

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Юрова Е.А.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева» (302026, Орловская область, г. Орел, ул. Комсомольская д. 95) e-mail: Lexi_17@mail.ru.

Залог недвижимости всегда являлся одним из наиболее надежных способов обеспечения надлежащего исполнения обязательств. Сущность ипотеки состоит в том, что кредитор (он же залогодержатель) вправе в случае не исполнения или ненадлежащего исполнения должником обязательства, обратиться взыскание на предмет ипотеки и получить из вырученной от продажи суммы причитающийся ему долг. Недвижимость обладает высокой стоимостью и считается одним из наиболее удачных - способов вложения капитала, в связи с тем, что цена на нее не подвержена значительным и непредсказуемым колебаниям. Проблему доступности ипотеки в России пытаются решать на различных уровнях: начиная от банковских структур и заканчивая Правительством. К основным проблемам, сдерживающим развитие ипотечного кредитования относятся: длительная процедура андеррайтинга, затратность оформления ипотечного кредита для потенциального заемщика, ограниченный платежеспособный спрос населения, низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости, отсутствие внутренней информационной базы. Основным способом решения жилищной проблемы должно стать долгосрочное ипотечное кредитование. Создание системы ипотечного кредитования позволит не только ускорить решение важнейшей социальной проблемы улучшения жилищных условий населения, но и через активизацию жилищного строительства оказать положительное влияние на макроэкономическую ситуацию в стране в целом.

Ключевые слова: ипотека, андеррайтинг, рынок кредитования, банковская система.

PROBLEMS AND PROSPECTS OF MORTGAGE LENDING DEVELOPMENT IN RUSSIA

Yurova E.A.

Federal State Educational Institution of high education "Oryol State University name after I.S. Turgenev" (building 59, Komsomolskaya st., Orel city, Orel region, 302026) e-mail: Lexi_17@mail.ru.

Mortgage has always been one of the most reliable ways to ensure the proper fulfillment of obligations. The essence of the mortgage is that the lender (also known as the mortgagee) has the right to foreclose on the mortgaged property and receive a debt owed him from sale's proceeds in case of non-fulfillment or improper fulfillment of debtor's obligations. The property has high value and considered as one of the most successful way to invest due to the fact that the price for it is not a subject to significant and unpredictable variations. The problem of availability of mortgages in Russia is sold at different levels: from banking institutions to the Government. The main problems hindering the development of mortgage lending include the lengthy procedure of underwriting, costs on a mortgage loan for a potential borrower, the limited purchasing power of the population, the slow pace of development and improvement of the property legislation, the lack of internal information database. The main way to solve the housing problem should be a long-term mortgage lending. Creating of a system of mortgage lending will not only accelerate the solution of important social problem of improving living conditions of the population but have a positive impact on the macroeconomic situation in the country as a whole through the activation of housing construction.

The Key Words: mortgage, underwriting, lending market, bank system.

Залог недвижимости всегда являлся одним из наиболее надежных способов обеспечения надлежащего исполнения обязательств. Сущность ипотеки состоит в том, что кредитор (он же залогодержатель) вправе в случае не исполнения или ненадлежащего исполнения должником обязательства, обратиться взыскание на предмет ипотеки и получить из вырученной от продажи суммы причитающийся ему долг. Недвижимость обладает высокой стоимостью и считается одним из наиболее удачных - способов вложения капитала, в связи с тем, что цена на нее не подвержена значительным и непредсказуемым колебаниям.

Основной проблемой ипотеки, по мнению Л.А. Москалевой, заключается в том, что для получения кредита заемщику требуется доход, который существенно превышает средние заработки даже в самых благоприятных регионах России, таких как Москва и Санкт -

Петербург. Ситуация такова, что одни могут купить себе жилье и без ипотеки, у других не хватает средств даже на первоначальный взнос. Между этими двумя группами находится прослой потенциальных покупателей жилья через ипотечное кредитование. Но ипотека должна стать наиболее прогрессивным и верным способом решения жилищной проблемы. Об этом говорит и опыт западных стран, где 90% сделок с недвижимостью оформляется через ипотечное кредитование.

Проблему доступности ипотеки в России пытаются решать на различных уровнях: начиная от банковских структур и заканчивая Правительством. Несмотря на многоаспектность рассматриваемой проблемы, её взаимосвязь с другими социально-экономическими факторами, как правило, доступность ипотеки сводится к трём ключевым моментам: величине процентной ставки, сроку выдачи кредита и размеру первоначального взноса.

Если несколько лет назад условия по ипотечным кредитам России, на самом деле, были очень жёсткими и не позволяли большей части населения воспользоваться кредитами, то в настоящее время картина существенно изменилась. По данным оценки АО «АИЖК», проведенной на основе информации Банка России рынок ипотеки в 1 квартале 2016 года вырос на 48% по сравнению с аналогичным показателем 1 кв.2015г. и практически повторил рекордный объем выдачи первого квартала 2014 года. Населению предоставлено 188,3 тысячи ипотечных кредитов на общую сумму 323,4 млрд. рублей. Средневзвешенная ставка выдачи составила 12,5% благодаря существенной поддержке рынка ипотечного кредитования с помощью государственной программы субсидирования процентных ставок. В рамках этой программы выдано ипотечных кредитов в размере 45% от общего объема за 1 квартал 2016 года. Реализация программы привела к перераспределению спроса населения на жилье с вторичного рынка на первичный рынок.

Сегодня развитие жилищной ипотеки сдерживается следующими основными факторами:

1. Основная проблема во взаимоотношениях заемщика и Банка – это процедура андеррайтинга. Причиной чрезмерной требовательности банка к заемщику является смешение акцентов с объекта на субъект кредитования. По сути, в настоящее время ипотечный кредит банк выдается не под залог недвижимости, а под залог будущих доходов заемщика, желательно "белых". Существуют категории лиц, которым, как правило, отказывают в кредите, несмотря на уровень их доходов. Это например, госслужащие, люди творческих профессий, получающие гонорары, практикующие юристы, агенты, работающие за процент, сотрудники силовых структур, охранники и т.д. Поэтому необходимо

разработать программу кредитования данной группы лиц, так как они составляют достаточно обширную долю потенциальных заемщиков.

2. Следующее проблемное направление, в направлении которого Банку следует принимать меры по совершенствованию - это снижение затрат заемщиков по обслуживанию кредита. Последнее время активно идет процесс снижения процентных ставок по ипотечным кредитам. Структура затрат заемщиков при обслуживании кредита состоит не только из самой процентной ставки, но и услуг банка по перечислению дифференцированных платежей, страхования. Страхование также является проблемой, как для банка, так и для инвестора: общеизвестно насколько хлопотно обеспечение своевременной ежегодной оплаты заемщиками страховыми компаниями.

3. Ограниченный платежеспособный спрос населения. По оценкам Минэкономразвития России даже при самых "либеральных", практически несуществующих параметрах (ипотечный кредит предоставляется на 15 лет величиной 70% от стоимости жилья при цене одного квадратного метра 11 200,0 руб. с кредитной ставкой 10%), максимальная граница доступности для населения России составит не более 10%.

Причина тому, в нынешней недоступности ипотечных кредитов на жилье. Пока, к сожалению, большинство банков предлагает для ипотеки слишком высокие годовые проценты, короткий срок выплаты долга - от нескольких месяцев до 10 и первоначальный взнос из средств покупателя 30-35%. В таких кредитных условиях большинство людей не могут позволить себе покупку жилья. Для сравнения, в Канаде ежемесячные выплаты по ипотеке составляют всего 5%, срок выплаты долга - до 30 лет, к тому же первоначальный взнос совсем не обязателен.

4. Низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости. Необходимо также отметить, что до настоящего времени многие федеральные законы, содержащие нормы, регулирующие в той или иной мере отношения, связанные с недвижимостью имеют различные дефиниции, а также различным образом решают одни и те же правовые вопросы. Все это, очевидным образом, увеличивает административные издержки, являющиеся одной из составляющих любого ипотечного кредита.

5. Отсутствие внутренней информационной базы. Если на этапе выдачи кредитов информация носит частный характер и имеет значение только для внутреннего потребления каждого кредитора, то при развитии сделок купли – продажи качественное отражение данных об ипотечных кредитах приобретает ценность и для внешних пользователей. Проблема недостаточной обеспеченности жильем остается острой социальной проблемой в России. Современная государственная жилищная политика должна наряду с прежней ориентацией на нужды социально не защищенных групп населения сделать акцент

на разрешении жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющими жилье в собственности в результате бесплатной приватизации. Основным способом решения жилищной проблемы этой части населения должно стать долгосрочное ипотечное кредитование. Создание системы ипотечного кредитования позволит не только ускорить решение важнейшей социальной проблемы улучшения жилищных условий населения, но и через активизацию жилищного строительства оказать положительное влияние на макроэкономическую ситуацию в стране в целом.

Возможность приобретения собственного жилья вдохновляет многих - особенно молодых семей, поэтому любые изменения на рынке жилищного кредитования вызывают волну интереса, таким образом, возникают направления совершенствования ипотечного кредита России:

- создание правовой основы рынка жилья. Так, например, очевидно какое большое значение для развития рынка жилья имеет земельное законодательство. Однако Земельный кодекс РФ на момент его принятия в 2000 году (по оценке Экспертного совета при Правовом управлении Аппарата Государственной Думы) содержал не менее чем в 29 статьях отсылки на законы или нормы, которые еще предстояло создать. В 2003 году положение мало изменилось. Только в декабре 2004 года Правительство РФ внесло крайне важный для развития жилищного строительства законопроект "О переводе земель из одной категории в другую".

- увеличение доли населения, способного приобрести стандартную квартиру (с 9,5% до 30,5%);

- упростить процедуру андеррайтинга. Для оптимизации процесса взаимодействия андеррайтера и заемщика необходимо осуществлять работу с помощью профессионального брокера. Ведь задача банка - это, проще говоря, работа с деньгами, в т.ч. и решение непростых проблем по рефинансированию ипотечных кредитов, а задача ипотечных брокеров – работа с клиентами и организация ипотечной сделки "под ключ" от подбора кредитной программы до заключения договора купли – продажи с помощью ипотечного кредита, а также координация и контроль сделки в целом. В перспективе будет целесообразно вынести процедуру за пределы офиса банка. Преимущества работы банка и других участников рынка в режиме "бэк офиса, а ипотечного брокера в режиме "фронт офиса" очевидны: банк сможет значительно экономить на розничной сети, а число заемщиков может быть увеличено многократно;

- разработать информационную базу. База данных отражает качество всего спектра операций, произведенных при выдаче и обслуживании ипотечного кредита (андеррайтинг,

оценка предмета залога, страхование, дополнительное обеспечение и т.д.), и позволяет составить мнение об ипотечных активах, выступающих в качестве предмета транзакций;

- снижение затрат заемщиков по обслуживанию кредита, уменьшить груз сопутствующих договоров и платежей, оставив только одну заботу – своевременно производить ежемесячные платежи по погашению кредита. Структура затрат заемщиков при обслуживании кредита состоит не только из самой процентной ставки, но и услуг банка по перечислению дифференцированных платежей, страхования.

Если заемщик все равно платит страховые суммы, не проще было бы основным игрокам ипотечного рынка не снижать процентные ставки, а перевести страхование рисков на залогодержателя. Тем самым уменьшатся затраты заемщиков по обслуживанию кредитов и устранится проблема обеспечения непрерывности страхования ипотечного покрытия. Правила страховых компаний позволяют при наличии согласия заемщика вести страхование рисков залогодержателем в свою пользу. Поскольку страхование будет производиться крупными пулами, то уместно ожидать и снижения стоимости страхования;

- сформировать механизм сотрудничества с риэлторскими компаниями, ипотечными брокерами.

На данный момент средняя ставка по ипотечному кредиту в рублях составляет 11,9-20%, в долларах США – 10-15%. Наиболее распространенные условия кредитования - это первоначальный взнос 10 - 15% стоимости жилья, а срок кредитования - до 30 лет. Так что теперь, часть клиентов, которые могли купить жилье только с помощью ипотеки, не смогут воспользоваться даже ею. Теперь клиентами банка становятся заемщики, имевшие наличные средства на покупку квартиры.

Еще раз необходимо отметить, что сегодня ипотека в России практически не решает проблемы обеспечения широких слоев населения доступным жильем. Необходимо понимать, что ипотека - не панацея от проблемы обеспечения населения жильем. Это всего лишь один из инструментов, которому есть реальные альтернативы: покупка в рассрочку, жилищно-сберегательные кооперативы, собственные накопления и пр. Однако из всех возможных путей развития ипотека - пока наиболее эффективный и быстрый метод решения жилищной проблемы населения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 26 января 1996 г. N 18-ФЗ (с изм. и доп. от 02.12.2013). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
2. Земельной кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001г. №136-ФЗ Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»
3. Астапов К.Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика) // Деньги и кредит. -2004 N 4. - с.42-48.
4. Москалева Л.А. Особенности ипотечного кредитования в Сибири // Эпиграф. - 2002. - 14 июня - с.10 - 29.
5. Опыт и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в регионах России: Сб. ст. / Под ред. Рогожиной Н.Н. - М.:Фонд "Инт - экономики города", 2004. - с.127.
6. Симонов Ю.Ф. Ипотека для всех. - Ростов - на - Дону: Феникс, 2004. – с.160.
7. Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс] – режим доступа: http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_1-2016.pdf
8. Официальный сайт Агентства ипотечного жилищного кредитования [Электронный ресурс] – режим доступа: http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/Razvitie_ri_i_zhs_v_I_kv_2016_goda.pdf