Перспективы развития современной финансовой системы

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В УСЛОВИЯХ САНКЦИЙ

Харитонова Ирина Вениаминовна
Финансовый университет, Москва, Россия
E-mail: irina_haritonova12@mail.ru

История зарождения российского ипотечного кредитования началась еще около 250 лет назад. За этот период форма ипотеки претерпела существенные изменения: каждая историческая эпоха привнесла свои изменения в отечественную систему кредитования.

Законодательное обеспечение ипотека получила в 1998-м, когда был принят Федеральный закон №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». С 2005 года ипотечный рынок России перешел на стадию активного роста: за год было выдано кредитов на 30 млрд. рублей. Идея ипотечного кредитования охватила более 200 банков, большинство которых разработали собственные программы, а портфели ипотечных кредитов наполнились на сумму более чем 1,5 млрд. рублей. Таким образом, вопрос количества был решен, дело оставалось за качеством, что предполагает массовое, «поточное» производство.

Тем не менее, эти планы подверглись влиянию экономического кризиса 2008-2010 гг. - потеряв значительные капиталы на непогашенных займах, банки стали ужесточать требования к заемщикам. Это включало в себя повышение процентных ставок, практически свернутые программы кредитования без первоначального взноса, ужесточение требований по страхованию залога. Но влияние экономического кризиса вскоре урегулировалось, и к началу 2011 года ипотека подошла к очередному этапу своего развития.

На сегодняшний день ипотека характеризуется двумя чертами: интеграцией и унификацией. Первая черта определяется в следующем: банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, работают в тесном союзе с застройщиками, риэлторами и брокерами. Вторая черта находится на стадии формирования и проявляется в попытках перехода к общим стандартам.

Ипотека представляет собой залог недвижимости для обеспечения обязательств по отношению к кредитору. При ипотечном кредитовании заемщик получает кредит на покупку недвижимости. Его основным обязательством перед кредитором является погашение кредита и обеспечением исполнения этого обязательства рассматривается залог недвижимости. Недвижимость, которая была приобретена с помощью ипотеки, представляет собой собственность заемщика кредита с момента приобретения. По отношению к России, термин ипотека обычно применяется в связи с решением жилищных проблем.

Основным преимуществом ипотеки является тот факт, что вместо многолетнего накапливания необходимой суммы на покупку жилья, существует реальная возможность за короткий период времени получить новую квартиру (дом и т. д.). При этом жилье, приобретенное в ипотеку, в тот же момент переходит в собственность заемщика ипотечного кредита. Безопасность операции (понятие секьюритизации) обеспечивается страхованием рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждения, а так же потери заемщиком трудоспособности.

Секьюритизация ипотеки - это трансформация банковских неликвидных ипотечных кредитов в ценные жилищные бумаги (необходимо отметить, что секьюритизация кредитных долгов в ликвидные активы впервые началась в жилищном секторе с эмиссией новых жилищных инструментов). При этом с созданием новых инструментов под залоговые кредиты (ипотечные долги) происходит как бы «переупаковка» долгов (кредитных портфелей) в жилищные ценные бумаги для создания большей привлекательности для

последующей продажи конечным инвесторам.

Секьюритизация позволяет банку:

1) увеличить ликвидность путем удаления с баланса долгосрочных ипотечных кредитов;

2) сократить кредитный и процентный риски, трансформируя неликвидные ипотечные кредиты в ликвидные активы, в роли которых выступают новые формы ценных бумаг;

3) улучшить показатели капитализации кредитных институтов;

4) увеличить объем кредитных операций и получить доход, оставляя за собой право обслуживания ипотечных кредитов

Практика секьюритизации успешно конкурирует с другими способами рефинансирования, такими как факторинг, займы под залог денежных требований, обеспечительные уступки и др.

Развитие банковского ипотечного кредитования в России имеет свои преграды и ограничения, что влияет на дальнейшие перспективы его распространения.

Санкции, введенные по отношению к банковскому сектору России, оказали влияние не только на бизнес, но и на граждан страны. После ВЭБа и Газпромбанка в список «наказанных» попали ВТБ, Банк Москвы и Россельхозбанк. Большая часть акций этих банков принадлежит государству. Поэтому именно им ограничен доступ к рынкам капитала Европы и Америки.

Евгений Надоршин, российский экономист, советник министра экономического развития Российской Федерации, считает возможным изменение условий по ипотечным договорам. Главные участники ипотечного рынка - государственные банки. Если они не найдут новый источник для займов, которые до сих пор были иностранными, им придется отказаться от ипотечного кредитования. Пока из всех возможностей внешнего финансирования остаются только непубличные инструменты. Смогут ли ими воспользоваться российские государственные банки, неизвестно. Он считает, что в сложившихся условиях неминуемы подъем процентных ставок и уменьшение сроков кредитов. Банки будут давать кредиты только под залог имущества, например кредит под залог недвижимости.

Одним из результатов подорожания ипотеки может стать сокращение рынка жилья. Для застройщиков ухудшение условий выдачи ипотечных кредитов выльется в большие риски строительства. Новые объекты станут реже появляться на рынке, сократятся объемы ввода нового жилья. Именно ипотека стимулировала развитие рынка новостроек, позволяя большему кругу граждан воспользоваться кредитами и обеспечить себя жильем.

Ухудшатся условия кредитования компаний-застройщиков. Олег Кузьмин, главный экономист по РФ и СНГ "Ренессанс капитала", считает, что рентабельность компаний снизится, и они будут вынуждены сокращать расходы, избавляться от части персонала. Не стоит ожидать роста зарплат. Если он и будет, то несколько меньше, чем планировался без санкций. Алексей Голубович из компании Arbat Capital считает последствия введения санкций серьезными для заемщиков, так как они изменят стоимость займов для всех - и компаний, и граждан.

Российские банки с начала года увеличили выдачу ипотечных кредитов на 44%, или на 192,2 млрд руб. Помимо суммы ипотечных кредитов выросло и их количество — на 36%.

Размер ежемесячного объема жилищного кредитования в России растет значительными темпами с начала года, о чем свидетельствуют статистические данные. По состоянию

на 01.10.2014г объем предоставленных жилищных кредитов составил 1 251 109 млн. рублей. Для сравнения, данный показатель на 01.10.2013г составляет 925 077 млн. рублей.

Средневзвешенная ставка по выданным с начала года кредитам снизилась с 12,5% в январе до 12,27% в октябре. За тот же период вырос средневзвешенный срок кредитования с 172,9 месяцев до 177,1 месяца. Однако, также выросла и просроченная задолженность по предоставленным кредитам на 6%, с 27 783 млн. рублей до 29 446 млн. рублей.

Таким образом, вопреки ожиданиям и прогнозам, на данный момент роста процентной ставки по ипотечным кредитам не наблюдается. Однако такое развитие событий остается более чем вероятным и может повлечь за собой ряд негативных последствий.

Доходы населения падают, и в целом по кредитам россияне стали платить хуже, однако категория ипотечных заемщиков все еще остается достаточно дисциплинированной. К примеру, по итогам года ВТБ24 планирует не только сокращать объемы выдаваемой ипотеки, но и постараются довести объем выдачи ипотеки до 330 млрд. руб., что почти в 1,5 раза выше результатов прошлого года, но все еще меньше докризисных показателей.

В условиях санкций основная ответственность ложится на ЦБ РФ, который уже пообещал поддержать банки в случае необходимости. Темпы прироста рынка во втором полугодии по прогнозам крупнейших игроков рынка также замедлятся.

«Ипотека продолжит уверенный рост, укрепляя статус локомотива для сектора потребительского кредитования в целом, несмотря на сохранение тенденций к некоторому повышению процентных ставок и замедлению темпов прироста рынка», — считает Михаил Сероштан.

Как мы видим, перспективы развития ипотечного кредитования достаточно неопределенны, в особенности в условиях сложившейся глобальной турбулентности мировой экономики, которая в существенной мере оказывает влияние на функционирование банковских механизмов России.

Источники и литература

1) Газета.ru - http://www.gazeta.ru/
2) PotrebC: все о потребительском кредитовании - http://www.potrebc.ru/
3) Ипотека как система. Путеводитель заемщика - http://www.ipotekasystem.ru/
4) IPO help – ипотека шаг за шагом - http://www.ipohelp.ru/
5) Официальный сайт Центрального Банка РФ - http://www.cbr.ru/
6) Русипотека: кредитование и секьюритизация - http://rusipoteka.ru/