

10.10. ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА НА ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

Тихонов А.А., аспирант

Московский экономико-финансовый институт

Несмотря на то, что мировой кризис начался с кризиса американской системы ипотеки, и задолженность по ипотечным кредитам растет и растет, но российской банковской системе это не страшно. У нас просрочки по ипотечным кредитам также растут, но финансовой системе страны в целом они не угрожают – рынок слишком мал. Однако проблемы должников имеют социальный характер, и государство стремится помогать обедневшим заемщикам. Помимо возможности использовать материнский капитал для погашения, в Российской Федерации будут смягчены критерии для реструктуризации долга. От ипотечного кризиса прежде всего страдают девелоперы, ведь свертывание ипотечных программ не благоприятствуют рынку жилья. Вместе с тем, некоторые возможности для получения нового кредита на жилье в РФ остаются.

Наверное, большинство россиян уже выучило: в нынешнем финансовом коллапсе виновата ипотечная система США. А именно, одной из главных причин кризиса стала выдача долгосрочных кредитов на покупку жилья не слишком надежным заемщикам.

В результате невозвраты по таким кредитам подкосили по цепочке всю мировую финансовую систему. И главное, неплатежи по ипотеке в США продолжают расти.

Международная интеграция фондовых рынков и виртуальной системы финансов (капитала) не показывала назревание кризиса. Так, в США с начала 2007 г. на рынке высокорисковых ипотечных кредитов начался кризис. Вернуть кредиты не смогли 150 тыс. клиентов. Общие потери инвесторов в мире, по оценкам председателя Федеральной резервной системы США Б. Бернанке, могут составить от 50 млрд. до 100 млрд. долл. А в текущем году они превысили 1 трлн. долл. Объем ипотечного рынка США составляет около 7,6 трлн. долл. Долг среднестатистического американца по ипотечному кредиту достигает немногим более 25 тыс. долл. Приблизительно 600 млрд. долл. приходится на кредиты, выданные неблагонадежным заемщикам. Но для США эта ситуация была бы приемлемой, если бы она не сочеталась со значительным спадом производства, банкротством, ростом безработицы, что похоже на положение 1930-х гг.

Дело в том, что каждый американец обладает кредитным рейтингом, который складывается из кредитной истории, уровня дохода и других факторов. Рейтинг представляет собой трехзначное число. Чем надежнее заемщик, тем выше его кредитный рейтинг. Как правило, рейтинги ниже 700 считаются низкими. В зависимости от кредитного рейтинга банк рассчитывает риски и назначает максимально возможную сумму кредита и процентную ставку. Чем ниже кредитный рейтинг клиента, тем дороже для него будет кредит и тем на меньшую сумму он сможет претендовать. Такая система превращает ипотеку в инструмент спекулятивного рынка.

Ключевым элементом системы является то, что недвижимость зачастую становится инструментом инвестиций: американцы, даже обладающие относительно низкой платежеспособностью и соответствующим кредитным рейтингом, берут кредит в надежде продать через некоторое время купленную на него недвижимость, заплатить относительно высокий процент и

выйти из этого инвестиционного проекта с прибылью. Это и есть форма широкой спекуляции.

Такую возможность дала такая ситуация, что недвижимость в стране дорожала в течение нескольких лет подряд. В начале 2007 г. рост цен остановился, а в феврале жилье подешевело сразу на 1,5% по отношению к январю. В результате заемщики потеряли возможность как продать свою недвижимость, вернув кредит, так и взять новый для рефинансирования старого.

Лидеры рынка ипотечного кредитования США, субсидируемые государством компании Fannie Mae и Freddie Mac, решают проблему рискованной ипотеки, предлагая несостоятельным заемщикам более льготные условия рефинансирования своих долгов. С апреля 2007 г. они предоставляют кредиты на 40 лет (ранее максимальный срок кредитования был 30 лет), а также фиксированные ставки процентов. Обычно ставка по кредиту фиксируется на два года, а дальнейшем может изменяться. Но такой рынок ипотеки оказался перегретым. В результате крупнейшие фонды высокорисковой ипотеки принадлежат компаниям Lehman Brothers Holdings и Bear Stearns. С начала года акции первого потеряли 17%, а второго – 24% стоимости. Подобные фонды скупают облигации компаний, предоставляющих высокорисковые ипотечные кредиты. Эти фонды торгуют различными производными финансовыми инструментами, в которые вкладываются не только американские компании, но и инвесторы из других стран.

В марте 2007 г. Нью-Йоркская фондовая биржа прекратила торги акциями компании New Century Financial Corporation, поскольку с начала года ее акции упали более чем на 90% из-за сообщений о ее несостоятельности. Вслед за компанией New Century о проблемах заявило еще несколько компаний, выдавших ипотечные кредиты. Крупные игроки рынка стали отказываться от наиболее рискованных проектов. Так, компании Credit Suisse, IndyMac Bancorp, Goldman Sachs Group и General Electric заявили, что не будут финансировать покупку недвижимости без внесения заемщиком первоначального взноса, а также предоставления им справки о доходе.

В январе невыплаты у крупного ипотечного агентства Fannie Mae показали рекордный рост – 0,35% по сравнению с прошлым месяцем. Напомним, что от краха агентство спасла только прошлогодняя национализация. Доля просроченных кредитов Fannie Mae составила 2,77% его кредитного портфеля против 1,06% годом ранее.

Доля просроченных кредитов у Freddie Mac – второго по величине ипотечного агентства США – в январе 2009 г. составила 2,13%.

А ведь обязательства Fannie Mae и Freddie Mac совокупно составляют половину всего ипотечного рынка Соединенных Штатов. В управлении обеих компаний находятся кредитные обязательства на сумму в 5 трлн. долл.

Кризис захватил уже более 40% всех кредитов рынка. Инвесторы всего мира «заморозились». Они стали покупать считающиеся безрисковыми казначейские облигации США, продавая другие инвестиционные инструменты. Банки перестали доверять друг другу. Банковская система по сути переживает развал. Анализируя ипотечный кризис в Америке, можно видеть появление аналогичной картины на московском рынке недвижимости.

Молодой рынок российской ипотеки, конечно, не успел набрать оборотов, соизмеримых с американскими, однако формировался как раз по американской модели.

Невозвраты по ипотеке на российском рынке также растут. По данным Центрального банка РФ (ЦБ РФ), доля просроченных ипотечных кредитов в рублях с начала кризиса (с октября 2008 г.) к началу марта выросла более чем в два раза – до 0,9% с 0,4%. Доля просрочек по валютным кредитам увеличилась до 2,9% с 1,05%. А общий объем выданной ипотеки в Российской Федерации на 1 марта превышает 1 трлн. руб.

Как-либо точно прогнозировать уровень просрочки на конец 2009 г. сейчас достаточно сложно, но, по прогнозам, он может достичь уровня 8-10%.

Для российской банковской системы такая доля ипотечной задолженности – не критичная величина, однако небольшой процент объясняется рядом причин. Во-первых, до кризиса рынок ипотеки у нас рос быстро, а доля невозвратов по кредитам высчитывается уже по отношению к большой новой базе. Во-вторых, ипотечный заем – «длинный кредит» (средняя длина рублевого кредита составляет 211 месяцев). А чем длиннее кредит, тем медленнее будет реализовываться невозврат, чем короче – тем быстрее. Кроме того, длинные кредиты традиционно имеют лучшее обеспечение.

Для российской финансовой системы в целом проблема долгов по ипотеке никакой угрозы не представляет. Уровень долга домохозяйств по жилищным кредитам составляет всего порядка 4% от банковских активов и 3% от валового внутреннего продукта. Начинать спасать российскую экономику нужно не с решения ипотечных проблем.

Однако во имя социального спокойствия наше государство собирается активно помогать должникам. Широкий резонанс проблема должников по ипотеке получает именно как социальная проблема. Этот вопрос интересует публику, так как сложности испытывают физлица.

Как известно, в прошлом году президент России законодательно разрешил использовать средства материнского капитала на погашение ипотеки. В марте премьер-министр В. Путин постановил в 2009 г. направить 26,3 млрд. руб. для использования материнского капитала на погашение ипотечных кредитов.

В банках в реальности произвести выплату удалось пока лишь единицам. Всего к настоящему моменту число заемщиков, обратившихся с заявками оплатить ипотеку с помощью материнского капитала, составило несколько десятков. Причина в том, что эта процедура требует времени. Пенсионный фонд РФ рассматривает заявки в течение месяца, и в течение еще двух месяцев деньги поступают на счет заемщика. Хотя в целом для банка не существует принципиальной разницы, погашает заемщик кредит с помощью материнского капитала или с использованием каких-то других средств – главное, чтобы деньги поступали на счет в положенный срок и в достаточном объеме.

Кроме разрешения использовать материнский капитал, государство помогает еще и с реструктуризацией долгов. В конце февраля 2009 г. в структуре Агентства ипотечного жилищного кредитования создано Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК), силами которого разработан и в настоящее время реализуется Стандарт реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий граждан. Согласно ему, на реструктуризацию ипо-

течного кредита могут претендовать заемщики, получившие кредит до 1 декабря 2008 г., если из-за кризиса существенно ухудшилось их материальное положение.

Теперь же появилась информация, что критерии к заемщикам для реструктуризации будут смягчены. Реструктурировать ипотечные кредиты смогут покупатели комнат. Кроме того, ранее рассчитывать на помощь АИЖК заемщик мог лишь после продажи ликвидного имущества. Сейчас речь идет лишь об имуществе, продажа которого возможна в течение определенного времени (срок обсуждается). А если стоимость имущества не покрывает платежи по ипотечному кредиту в течение года, то требование его продажи снимается.

Вместе с тем, если проблемы с долгами по ипотеке и не представляют собой угрозы для экономики в целом, то свертывание ипотечных программ точно бьет по тем, кто ипотеку еще не взял, и по строителям, которым сегодня реализовывать жилье намного сложнее.

В конце 2008 г. большинство банков прекратили кредитование новостроек. Однако в настоящее время банками предлагаются ипотечные программы на приобретение жилья на вторичном рынке под залог приобретаемой или имеющейся недвижимости, с фиксированной или плавающей процентной ставкой. Средняя ставка по кредиту составляет 18,82% в рублях и 15,01% – в долларах.

В период мирового финансового кризиса выявляется другая проблема: заемщики могут столкнуться с увеличением кредитной ставки либо же с требованиями погасить ипотечный кредит раньше назначенного срока. Это связано с тем, что рынок кредитования жилья наиболее сильно подвергся влиянию финансового кризиса. Ведь теперь средние и мелкие банки не могут получить заемные средства ни внутри страны, ни за рубежом. А для крупных банков стоимость этих средств возросла на 2-4% годовых в течение последних трех месяцев. Такая ситуация заставила банковские организации искать методы возмещения недостающей ликвидности и снижения издержек. Для этого банки начали прибегать к увеличению ставки по процентам для уже выданных кредитов.

Этим методом воспользовались Камабанк в Перми и СКБ-банк в Екатеринбурге. Как объяснили официальные лица этих банков, такое увеличение вызвано непростой ситуацией в экономике страны. СКБ-банк, выдававший кредиты под 16,75% годовых, повысил ставку на 2,5-3,0%. Камабанком еще не названы точные цифры, на которые произошло увеличение процентных ставок по ипотеке. Однако сотрудниками банка планируется заранее извещать заемщиков об этом в письменном виде.

Банки имеют право на такое увеличение ставок по выданным кредитам, ведь об этом прямо оговорено в договоре. Это право за собой оставляют многие крупнейшие (и не только) банки. В частности, в договоре Сбербанка закрепляется право увеличивать процентную ставку в одностороннем порядке. Это может быть применено, если ЦБ РФ повышает учетную ставку. Хотя, договором предусматриваются и другие условия для изменения процентов по кредитам. Другие банки в договорах указывают, что в случае увеличения ЦБ РФ ставки рефинансирования более чем на 25% со дня подписания договора ипотеки, они имеют право увеличивать ставку по кредитам. Банком Москвы и ДжиИ Мани Банком в договорах ипотеки оговаривается возмож-

ность такого изменения через три года с момента подписания договора. Банками столичных городов еще не проводились изменения кредитных ставок по уже выданным кредитам, которые бы банки оправдывали влиянием финансового кризиса. Однако некоторые московские кредитные организации все-таки повысили ставки на ипотечные кредиты, выданные для приобретения жилья в строящихся домах. Такое повышение является правомерным, ведь в договоре ипотеки была оговорена возможность изменения кредитной ставки при получении заемщиком жилья в собственность. Но если раньше можно было ожидать уменьшения ставки на 0,5-1,5%, то в условиях кризиса банки вынуждены производить изменения по кредитам в сторону увеличения. К подобным мерам собираются прибегнуть многие кредитные организации.

Так в Альфабанке, даже если в договоре не была установлена возможность одностороннего изменения процентной ставки, то такое изменение может быть проведено по обоюдному согласию сторон. Банковские организации имеют в наличии различные способы воздействия на заемщиков.

Все условия, при возникновении которых банки имеют право потребовать возврата кредита досрочно, оговорены в кредитных договорах. Такое развитие событий может возникнуть, если заемщик не зарегистрировал ипотеку на жилье в пользу банка или если сведения о заемщике, сообщенные для получения ипотеки, являются ложными. Также досрочное требование погашения ипотеки возможно при значительном ухудшении финансового положения заемщика или в случае использования им кредитных средств не по целевому назначению. Во многие кредитные договоры внесен пункт, где предусмотрены действия банка в форс-мажорных условиях. К таким условиям можно отнести получивший в настоящее время свое развитие финансовый кризис. В действующем законодательстве предусмотрена возможность требования возврата кредита досрочно, если в течение одного года было зафиксировано три просрочки по платежам, а Федеральный закон «Об ипотеке» называет еще такую причину, как использование приобретенного жилья не по назначению.

Этой зимой ипотечным заемщикам, получившим кредиты до 1 декабря 2008 г., объявили: тот из них, кто испытывает финансовые затруднения и не может своевременно гасить взятый кредит, может обратиться за помощью в АРИЖК. Помощь выражается в предоставлении средств, достаточных, чтобы платить взносы по ипотеке на протяжении года. За это время либо заемщик восстановит свою платежеспособность и дальше сможет гасить кредит самостоятельно, либо станет безнадежным должником.

Реструктуризация ипотечного кредита подобным образом дает неплохой шанс переждать трудные времена, даже при том, что полученные деньги надо будет вернуть с процентами. Расчеты с АРИЖК можно растянуть надолго, на весь период погашения ипотечного кредита.

Как водится, власти озаботились тем, чтобы поддержку получали только те, кому без нее точно не обойтись. Основная идея реструктуризации заключается в том, чтобы предотвратить массовые выселения неплатежеспособных заемщиков с приобретенной в кредит жилплощади. Потому как, если нечем платить за ипотеку, банк вправе продать залог и пустить вырученные средства на погашение долга.

Так что на господдержку может рассчитывать только тот заемщик, который брал кредит, чтобы купить себе жилье, а не квартиру «про запас». Посчитали нецелесообразным тратить государственные средства на помощь тем заемщикам, которые купили в кредит жилье, чьи параметры чересчур сильно превосходят нормы, принятые у нас в стране. Помимо этого, был установлен ряд ограничений, связанных с материальным положением заемщика и состоянием его задолженности по кредиту.

Очень скоро практика показала: фильтр оказался настолько суровым, что через него почти никому не удалось проникнуть. К сегодняшнему моменту стандарт реструктуризации ипотечной задолженности смягчился дважды. В АРИЖК не скрывают, что буквально каждой второй заявке отказывают. Сейчас на подходе третий заход по снижению барьеров для желающих получить передышку в ипотечном марафоне.

Наиболее распространенные причины отказа: купленная в кредит квартира – не единственный вариант проживания для заемщика, и наличие возможностей для самостоятельного погашения кредита. Но, как оказалось, нередко форма ограничения противоречит смыслу программы господдержки ипотечных заемщиков.

Например, любое право на жилье, помимо ипотечной квартиры, автоматически лишает заемщика права на реструктуризацию. Однако формальное право и реальная возможность для проживания далеко не одно и то же. Поэтому сегодня это требование стоит под первым номером в списке на изменение.

Хотя в реструктуризации ипотечных кредитов нечасто отказывают по причине несоответствия приобретенного жилья установленным стандартам по метражу и стоимости квадратного метра, эти требования тоже пересматриваются. Выяснилось, что существующие нормы были основаны на некорректных данных. С учетом реального положения дел допустимые значения решено увеличить. Кроме того, ипотечные кредиты разрешат реструктуризировать тем заемщикам, которые приобрели комнаты, поначалу вообще не учтенные.

Довольно неожиданной стала инициатива банков, которые предложили позволить реструктуризировать кредиты на приобретение строящегося жилья. Такие кредиты по закону даже не могут считаться ипотечными, поскольку залогом по ним служит лишь право собственности на жилье, а не реально существующая недвижимость. Тем не менее банки, которые раздали много таких кредитов под стройки своих партнеров, попросили поддержать и дольщиков. Воспользоваться господдержкой дольщики смогут лишь в том случае, если банк подтвердит, что считает это целесообразным, а договор с застройщиком оформлен в соответствии с Федеральным законом №214 «Об участии в долевом строительстве».

Помимо всего прочего, реструктуризировать ипотечный кредит с помощью АРИЖК сегодня допускается только дисциплинированным заемщикам, не допускавшим просрочек до того момента, как они пострадали от экономического кризиса. Это ограничение обещают по возможности смягчить, поскольку ЦБ РФ согласился, что можно не засчитывать имеющиеся просрочки, если они не превышали 90 дней. Но при рассмотрении заявки на реструктуризацию у таких заемщиков в этом вопросе АРИЖК будет руководствоваться мнением экспертов банка, который выдал кредит.

Из всего выше сказанного можно сделать вывод, что ипотека в РФ выживет, если удастся сохранить то, что есть, и создать работоспособную систему рефинансирования. Наш банковский рынок существует всего около 20 лет, и потенциал его велик. Для сравнения: в США ипотека развивается с середины XIX столетия. И еще в 1970-е гг. ставки по ипотечным кредитам здесь оставались в районе 20%.

Однако уже сейчас очевидно, что ипотечное кредитование не может быть единственным и основным механизмом решения жилищного вопроса. Ипотека — хороший способ приобретения жилья для той части населения, которая может себе позволить долгосрочное планирование бюджета. Для остальных должны быть созданы другие возможности, например, государственный рынок найма

Также в сложившейся ситуации массовых неплатежей по ипотечным кредитам наиболее перспективной выглядит схема, когда ипотечный заемщик, не имея возможности выплачивать кредит, передает залог в собственность банка, но продолжает пользоваться этим жильем уже как арендатор. Не исключается вероятность того, что позже он снова возьмет кредит и выкупит потерянное из-за долгов жилье. Такая схема потребует взаимодействия законодателей, правительства и банков, однако никакой другой альтернативы, удовлетворившей бы все заинтересованные стороны, пока не видно.

Литература

1. Жилищный кодекс РФ [Электронный ресурс] : от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Гарипова З.Л. Рынок жилищной ипотеки: развитие специальных кредитных институтов [Текст] / З.Л. Гарипова // Банковское дело. – 2009. – №1.
3. Индикаторы рынка недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.irm.ru/>.
4. Каменецкий М.И. Ипотечное кредитование на рынке жилья [Текст] / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. – М. : Дело и сервис, 2009.
5. Рынок ипотечного жилищного кредитования в РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ahml.ru/index.shtml>.
6. Сенаторова О. Реанимация ипотеки [Текст] / О. Сенаторова // Квадратный метр. – 2009. – №21.
7. Совет при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rost.ru/main/01.shtml>
8. Суворов Г. Концепция социальной ипотеки [Текст] / Г. Суворов // Недвижимость и ипотека. – 2009. – №3.

Ключевые слова

Экономический кризис; ипотечный кредит; рынок жилищной ипотеки; задолженность по ипотечным кредитам; материнский капитал; реструктуризация долга; девелоперы; кредитные институты; индикаторы рынка недвижимости; национальный проект.

Тихонов Александр Александрович

РЕЦЕНЗИЯ

Статья Тихонова А.А. посвящена одной из наиболее острых социально-экономических проблем в период экономического кризиса, решение которой требует существенной реорганизации и повышения эффективности ипотечного жилищного кредитования.

Актуальность данной статьи не вызывает сомнения, поскольку разразившийся в сентябре 2008 г. экономический кризис в первую очередь ударил по ипотеке. Многие банки свернули свои ипотечные про-

граммы. Банки, которые продолжают работать с ипотекой, существенно пересмотрели условия программ:

- были увеличены ставки и размеры первоначального взноса;
- ужесточены требования к заемщику;
- кредитуются только объекты вторичного рынка недвижимости.

Получить ипотечный кредит теперь стало довольно сложной задачей.

Автор в своей работе дает подробный анализ состоянию рынка ипотечного кредитования в период экономического кризиса. В статье выявлены и раскрыты основные причины произошедшего кризиса. Достаточно подробно автором описаны организационно-экономические особенности действующих программ ипотечного жилищного кредитования, реализуемых в кризисной ситуации с участием российских кредитных организаций, систематизированы проблемы банковского сектора в части предоставления и рефинансирования ипотечных жилищных кредитов. Автор обращает внимание на возможность использовать материнский капитал для погашения ипотечных кредитов, а также на смягчение критериев для реструктуризации долга.

Научная статья Тихонова А.А. «Влияние экономического кризиса на ипотечное кредитование» соответствует всем требованиям, предъявляемым к работам такого рода. Данная статья может быть рекомендована к публикации.

Мысляева И.Н., д.э.н., профессор, заведующая кафедрой экономической теории Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова

10.10. IMPACT OF ECONOMIC CRISIS ON MORTGAGE CREDIT

A.A. Tikhonov, Post-graduate Student

Moscow Economic-Financial Institute

In spite of the fact that the world crisis started with problems in American mortgage and arrears of mortgage is increasing, it is not awful for Russian bank system. Though we have growing delinquency in mortgage payments, but there is no danger for Russian bank system in whole because the market of mortgage is too little. However debtors problems are of social character and our government works for helping impoverished developers. Besides the possibility of clearing off the debts with mother capital the criteria for conversion of the debts will be softened. Mainly developers suffer from mortgage crisis because the reduction of mortgage programs is not favorable to accommodation market. At the same time some opportunities for getting a new mortgage credit are left

Literature

1. The Housing code of Russian Federation № 188-FS от 29.12.04
2. G. Suvorov. The concept of the social mortgage// Property and mortgage №3 (02) 2009
3. O. Senatorova. Mortgage Resuscitation // Square meter №21 (04) 2009
4. M.I. Kamenesky, L.V. Doncova, S.M. Pechatnikova. Mortgage credit in accommodation market, «Business and Service», 2009
5. Z.L. Garipova. The market of the housing mortgage: Development of special credit institutes // Banking. - №1. - 2009
6. <http://www.irm.ru/> Property market indicators.
7. <http://www.ahml.ru/index.shtml> The market of the housing mortgage in Russian Federation.
8. <http://www.rost.ru/main/01.shtml> What is the national projects. Advice at the President of Russia on realization of priority national projects and the demographic policy.

Keywords

Economic crisis; mortgage credit; the market of the housing mortgage; delinquency in mortgage payments; mother capital; conversion of the debts; developers; credit institutes; property market indicators; national project.