

ИПОТЕКА ЖИЛЬЯ: СОСТОЯНИЕ, ПЕРСПЕКТИВЫ

С. А. Зубанов

*Научно-исследовательский институт проблем Каспийского моря,
г. Астрахань (Россия)*

Термин «ипотека» впервые появился в Греции в начале VI в. до н. э. В то время им обозначали ответственность должника перед кредитором, и отвечал должник своей землей. На границе земельного участка заемщика ставили столб с надписью, которая гласила, что эта земля обеспечивает долг. Такой столб и назывался «ипотекой». Суть ипотеки с того времени осталось прежней. Ипотечный кредит позволяет приобрести недвижимость за счет средств банка, и до полной выплаты долга квартира находится в залоге у кредитного учреждения.

Схема погашения ипотечных кредитов отличается от схемы погашения обычных потребительских кредитов. По обычным потребительским кредитам и корпоративным облигациям в течение всего срока платятся только проценты, а основной долг кредита погашается в конце срока. В ипотечных кредитах вследствие их долгосрочности периодическое погашение задолженности включает в себя амортизацию. Схема амортизации структурируется таким образом, чтобы к концу срока кредита задолженность была полностью погашена. За пользование заемным капиталом заемщик платит проценты. Таким образом, каждый месячный платеж по ипотечному кредиту состоит из двух частей: процентов за пользование кредитом и амортизации остаточного основного долга кредита.

В российской ипотеке широкое распространение получили кредиты с фиксированной ставкой. В стандартном кредите такого типа ставка процентов устанавливается при его выдаче и остается постоянной на весь срок кредита. Как правило, погашение ипотечного кредита осуществляется аннуитетными месячными платежами: заемщик ежемесячно платит банку одну и ту же сумму. В процессе погашения кредита соотношение между процентной и амортизационной составляющими месячного платежа меняется, хотя размер платежа остается неизменным. Первая (процентная) составляющая постепенно снижается, а вторая — нарастает.

Еще 12 лет назад в России отсутствовал такой финансовый инструмент как ипотека – не было ни законодательной и инфраструктурной базы, ни сформированного спроса у населения. В тоже время, схемы, напоминающие ипотечное кредитование, появились в России еще до вступления в силу закона об ипотеке. Еще в первой половине 1990-х годов банки пытались выдавать псевдоипотечные кредиты сроком на один год под 36 % годовых в иностранной валюте. Но желающих кредитоваться было мало.

Федеральный закон «Об ипотеке» был принят в июле 1998 года. Фактически в Россию была привнесена двухуровневая («американская»)

система кредитования – среди участников рынка были особо выделены операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному кредитованию), основной целью деятельности которых является рефинансирование кредитных организаций, предоставивших средства на приобретение гражданами жилья. Развитие ипотеки шло поступательно, оставаясь, однако малодоступной для широкого круга потребителей банковских услуг. В 1998 году ипотека выдавалась под 40 % годовых и сроком на три года. В 1999 году ставка составляла 35 %, а срок кредитования составлял пять лет. В 2000 году ставка сократилась до 30 %, а срок кредитования увеличился до десяти лет.

Лишь к 2005 году, когда ставка сократилась до 14 %, ипотека начала поворачиваться лицом к заемщику. Спустя еще три года банки снизили ставку до 10–12 %, а срок кредитования увеличился до тридцати лет.

Сегодня проблемы развитие ипотеки и строительство доступного жилья снова стали одной из самых популярных тем в России. Приходится признать, что существующая в России ипотека по-прежнему находится на начальной стадии своего развития. До сих пор не появился реальный механизм привлечения в ипотеку капитала вторичного рынка. Все финансовые ресурсы, используемые банками для выдачи ипотечных кредитов, приходят из следующих источников:

- собственный капитал банка, что характерно для большинства государственных и негосударственных коммерческих банков;
- капитал акционеров и спонсоров, привлеченный рыночным способом;
- капитал, привлеченный под государственные гарантии (АИЖК).

Для создания массовой ипотеки этих источников не достаточно. Практически единственным решением этой проблемы является создание финансовых схем и структур, которые смогут привлечь в ипотеку инвестиционный капитал со вторичного рынка.

Еще в 2005 г. была разработана программа, по которой к 2010 г. доля населения, способного приобрести стандартную квартиру, должна была вырасти в три раза до 30,5 %, а объем возводимого жилья - в два раза до 70–80 млн кв. м. Тогда же Минрегион запустил экспериментальные инвестиционные проекты, которые могли рассчитывать на господдержку (субсидирование процентных ставок по кредитам и капитальные вложения в инфраструктуру). Однако вдвое увеличить объемы строительства не удалось. К 2011 году объем ввода увеличился на 42,8 % составив 62,3 млн кв. м жилья. Специалисты объясняют это кризисом 2008 года.

Действительно, кризис 2008 года изменил ситуацию. Из-за отсутствия доступа к длинным деньгам многие банки либо ушли с рынка, либо приостановили свои ипотечные программы. В течение года движения на рынке ипотеки почти не происходило, кредитов выдавалось крайне мало. Если в 2008 году было выдано кредитов на сумму 655,8 миллиарда рублей,

то в 2009 году было выдано ипотечных кредитов всего на 152,5 миллиарда рублей, а ставки снова поднялись до 14 % и выше

Восстановление ипотечного рынка началось в 2010 году, а к 2012 году рынок превзошел докризисные показатели. В настоящее время каждая пятая сделка с жильем в России совершается с помощью ипотеки. В стране появились ипотечные программы для отдельных категорий заемщиков – военнослужащих, получателей материнского капитала, молодых ученых, учителей и другие. При этом, если в 2006 году доля сделок с ипотекой в России составляла 9,5 %, то в 2011 году – уже 17,6 %, а в первой половине 2012 года – около 20 %.

Обращает на себя внимание тот факт, что произошло резкое снижение объема ипотеки, выдаваемой в долларах. На сегодняшний момент на валютные программы приходится менее 2 % кредитов. Происходит это из-за того, что ориентируясь на события в Еврозоне, покупатели не готовы рисковать, даже несмотря на то что ставки по валютным кредитам в среднем на 2–3 % ниже рублевых.

Следует также отметить, что в течение 2011–2012 годов наблюдается резкое увеличение числа заемщиков старше 40 и даже 50 лет, которые используют ипотечное кредитование для сбережения накопленных средств, а также с целью покупки дополнительной квартиры для сдачи в аренду с целью обеспечения старости. Такое старение ипотеки в России объясняется тем, что банки более охотно выдают кредит, если первоначальный взнос превышает 50% стоимости новой квартиры. А это, как правило, сделки с продажей старого жилья, в которых участвуют далеко не молодые люди.

В первом полугодии 2012 года ставки по ипотеке чуть подросли – до 12,1 %, и до конца года, скорее всего, поднимутся до 12,5 %. Однако участники ипотечного рынка отмечают, что это обусловлено объективной экономической ситуацией. Рынок ипотечных кредитов активно растет: на 1 июня 2012 года его объем приблизился к 1,8 триллиона рублей, показав прирост с начала года 8,7 %. Аналитики предполагают, что к концу 2012 года объема выданных кредитов все же достигнет рекордного за всю историю ипотеки уровня – 2 триллиона рублей, увеличившись на 23 % по отношению к 2011 году.

Ожидается, что в 2013 году будет расти спрос на ипотечные программы на первичном рынке жилья. Объясняется это тем, что сегодня российская ипотека доступна в основном тем, у кого уже есть актив в виде квартиры, но не хватает средств для покупки более просторного жилья. В такой ситуации остается рассчитывать на кредит в банке. Поскольку эта категория покупателей оплачивает своими деньгами более половины стоимости новой квартиры, банки охотно кредитуют их, и даже на более выгодных условиях.

Если на конец 2011 года доля таких кредитов составляла 16 % в общем ипотечном портфеле, то на конец 2012 года этот показатель может до-

стигнуть 22 %, и эта тенденция сохранится в следующем году. Кроме того, благодаря постепенному восстановлению строительной отрасли и ужесточению контроля за деятельностью застройщиков, кредитование на этапе возведения дома в 2012-м уже не связано со столь существенными рисками, как в 2008–2009 гг.

Таким образом, можно отметить, что несмотря на достаточно серьезные проблемы в экономике, у населения вновь появилась уверенность в завтрашнем дне, и к ипотеке начали относиться как к надежному инструменту, способному решить жилищные проблемы. Доступность жилья увеличилась: если в 2004 г. только 9 % населения могли купить жилье с помощью ипотеки, то сейчас – 27–28 %.

Литература

1. Ефимов, Д. В. Российская ипотека сегодня / Д. В. Ефимов // Российское предпринимательство. – 2008. – № 5. – Вып. 1 (110). – С. 173–176.
2. Курбатова, Ю. Н. Ипотека: ставки выросли / Ю. Н. Курбатова // Все о новостройках. – 2012. – № 9 (100). – С. 51–58.
3. Самборская, О. Ю. Семь драконов ипотеки / О. Ю. Самборская // Ипотека и кредит. – 2009. – № 1 (11). – С. 10–12.