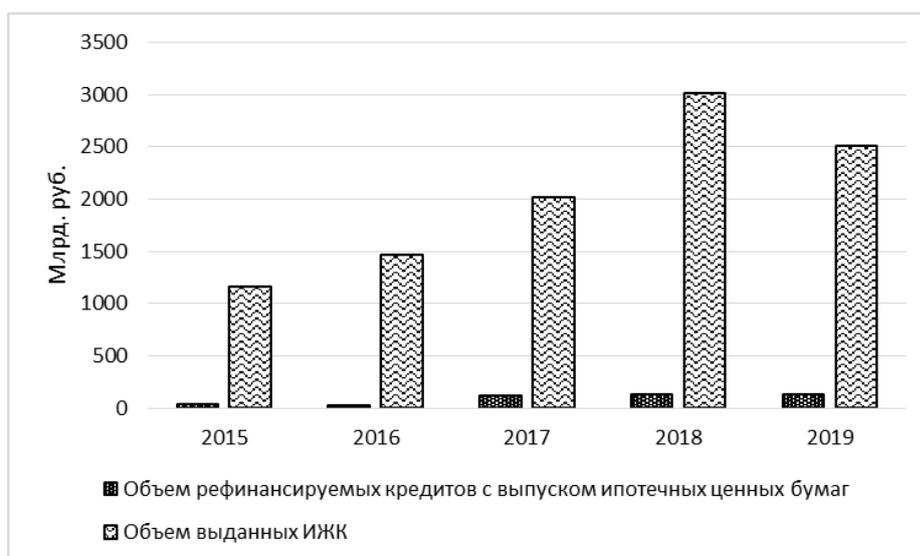


Рисунок 5. Соотношение объемов выданных ипотечных кредитов и объема рефинансируемых кредитов с использованием выпуска ипотечных ценных бумаг.

Составлено по данным официальной статистики Центрального Банка Составлено по данным сайта Центрального Банка России URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage (дата обращения: 27.03.2020).

ИЦБ ДОМ.РФ – стандартные одноотрашевые ипотечные ценные бумаги, обеспеченные солидарным поручительством ДОМ.РФ, эмитентом которых является ДОМ.РФ Ипотечный агент. Данные ипотечные облигации являются одним из ключевых инструментов

⁶⁴ Обзор рынка ипотечных облигаций в 2019 году / Аналитический отчет ДОМ.РФ, 2020, - с.34

достижения целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» до 2024 года. Исключительной чертой ДОМ.РФ является выпуск исключительно однотраншевых выпусков ипотечных ценных бумаг.

Тенденцией последних лет стало развитие мультиоригинаторных площадок на базе ДОМ.РФ. Смысл такой площадки заключается в объединении нескольких (как минимум двух) банков-инициаторов для формирования единого пула закладных по ипотечным кредитам. Подобный тип сделок распространен в развивающихся странах, где один оригинатор не способен предоставить интересный для рынка объем размещения.⁶⁵

Всего к биржевым торгам допущено 84 выпуска ипотечных облигаций - 96% от суммы всех ипотечных облигаций в обращении. Наибольший объем секьюритизированных кредитов выдал банк ВТБ (62% всех ипотечных облигаций в обращении). На данный момент банк секьюритизировал около 20% своего ипотечного портфеля. В планах – секьюритизация еще более 560 млрд. руб. ипотеки). В рамках разработанного ДОМ.РФ механизма заключены соглашения о секьюритизации портфеля более чем на 1 трлн. руб до 2022 года. Основные инвесторы в ИЦБ ДОМ.РФ – банки, доля которых составляет 87,3%. На рисунке 6 представлены основные игроки рынка ипотечных облигаций. Как видно из представленных данных, больше всего ипотечных облигаций в обращении были выпущены государственными банками.

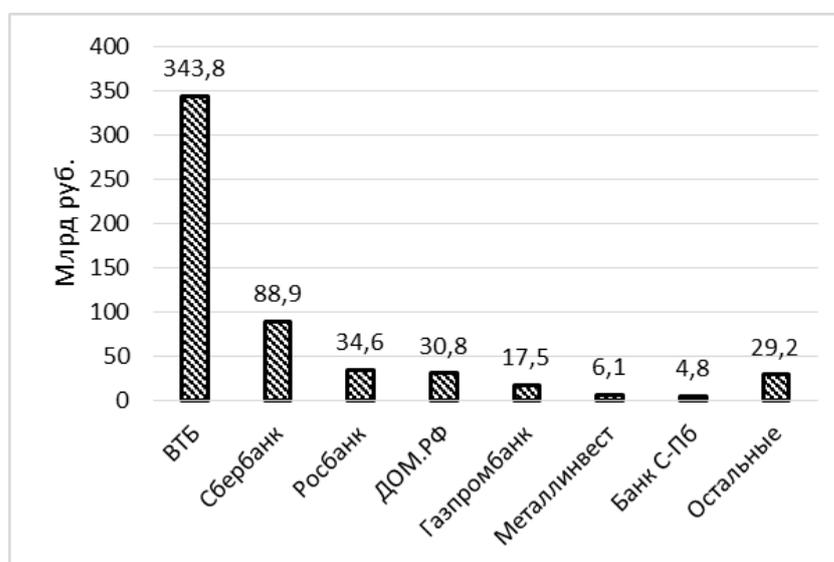


Рисунок 6. Структура ипотечных облигаций в обращении по банкам

Источник: Обзор рынка ипотечных облигаций / Аналитический отчет ДОМ.РФ. 2020 г., с. 3.

⁶⁵ Потомова С.А. Перспективы секьюритизации как источника фондирования ипотечных кредитов в современных условиях/ С.А. Потомова // 2019,- с. 376

Деятельность государственного Ипотечного агента во многом способствует развитию рынка ипотечных ценных бумаг и механизмов секьюритизации. Разработанная программа, предусматривающая расширение выпуска является важным этапом к развитию этого рынка в России. Однако общая доля выпущенных ипотечных ценных бумаг в объеме ипотечных жилищных кредитов все еще очень мала. Развитие государственных программ поддержки рынка ипотечных ценных бумаг с использованием механизма секьюритизации видится перспективным направлением в развитии ипотечного рынка России.

Совмещая в себе долгосрочность привлекаемых ресурсов, возможность снижения нагрузки на капитал и перераспределения рисков данный инструмент финансирования может значительно способствовать развитию финансового рынка. Нарастивание оборотов рынка ипотечных ценных бумаг является существенно предпосылкой дальнейшего развития российского рынка ипотечного кредитования и улучшения условий получения ипотечных кредитов для заемщика.

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

3.1 Проблемы развития ипотечного кредитования и пути их решения.

Как было показано выше, в настоящий момент рынок ипотеки восстанавливается после кризисного периода 2014-2015 годов, и с 2016 года наблюдается рост объемов выдачи ипотеки, который достиг максимального положительного прироста в 2018 году. Такая тенденция является следствием наличия у банков достаточного объема длинных денег, а также улучшения благосостояния самих клиентов. Произошло улучшение финансового состояния граждан по сравнению с кризисным периодом. Об этом говорит также снижение уровня просроченной задолженности. Еще одной причиной увеличения объемов выдачи ипотечных кредитов является снижение среднерыночных ставок по ипотеке.

Однако, положительная динамика роста ипотечного кредитования не сохранилась в 2019 году, когда темп прироста перешел в отрицательные значения составил -17% (Рисунок 7). При этом ставки во второй половине года достигли рекордно низких значений и опустились ниже 9%. Это означает, что несмотря на стимулирующую политику государства и снижение ставок по ипотеке поддерживать запланированные в программе «Жилье и городская среда» показатели роста объема выдачи ипотечных кредитов в 2019 году не удалось. Среди причин сокращения выдачи ипотечных кредитов можно выделить следующие:

- насыщение платежеспособного спроса на ипотечные кредиты;
- рост цен на недвижимость (в том числе из-за введение проектного финансирования строительства);
- стагнацию реальных доходов населения;
- ужесточение отбора потенциальных заемщиков по ипотечным кредитам в банковском скоринге.



Рисунок 7. Соотношение средневзвешенных ставок по ипотеке и объема выданных ипотечных жилищных кредитов в рублях

Составлено по данным официальной статистики Центрального Банка URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage (дата обращения: 27.03.2020)

Несмотря на падение объема выдачи кредитов в 2019 году, можно говорить о стабильном росте рынка ипотечного кредитования в течение последних 4 лет. Этому способствует в том числе государственная поддержка в виде социальных программ и субсидировании кредитов. О развитии рынка говорит также положительная динамика в показателях уровня доступности жилья населению. Однако, для достижения целей, установленных государственной программой развития ипотечного кредитования по улучшению обеспеченности граждан жильем, необходимо поддерживать рост ипотечного рынка и объемы строительства на очень высоких уровнях. Снижение объема выдачи кредитов в 2019 году говорит о том, что поддержание таких темпов роста рынка пока видится трудновыполнимым.

В целом, по сравнению с другими странами рынок ипотечного кредитования в России развит все-таки достаточно слабо. Об этом говорят также результаты анализа различных показателей, представленный во второй главе. Прогнозируется, что отрыв будет не только сохраняться, но и увеличиваться.⁶⁶ Среди проблем, препятствующих развитию ипотечного кредитования в современных условиях, можно выделить несколько основополагающих:

- *Рост цен на жилье в условиях стагнации реальных доходов населения.*

Согласно целевым показателям программы «Жилье и городская среда» предусматривается увеличение средней стоимости квадратного метра жилья до 88 тысяч рублей к 2024 году. На рисунке 8 представлено соотношение средней цены 1 квадратного метра типового жилья на

⁶⁶ С.И. Бабина, С.О. Назаренко Ипотечное кредитование как финансовый инструмент решения жилищной проблемы в России// Вестник КемГУ, 2019, с.41

первичном рынке и среднедушевых доходов населения. Для сравнения была выбрана стоимость типового жилья на первичном рынке, так как в государственной программе заложено значительное увеличение объемов ипотечного кредитования именно за счет первичного рынка. Среднедушевые доходы населения, согласно методологии Федеральной службы государственной статистики, включают в себя трудовые доходы, социальные выплаты, доходы от собственности и прочие денежные поступления. Как видно из представленных данных, в 2019 году стоимость 1 квадратного метра жилья показала больший прирост, чем доходы населения.

В отличие от доходов населения, показатель стоимости жилья возрос не только за счет инфляционных процессов, но и за счет внутренних факторов, в том числе из-за введения проектного финансирования и эскроу-счетов. Стоит отметить, что реальные доходы населения, согласно официальным данным, стагнируют - показатель их роста в 2018 году составил 0,8%, а в 2017 – на 0,1%. В предыдущие года этот показатель демонстрировал отрицательную динамику. Даже при условии, что рост доходов граждан покрывает инфляцию, превышающий темп инфляции рост стоимости квадратного метра за счет внутренних причин (в т.ч. отмена долевого строительства) приводит к снижению платежеспособности потенциальных заемщиков по ипотечным кредитам.

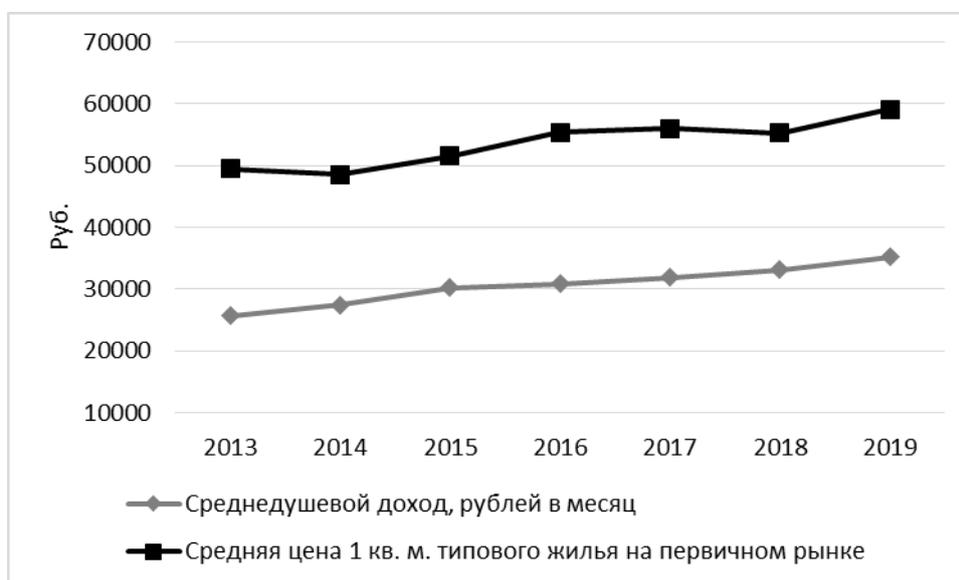


Рисунок 8. Соотношение среднедушевого дохода населения и средней цены 1 кв. метра жилья

Составлено по данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики URL: <https://www.gks.ru/folder> (дата обращения 05.04.2020)

В этой связи следует отметить, что согласно показателям, рассмотренным во второй главе, наблюдается тенденция к росту среднего срока ипотечного кредита и его средней суммы. За 2019 год средний срок ипотечного кредита вырос на 1,5 года до 18,2 лет, а доля ипотечных кредитов сроком свыше 25 лет резко увеличилась – с 12% до 17% объема выдач.⁶⁷ Увеличение средней суммы кредита связано с продемонстрированной на рисунке выше тенденцией к увеличению стоимости недвижимости, вызванной как инфляционными, так и внутренними причинами. Рост же среднего срока кредита указывает на то, что стоимость квадратного метра жилья растет за счет внутренних причин быстрее, чем доходы населения, вызывая падение платежеспособности, так как заемщики предпочитают брать кредиты на больший срок в целях снижения долговой нагрузки на свои доходы.

Причиной увеличения среднего срока кредита, а также следствием снижения платежеспособности заемщиков является также высокая за кредитованность населения⁶⁸, фиксируемая многими экономистами на сегодняшний день. Имеющаяся высокая кредитная нагрузка стимулирует заемщиков сокращать ежемесячные платежи путем увеличения срока, на который оформляется ипотечный кредит.

Еще одним отрицательным последствием снижения платежеспособности заемщиков на фоне стагнации доходов и роста стоимости недвижимости является наблюдаемое сокращение доли ипотечных заемщиков с низким уровнем доходов. Согласно годовому отчету за 2019 год рейтингового агентства «Эксперт РА», доля заемщиков по ипотечным кредитам с доходами свыше 100 тысяч рублей увеличилась с 27% в 2018 году до 33% в 2019 году, а с доходами менее 30 тысяч рублей сократилась соответственно с 15 до 10%. Это может быть вызвано двумя причинами: 1) стремление банков к охлаждению рынка кредитования, в следствие чего они менее охотно выдавали кредиты клиентам из низкодоходных групп; 2) платежи по ипотеке без ущерба уровню жизни могут позволить себе только люди с достатком выше среднего.

Согласно условиям ипотечного кредитования, заём предоставляется человеку, если размер ежемесячного платежа будет составлять не больше 40% от официального дохода гражданина и его родных. Таким образом, если каждый месяц заемщик будет платить порядка 30 тыс. рублей, то он должен зарабатывать не меньше 75 тыс. рублей. К сожалению, сегодня средняя заработная плата не достигает этого уровня.⁶⁹ Чтобы иметь возможность осуществлять систематические ежемесячные выплаты по жилищному кредиту и при этом обеспечивать

⁶⁷ Годовой отчет по рынку ипотечного жилищного кредитования аналитического агентства Эксперт Ра. 2020 // URL: <http://www.raexpert.ru> (дата обращения 05.03.2020), - с.19

⁶⁸ Гребенникова В.А. Анализ рынка ипотечного кредитования в России / В.А. Гребенникова, К.Г. Помогаева // Государственный Советник. - 2019, - с. 29

⁶⁹ Лещукова И.В. сущность ипотечного кредитования и проблемы его развития в России / И.В. Лещукова // Инновационная наука. - 2018, - с. 98

необходимый уровень жизни членов своей семьи, совокупный доход на семью должен быть выше не менее, чем в два-три раза, выше среднего уровня семейного бюджета страны.⁷⁰ Все это делает проблему стагнации реальных доходов населения значимым фактором, тормозящим развитие ипотечного кредитования.

Согласно данным аналитического центра ДОМ.РФ, снижение ставок по ипотеке до 8% при прочих равных условиях сделает ипотеку доступной лишь для 57% семей, и при гипотетическом снижении ставки до 6% уровень доступности повысится до 64%. Однако и этот показатель, которого вряд ли удастся достичь в ближайшем будущем, в условиях прогнозируемого повышения ставок, не делает ипотечный кредит доступным для всех, кто в нем нуждается. На сегодняшний момент потребность в улучшении жилищных условий есть у 60% семей⁷¹, в реальности же эти цифры могут быть выше.

При этом, согласно годовому отчету ДОМ.РФ, дальнейшее снижение ставок не приводит к большему росту спроса на ипотеку по причине того, что доля семей, получающих регулярные доходы выше среднего, ограничена. Таким образом, высокая дифференциация доходов населения также является важнейшим фактором, ограничивающим повышение спроса на ипотечное кредитование. Соответственно, для роста спроса на ипотеку необходимо не только снижение ставок, но и устойчивый рост доходов населения, в том числе рост доходов среднего класса.⁷² Также развитию ипотечного кредитования будет способствовать рост доли среднего класса в общей структуре населения, так как именно эта категория граждан чаще всего прибегает к ипотечному кредитованию при приобретении жилья, и формирует большую часть спроса на ипотечные кредиты.

Более того, рост доходов населения в долгосрочной перспективе может играть роль более первостепенную, чем уровень ипотечных ставок. Повышение доступности ипотеки в виде снижения ставок создает дополнительный спрос на жилье, но возможности его повышения ограничены уровнем доходов населения.

Таким образом, важным фактором развития ипотечного кредитования является повышение уровня доходов населения. Согласно исследованиям Центрального Банка России, достижение целевых показателей программы «Жилье и городская среда» возможно при росте реальных доходов населения в среднем на 5% в год в 2020-2024 годах.⁷³

⁷⁰ Караваева Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития / Ю.С. Караваева // Вестник НГИЭИ. - 2018, - с. 142

⁷¹ Лещукова И.В. Сущность ипотечного кредитования и проблемы его развития в России / И.В. Лещукова // Инновационная наука №4. - 2018, - с. 98.

⁷² Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки / Годовой отчет аналитического центра ДОМ.РФ, 2019, - с. 38-39.

⁷³ Аналитическая записка Центрального Банка «Ипотека и доступность жилья» / А. Ахметов, А. Морозов. Сайт Центрального Банка России (www.cbr.ru) // 2020. - с. 6.

В текущих условиях, когда доступным способом повлиять на рост реальных доходов граждан трудно, рассматриваемую проблему можно решить через снижение стоимости недвижимости (или предотвращение её дальнейшего роста) путем снижения себестоимости строительства. Снизить себестоимость в условиях проектного финансирования, на которое обязаны перейти все застройщики, можно путем привлечения покупателей квартир на самых ранних этапах строительства.

При проектном финансировании ставка по кредиту, предоставляемому застройщику для осуществления работ, зависит от количества средств, имеющихся на эскроу-счетах в банке, то есть от того, как много квартир в строящемся доме уже выкуплено или оформлено в ипотеку. Чем больше средств на эскоу-счетах, тем ниже ставка по кредиту. Таким образом, разработка механизма по привлечению покупателей на ранних этапах (1-2 квартал строительства) позволит снизить стоимость используемых застройщиком заемных средств и приведет к снижению себестоимости.

- Неблагоприятная внешнеэкономическая ситуация, волатильность рубля и экономические санкции

Неблагоприятная экономическая ситуация оказывает неблагоприятное воздействие на экономику страны, препятствуя активному экономическому росту. Макроэкономические шоки негативным образом сказываются на экономике, вызывая всплески инфляции, увеличение ключевой ставки и, соответственно, ипотечных ставок в том числе.

Более того, в долгосрочной перспективе неблагоприятная внешнеэкономическая ситуация может привести к стагнации в экономике, что также ограничивает развитие рынка ипотечного кредитования, так как следствием стагнации является постепенное снижение уровня жизни и платежеспособности граждан. Ипотечный кредит представляет собой долгосрочный заем, который окупается через долгий период времени. В связи с этим, важной предпосылкой развития ипотечного кредитования, как уже говорилось выше, является достаточный уровень платежеспособности заемщиков, благодаря которому они будут уверены, что смогут расплатиться за кредит, а банки - в том, что не потеряют свою экономическую стабильность.⁷⁴ Именно поэтому важным для развития ипотечного кредитования в России также является грамотное проведение антиинфляционной и макроэкономической политики.

- Неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг

⁷⁴ Лещукова И.В. Сущность ипотечного кредитования и проблемы его развития в России / И.В. Лещукова // Инновационная наука – 2018. №4, - с. 98.

Рынок ипотечных ценных бумаг хотя и развивается достаточно быстрыми темпами, но является по-прежнему относительно новым явлением.⁷⁵ Развитие рынка ипотечных ценных бумаг является важным фактором для ипотечного кредитования, так как способствует обеспечению банков достаточными объемами финансовых ресурсов. Развитие ипотечного кредитования требует наличия у банков необходимого объема «долгих» денег при сохранении устойчивости системы, и именно ипотечные ценные бумаги и такие механизмы, как секьюритизация, рассмотренная во второй главе работы, открывают перспективные источники финансирования банков такими деньгами. У российского рынка ипотечных ценных бумаг есть значительные перспективы развития, так как на данный момент соотношение объемов выпускаемых ипотечных ценных бумаг с объемами ипотечного кредитования, рассмотренное во 2 главе, значительно ниже, чем в странах с более развитыми финансовыми рынками и рынками ипотечного кредитования.

- Низкий уровень государственной поддержки ипотечного кредитования.

На уровне государства сейчас осуществляется несколько крупных программ для поддержки ипотечного кредитования. Подобные программы оказывают существенную поддержку земщикам, однако для активного развития ипотечного кредитования и достижения целевых показателей по повышению доступности жилья и уровню обеспеченности жильем в условиях стагнации реальных доходов необходимо расширение государственных льготных ипотечных программ для поддержания спроса на ипотечные кредиты среди населения. Перспективным направлением развития льготных ипотечных программ является расширение государственного субсидирования ставок. Использование этого механизма позволит также нивелировать влияние на развитие ипотеки стагнации реальных доходов населения, так как повысит доступность ипотечного кредитования.

- Проблемы, связанные с введением проектного финансирования и эскроу-счетов.

В мировой практике основным источников финансирования жилищного строительства являются собственные средства строительных компаний, тогда как в России – внешние источники финансирования. Характерная высокая стоимость возводимых объектов ограничивает строительные компании в использовании собственного капитала по причине его недостаточности, поскольку он образуется из чистой прибыли.⁷⁶ Отмена долевого строительства окажет значительное влияние на стоимость финансирования проектов, а значит и на стоимость недвижимости. Именно поэтому проблема финансирования

⁷⁵ Потомова С.А. Мультиоригинарные сделки секьюритизации: проблемы и перспективы применения / С.А. Потомова // Вопросы управления. - 2019,- с. 99

⁷⁶ Щурина С.В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году / С.В. Щурина // Экономика. Налоги. Право – 2019, №1. - с. 94.

строительной отрасли является важной для развития как строительной отрасли, так и ипотечного кредитования.

Эксперты выделяют следующие проблемы, связанные с отменой долевого строительства и введением эскроу-счетов:

- 1) Первая группа проблем касается готовности строительных компаний к переходу на новый механизм финансирования. Переход на проектное финансирование является трудоемким для компаний строительной отрасли.

Причиной будет являться удорожание для застройщиков осуществление проектов ввиду использования заемных банковских средств на протяжении всего строительства. Ранее застройщики могли финансировать проекты за счет «бесплатных» средств дольщиков, а после введения проектного финансирования должны будут включать в расходы плату за пользование заемными средствами. Кредитование девелоперов при долевом финансировании имеет следующую структуру: 20% в расходах составляет стоимость земельного участка, до 15% - проектирование и согласование документации, 25% - прокладка сетей и дорожной инфраструктуры и 40% - собственно строительно-монтажные работы.⁷⁷ При долевом финансировании банки кредитуют застройщиков под ликвидный залог – землю, которая в себестоимости строительства занимает 20%, а в дальнейшем финансирование происходит за счет средств дольщиков. При проектном финансировании для девелоперов вырастет кредитная нагрузка по процентам, что приведет к сокращению маржинальности девелоперских компаний и росту стоимости квадратного метра для конечного покупателя.⁷⁸ Таким образом, для многих компаний строительного сектора переход на проектное финансирование может быть очень трудоемким. Важным аспектом является также и то, что тенденцией последних лет стало увеличение количества убыточных организаций в данной отрасли.⁷⁹ По данным ДОМ.РФ, только 64% существующих на сегодняшний день строительных проектов могли бы претендовать на получение банковского финансирования, остальные имеют «слабый» или «удовлетворительный» уровень кредитоспособности. На них приходится около 40 млн. кв. метров из находящихся в стадии строительства 130 млн. кв. метров жилья.⁸⁰ Это означает, что многие строительные компании окажутся не готовы к

⁷⁷ Яхонтов В. Проектное финансирование строительства жилья как передел частной собственности / В. Яхонтов // URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/> (дата обращения 05.04.2020), 2018.

⁷⁸ Щурина С.В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году / С.В. Щурина // Экономика. Налоги. Право. – 2019, №1. - с. 91.

⁷⁹ Яськова Н.Ю. Имитация реформ долевого строительства как сдерживающий фактор неизбежной системной трансформации отрасли/ Н.Ю. Яськова // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. - 2019,- с. 300

⁸⁰ Аналитическая записка Центрального Банка «Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства» / А. Ахметов, Н. Карлова. Сайт Центрального банка (www.cbr.ru) // 2019. - с 7.

резкому переходу на новый механизм финансирования. Во-первых из-за увеличения стоимости финансирования, а во-вторых из-за отсутствия у некоторых из них возможности получить такое финансирование ввиду плохой кредитоспособности.

Учитывая тот факт, что, как уже говорилось выше, для строительной отрасли характерна большая доля компаний с плохим финансовым положением, а также значительным объемом непогашенных долгов, решением этой проблемы может стать денежные вливания в операционно-эффективные строительные компании, погашение их задолженностей и помощь в завершении текущих проектов. Подобная поддержка поможет предотвратить банкротства и замораживание проектов, что безусловно негативно сказалось бы на ипотечном рынке. Сокращение предложение готовых квартир, наряду с удорожанием себестоимости вследствие введение проектного финансирования, привело бы к значительному повышению цен на жилье, а значит и падению спроса на ипотечные кредиты и снижению доступности жилья.

Помимо денежных вливаний в отрасль со стороны государства, улучшить финансовое положение строительных компаний и снизить себестоимость строительства может повышение эффективности и производительности труда в строительном секторе. Существенные резервы для повышения эффективности строительства можно найти в уменьшении регуляторной нагрузки и облегчении доступа к инфраструктуре.

Повышение эффективности функционирования строительного рынка и снижение себестоимости строительства является особо актуальной задачей, особенно в условиях наблюдающейся неопределенности и неустойчивого финансового положения на рынках страны в целом. В условиях падения фондовых рынков, ослаблении рубля остается неопределенность относительно стабильности цен на жилье.

- 2) Вторая группа проблем связана с непосредственным финансированием банками строительного сектора: недостаточность капиталов банков для финансирования строительного сектора, повышение нагрузки на капитал и увеличение банковских рисков.

В условиях перехода на проектное финансирование, то есть финансирование строительства за счет кредитных средств, банки должны будут обеспечить необходимый объем кредитования. В 2018 году общий объем финансирования строительной отрасли составлял 4,7 трлн руб., из которых 0,6 трлн руб. – кредитные средства банков, 3,7 трлн руб. – средства дольщиков, остальные 0,4 трлн рублей – собственные средства застройщиков. По мере запуска новых проектов и перехода на использование эскроу-счетов привлеченные средства дольщиков будут замещаться по сути банковским кредитованием. Таким образом объем кредитных средств, необходимых для финансирования строительной отрасли, должен

вырасти до 4,5 трлн рублей, а к 2024 году – до 6,4 трлн рублей. То есть предполагается десятикратный рост объемов банковского финансирования отрасли в течение 6 лет. Это сделает строительство крупнейшим заемщиком банков среди всех других отраслей экономики. Проблема заключается в том, что текущих капиталов банков для этого недостаточно.⁸¹

Еще одной проблемой, связанной с увеличением доли банков в финансировании строительного сектора является увеличение банковских рисков. В корпоративном кредитном портфеле банков кредиты, предоставленные строительной отрасли и организациям в сфере операций с недвижимым имуществом, отличаются низким уровнем кредитного качества. Так, по состоянию на 01.04.2019 уровень просроченной задолженности по кредитам предприятиям строительной отрасли составлял 21,7%, по кредитам организациям в сфере недвижимости – 6,1%.⁸² В таких условиях появляется необходимость в оперативном создании системы управления этими рисками как внутри самих банков, так и на государственном уровне. В отчете банка России сказано, что изменений в законе, связанных с этой темой, может быть недостаточно.

Более того, высокий уровень риска по кредитам застройщикам в банковском портфеле может привести к тому, что некрупные застройщики, действующие в регионах, не смогут получить финансирование из-за плохого кредитного рейтинга. Однако, именно в регионах потребность в обновлении жилищного фонда и строительстве новых домов особенно высока.

Таким образом, для достижения необходимой доли банков в финансировании жилищного строительства и сохранения нормы резервных капиталов банков на приемлемом уровне также необходимо подобное государственное вмешательство в виде денежных вливаний и погашении долгов застройщиков.

Подобные меры способствуют улучшению финансового состояния застройщиков, повысят их кредитные рейтинги, а значит снизят нагрузку на капитал банков, которым не придется создавать максимальные резервы под кредиты застройщикам. По мнению аналитиков банка России, вливание новых кредитных средств в отрасль на данном этапе может негативно сказаться на финансовой устойчивости банковской системы. «Поэтому без существенного улучшения финансового состояния строительной отрасли, включая решение проблемы накопленной задолженности операционно-эффективных компаний, вливание новых кредитных средств в отрасль может негативно сказаться на финансовой устойчивости банковской системы. Проблемы и неэффективность рынка строительства жилья не должны превращаться в проблемы покупателей жилья или в проблемы банков».

⁸¹ Аналитическая записка Центрального Банка «Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства» / А. Ахметов, Н. Карлова. Сайт Центрального банка (www.cbr.ru) // 2019. - с 8.

⁸² Там же, с. 10

Помимо денежных вливаний, возможным решением проблемы высокого уровня риска по кредитам застройщикам в банковском портфеле может стать введение государственного поручительства по кредитам застройщикам. Данная мера поможет поддержать деятельность застройщиков с низкими кредитными рейтингами, в особенности это важно для региональных застройщиков. Поручительство позволит банкам создавать меньшие резервы под кредиты таким застройщикам и обеспечит их необходимыми заемными средствами для осуществления деятельности. На данный момент существует подобная программа, по которой через специально созданные фонды осуществляется государственное поручительство по кредитам малому бизнесу.

Помимо этого, обеспечить банки необходимым объемом ресурсов для финансирования строительной отрасли может увеличение объемов секьюритизации банками. Расширение использования данного инструмента позволит также выдавать кредиты застройщикам под меньшие ставки, так как фондирование, привлеченное с финансового рынка, является более дешевым.

Таким образом, были выделены основные проблемы, препятствующие развитию ипотечного кредитования. Возможные пути решения этих проблем представлены в таблице 8.

Таблица 8. Современные проблемы ипотечного жилищного кредитования в России и возможные пути их решения.

Проблема	Решение
Рост цен на жилье в условиях стагнации реальных доходов населения	Снижение себестоимости строительства. Разработка механизма, стимулирующего приобретение квартир на самых ранних этапах строительства. Таким образом застройщики смогут пользоваться более дешевым банковским финансированием, что будет способствовать снижению себестоимости строительства.
Проблемы, связанные с введением проектного финансирования: <ul style="list-style-type: none"> • Повышение стоимости банковского финансирования для застройщиков, риск банкротства наиболее слабых игроков • Недостаточность текущих 	Государственная поддержка сферы строительства, погашение задолженностей операционно-эффективных строительных компаний. Развитие рынка ценных бумаг, расширение механизмов секьюритизации в

капиталов банков для обеспечения финансирования строительной отрасли, повышение нагрузки на капитал банков (норматив Н1)	целях обеспечения достаточного объема капитала банков для проектного финансирования строительства, а также их возможности выдавать кредиты застройщикам под меньшие ставки Разработка программы государственного поручительства по кредитам застройщиков через специализированные фонды. Поручительство снизит присваиваемый подобным кредитам уровень риска и позволит банкам резервировать под них меньший капитал, а также обеспечит необходимым финансированием деятельность региональных застройщиков.
Низкий уровень государственной поддержки ипотечного кредитования	Расширение программ субсидирования ставок по ипотечным кредитам
Неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг	Увеличение объемов секьюритизации на базе ДОМ.РФ

Составлено автором

3.2. Перспективные направления совершенствования механизма государственной поддержки ипотечного кредитования.

В предыдущей главе соответствующей главы нами были сформулированы основные проблемы, препятствующие развитию ипотечного кредитования в России. В результате проведенного анализа можно говорить о том, что на сегодняшний день реализация эффективного развития рынка ипотечного кредитования видится проблематичным без применения механизма государственной поддержки. Российская система ипотечного кредитования должна быть обеспечена инструментами быстрого реагирования в современных экономических условиях, чтобы обеспечивать сбалансированность таких категорий, как доходы населения, процентные ставки по ипотечным кредитам, стоимость квадратного метра жилья и другие.

Под механизмом государственной поддержки ипотечного кредитования понимается система взаимосвязанных элементов, обеспечивающих сбалансированное развитие

ипотечного кредитования в соответствии с утвержденной программой, учитывающих высокую вариативность результатов в условиях неопределенности внешних и внутренних экономических условий. В настоящее время ресурсная, ориентированная на экспорт экономика России находится в высокой зависимости от макроэкономических факторов, и поэтому механизм поддержки ипотечного кредитования должен учитывать возможные изменения этих условий и нивелировать их последствия.

Сбалансированное развитие ипотечного кредитования подразумевает собой достаточность ресурсов на первичном и вторичном рынках кредитования, равновесие спроса и предложения на первичном рынке.

Стратегической целью государственной поддержки является создание обособленной системы ипотечного кредитования, опирающейся на рыночное регулирование. Можно выделить следующие этапы в развитии механизма государственной поддержки ипотечного кредитования:

1 Этап: Совершенствование механизма государственной поддержки ипотечного кредитования в виде:

- Расширения субсидирования ставок по ипотечным кредитам для поддержания спроса на них;
- Обеспечение достаточных объемов финансирования ипотечного кредитования для поддержания устойчивости банковской системы в виде дальнейшего развития рынка ипотечных ценных бумаг.

2 Этап:

- Ослабление государственного вмешательства, постепенный переход на рыночное регулирование. Выработка новых стандартов взаимодействия государства и рыночных институтов. Обеспечение открытости системы ипотечного кредитования к введению передовых технологий.

В настоящий момент для достижения целевых показателей развития ипотечного кредитования необходимо реализовывать цели 1 этапа организации механизма государственной поддержки. Для доказательства необходимости совершенствования механизма государственной поддержки ипотечного кредитования на современном этапе, нами был рассчитан прогноз объемов выдаваемых ипотечных кредитов до 2021 года при сохранении текущих мер поддержки. (Рисунок 9). Данный показатель является важным для оценки перспектив развития ипотечного кредитования.

Прогноз был построен с использованием функции полиномиального тренда. По сравнению с логарифмическим и линейным, полиномиальный тренд характеризуется самым высоким коэффициентом R^2 . Приближение этого коэффициента к единице означает более

высокий уровень адекватности выявленного тренда исходным данным. В данном случае коэффициент равен 0,74, что говорит о достаточно высоком уровне адекватности модели. Более того, полиномиальный тренд на практике применяется для описания временных рядов, попеременно возрастающих и убывающих, и поэтому видится нам наиболее подходящим для построения прогноза.

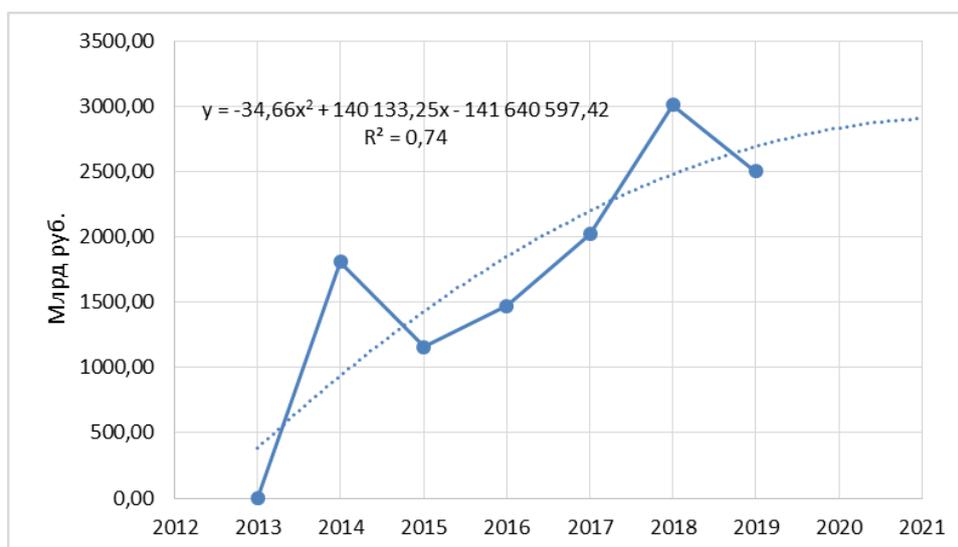


Рисунок 9. Прогноз объемов выдаваемых ипотечных кредитов до 2021 года

Составлено автором с использованием данных официального сайта Центрального Банка России URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage (дата обращения: 27.03.2020)

В соответствии с прогнозом динамика объемов выданных ипотечных кредитов выглядит следующим образом (Таблица 9):

Таблица 9. Объемы выдаваемых ипотечных кредитов до 2021 года

	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.
2013	1385,36
2014	1808,55
2015	1157,76
2016	1472,38
2017	2021,40
2018	3012,70
2019	2503,12
2020	2728,35
2021	2801,35

Составлено автором с использованием данных официального сайта Центрального Банка России URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage (дата обращения: 27.03.2020)

Таким образом, в соответствии с данным прогнозом до 2021 года, достичь рекордных объемов выдачи ипотечных кредитов 2018 года не удастся, то есть непрерывный рост показателя, необходимый для достижения целевых показателей, невозможен.

Следует учитывать еще и тенденцию к увеличению средней суммы ипотечного кредита. С учетом изменений, связанных с отменой долевого строительства, рост средней суммы кредита в ближайшие годы может даже усилиться. Это говорит о том, что прогнозируемые темпы роста объемов ипотечного кредитования могут быть связаны не с ростом спроса, но с ростом стоимости недвижимости, вызванной внутренними (отмена долевого строительства) и внешними (инфляция) причинами. В связи с этим достижение целевого показателя по количеству выданных кредитов в 2,26 млн до 2024 года, вероятно, является проблематичным.

Также на необходимость совершенствования существующего механизма государственной поддержки может указывать факт досрочного прекращения реализации федеральной целевой программы «Жилище», рассчитанной на 2016-2020 года. Досрочное прекращение свидетельствует о возможном невыполнении запланированных показателей или неспособности механизма поддержки адаптироваться к изменяющимся макроэкономическим условиям.

На наш взгляд, можно выделить два перспективных направления совершенствования механизма государственной поддержки:

- 1) Расширение субсидирования ставок по ипотечным кредитам;

Одним из способов снижения ставок для конечного потребителя является государственное субсидирование ставок. В России уже существует несколько программ субсидирования ставок по ипотеке, которые направлены на поддержку определенных социальных групп. Такие программы, а также их влияние на доступность жилья населению, были подробнее описаны во 2 главе работы.

Однако, существующие программы направлены на поддержку определенных, наиболее уязвимых категорий населения. В результате проведенного анализа ситуации на ипотечном рынке были выявлены тенденции, которые могут отрицательно повлиять на платежеспособный спрос граждан на ипотечные кредиты. Среди них наиболее значимые: рост стоимости недвижимости, ужесточение требований банками к потенциальным заемщикам, снижение доли заемщиков с низким уровнем дохода. Эти факторы, а также наблюдающаяся на их фоне стагнация реальных доходов населения, будут отрицательно сказываться на спросе на ипотечные кредиты среди всех граждан. Исходя из этого, существующих мер поддержки спроса на ипотеку только для уязвимых категорий населения также может быть недостаточно.

На сегодняшний день, как уже говорилось ранее, более 60% населения нуждаются в улучшении жилищных условий. На этом основании можно говорить о том, что в экономике существует значительный потенциальный спрос на ипотечные кредиты, который может

реализоваться при повышении их доступности путем государственного субсидирования ставок.

Существующие программы субсидирования, нацеленные на поддержку определенных категорий, нам видится целесообразным дополнить в сторону увеличения их доступности большему количеству заемщиков.

Например, одним из вариантов является дополнение существующей программы «Ипотека для молодой семьи» дополнительным субсидированием ставки для семьи без детей или с одним ребенком. В данный момент эти категории могут претендовать только на покрытие государством определенной суммы кредита, а проценты выплачивают с учетом полной ставки. Предоставление возможности подобным заемщикам на оформление кредита по льготной ставке может значительно повысить спрос на ипотеку, так как именно эта категория граждан – до 35 лет, на наш взгляд, является наиболее заинтересованной в ипотечном кредитовании. Для семей с тремя детьми в рамках данной программы предлагается дополнительно субсидировать существующую льготную ставку.

Расширение программ субсидирования может привести к снижению средней ставки по выдаваемым ипотекам без снижения рыночной ставки, но, в свою очередь, приведет к дополнительным расходам бюджета. Однако, при текущих, сравнительно небольших в сравнении с другими странами, размерах ипотечного рынка (в 2019 году доля общей задолженности по ипотечным кредитам к ВВП составила 6,8%), эти расходы, согласно годовому аналитическому отчету Центрального Банка, будут не такими большими. По данным отчета, если субсидировать снижение ставки по всем уже выданным кредитам на 1 процентный пункт, это обойдется бюджету примерно в 70 млрд рублей в год.⁸³

Исходя из этого, субсидирование только ставок по вновь выданным кредитам обойдется бюджету в ещё меньшую сумму в первые годы действия подобной программы. Соответственно, если дополнительно субсидировать ставки только в рамках программы молодых семей, расходы бюджета будут еще меньше.

В качестве доказательства эффективности инструмента субсидирования ставки по ипотечным кредитам нами был рассчитан коэффициент корреляции между общей задолженностью по ипотечным кредитам и средней ставкой их предоставления по 9 странам Восточной Европы. Расчеты производились по имеющимся данным на момент 3 квартала 2019 года. Общий объем задолженности был скорректирован на численность населения каждой из рассматриваемых стран. (Таблица 10)

⁸³ Аналитическая записка Центрального Банка «Ипотека и доступность жилья» / А. Ахметов, А. Морозов. Сайт Центрального Банка России (www.cbr.ru) // 2020. - с. 8

Таблица 10. Соотношение средней общей задолженности по ипотечным кредитам на душу населения и средних ставок по ипотечным кредитам ряда стран Западной Европы.

	Средняя ставка по ипотечным кредитам, %	Общая задолженность на душу населения, тыс. евро
Англия	1,4	24,41
Германия	1,9	18,11
Франция	1,4	15,82
Швеция	1,6	39,7
Бельгия	2	22,38
Чехия	3	4,4
Венгрия	4,5	1,37
Испания	4,3	10,35
Польша	3,8	5,18

Источник: Mortgage market in Western European countries: аналитический отчет Statista, 2019

Коэффициент корреляции составил $-0,76$, что говорит о сильной отрицательной связи между уровнем ставок и задолженностью по ипотечным кредитам, рассчитанной на душу населения. То есть для рассматриваемых стран характерна следующая закономерность: чем ниже процентная ставка, тем выше уровень развития ипотечного кредитования и его распространенность среди населения.

Следовательно, уровень процентный ставок имеет значительное влияние на спрос на ипотечные кредиты, и поэтому расширение государственного субсидирования ставок является эффективным направлением совершенствования поддержки ипотечного кредитования.

В общем виде предложенное направление совершенствования инструмента субсидирования представлено в таблице 11.

Таблица 11. Направление совершенствования секьюритизации ипотечных активов в рамках механизма государственной поддержки ипотечного кредитования

Направление совершенствования	Результат
Расширение государственного субсидирования ставки в рамках программы "Молодая семья" до 6% для семей без детей и с одним ребенком	Повышение доступности ипотечного кредитования

Составлено автором

2) Развитие секьюритизации ипотечных активов.

В рамках национального проекта «Жилье и городская среда», к 2024 году ипотечный портфель, при достижении целевых показателей по выдаче кредитов, превысит 20 трлн

рублей. В то же время, устойчивый с точки зрения управления процентным риском ипотечный портфель составляет около 13-14 трлн. рублей. Это означает, что для обеспечения устойчивости банковской системы необходимо привлечение средств из внешних источников, таких как финансовые рынки. Наиболее перспективным инструментом здесь является секьюритизация ипотечных активов.

Основным направлением развития секьюритизации в настоящее время является секьюритизация через проект ДОМ.РФ «Фабрика ИЦБ». Фабрика ипотечных ценных бумаг является инновационным механизмом проведения секьюритизации на базе мультиоригинаторных платформы с сопровождением и поручительством ДОМ.РФ.

Исключительной чертой данной платформы является эмиссия только однотраншевых выпусков. Механизм выпуска однотраншевых ИЦБ с поручительством ДОМ.РФ выглядит следующим образом: один или несколько банков передают закладные по выданным ипотечным кредитам специальному ипотечному агенту, который после поручения гарантии ДОМ.РФ (с уплатой комиссии) в ускоренном порядке выпускает и регистрирует в Банке России ипотечные ценные бумаги. Полученные бумаги банк может оставить у себя на балансе, а может продать другим инвесторам, получив свободные денежные средства для рефинансирования своей деятельности.

Дальнейшее развитие секьюритизации ипотечных активов видится нам целесообразным именно на базе созданной ДОМ.РФ Фабрики ипотечных ценных бумаг.

Во-первых, поручительство ДОМ.РФ обеспечивает таким ипотечным облигациям более низкий уровень риска, повышая их инвестиционную привлекательность. Во-вторых, созданная ДОМ.РФ площадка значительно упрощает для банков процесс выпуска ипотечных ценных бумаг.

Вместе с тем, на сегодняшний день существуют проблемы, которые могут препятствовать дальнейшему развитию секьюритизации. Эти проблемы связаны с низким уровнем развития финансового рынка в России, недостаточной осведомленности потенциальных инвесторов о рисках и доходностях ипотечных облигаций, а также низким уровнем привлечения институциональных инвесторов со свободными капиталами. Можно выделить следующие направления развития инструмента секьюритизации:

- Повышение инвестиционной привлекательности ипотечных ценных бумаг.

При покупке ипотечной облигации риск досрочного погашения ложится на инвесторов. В таких условиях потенциальным инвесторам трудно оценить процентный риск и доходность облигаций. Покрытие подобных рисков ипотечным агентом ДОМ.РФ значительно повысило бы спрос на ипотечные облигации. Помимо этого, положительно на инвестиционной привлекательности бумаг сказалось бы развитие центральным банком операций РЕПО (от

англ. repurchase agreement, репо - соглашение об обратной покупке), что способствовало бы повышению ликвидности ипотечных облигаций.

- Вовлечение пенсионных фондов, страховых компаний, управляющих компаний.

На данный момент доля таких инвесторов очень мала. Например, доля негосударственных пенсионных фондов составляла в конце 2019 года всего 7%, страховых компаний – 1,6%, управляющие компании – 1,9%. Подобные институциональные инвесторы, обладающие значительными объемами капиталов, и их привлечение на рынок ипотечных облигаций способствовало бы развитию секьюритизации и привлечению больших объемов финансирования в банковскую сферу.

- Расширение мультиоригинаторных сделок с привлечением не только крупных государственных, но частных банков к операциям по секьюритизации.

На данный момент около 80% всех облигаций, находящихся в обращении, были выпущены в результате сделок ДОМ.РФ совместно с банком ВТБ и Сбербанком. Расширение привлечения коммерческих банков к подобным сделкам позволило бы укрепить их финансовую устойчивость, которая находится под большим риском, чем финансовая устойчивость государственных банков. Добиться этого можно путем смягчения допуска к выпуску ипотечных облигаций и объединение многих оригинаторов, неспособных самостоятельно предоставить интересный для рыночных сделок пул ипотечных кредитов, в рамках одной сделки.

Таким образом, нами были выделены два перспективных инструмента, расширение использования которых позволило бы усовершенствовать механизм государственной поддержки ипотечного кредитования. Следует отметить, что все элементы этого механизма являются взаимосвязанными.

Например, важность развития секьюритизации выражается в том, что это позволит обеспечить банки более дешевыми источниками фондирования, а значит будет способствовать и снижению ставок по выдаваемым им ипотечным кредитам. Это, в свою очередь, повысит доступность ипотечных кредитов населению. Более того, секьюритизация позволит снизить нагрузку на капитал банков и обеспечить их достаточным объемом финансирования. Это особенно актуально в сегодняшней ситуации, когда помимо финансирования ипотечного кредитования, банки должны аккумулировать необходимое количество средств для финансирования строительной отрасли. Как уже отмечалось в предыдущем параграфе настоящей главы, текущих капиталов банков может быть недостаточно для вхождения в отрасль. В целом, развитие секьюритизации должно постепенно привести к созданию надежной национальной системы ипотечного банковского кредитования.

Направления совершенствования инструмента секьюритизации в рамках механизма государственной поддержки ипотечного кредитования обобщены в таблице 12.

Таблица 12. Направления совершенствования инструмента субсидирования ставок в рамках механизма государственной поддержки ипотечного кредитования

Направление совершенствования	Результат
Повышение инвестиционной привлекательности ипотечных ценных бумаг: <ul style="list-style-type: none"> • Покрытие рисков досрочного погашения ДОМ.РФ • Развитие сделок РЕПО центральным банком 	1. Снижение нагрузки на капиталы банков 2. Обеспечение банков достаточным объемом ресурсов для финансирования строительной отрасли и ипотечного кредитования
Привлечение таких инвесторов, как пенсионные фонды, управляющие компании, страховые компании	
Расширение мультиоригинаторных сделок с привлечением не только крупных государственных, но и банков без большой доли государственного участия к операциям по секьюритизации	

Составлено автором

Оценить влияние каждого из элементов механизма государственной поддержки ипотечного кредитования в отдельности на рынок достаточно трудно. Однако сбалансированное развитие данных направлений в рамках государственной поддержки позволит обеспечить стабильное развитие ипотечного кредитования как с точки зрения доступности ипотеки для населения, так и с точки зрения устойчивости банковской системы, что является крайне важным в условиях постоянно изменяющихся экономических условий.

Важно также отметить, что для обеспечения развития ипотечного кредитования значимым условием является наличие стабильной макроэкономической ситуации в стране. Экономические потрясения, повышение уровня инфляции, обесценение валюты – все это сказывается негативно не только на уровне жизни населения, но и оказывает давление на финансовую систему, вызывая колебания ключевой ставки, доходностей по долговым инструментам, в том числе по ипотечным облигациям, повышение ставок по кредитам.

В настоящий момент, в 2020 году, экономика России может столкнуться с более серьезными проблемами, чем в 2019. Конец февраля – начало марта 2020 года охарактеризовались новым скачком глобальной турбулентности, который был связан с пандемией коронавируса и ее социально-экономическими последствиями, обвалом глобальных финансовых рынков, падением мировых цен на нефть из-за срыва сделки ОПЕК+. Эти шоки, по мнению экспертов аналитического центра ДОМ.РФ, с высокой вероятностью приведут к замедлению роста российской экономики и окажут негативное воздействие на динамику реальных доходов населения.

Возросшая волатильность обменного курса рубля и резкий рост доходностей по долговым инструментам уже создали давление на процентные ставки по ипотечным кредитам. Эти факторы, при прочих равных условиях, могут ограничивать возможности населения приобретать жилье с использованием ипотечных кредитов. В этих условиях достижение целевых показателей развития рынка ипотечного кредитования, установленных программой «Жилье и городская среда» может стать трудновыполнимым. Для реализации запланированной программы развития видится необходимым стабилизация экономической ситуации, снижение волатильности рубля и повышение платежеспособного спроса в экономике, что возможно только в результате государственной поддержки.

В целом, в результате проведенного в работе анализа можно сделать вывод о том, что в целях развития ипотечного кредитования в современных условиях целесообразно развивать различные меры государственной политики в данной сфере.

Безусловно, рекордное снижение ставок в 2019 году является шагом к развитию ипотечного кредитования в России, однако в условиях ухудшения макроэкономической ситуации для поддержания развития ипотечного жилищного кредитования необходима еще большая поддержка рынка со стороны государства. Основными направлениями поддержки могут стать финансирование строительного сектора и его оздоровление, расширение субсидирования ставок по ипотечным кредитам, а также создание нормативно-правовой и институциональной базы для развития рынка ипотечных ценных бумаг как важной предпосылки устойчивости банковской системы в современных условиях. В данных направлениях государство уже осуществляет поддержку ипотечного рынка, например, существует много программ субсидирования ставок по ипотеке и других льготных ипотечных программ, запланирована финансовая поддержка строительных проектов, которые могут пострадать от введения нового механизма финансирования. Однако для достижения целевых показателей необходима доработка инициатив в сторону расширения поддержки рынка. Предложенные в данной работе механизмы, такие как расширение использования секьюритизации ипотечных банковских активов и субсидирование ипотечных ставок могут позволить расширить возможности развития ипотечного рынка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках данной дипломной работы были изучены основные аспекты развития ипотечного кредитования в России на современном этапе. На основе проведенного исследования мы пришли к выводу о том, что ипотечное кредитование представляет собой процесс заключения, оформления обеспечения и исполнения кредитных ипотечных сделок, который обеспечивает сохранение ссуженной стоимости и её возврат кредитору, а заемщику – получение в собственность недвижимого имущества. Оно базируется на пяти основных принципах: платности, срочности, возвратности, обеспеченности и принципе целевого использования средств.

В результате изучения динамики основных показателей ипотечного рынка были выявлены следующие существующие на сегодняшний день тенденции его развития:

- Стабильное снижение среднерыночных ипотечных ставок в соответствии с целевыми показателями государственной программы развития;
- Увеличение среднего срока и размера кредита в связи с увеличением стоимости квадратного метра жилья, в т. ч. на первичном рынке при введении проектного финансирования;
- Снижение доли заемщиков с низким уровнем дохода и ужесточение требований к потенциальным заемщикам в кредитном скоринге;
- Увеличение количества убыточных организаций в строительной отрасли. Сокращение количества строительных организаций приведет к сокращению предложения на рынке и к росту стоимости недвижимости. Все это негативно скажется на спросе на покупку жилья и, в свою очередь, на ипотечные кредиты;
- Сокращение объемов выдаваемых ипотечных кредитов по сравнению с пиковым значением 2018 года в связи с насыщением платежеспособного спроса на ипотечные кредиты, ростом цен на недвижимость (в том числе из-за введения проектного финансирования строительства), стагнацией реальных доходов населения и ужесточением отбора потенциальных заемщиков по ипотечным кредитам в банковском скоринге.
- Консолидация банковского сектора при увеличении доли частных банков на рынке ипотечного кредитования в 2019 году.

Несмотря на положительную тенденцию к снижению среднерыночных ставок по ипотеке, по итогам 2019 года непрерывный рост объемов выдаваемых ипотечных кредитов прекратился. Введение новых законодательных инициатив и отмена долевого строительства может оказать негативное воздействие на рынок ипотечного кредитования и в 2020 году. Для

реализации запланированной программы развития ипотечного кредитования в России необходимо нивелировать влияние на рынок следующих негативных факторов: 1) рост цен на жилье в условиях стагнации реальных доходов населения; 2) неблагоприятная макроэкономическая ситуация, влияющая на предложение жилья от строительных компаний, вызывающая снижение доступности финансирования из-за проблем с внешним кредитованием, а также стагнацию реальных доходов населения и снижение платежеспособности; 3) неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг; 4) недостаточный уровень государственной поддержки ипотечного кредитования; 5) проблемы, связанные с введением проектного финансирования.

В данных условиях для дальнейшего развития ипотечного кредитования в России, на наш взгляд, необходимо совершенствование механизма государственной поддержки ипотечного кредитования. В целях проверки данного предположения нами был разработан прогноз объемов выдаваемых ипотечных кредитов до 2021 года. Прогнозные значения на 2020 и 2021 год не превышают показателя 2018 года, что подтверждает наш вывод о необходимости совершенствования механизма государственной поддержки ипотечного кредитования.

На наш взгляд, можно выделить два перспективных направления совершенствования этого механизма:

1. Развитие секьюритизации ипотечных активов.

Особую важность для развития ипотечного кредитования имеет обеспечение банков необходимым объемом долгосрочных ресурсов. Введение проектного финансирования перекладывает на банки ответственность не только по финансированию растущего рынка ипотечного кредитования, но и строительной отрасли. В таких условиях для обеспечения банков финансовыми ресурсами в объемах, достаточных для сбалансированного существования системы ипотечного кредитования, необходимо расширение использования секьюритизации. Её развитие должно постепенно привести к созданию надежной национальной системы ипотечного банковского кредитования.

Дальнейшее развитие секьюритизации видится целесообразным осуществлять на базе созданной государственным агентом по ипотечному жилищному кредитованию ДОМ.РФ Фабрики ипотечных ценных бумаг. Развитию секьюритизации ипотечных активов в России будут способствовать: 1) повышение инвестиционной привлекательности ипотечных ценных бумаг для инвесторов; 2) вовлечение на рынок таких инвесторов, как пенсионные фонды, страховые компании, управляющие компании; 3) развитие мультиоригинаторных сделок секьюритизации на базе ДОМ.РФ с привлечением не только крупных государственных, но и банков без большой доли государственного участия.

2. Расширение субсидирования ставок по ипотечным кредитам;

Помимо развития секьюритизации, перспективным направлением совершенствования механизма государственной поддержки ипотечного кредитования является расширение объемов субсидирования. Предоставление возможности более широким слоям населения возможности брать ипотеку по субсидированной ставке раскроет потенциальный спрос на неё, заключающийся в высокой потребности в улучшении жилищных условий. Одним из вариантов расширения субсидирования может стать распространение льготной ставки в 6% по программе «Семейная ипотека» на заемщиков без детей или с одним ребенком. На данный момент такие заемщики не могут претендовать на субсидирование ставки.

Совершенствование механизма поддержки ипотечного кредитования в указанных направлениях может быть осуществлено в следующей последовательности:

1 Этап: Совершенствование механизма государственной поддержки ипотечного кредитования в виде:

- Расширения субсидирования ставок по ипотечным кредитам для поддержания спроса на них;
- Обеспечение достаточных объемов финансирования ипотечного кредитования для поддержания устойчивости банковской системы в виде дальнейшего развития рынка ипотечных ценных бумаг.

2 Этап:

- Ослабление государственного вмешательства, постепенный переход на рыночное регулирование. Выработка новых стандартов взаимодействия государства и рыночных институтов. Обеспечение открытости системы ипотечного кредитования к введению передовых технологий.

Стратегической целью государственной поддержки является создание системы ипотечного кредитования, опирающейся на рыночное регулирование. Реализация предложенных направлений совершенствования позволит механизму государственной поддержки работать более эффективно при достижении стратегической цели.

Таким образом, в результате проведенного исследования была достигнута цель: выявлены проблемы, препятствующие развитию ипотечного кредитования в России, предложены возможные пути их решения, а также охарактеризованы перспективные направления совершенствования механизма государственной поддержки ипотечного кредитования. Необходимость скорейшей реализации данных направлений подтверждена в процессе разработки прогноза объемов выдаваемых ипотечных кредитов до 2021 года.

Кроме того, данная работа может служить основой для проведения дополнительных исследований по определению эффективности применения современных инструментов развития ипотечного кредитования, таких как программы субсидирования и секьюритизация.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 N 152-ФЗ
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.03.2015 № 220 (ред. от 28.09.2018) «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)».
4. Беляков А.В. Банковские риски: проблемы учета, управления и регулирования. – Москва.: БДЦ-Пресс, 2014. – 341с.
5. Банковское дело / Под ред. О.И. Лаврушина. – Москва.: Финансы и статистика, 2014. – 420с;
6. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
7. Федеральный закон № 395-1 от 02.12.1990 «О банках и банковской деятельности»
8. Федеральный закон от 23.12.2003 №177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» (ред. от 28 ноября 2018 г.), с. 79.
9. О мерах по развитию системы ипотечного кредитования в Российской Федерации [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 11 янв. 2000 г. № 28
10. Постановление Правительства РФ № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» от 17.12.2010. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_109742/
11. Банковское дело / Под ред. О.И. Лаврушина. – Москва.: Финансы и статистика, 2014, с. 56;
12. Кабушкин С.Н. Управление банковским кредитным риском// уч.пос. - Москва, 2015, с.75
13. Жуков Е.Ф., Эриашвили Н.Д., Зеленкова Н.М. Деньги. Кредит.Банки: учебник / Е.Ф. Жуков, Н.Д. Эриашвили, Н.М. Зеленкова. 4-е изд.,перераб. и доп. – Москва: Юнити-Дана, 2013, с. 446
14. Бурдина Е.В., Ковалёв В.Л., Криштопенко О.С. Статистический анализ состояния и тенденций развития банковской системы // Вопросы статистики. – 2014. - №6;,с. 67.
15. Беляков А.В. Банковские риски: проблемы учета, управления и Регулирования//Москва.: БДЦ-Пресс, 2014., с.8
16. Д.В. Дятлов М.В. Антонова Ипотечный кредит: понятие, виды, классификация// Вестник БУКЭП 2015, с. 242
17. Павлова И.В. Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования // Деньги и кредит. -2003. -№3. С. 57.
18. Лепехин И.А. Ипотечное кредитование как способ финансирования жилищного строительства// Финансы и кредит. – 2013. – №21,с. 42
19. Бугров О. Б. Жилищная политика и инновационное развитие жилищно-строительной сферы // Экономика и менеджмент инновационных технологий. 2014. № 8. С. 20–23.
20. Ховалыг Н.Н. Ипотечное кредитование в современных условиях //Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral» №1 2019, с. 258
21. М. С. Шанавазова Теоретические аспекты исследования ипотечного жилищного кредитования// Научный журнал КубГАУ №76, 2012, с. 6.
22. Бузырев В. В., Селютин Л. Г. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. СПб.: СПбГЭУ. 2013. С. 335.
23. М.И. Землянская, Н. П. Моради Сани Теоретические основы, виды и роль ипотечного кредитования//Материалы Международной (заочной) научно-практической конференции, 2018, с 192-196

24. Е.В. Дадарян, А.Н. Сторожева Понятие и виды ипотечного кредита // Вестник КрасГАУ. 2006. № 11. С. 286-290.
25. Аванесов Э. В., Северов М. А. Ипотечное кредитование как способ приобретения права собственности на жилое помещение // Современное право. 2007. № 4. С. 4.
26. И.А. Лепехин Основополагающие принципы ипотечного кредитования// Вестник Ом. Ун-та. 2011, с. 350.
27. И.А. Шалаев А.О. Кубракова Виды ипотечных кредитов и перспективы их развития. Анализ эффективности управления рынком ипотечного кредитования в России// Сборник научных трудов международной научно-практической конференции. 2018. С. 155-158(156).
28. Е. Л. Гринько Правовые основы формирования и регулирования ипотечной системы Российской Федерации// Azimuth of Scientific Research: Economics and Administration, 2019, с. 138
29. Е.Ю. Коваленко, Т.А. Филиппова Правовое обеспечение интересов сторон договора ипотечного кредитования// Вестник Омского университета, 2019, с. 94
30. А.Л. Белоусов Развитие ипотечного кредитования и вопросы методологии определения доступности жилья//2019, с. 940
31. Л. Б. Леонова, В.С. Засухина/Доступность жилья в России: анализ, проблемы и пути выхода,2016// Bulletin USPTU. Series economy. №3 (17), с 114.
32. С.И. Кабина, С.О. Назаренко/ Ипотечное кредитование как финансовый инструмент решения жилищной проблемы в России// Вестник КемГУ, 2019 4(1), с. 38
33. Т.С. Коростелева В.Е. Целин Анализ современных форм государственной поддержки ипотечного кредитования в РФ как фактора роста доступности ипотечного кредитования для населения// Russian Journal of Housing Research, 2018, с.153
34. Д.С. Рукавишников/ Прогноз динамики численности российских банков до 2025 г.//2018, с 132.
35. Н.Ф. Аракелян, Ю.С. Караваева Состояние Российской системы ипотечного кредитования//Вестник Евразийской науки №2,2018, с. 7
36. Н.П. Назарчук, О.А. Коростелева/ Оценка тенденций развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации//2019, с. 252.
37. В.Н. Кольчихина Анализ современной практики рефинансирования ипотечных кредитов в Российской Федерации//2015, с. 300
38. Бородач Ю.В., Бодрикова М.В. Ипотечный рынок России: тенденции развития и секьюритизация // В сборнике: Проблемы и пути социально–экономического развития: город, регион, страна, мир. Сборник статей. Под ред. В.Н. Скворцова, отв. ред. Н.М. Космачева. 2016. С. 71–78.
39. Некторов А. Выпуск облигаций - альтернатива кредиту / А. Некторов // Консультант. – 2016. – №5.
40. Аналитика ДОМ.РФ Обзор рынка ипотечных облигаций в 2019 году// 2020
41. Потомова С.А. Перспективы секьюритизации как источника фондирования ипотечных кредитов в современных условиях// 2019, с. 376
42. В.А. Гребенникова, К.Г. Помогаева Анализ рынка ипотечного кредитования в России// Государственный Советник, 2019. с. 29.
43. И.В. Лещукова Сущность ипотечного кредитования и проблемы его развития в России//Инновационная наука №4, 2018, с. 98.
44. Ю.С. Караваева Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития//Вестник НГИЭИ, 2018, с. 142.
45. Е.Н. Ключкова, А.И. Овечкина/Актуальные вопросы формирования и развития проектного финансирования жилищного строительства в РФ// 2019, с.37.
46. Яхонтов В. Проектное финансирование строительства жилья как передел частной собственности. Сайт газеты «Ведомости». URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/blogs/> 2018.

47. С.В. Шурина Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году// Экономика. Налоги. Право №1, 2019, с. 91.
48. Н. Ю. Яськова Имитация реформ долевого строительства как сдерживающий фактор неизбежной системной трансформации отрасли // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. , 2019, с. 300
49. С.И.Бабина, С.О. Назаренкова Ипотечное кредитование как финансовый инструмент решения жилищной проблемы в России//Вестник КемГУ, 2019, с. 41
50. Н.П. Назарчук Особенности ипотечного кредитования за рубежом// 2019, с. 237
51. Печатникова С.В. Развитие экономических методов управления жилищным рынком на примере механизма ипотечного кредитования. / Дисс. ... канд. экон. наук. – Москва, ФГУП ЦНИИЭУС, 2003.- 90 с.
52. Дорофеев Д. Мировой рынок ABS: глобальное потепление /Д. Дорофеев // CBonds Review. - 2014. - № 11. с. 420
53. Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки годовой отчет аналитического центра ДОМ.РФ//2019, с 38-39.
54. Годовой отчет по рынку ипотечного жилищного кредитования аналитического агентства Эксперт Ра/2020//raexpert.ru
55. Отчет Центрального Банка России «Меры Банка России по обеспечению сбалансированного развития ипотечного кредитования»// 2019, с. 2.
56. Отчет Центрального Банка России «Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства»// 2019, с. 17.
57. Итоги развития рынка ипотеки в 2019 году// Отчет аналитического центра ДОМ.РФ, 2019
58. А. Ахметов, Н. Карлова/ Аналитическая записка ЦБ «Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства», 2019
59. А. Ахметов, А. Морозов/ Аналитическая записка Банка России, Ипотека и доступность жилья, 2020
60. Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2019 году/ Институт Экономики Города, с 6.

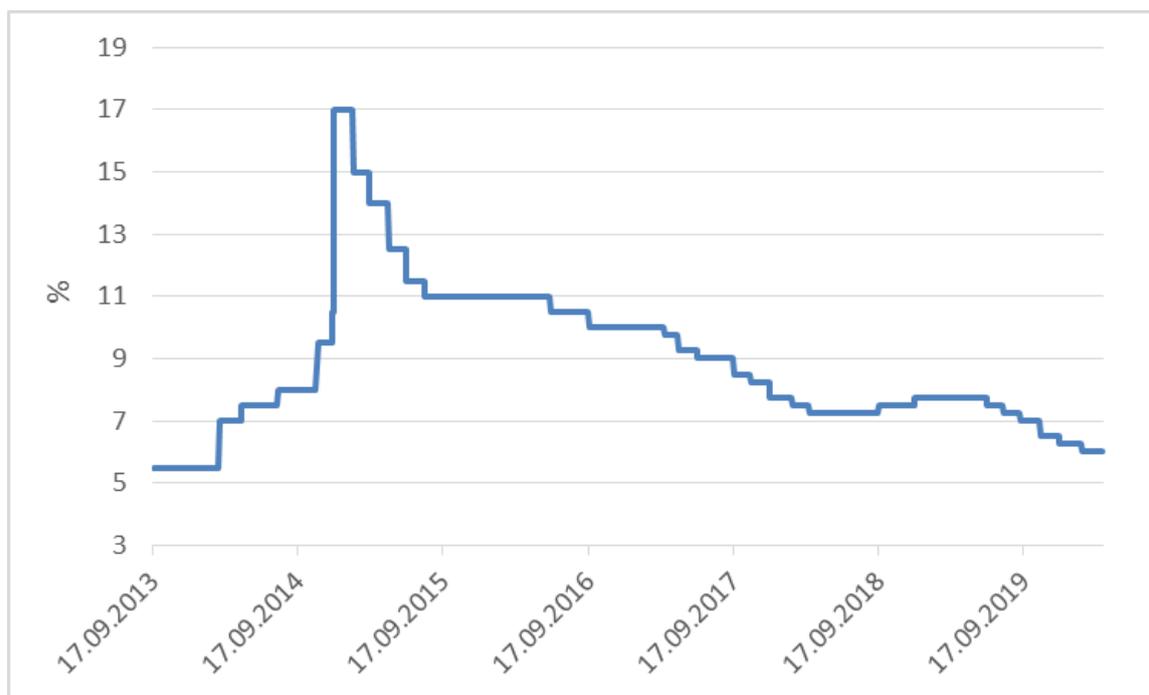
ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Приложение 1. Основные показатели жилищных условий населения 2013-2018 гг.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) - всего, м ²	23,4	23,7	24,4	24,9	25,2	25,8
из нее:						
в городской местности	22,9	23,3	24	24,5	24,8	25,4
в сельской местности	24,7	25	25,6	26,1	26,6	26,9
Число квартир - всего, млн.	61,3	62,9	64	64,9	65,9	66,9
из них:						
однокомнатных	14,5	14,5	15,4	15,8	16,2	16,6
двухкомнатных	24	23,9	24,9	25,2	25,5	25,7
трехкомнатных	17,6	17,5	18,2	18,4	18,6	18,7
четырёхкомнатных и более	4,9	4,9	5,2	5,3	5,3	5,4
Средний размер одной квартиры, м ² общей площади жилых помещений	54,1	54	54,6	54,9	55,3	55,7
однокомнатной	34,6	34,4	35	35,2	35,7	35,8
двухкомнатной	48,1	47,6	48,3	48,6	48,9	49,1
трехкомнатной	64,4	64,3	65,2	65,6	66,1	66,4
четырёхкомнатной и более	102,8	102,5	104,5	105,6	106,9	107,9

Составлено по данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru).

Приложение 2. Ключевая ставка Центрального Банка России

Приложение 3. Динамика объемов просроченной задолженности.

	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020
Просроченная задолженность, млн. руб	27 783	32 131	44 226	52 837	59 654	61 300	63 849
Темп прироста		0,16	0,38	0,19	0,13	0,03	0,04
Темп роста		1,16	1,59	1,90	2,15	2,21	2,30
Всего задолженность	2 536 869	3 391 888	3 851 153	4 422 239	5 144 935	6 376 845	7 470 185
Темп прироста		0,34	0,14	0,15	0,16	0,24	0,17
Темп роста		1,34	1,52	1,74	2,03	2,51	2,94
Доля просроченной задолженности в общей задолженности	1,10%	0,95%	1,15%	1,19%	1,16%	0,96%	0,85%

Составлено автором с использованием официальной статистики Центрального Банка России URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage (дата обращения: 27.03.2020)

Приложение 4. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам и объем выданных ипотечных кредитов

	2015	2016	2017	2018	2019
Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях	13,35	12,48	10,64	9,8	8,76
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов	1157,76	1472,38	2021,402	3012,702	2503,117

Составлено автором с использованием официальной статистики Центрального Банка России URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage (дата обращения: 27.03.2020)

Приложение 5. Коэффициент доступности жилья в зарубежных агломерациях в 2018 году

Городская агломерация	2018
Нью-Йорк	5,5
Лондон	8,3
Сингапур	4,6
Гонконг	20,9
Сидней	11,7
Монреаль	4,6

Источник: Demographia International Housing Affordability Survey, 2019. <http://www.demographia.com/dhi.pdf>

Приложение 6. Изменение численности городского населения России 2013-2018гг. и ввод в действие жилых единиц на 1000 чел. городского населения

Городская агломерация	Изменение численности населения в 2010-2016 гг.	Ввод жилых единиц на 1000 человек населения, 2016 г.
Лондон	8,9%	3,5
Сингапур	10,5%	8,4
Нью-Йорк	2,2%	2,2
Сидней	10,8%	7,3
Монреаль	4,2%	4,6

Источник: Расчеты Института Экономики Города на основании сайтов официальной статистики стран, 2019.