

10.8. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ИПОТЕКИ В УСЛОВИЯХ СОВРЕМЕННОГО КРИЗИСА БАНКОВСКОЙ ЛИКВИДНОСТИ

Фрумина С.В., к.э.н., доцент кафедры
«Финансы и кредит»;
Жаданов Н.Б., аспирант

*Всероссийская государственная
налоговая академия Минфина РФ*

В статье рассмотрено влияние мирового кризиса банковской ликвидности на возможность привлечения долгосрочных ресурсов на российский рынок ипотечного кредитования. Особое внимание уделено современному состоянию рынка ипотеки. Предложена стратегия развития ипотечного рынка, которая позволит повысить его конкурентоспособность.

Рынок ипотечного кредитования является важным механизмом, способствующим активному привлечению денежных ресурсов на цели развития жилищного строительства, улучшения жилищных условий населения и модернизации экономики в целом. Грамотно разработанная стратегия развития рынка ипотечного кредитования способствует общей стабилизации экономики, что проявляется в росте благосостояния населения. Более того, размер, а главное, рост вкладов населения в банковскую систему является характеристикой развития экономики, а увеличение инвестиций в свою очередь ведет к росту валового внутреннего продукта (ВВП) и способствует повышению занятости.

Денежные ресурсы, перераспределяемые посредством рынков ипотечного кредитования, конечны, что определяет жесткую конкуренцию на анализируемых рынках за денежные потоки. Поэтому обычаем делового оборота на мировых финансовых рынках стала разработка долгосрочных стратегий, направленных на рост конкурентоспособности рынков в привлечении денежных средств.

РФ на сегодняшний день имеет ограниченную рыночную нишу в объеме рынка ипотечного кредитования, который по объемам соразмерен с рынками Польши, Чехии и Венгрии¹. Доля РФ в совокупном объеме мировых рынков ипотечного кредитования составляет несколько десятых процента. Крайне низкими являются международные оценки уровня конкурентоспособности страны и, как следствие, ее способности привлекать денежные ресурсы.

До осени 2007 г. российский рынок ипотечного кредитования быстро наращивал свою активность. Постоянно увеличивались объемы выданных кредитов, количество банков, предоставляемых ипотечные кредиты, все более заметной становилась диверсификация инструментов ипотечного кредитования, начался процесс внедрения ипотечных ценных бумаг (табл. 1).

После кризиса ликвидности 2007 г. рынок сохранил ключевые позиции, однако, значительно снизил темпы роста. При этом многие игроки свернули ипотечные программы или просто ушли с рынка. Резкое сокраще-

¹ Малые переходные экономики, формирующие крайне незначительные по объемам или незрелые рынки ипотечного кредитования не рассматриваются (страны СНГ, Литва, Латвия, Эстония и др.).

ние кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, наблюдалось уже с конца 2007 г. Выжили крупные банки и банки с государственным участием. Вместе с тем, значительно сократилось количество выдаваемых ипотечных кредитов.

Таблица 1

ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ

№	Показатели	Годы				
		2004	2005	2006	2007	2008
1	Объемы выданных ипотечных кредитов, млн. руб.	18 461	56 341	263 561	556 489	537 463
2	Количество кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты	206	273	442	631	586

В целях поддержания конкурентоспособности в сложившихся условиях необходимо устранить причины снижения темпов роста российского рынка ипотечного кредитования, одна из которых заключается в сложности привлечения дешевых зарубежных финансовых ресурсов. В настоящее время создаются предпосылки для реализации этого важного стратегического направления и предпринимаются меры по стабилизации рынка ипотечного кредитования. При этом очень важно чтобы национальный рынок ипотечного кредитования рос вместе с другими рынками или даже опережал их. Соответственно, чтобы удерживать рыночную нишу, российский рынок должен устойчиво обеспечивать ежегодный прирост объема сделок, ограничивая при этом рыночный риск и не допуская перегрева рынка, способного привести к кризису. По оценке, конкурентоспособный рынок ипотечного кредитования способен достичь к 2010 г. насыщенности рынка ипотечными кредитами до 5-8% ВВП.

Конкуренция в привлечении дешевого иностранного капитала может иметь масштабные негативные последствия для российского рынка. Отсутствие долгосрочных ресурсов способно значительно замедлить, а то и прекратить рост рынка ипотечного кредитования и ужесточить условия выдачи кредитов. В такой ситуации многие банки будут неспособны предлагать конкурентоспособные продукты и будут продолжать покидать российский рынок. Таким образом, финансовое будущее рынка ипотечного кредитования будет напрямую зависеть от способности предоставлять услуги клиентам. Проиграть же в конкуренции с другими рынками – это означает быть зависимыми и испытывать острый дефицит финансовых ресурсов.

Ситуация усугубляется тем, что после кризиса 2007 г. российский рынок ипотечного кредитования оказался в проигрышном положении в сравнении с другими рынками, конкурирующими за денежные ресурсы, поскольку в ипотеку направляются длинные деньги и от стоимости их привлечения во многом зависят объемы размещения. Внутренние же источники финансирования ни в настоящее время, ни в перспективе не будут способны обеспечить потребность ипотечного рынка.

Безусловно, одним из главных источников получения долгосрочных ресурсов для развития ипотеки на внутреннем рынке является возможность рефинансирования и секьюритизации ипотечных портфелей. Возможность рефинансирования ипотечных кредитов для большинства российских банков является чуть ли не основным фактором, позволяющим заниматься данным

видом кредитования и решать проблему фондирования, но секьюритизация ипотечных кредитов в РФ еще слабо развита и в этом направлении участниками рынка проводится огромная работа.

Более того, по информационным источникам Центрального банка РФ (ЦБ РФ), в 2007 г. значительно увеличился объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам (табл. 2).

Таблица 2

ОБЪЕМ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО КРЕДИТАМ НА ПОКУПКУ ЖИЛЬЯ²

Млн. руб.

Дата	Всего		В рублях		В иностранной валюте	
	На покупку жилья	Из них по ипотечным кредитам	На покупку жилья	Из них по ипотечным кредитам	На покупку жилья	Из них по ипотечным кредитам
2008 г.						
01.04.08	859 648	704 970	679 799	536 991	179 869	157 979
01.01.08	757 530	611 212	573 390	446 281	178 140	164 931
2007 г.						
01.10.07	622 988	486 223	458 791	340 464	164 197	145 759
01.07.07	503 052	374 440	359 635	250 681	143 417	123 759
01.04.07	411 654	289 288	288 959	187 263	122 695	102 025
01.01.07	350 174	233 897	239 361	144 806	110 813	89 091
2006 г.						
01.10.06	261 935	160 410	166 016	86 252	95 919	74 158
01.07.06	192 496	104 528	119 706	51 594	72 790	52 934
01.04.06	142 143	66 722	87 435	29 793	54 708	36 983
01.01.06	125 723	52 831	77 396	22 223	48 327	30 608
2005 г.						
01.10.05	99 112	35 156	62 318	14 404	36 794	20 751
01.07.05	79 305	26 110	51 429	10 945	27 876	15 165
01.04.05	63 521	19 495	42 247	7 787	21 274	11 708
01.01.05	54 405	17 772	36 534	7 150	17 871	10 622

К тому же, необходимо отметить, что задолженность по ипотечным кредитам увеличилась, несмотря на значительное сокращение объема выданных кредитов. Т.е. налицо падение дисциплинированности заемщиков, которая может отрицательно сказаться на дальнейшем развитии рынка ипотечного кредитования.

Одним из инструментов дополнительного финансирования ипотечного рынка можно назвать IPO, которое имеет ряд преимуществ перед другими инструментами финансирования, в частности, позволяет улучшить баланс банка, повысить значения коэффициентов достаточности его капитала. Однако, несмотря на эти преимущества, использовать IPO могут лишь немногие банки, в основном наиболее крупные или с государственным участием, которые могут позволить себе привлечение денежных средств через данный механизм в размерах, интересных для инвесторов (как правило, не менее 100 млн. долл. США).

Для остальных кредитных институтов неплохой альтернативой IPO может стать привлечение синдицированного кредитования и облигационных займов. Существующая статистика показывает, что в последнее время банки стали активнее привлекать синдицированные кредиты (по итогам 2007 г. их размер увеличился почти в два раза и составил, по оценкам экспертов, 70 млрд. долл.). Они позволяют банку-заемщику проводить более гибкую политику взвешивания акти-

вов по уровню рисков, а также использовать в качестве инструмента заимствования облигации, размещенные которых и на зарубежных, и на российских рынках проходило под влиянием значительного превышения спроса над предложением.

Также не менее важным источником фондирования являются депозиты как юридических, так и физических лиц, доля которых в финансировании российских банков падает, несмотря на принятые 14 октября 2008 г. изменения в Федеральный закон №177 ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках РФ», в соответствии с которыми максимальная сумма страхового возмещения по вкладам увеличена до 700 тыс. руб. Благодаря этим мерам, в среднесрочной перспективе депозиты могут стать одним из основных инструментов фондирования российских банков.

Кредиты ЦБ РФ, по нашему мнению, по-прежнему останутся одним из источников финансирования банков, хотя и не будут занимать столь значимых позиций в структуре пассивов из-за высокой ставки привлечения. К рефинансированию ЦБ РФ банки будут прибегать, вероятно, лишь в исключительных случаях, при недостатке иных источников поддержания своей ликвидности. Также в качестве дополнительных источников фондирования будут использоваться средства собственников банка и выпуски векселей.

В сложившихся условиях одним из направлений повышения конкурентоспособности российского рынка ипотечного кредитования должна стать разработка стратегии, улучшения конкурентоспособных позиций, роста имиджа, деловой и социальной конкурентоспособности. Под термином «конкурентоспособность» при анализе рынка ипотечного кредитования мы понимаем способность рынка привлекать и удерживать стабильные денежные потоки с целью удовлетворения спроса населения на ипотечные услуги. В настоящей ситуации возникает необходимость прогрессивного изменения ориентиров развития. И только профессиональная стратегия способна в ближайшей перспективе изменить ситуацию к лучшему и сделать из рынка проигравшего, рынок активно конкурирующий, усиливающий свой вес и влияние в финансовом обороте. Реализация стратегии развития рынка, способна реально повысить его конкурентоспособность. На наш взгляд, в наиболее общем виде стратегия развития рынка ипотечного кредитования может иметь следующий вид (рис. 1).

Главной целью стратегии территориального развития является создание условий для устранения диспропорций на территориальных рынках ипотечного кредитования путем создания инфраструктуры рынка и смягчения условий кредитования для населения, поиск наиболее эффективных каналов реализации с учетом повышения информированности населения.

Ценовая стратегия заключается в предложении более привлекательных условий предоставления ипотечных кредитов. При этом особое внимание следует уделить динамике изменения процентных ставок, а также государственным субсидиям, направляемым отдельным категориям населения в целях улучшения жилищных условий.

Инвестиционная стратегия направлена на создание благоприятного инвестиционного климата в целях привлечения долгосрочных финансовых ресурсов для развития рынка ипотечного кредитования и создания предпосылок для формирования внутренних финансо-

² Источник: ЦБ РФ.

вых источников, способных обеспечить потребности кредитных организаций в выдаче ипотечных кредитов.

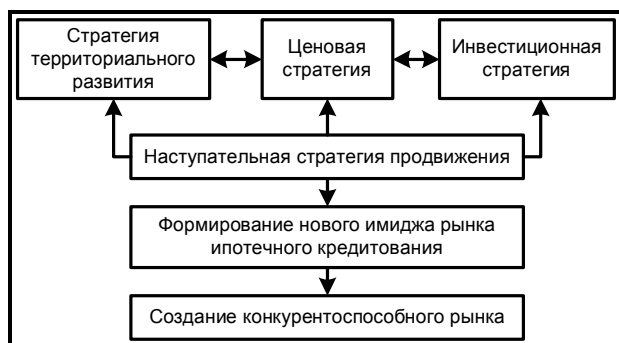


Рис. 1. Стратегические направления усиления конкурентных позиций рынка ипотечного кредитования

Не только российскому рынку ипотечного кредитования, но и финансовому рынку, как и стране в целом, нужна наступательная программа маркетинга, которая бы изменила психологическое восприятие международным финансовым сообществом РФ как рынка «плохих новостей», как центра рисков и нестабильности. Необходимо переломить неприязненное ощущение «плохого характера» страны. В субъективном – внутри и вне страны – лежит источник самых крупных неудач в развитии рынка ипотечного кредитования.

Наступательная стратегия продвижения – это финансовые инновации, налоговые стимулы и маркетинг, подчиненные одной цели – больше долгосрочных иностранных денег, пришедших в страну. Больше средств отечественных инвесторов внутри страны. Это не только программа мер, но и новая философия финансовой реальности. Быть конкурентным, создавать наступательный рынок, опережать другие формирующиеся рынки в собирании инвестиций, расширять свою рыночную нишу.

Международный опыт показывает возможность создания не в оффшорных зонах, а в крупных индустриальных и развивающихся странах центров международных финансов с низким налогообложением с тем, чтобы расширить присутствие нерезидентов, обеспечить приток иностранных капиталов и тем самым стимулировать инвестиции в экономику.

Как показывает опыт Канады, удобным решением может стать создание некоммерческой организации, в рамках которой будет осуществляться управление, мониторинг и финансирование проекта и членство в которой будет давать основания для налоговых и других льгот. С другой стороны, опыт Стамбула и Вены демонстрирует, что необходимо создание специального международного сегмента для работы финансовых посредников нерезидентов.

К тому же для поддержания конкурентоспособности отечественного рынка ипотечного кредитования необходимо принять комплекс мер по финансовому оздоровлению снижающего объемы рынка. В этих целях, по нашему мнению, возможно смягчение условий предоставления ипотечных кредитов. На данный момент, по различным независимым оценкам, в том числе международным, российское жилье, являющееся объектом ипотечного кредитования, существенно переоценено. При этом рост цен продолжается. В итоге вопрос только в том, когда круг платежеспособных покупателей сузит-

ся настолько, что его не будет хватать, чтобы покрыть расходы всех присутствующих продавцов. На этом фоне вместо роста ежегодных темпов строительства жилья, они с высокой долей вероятности начнут сокращаться.

При этом «квартирный вопрос» является одним из краеугольных для российского социума. В то же время, с его решением связан не только уровень лояльности населения политическому руководству страны, но и дальнейшая диверсификация российской экономики, снижение ее зависимости от сырьевого сектора. Вместе с ростом строительства растут и все связанные с жильем сферы экономики. Именно поэтому снижение объемов строительства может негативно отразиться и на других секторах российской экономики.

При этом в ситуации мягкого снижения цен сокращение объемов строительства могло бы привести к остановке удешевления жилья. При плавном снижении цен сохраняется устойчивый спрос на жилье, так как многие потенциальные покупатели не могут ждать и предпочитают приобретать жилье по текущим ценам. Кроме того, за счет плавного снижения цен уровень платежеспособного спроса несколько расширяется и снова возникает конкуренция покупателей. На этом фоне рынок обычно стабилизируется и рост объемов нового жилья возобновляется.

Однако во время кризиса снижение объемов строительства не приводит к стабилизации рынка. Кризис возникает в ситуации значительного кассового разрыва у многих участников рынка, которые вынуждены для ликвидации этого разрыва «выбросить» на рынок имеющиеся у них активы. При значительном резком расширении предложения возникает конкуренция продавцов. Следует отметить, что к кризису рынок подталкивает то, что его участники каждый в отдельности также находятся в кризисной ситуации. Для его преодоления каждому из них необходимо как можно быстрее реализовать имеющиеся активы. И цены начинают резко снижаться. На этом фоне покупатели обычно предпочитают занять выжидательную позицию, что в итоге приводит к тому, что кризисная ситуация подходит к пику. И, как уже говорилось выше, это может нанести значительный ущерб всей экономике в целом.

Реально смягчить падение цен в данной ситуации может только существенное расширение платежеспособного спроса. Одной из важных мер, по нашему мнению, для этого является смягчение требований по ипотеке. Потенциальные ипотечные заемщики не имеют наличных средств для приобретения жилья, и если им не предоставляют кредит, они не участвуют в рынке. Отказаться в кредите им могут из-за отсутствия возможностей для накопления первоначального взноса или из-за недостаточного уровня заработной платы для ежемесячных выплат по кредиту. Уровень процентной ставки как раз, в частности, и влияет на величину аннуитетного платежа. Кроме того, на этот параметр оказывает значительное влияние уровень максимально возможного срока займа.

В свое время Правительством РФ в рамках национального проекта и федеральных целевых программ было запланировано довести ставку по ипотечным кредитам до 8-9% в рублях, а максимальный срок заимствования – до 40 лет. Этот процесс затормозился из-за возникшего на западном рынке финансового кризиса. При этом стоит отметить, что значительные российские

финансовые резервы сосредоточены именно за рубежом, а перенаправление их в развитие ипотечного рынка как раз и позволит правительству создать механизм, который даст возможность продолжить снижение ставок и дальнейшее смягчение требований по ипотеке. На данный момент ЦБ РФ уже заявил, что сократил инвестиции в обязательства американских ипотечных агентств на 40%. Высвободившиеся средства, на наш взгляд, вполне могли бы быть направлены в стимулирование развития рынка российской ипотеки и поддержания его конкурентоспособности.

Кроме перечисленных мероприятий, которые позволят повысить конкурентоспособность российского рынка ипотечного кредитования, большое значение, на наш взгляд, имеет информированность населения о процессе ипотечного кредитования. На фоне низкой информированности граждан РФ в сфере ипотечного кредитования, образовательные функции в этом вопросе, по нашему мнению, может взять на себя Интернет, который может сыграть решающую роль в повышении «ипотечной грамотности» населения. Тематические сетевые проекты способны подготавливать покупателя к приобретению недвижимости с помощью ипотечного кредитования, тем самым, повышая эффективность работы продавцов и положительно влияя на кредитный рынок в целом».

Для того чтобы «информационная площадка» могла удовлетворять ипотечный информационный голод потребителя, она должна обладать следующими свойствами: полнота информации, интерактивность и широкий круг участников. Указанные свойства должны проявляться во всех составляющих площадки, она должна содержать информационные материалы, исчерпывающие сведения об конкретных услугах на рынке, живое общение с участием профессионалов рынка. И, конечно же, площадка должна заслуживать доверие у большого числа пользователей.

Реализация стратегии усиления конкурентных позиций должна способствовать формированию нового позитивного имиджа рынка ипотечного кредитования. При этом следует сделать акцент на разнообразии видов предлагаемых услуг, улучшении качества предоставления услуг, не имеющих аналогов (разработка и внедрение новых инструментов ипотечного кредитования, наиболее приемлемых для российских граждан), безопасности региона (политической, экономической).

В заключении считаем необходимым отметить, что негативные тенденции, сложившиеся в настоящее время на мировом финансовом рынке и продолжающие набирать обороты, способны отрицательно повлиять на ипотечные рынки всех стран, независимо от степени их развития. При этом РФ, по нашему мнению, находится в более удачном положении, чем многие другие участники мировой экономики. Наш ипотечный рынок еще слишком молод и мы еще можем учиться на ошибках других стран. Пока у нас еще есть запас времени для того, чтобы готовить нормативную базу для предотвращения ипотечного кризиса, подобного американскому и повышать конкурентоспособность в острой международной борьбе.

Литература

1. Ансофф И. Стратегическое управление [Текст] / И. Ансофф. – М. : Экономика, 2002.
2. Гринспен А. Эпоха потрясений (проблемы и перспективы мировой финансовой системы) [Текст] / А. Гринспен. – М. : Сколково, 2009.

3. Зак В.В. Статистический анализ ипотечных ценных бумаг [Текст] / В.В. Зак // Деньги и кредит. – 2008. – №5.
4. Захаров А.В. Нестабильность мировых финансовых рынков : уроки и последствия для России [Текст] / А.В. Захаров // Деньги и кредит. – 2008. – №6.
5. Марданов Р.Х. Кризис на финансовых рынках и новые вызовы для банковского регулирования и надзора [Текст] / Р.Х. Марданов // Банковское дело. – 2008. – №8.

Ключевые слова

Дефицит ресурсов; инвестирование; ипотечный рынок; ипотечные ценные бумаги; ипотечные кредиты; кризис; конкуренция; инвестиционная стратегия; ценовая стратегия; финансирование.

*Жаданов Николай Борисович;
Фрумина Светлана Викторовна*

РЕЦЕНЗИЯ

Кризисные явления на мировых финансовых рынках придали новую остроту дискуссиям о возможности привлечения долгосрочных финансовых ресурсов на рынок ипотеки. От поиска новых способов и источников рефинансирования во многом зависит потенциал банковской системы и ее способность наращивать объемы кредитования реального сектора экономики. Авторы в предлагаемой статье анализируют современное состояние рынка ипотечного кредитования, особое внимание уделяют сложности современной ситуации и снижению объемов предоставленных ипотечных кредитов. В целях поддержания конкурентоспособности в сложившихся условиях, как справедливо отмечено авторами, необходимо устранить причины снижения темпов роста российского рынка ипотечного кредитования, одна из которых заключается в сложности привлечения дешевых зарубежных финансовых ресурсов. В настоящее время создаются предпосылки для реализации этого важного стратегического направления и предпринимаются меры по стабилизации рынка ипотечного кредитования. При этом очень важно чтобы национальный рынок ипотечного кредитования рос вместе с другими рынками или даже опережал их. Соответственно, чтобы удерживать рыночную нишу, российский рынок должен устойчиво обеспечивать ежегодный прирост объема сделок, ограничивая при этом рыночный риск и не допуская перегрева рынка, способного привести к кризису. Рассмотрение первоочередных проблем, с которыми сталкиваются организаторы ипотечного рынка, позволило авторам сформулировать основные направления стратегии дальнейшего развития российского рынка ипотечного кредитования, включающую ценовую, инвестиционную и стратегию территориального развития, которые позволят повысить его конкурентоспособность.

Данная научная работа рекомендована к печати
*Сухарев О.С., д.э.н., профессор, ведущий научный сотрудник
института экономики РАН*

10.8. DEVELOPMENT STRATEGY OF RUSSIAN MORTGAGE MARKET IN CONDITION OF MODERN BANK'S LIQUIDITY CRISIS

S.V. Frumina, Candidate of Sciences (Economic),
Reader of the Finance and Credit Chair;
N.B. Zadanov, Postgraduate Student

*Tax Academy of The Ministry of Finance of Russian
Federation*

In this article there were considered the influence of worldwide bank's liquidity on opportunity to attract long-term resources on Russian mortgage market. Especially attention there was given by the author to modern condition of mortgage market. It was proposed the development strategy of mortgage market, which allows to increase its competitiveness.

Keywords

Deficiency of resources; investment; the mortgage market; mortgage securities; hypothecary credits; crisis; competition; investment strategy; price strategy; financing.

Literature

1. I. Ansoff. Strategic management – Moscow.: Ekonomika, 2002.
2. A. Grinspen. Epoch of shocks (problems and prospects of the world finance system) – Moscow.: Skolkovo, 2009.
3. V.V. Zak. The statistical analysis of mortgage securities // Money and credit. – 2008. – №5.
4. A.V. Zaharov. The instability of the world financial markets: Lessons and consequences for Russia.// Money and credit. – 2008. – №6.
5. R.H. Mardanov. The financial markets crisis and new calls for the bank regulation and supervision // Banking. – 2008. – №8.