

© М. А. УЛЯШЕВА<sup>1</sup>, М. В. МАЗАЕВА<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Отдел ипотечного кредитования ВТБ24 (ПАО)

<sup>2</sup> Тюменский государственный университет  
marianna\_ulyasheva@mail.ru, m.v.mazaeva@utmn.ru

УДК 336.717

### **РЫНОК ИПОТЕКИ: АРЕНДА ИЛИ КРЕДИТ?**

#### **MORTGAGE MARKET: LEASE OR LOAN?**

*Ипотечное кредитование представляет собой социально значимый аспект современности. Проблема предоставления имущественных залоговых займов в настоящее время является одной из наиболее актуальных в современной России. Высокие процентные ставки не предоставляют возможности семьям брать ипотеку, возникающие суммы от переплаты по ставкам кредитов заставляют ужаснуться. Рынок недвижимости развивается не такими темпами, какими хотелось бы, уменьшается объем вводимого жилья в эксплуатацию. В условиях современного экономического состояния решение жилищного вопроса довольно остро встает перед людьми, желающими обладать собственной недвижимостью, но в связи с резким повышением процентных ставок по кредитам многие задумываются об альтернативном варианте владения жильем — аренде. В условиях финансового кризиса в полной мере проявились все слабые места и уязвимость отечественного рынка ипотечного кредитования. Выход данного рынка ипотечного кредитования на качественно новый уровень подразумевает применение ряда инновационных для российского рынка инструментов.*

*It is stressed in the article that mortgage lending is a socially significant aspect of modern society. The authors of the article consider that the issue of property mortgage loans is currently one of the most relevant in Russia. High interest rates do not provide opportunities for families to take mortgage and amounts of overpaid money on loan rates are horrifying. The authors of the article propose that real estate market is developing not at a desirable pace, therefore, the volume of housing in operation is decreasing. Under modern economic circumstances the housing problem is quite acute for people who want to have their own property, but due to a sharp rise in loan interest rates, many people are thinking of an alternative way to have property, that is to rent it. The financial crisis revealed all weak points and vulnerabilities of the domestic mortgage market. To improve the situation in mortgage market, a number of innovative tools for the Russian market are required.*

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА.** *Ипотечный кредит, аренда, недвижимость, экономический кризис.*

**KEY WORDS.** *Mortgage, rent, real estate, the economic crisis.*

Ипотечное кредитование как социально-экономический механизм призвано решать проблему привлечения инвестиций в жилищное строительство, но в российских условиях указанный механизм обременен рядом институциональных

проблем. Они отражены в практике институтов-организаций, обеспечивающих функционирование, регулирование и контроль за ипотечным жилищным процессом, и институтов-правил, определяющих нормы ипотечной деятельности и структурно-институциональные характеристики рынка ипотеки. Специальные институты-организации классифицируются в зависимости от их роли на рынке жилищной ипотеки на регулирующие, кредитные институты (прямые участники) и ипотечную инфраструктуру (косвенные участники). К регулирующим специальным институтам относят: Центральный банк, Федеральную комиссию по ценным бумагам, Федеральную комиссию по страхованию депозитов, Госстрой, саморегулируемые организации [3, с. 62-63]. Кредитные институты представлены специализированными ипотечными кредитными организациями: ипотечными банками и строительно-сберегательными кассами, ипотечными агентствами, строительными потребительскими кооперативами, ипотечными брокерами.

Для успешного становления и развития системы ипотечного кредитования важное значение имеет создание институтов, обслуживающих ипотечный рынок [4, с. 131]. Только при взаимодействии всех элементов этой системы появится возможность, во-первых, снизить риски ипотечных кредитов и тем самым повысить доступность ипотечных кредитов, во-вторых, повысить надежность ипотечных облигаций и благодаря этому привлечь дополнительные источники кредитования.

В условиях финансового кризиса в полной мере проявились все слабые места и уязвимость отечественного рынка ипотечного кредитования. Выход данного рынка ипотечного кредитования на качественно новый уровень подразумевает применение ряда инновационных для российского рынка инструментов. Финансирование ипотеки в России пока преимущественно осуществляется за счет ресурсов банковской системы, что, на взгляд авторов, является малоэффективным, учитывая ее низкую капитализацию и ограниченный доступ к долгосрочным финансовым ресурсам [4, с. 125].

В сложившейся современной экономике наблюдается рост просроченной задолженности по ранее выданным ипотечным кредитам в иностранной валюте за 2009-2014 гг. [4, с. 140]. Одним из возможных вариантов, предлагаемых кредитными организациями своим клиентам, утратившим платежеспособность, является реструктуризация долга. В ходе реализации данной программы залоговая квартира не изымается у собственника, а передается в аренду, за счет чего увеличивается нагрузка на клиента по выплате платежей. Помимо ежемесячных взносов клиент выплачивает банку арендные платежи за проживание в своей же квартире, пока не восстановится его платежеспособность.

Трудность реструктуризации состоит в сложности определения, кому из клиентов, допустивших неоднократные просроченные платежи по валютной ипотеке, действительно нужна льготная стабилизационная программа [1]. Часто преференции получают собственники многочисленных квартир, сдающих их в аренду с целью получения дохода. Таким образом, пропадает социальный аспект предоставления льготного реструктуризационного инструмента.

Аренда квартиры является субституту кредитной ипотеки. Это позволяет отделить владение от пользования и дает потребителям доступ к недвижимости с оплатой бесконечным потоком вместо разового платежа. Аренда существенно увеличивает стоимость недвижимости и платежеспособный спрос на нее, делает инвестиции привлекательными и обеспечивает капитализацию рынка, достаточную для удовлетворения спроса. Чем выше в стране доля арендованного

жилья, тем меньше страна подвержена кризисам недвижимости. В Германии, где только 43% населения владеют недвижимостью, кризис 2007 г. был мягким, чего нельзя сказать об Испании с 82% собственников жилья [3]. Институт же ипотеки играет аналогичную роль для тех, кто способен сочетать владение и использование, для инвесторов стоимость ипотеки выше стоимости аренды, т. к. поток в ипотеке конечен и включает передачу титула собственности.

Аренда жилья на тюменском рынке имеет стабильный спрос и такие же цены. Арендаторы ориентированы сейчас на квартиры с меньшей арендной платой, но аналитики не прогнозируют существенных изменений в средней арендной ставке. Кризис в основном почувствовали собственники сдаваемых квартир: в конце 2014 г. был виден ажиотаж на покупку объектов недвижимости с целью сохранения своих денежных средств. И теперь приобретенные квартиры выставляются на рынок арендуемого жилья. В связи с этим растет конкуренция между собственниками и немного снизились цены на арендуемые квартиры. Среди преимуществ аренды квартиры можно выделить и то, что заселиться всегда можно очень быстро, уровень дохода, как правило, в 2-3 раза выше арендной ставки, тем самым можно жить в съемной квартире и копить на первоначальный взнос для покупки собственного жилья. Таким образом, аренда квартиры в условиях современной рыночной экономики является достойной альтернативой ипотечному кредиту.

Первые доходные дома появились в Европе еще в начале XVII в. Тогдашний инвестор строил многоквартирный дом в несколько этажей. В нем обычно помещалось 6-20 квартир. На одном из этажей жил сам хозяин и вся его семья. Внизу, как правило, располагался магазин или склад. Примечательно, что доходные дома до сих пор очень распространенный бизнес в странах Западной Европы. К примеру, в Германии 57% населения проживают в арендованных квартирах. Лидер по этому показателю — Берлин (85% жителей). В других странах Европы доля арендного жилья немного меньше. Тем не менее квартиросъемщиков и там достаточно много. По данным Международного союза квартиросъемщиков, в среднем в Европе 40% людей живут в арендованных квартирах. За океаном собственников домов гораздо больше. Там лишь треть населения снимает квартиры и дома. При этом наибольшим спросом жилье пользуется в крупных городах. К примеру, в Сан-Франциско 65% жилья сдается в аренду, а в Нью-Йорке — 70%.

На сегодняшний день в России рынок доходного жилья так и не сложился, несмотря на все увещевания властей. Хотя новая программа Министерства регионального развития предполагает увеличение доли арендного жилья на рынке жилищного строительства до 20% к 2020 г. Сейчас основная доля арендного жилья в РФ — частные квартиры, которые преимущественно сдаются нелегально. А количество доходных домов в России сегодня можно пересчитать по пальцам.

Необходимость в доходных домах в крупных городах России назрела уже давно. Спрос есть и был, а предложений пока нет. Это отражает неразвитость нашего ранка цивилизованной аренды, который будет развиваться естественным образом вслед за развитием самого рынка недвижимости. Однако на данный момент для старта масштабного строительства доходных домов необходима реальная воля властей и конкретные действия с их стороны, как то: получение земли с уже подведенными коммуникациями, облегченный механизм получения разрешительных документов и т. д.

И еще один важный социальный аспект рынка недвижимости. Дети-бумеранги — один из важных кошмаров посткризисной экономики: выпускники колледжей и университетов не могут найти работу, не имеют возможности платить за жилье и возвращаются домой, чтобы жить с родителями. Впервые о проблеме детей-бумерангов заговорили в США, доля молодых людей в возрасте от 18 до 34 лет, живущих с родителями, выросла в стране с 27,6% в 2007 г. до 31% в 2013 г. По данным Pew Research, количество «молодых взрослых» до 34 лет, живущих в «многопоколенных» домохозяйствах, в США выросло с 11% в 1980 г. до 21,6% в 2010 г. Не менее остро эта проблема стоит в Евросоюзе: с родителями живут 67% испанцев от 18 до 29 лет и 60,7% итальянцев.

Во время экономических кризисов совместное ведение хозяйства позволяет детям и родителям сохранить тот уровень жизни, к которому они привыкли, благодаря экономии на аренде или покупке жилья для детей. Но у такой стратегии есть и обратная сторона: переезд в родительский дом отдаляет выход выросшего ребенка на рынок жилья и труда, кроме того, как говорят психологи, это порождает появление инфантильного поколения — «кидалтов», которые не способны нести ответственность за свои действия [2, с. 101].

В России тоже есть дети-бумеранги: после кризисов 1998 и 2008 гг. часть молодежи была вынуждена переехать обратно к родителям. Вынужденное возвращение к корням особенно характерно для малообеспеченных молодых россиян, чьи доходы пострадали из-за кризиса сильнее всего. Это прекрасная стратегия, чтобы выжить во время экономической бури, предупреждают ученые, но в штиль нужно бороться с несамостоятельностью молодежи.

Падение доходов, рост ставки процента, снижение ВВП — все признаки сегодня указывают на будущее падение стоимости квадратного метра. И раз экономика вслед за нефтью движется к уровню начала двухтысячных, туда же вполне может отправиться и его цена. Только процесс этот не будет лавинообразным и не приведет к массовым банкротствам, как это бывает в кризисы.

По данным ЦБ РФ, в странах Европы 60% потенциальных покупателей берут ипотеку, в США — около 95%. В России почти из 1 млн единиц жилья, зарегистрированных сделок, доля ипотечных — 17,8%. Порог вхождения на рынок жилья слишком высок, не менее чем для 30% жителей России предпочтительнее социальный наем жилья или аренда. По данным Института экономики города, только 24% могут купить жилье с помощью собственных или заемных средств. В Москве ситуация еще хуже. По информации ГУП «Московский городской центр арендного жилья», только 9-10% трудоспособных москвичей могут воспользоваться ипотекой. А согласно стратегии развития рынка ипотеки, разработанной Минрегионом совместно с Минэкономразвития, ипотека через 20 лет должна стать доступна для 60% российских семей. Согласно госпрограмме эта доля должна увеличиваться постепенно: к 2015 г. — до 30%, к 2020 г. — до 50%. В 2015 г. предусматривается выдать уже около 740 000 ипотечных кредитов.

По данным АИЖК, 46% населения оценивают свой доход как «хватает на еду и одежду, но купить бытовую технику без кредита сложно». Еще 12% находятся даже за этой чертой. Машину в кредит могут купить 33% россиян, и только 9% могут позволить себе приобрести квартиру. Согласно оценкам АИЖК при реализации базового экономического прогноза Минэкономразвития в 2014 г. сумма выданных ипотечных кредитов должна была составить 1500-1700 млрд рублей, а средневзвешенная ставка в рублях — 11,8-12,3%. Но,

правда, многие эксперты предупреждали, что такие показатели возможны только в условиях стабильности, а если кризис, начавшийся в марте прошлого года, пойдет по нарастающей, то проценты по кредитам могут вырасти, а спрос на ипотеку, следовательно, и ее объемы, снизятся, в том числе и из-за роста безработицы, но пессимистичные прогнозы по ипотеке полностью не сбылись, как, впрочем, и оптимистичные, хотя объемы ипотечного кредитования в 2014 г. росли. По данным Банка России, за десять месяцев 2014 г. было выдано около 800 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму почти 1,4 трлн рублей, что в 1,25 раза превышает уровень января-октября 2013 г. в количественном выражении и в 1,33 — в денежном выражении.

С начала 2014 г. наблюдался спрос на жилую недвижимость. Население испытывало нервозность в связи с массовым отзывом банковских лицензий и начавшимся трендом ослабления рубля, люди старались вложить денежные средства в квартиры и тем самым сохранить свой капитал, а потом случились события на Украине и обострилась геополитическая обстановка, и в итоге начало 2014 г. ознаменовалось аномальным увеличением покупательского спроса, а поскольку без привлечения кредитных средств купить жилье могут все-таки немногие, выросли и объемы ипотеки. Даже масштабная девальвация российской валюты в ноябре и декабре не снизила активность ипотечных покупателей, а наоборот, их количество росло, и ипотека оставалась крайне востребованной, как фактически единственный доступный инструмент для решения жилищных проблем.

Можно выдвинуть несколько предположений касательно обстановки на рынке недвижимости в ближайшее время. В случае понижения ключевой ставки Центральным банком РФ до уровня, близкого к показателю осени прошлого года, рынок ипотечного кредитования восстановится в прежних объемах, учитывая количество вводимых в эксплуатацию квадратных метров нового жилья от застройщиков, в результате люди снова смогут получать займы в кредитных организациях и становиться собственниками квартир, поскольку до сих пор наблюдается человеческий психологический фактор, родом из 1990-х гг., когда квартиры переводились в собственность в результате приватизации, после общей советской собственности, т. е. ничьей. Люди хотят иметь квартиру, желательна не одну, тем самым упрочняя свой социальный статус в обществе. В случае же если экономический и политический кризисы усугубятся, дети и молодые люди будут вынуждены вернуться в дома родителей-пенсионеров с малым, но гарантированным доходом.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бабурина Н. А., Куцев А. Г. Международный банковский бизнес в условиях глобализации // Экономическое поведение участников финансового рынка в условиях глобализации: монография / под ред. канд. экон. наук, доцента М. В. Мазаевой. Тюмень: Изд-во Тюменского гос. ун-та, 2009.
2. Буганова К. В. Банкомаркет // Банковское обозрение. 2011. № 4.
3. Мирошниченко О. С. Регулирование кризисных проявлений в банковской сфере: зарубежный опыт и российская практика // Экономическое поведение участников финансового рынка в условиях глобализации: монография / под ред. канд. экон. наук, доцента М. В. Мазаевой. Тюмень: Изд-во Тюменского гос. ун-та, 2009.
4. Никитина Л. Точки взаимодействия // Вестник. 2011. № 1 (43).
5. Страхование залогового имущества: отношения банка и страховщика // Страхование сегодня. URL: <http://www.insur-info.ru/press/46676>

6. Федеральный закон от 02.12.1990 г. № 395-1 (ред. от 19.05.2013 г.) «О банках и банковской деятельности».
7. Федеральный закон от 10.07.2002 г. № 86-ФЗ (ред. от 07.05.2013 г.) «О Центральном банке РФ (Банке России)».
8. Федеральный закон от 27.11.1992 г. № 4015-1 (ред. от 25.12.2012 г.) «Об организации страхового дела в Российской Федерации».

#### REFERENCES

1. Baburina, N. A., Kutsev, A. G. Mezhdunarodnyj bankovskij biznes v uslovijah globalizacii // Jekonomicheskoe povedenie uchastnikov finansovogo rynka v uslovijah globalizacii: monografija [International Banking Business in globalization // Economic behavior of financial market participants in the conditions of globalization: monograph] / edited by Candidate of Economic Sciences, Associate Professor M. V. Mazaeva. Tyumen: Publishing house of Tyumen State University, 2009. (in Russian).
2. Buganova, K. V. Bankomarket // Bankovskoe obozrenie [Bankmarket // Banking Review]. 2011. № 4. (in Russian).
3. Miroshnichenko, O. S. Regulirovanie krizisnyh projavlenij v bankovskoj sfere: zarubezhnyj opyt i rossijskaja praktika // Jekonomicheskoe povedenie uchastnikov finansovogo rynka v uslovijah globalizacii: monografija [Regulation of crisis manifestations in the banking sector: foreign experience and Russian practice // The economic behavior of financial market participants in the conditions of globalization: monograph] / edited by Candidate of Economic Sciences, Associate Professor M. V. Mazaeva. Tyumen: Publishing house of Tyumen State University, 2009. (in Russian).
4. Nikitina, L. Tochki vzaimodejstvija [Interaction points] // Vestnik. 2011. № 1 (43). (in Russian).
5. Strahovanie zalogovogo imushhestva: otnoshenija banka i strahovshhika // Strahovanie segodnja [Insurance of mortgage property: the relationship of the bank and the insurer // Insurance today]. URL: <http://www.insur-info.ru/press/46676> (in Russian).
6. Federal'nyj zakon ot 02.12.1990 g. № 395-1 (red. ot 19.05.2013 g.) "O bankah i bankovskoj dejatel'nosti" [Federal Law № 395-1 dated December 2, 1990 (ed. by 05.19.2013) "On Banks and Banking Activity"]. (in Russian).
7. Federal'nyj zakon ot 10.07.2002 g. № 86-FZ (red. ot 07.05.2013 g.) "O central'nom banke RF (Banke Rossii)" [Federal Law № 86-FZ dated July 10, 2002 (ed. by 07.05.2013) "On the Central Bank of the Russian Federation (Bank of Russia)"]. (in Russian).
8. Federal'nyj zakon ot 27.11.1992 g. № 4015-1 (red. ot 25.12.2012 g.) "Ob organizacii strahovogo dela v Rossijskoj Federacii" [Federal Law № 4015-1 dated 27 November, 1992 (ed. by 25.12.2012) "On the organization of insurance business in the Russian Federation"]. (in Russian).

#### Авторы публикации

**Уляшева Марианна Александровна** — ведущий специалист отдела ипотечного кредитования ВТБ24 (ПАО)

**Мазаева Марина Владимировна** — доцент кафедры финансов, денежного обращения и кредита Финансово-экономического института Тюменского государственного университета, кандидат экономических наук, доцент

#### Authors of the publication

**Marianna A. Ulyasheva** — leading specialist mortgage lending VTB24 (PJSC)

**Marina V. Mazaeva** — Associate Professor of Department of Finance, Monetary, Financial and Economic Institute, Tyumen State University, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor