

### 10.3. РАЗВИТИЕ МЕХАНИЗМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК ФАКТОР ПОДДЕРЖАНИЯ СТАБИЛЬНОСТИ БАНКОВСКОЙ СФЕРЫ

Бадырханов А.М., аспирант

*Всероссийская государственная налоговая академия Минфина РФ*

В данной статье рассмотрен механизм ипотечного кредитования и его влияние на увеличение стабильности банковской системы. Автором проведен анализ поведения рынка ипотечного кредитования за последние годы, а также его влияния на другие виды экономической деятельности.

В условиях кризиса ликвидности для стабилизации банковской сферы и экономики Российской Федерации в целом необходимо осуществлять взвешенное управление финансовыми потоками. Следует отметить, что из доступных инструментов управления финансовыми потоками в кредитной сфере является кредитование, в частности ипотечное. В РФ в настоящее время отмечается заметный рост потребности в развитии этого сегмента банковских услуг.

Заметим, что ипотека является одним из наиболее обеспеченных видов кредитования коммерческих банков, так как возврат заемных средств гарантируется заложенным объектом недвижимости, поэтому в условиях кризиса это может быть предпочтительным видом кредитования.

Ипотека (от греческого – «залог», «заклад») – ссуда под залог недвижимости (земли, домов). Ипотечной называют также закладную на заложенное имущество и долг по ипотечному кредиту. В более полном и широком понимании ипотека означает не только ипотечные кредиты в виде банковской ссуды или закладной, но и рынок ипотечных бумаг. Последний позволяет иметь долгосрочные ресурсы в виде государственных денег или собственного капитала банков, но главным образом, мобилизуя инвестиционный капитал. Кредит по ипотеке самый долгосрочный – от 10 до 40 и более лет – и имеет, как правило, сравнительно низкие процентные ставки. Таким образом, для банковской сферы ипотека является долгосрочным видом кредита [9].

Нельзя игнорировать при рассмотрении ипотечного кредитования в РФ негативный опыт Соединенных Штатов Америки. Однако важным в данном случае является то, что в США кризис возник на рынке ипотечных кредитов с низкой степенью надежности, что не актуально для РФ, при этом также причиной стал продолжительный рост цен на рынке недвижимости США, что характерно и для РФ. Максимум роста цен на недвижимость пришелся на 2006 г.: в среднем по РФ цены на жилье выросли на 54% (в городах-миллионниках почти в два раза) [8]. Однако коммерческие банки РФ сделали свои выводы, повысив ставки по ипотечным кредитам и ужесточив требования к заемщикам.

В РФ в основном применяется европейская модель ипотечного кредитования, основанная на банковской системе страны.

Заметим, что ипотека выполняет не только чисто коммерческие функции, рассмотренные нами:

- управление финансовыми потоками коммерческих банков;
- обеспечение доходности операций при ипотечном кредитовании;
- соблюдение принципа гарантированности возврата кредитных средств и т.д.

Ипотека также выполняет и социальные функции, так как посредством ипотечного кредитования население получает возможность улучшения условий проживания.

Выполнению социальных функций ипотеки препятствует положительная динамика цен на недвижимость. Нами было отмечено ранее, что максимум роста цен пришелся на 2006 г. Что же является причинами роста цен?

- Во-первых, в РФ в целом и в городах-миллионниках в частности отмечается серьезный дисбаланс платежеспособного спроса и предложения, при этом перекос существует в сторону спроса. В 2007 г. в построенное жилье въехало порядка 700 тыс. семей, что составляет 1,4% от их общего числа, при этом платежеспособный слой населения, по данным Министерства регионального развития РФ (Минрегион РФ), обладают порядка 20% семей, из них более 30% являются нуждающимися в улучшении жилищных условий [4, 5].
- Во-вторых, в 2007 г. существенно выросли цены на строительные материалы, тем самым увеличилась себестоимость 1 кв. м недвижимости. Так, цены на цемент выросли в два раза и составили 7-8 тыс. руб. за тонну.
- В-третьих, в 2007-2008 гг. у девелоперов возникли трудности при кредитовании строительства со стороны банков [8]. Это связано с ужесточением требований к реализации инвестиционно-строительных проектов, увеличением сроков их реализации и повышении необходимого объема вложений самого застройщика в объект недвижимости. Все это существенно повлияло на изменение уровня рисков по кредитам, выдаваемым девелоперам, и привело к удорожанию кредитных средств.

Отметим, что снизились темпы роста доходов населения: реальные денежные доходы за первое полугодие 2008 г. повысились на 8,1% по сравнению с аналогичным периодом 2007 г. (рост составил 9,5% в сравнении с первым полугодием 2006 г.) (рис. 1) [10].

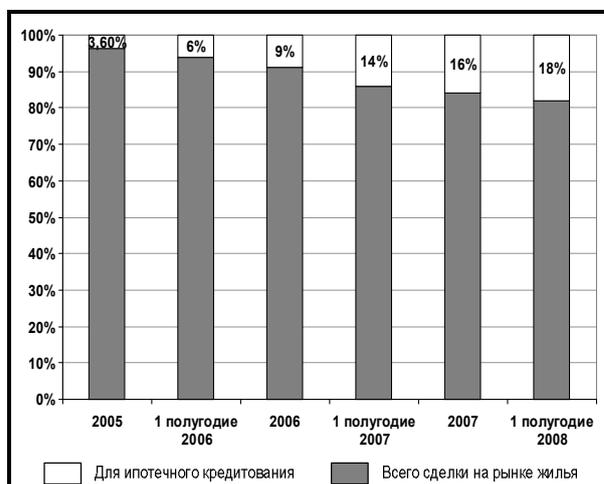


Рис. 1. Доля ипотечного кредитования на рынке жилья [1]

В результате доступность жилья снизилась, что негативно отразилось на решении социальной проблемы обеспеченности жильем населения РФ. В настоящее время только 20% нуждающихся граждан могут решить жилищную проблему своими силами. Для большей части российских граждан вопрос обеспеченности жильем может быть решен только в рамках реализа-

ции социальных жилищных программ, в частности социальной ипотеки.

В развитых странах в общем объеме операций по купле-продаже жилой недвижимости ипотечное кредитование, по разным данным, составляет 50-90%, в нашей стране данный показатель не достигает и 20%.

При этом ипотечное кредитование даже в условиях мирового кризиса ликвидности продолжает развиваться опережающими темпами по сравнению с другими банковскими продуктами. По данным Центрального банка РФ (ЦБ РФ), в среднем объем потребительского кредитования ежегодно увеличивается в 1,5 раза, тогда как объемы ипотечного кредитования за последние годы показали более ощутимый рост:

- в 3,1 раза в 2005 г.;
- в 4,8 раза в 2006 г.;
- в 2,1 раза в 2007 г.

В 2008 г. темпы прироста ипотеки ожидаются менее значительные – на уровне 70-80% [7].

Совокупный портфель ипотечных кредитов в 2008 г. составил почти 1 трлн. руб. Лидерство на рынке ипотечного кредитования перешло к крупным универсальным банкам и банкам с иностранным участием. На 1 июля 2008 г. объем задолженности по ипотечным кредитам составил 825 млрд. руб. [10], при этом доля просроченных ипотечных кредитов не превышает 1-1,2% [11].

Для того чтобы механизм ипотечного кредитования эффективно функционировал в условиях мирового кризиса ликвидности, необходимы финансовые ресурсы. Осенью 2008 г. наблюдался значительный отток ресурсов за рубеж, в результате коммерческие банки лишились «дешевых» «длинных» денег, что, помимо уже перечисленных нами факторов, также привело к удорожанию ипотечного кредита.

При этом в 2007 г. отмечено увеличение количества ипотечных продуктов, например, кредитование загородной недвижимости, дифференциация условий залога, в том числе привлечение залога недвижимого имущества третьих лиц.

Заметим, что при положительной динамике темпов роста объемов выданных ипотечных кредитов в целом по РФ, присутствует значительная дифференциация данного параметра по округам РФ (рис. 2).

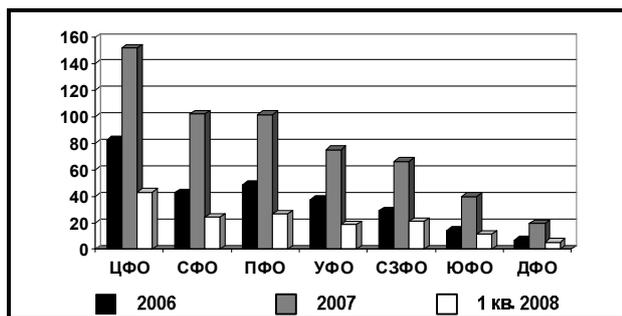


Рис. 2. Объемы выдачи ипотечных кредитов по округам РФ в 2006-2008 гг. [6]

Необходимо развивать ипотечное кредитование в разных регионах РФ, так как по сути ипотечное кредитование при своей положительной динамике служит фактором развития других видов экономической деятельности, в частности строительства. Это связано с гарантированностью сбыта построенного жилья. В результате увеличиваются объемы производства строи-

тельных материалов, осуществляемых строительных работ, появляются рабочие места.

## Литература

1. Официальный сайт АИЖК // www.ahml.ru.
2. Официальный сайт ЦБ РФ // www.cbr.ru.
3. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики // www.gks.ru.
4. Официальные сайты Министерства регионального развития РФ // www.gosstroy.gov.ru; www.minregion.ru.
5. Гусев Д. Новое время российской ипотеки // РЦБ. – 2008. – №16. – 367 с.
6. Ипполитов А., Черакшева Т. Рэнкинг участников ипотечного рынка. Итоги первого полугодия 2007 г. // РЦБ. – 2007. – №21. – 348 с.
7. Кошман Н.П., Пономарев В.Н. Рынок жилья: в условиях мирового финансового кризиса // Национальные проекты. – 2008. – №11. – 30 с.
8. Пакова О.Н. Перспективы развития ипотечного кредитования // Вестник СевКавГТУ: Серия «Экономика». – 2004. – №2.
9. Пашков Д. Факторы специфического риска строительной отрасли, их влияние в настоящее время // РЦБ. – 2008. – №16.
10. Чепенко Е. Успешный прошлый год // РЦБ. – 2008. – №16.

## Ключевые слова

Ипотечный рынок, рынок ипотечного кредитования, мировой финансовый кризис, банковская сфера, финансовый поток, поддержание стабильности, экономическая деятельность.

*Бадырханов Арсен Максумович*

## РЕЦЕНЗИЯ

Актуальность вопросов, рассмотренных в статье, не вызывает сомнения и заключается в том, что на данный момент рынок ипотечного кредитования играет ключевую роль как на мировой, так и на российской финансовой арене. Данная тема приобретает особенную актуальность в условиях мирового финансового кризиса, учитывая, что его основная причина – ипотечный кризис в США.

В данной статье рассмотрен механизм ипотечного кредитования и его влияние на увеличение стабильности банковской системы. Автором проведен анализ поведения рынка ипотечного кредитования за последние годы, а также его влияние на другие виды экономической деятельности.

Помимо связи рынка ипотечного кредитования с банковской и иными видами экономической деятельности, автором показано его прямое влияние на социальную жизнь общества. Также необходимо отметить проведенный автором анализ по количеству выданных ипотечных кредитов по федеральным округам.

Статья написана на хорошем теоретическом уровне, с использованием новейших данных. В статье корректно дается оценка состояния механизма ипотечного кредитования и дальнейшего его развития. Характеризуя работу, необходимо отметить, что избранная автором логика исследования, последовательность и содержание статьи позволяет глубоко и качественно раскрыть тему, что свидетельствует о теоретическом стиле мышления автора, который дает ему возможность делать глубокие обобщения и формулировать умозаключения. Данная статья отвечает требованиям к издаваемым материалам и может быть рекомендована к публикации.

*Ишина И.В., д.э.н., зав. кафедрой «Финансы и кредит» Всероссийской государственной налоговой академии Минфина РФ*

## 10.3. MORTGAGE LENDING MECHANISM DEVELOPMENT IS THE FACTOR OF BANK'S SPHERE STABILITY MAINTENANCE

A.M. Badirkhanov, Post-graduated Student

*All-Russia State Tax Academy of the Ministry of Finance of the Russian Federation*

In this article there was considered the mortgage lending mechanism and its influence on bank's system stability increasing. By the author there was analyzed mortgage lending market behavior for last years and its influence on other types of economic activity.

### Literature

1. [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru) – official site of AHML
2. [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) – official site of CB of Russian Federation.
3. [www.gks.ru](http://www.gks.ru) – official site of State statistics committee.
4. [www.gostroy.gov.ru](http://www.gostroy.gov.ru) – official site of Ministry of regional development of Russia.
5. [www.minregion.ru](http://www.minregion.ru) – official site of Ministry of regional development of Russia.
6. D. Gusev. New time of russian mortgage. // EM (equity market - journal), №16 2008 – 367 p.
7. Ippolitov A. Cheraksheva T. Renking of mortgage market participants. Totals of first six months 2007 // EM (equity market - journal), №21 2007 – 348 p.
8. N.P. Koshman, V.N. Ponomarev. Lodging market: in condition of worldwide financial crisis. // National projects, №11 2008 – 30 p.
9. O.N. Pakova. Perspectives of mortgage lending development. // Vestnik SevKavGTU. Series «Economics». №2 2004 – 13 p.
10. Pashkov D. The factors of specified risks in building sector, its influence in present time. // EM (equity market - journal), №16 2008 – 367 p.
11. E. Chepenko. Successful last year. // EM (equity market - journal), №16 2008 – 367 p.

### Keywords

Mortgage market, mortgage lending market, worldwide financial crisis, bank's sphere, financial flow, stability maintenance, economic activity.