

*Ирина Александровна ЛИМАН —
директор Высшей школы бизнеса
Института дополнительного
профессионального образования,
доктор экономических наук*

*Марина Сергеевна ПЕТРОВА —
соискатель кафедры экономики, финансов
и учета Института дополнительного
профессионального образования
Тюменский государственный университет*

УДК 336.77.067.22

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА В РОССИИ

АННОТАЦИЯ. Статья посвящена анализу современных тенденций развития ипотечного рынка в России. Существует достаточно много проблем развития ипотеки, как в российской экономике в целом, так и на рынок Тюменского региона. Используя статистические данные по рассматриваемому вопросу, авторы доказывают очень медленное развитие рынка ипотеки в отечественной экономике. В статье раскрываются основные черты развития банковского ипотечного кредитования в РФ.

The article is devoted to the analysis of the current mortgage development tendencies in Russia. There some problems exist in the process of the market of accessible habitation forming and mortgage developing, the main points of the problems mentioned are defined by the author in the article. The statistics is paid attention to show the stage of mortgage lending development not only in Russia on the whole but in Tyumen region particularly. The analysis of sphere of mortgage lending in the regional market is given in the article. The mortgage lending tendencies in Russia defined in the article help come to a conclusion that there are some definite future trends in developing of the significant sphere of bank retail business.

Прошедший 2007 год кардинально изменил молодую историю российского ипотечного рынка. Благодаря активной пропаганде российские граждане стали постепенно жить «в кредит», а количество кредитных игроков и способы привлечения ими клиентов увеличивалось в арифметической прогрессии. Переломным моментом стал американский ипотечный кризис, который осенью 2007 г. перевернул российский рынок. Изменилась не только ситуация на рынке, но и политика игроков — порядка 10% банков фактически ушли с рынка, приостановив или сократив до минимума свои ипотечные программы; лояльная политика остальных банков ужесточилась. Безусловно, во многом негативные последствия кризиса уже преодолены, но рынок претерпел безвозвратные изменения, а вектор его развития направился в сторону усиления андеррайтинговой составляющей и консолидации основных объемов кредитования на ключевых игроках.

В настоящее время в России в числе первоочередных задач социально-экономического развития стоит задача формирования рынка доступного жилья через создание условий для сбалансированного увеличения платежеспособного

спроса населения на жилье, в том числе с помощью развития ипотечного жилищного кредитования и увеличения объемов жилищного строительства. В течение первых двух лет работы Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) была утверждена программа ипотечного кредитования и выдано всего 60 ипотечных кредитов. И лишь с принятием Жилищного кодекса РФ, федеральных законов «О долевом строительстве» и «Об ипотечных ценных бумагах», внедрением национального проекта «Доступное жилье — гражданам России» механизм ипотеки действительно заработал: за последние 5 лет в стране выдано ипотечных кредитов на сумму более 50 млрд руб., а формирование рынка доступного жилья стало одним из приоритетов социально-экономического развития и общенациональным проектом. Однако необходимо отметить, что развитию ипотеки препятствует несколько весьма значимых факторов.

Одной из наиболее серьезных проблем, с которой сталкивается потенциальный заемщик, — это неконтролируемый рост цен на недвижимость. Дело в том, что национальный проект и все действия правительства направлены в настоящее время на стимулирование спроса на жилье, в то время как рынок недвижимости является инерционным по определению, т.е. он не в состоянии быстро отреагировать на растущий спрос (построить жилой дом менее чем за полтора-два года практически невозможно). Так, проект «Доступное жилье» предусматривает, что к 2010 г. среднегодовые объемы строительства нового жилья должны увеличиться с 40 млн м² до 80 млн м². Есть опасения, что российская стройиндустрия, которая призвана удвоить к назначенному сроку предложение на рынке жилья, может с этим не справиться: состояние строительной отрасли многими экспертами оценивается как «неудовлетворительное», отрасль нуждается в значительных инвестициях.

Вместе с тем неудовлетворенный спрос на жилье ведет к повышению его цены. К примеру, средняя цена квадратного метра жилья в Тюмени за 2005 г. выросла на 57%, в 2006 г. рост цен на жилье составил порядка 65-70%. За 2006 г. цены на жилую недвижимость в региональных (областных) центрах выросли в среднем на 80-100%; в 2007 г. рост цен на недвижимость в среднем по России составил 17%. В Москве же средняя цена квадратного метра в некоторых районах уже превысила отметку в 6000 долларов.

Как было отмечено на расширенном заседании комиссии РСПП по строительному комплексу, посвященном проблемам формирования социальной жилищной политики в РФ, это произошло на фоне укрепления рубля по отношению к доллару на уровне 7%¹. Несмотря на то, что в объемах строительства с 2005 г. наметилась положительная динамика, жилищная проблема все же решается очень медленно: в 2007 г. лишь 1,45% российских семей переехало в новое жилье.

Наступивший 2008 г. не стал переломным в этом отношении. Существует такой показатель как Индикатор жилья России (House Price Russia — HP Russia-14, показывающий уровень цен на жилую недвижимость за 1 м². в 14 крупнейших городах Российской Федерации с населением более 1 млн человек². Анализируя эти показатели в рублевом измерении в течение января 2008 г. (за один месяц), видим очевидное увеличение на 2,65% до уровня 90 073 рублей. Первый месяц года стал знаковым для большинства крупных городов России — наблю-

¹ «Новости недвижимости и ипотеки» www.rus-realty.info.

² www.dailystroy.ru/hpi.

дается резкая активизация спроса и феноменальный рост цен. При этом существенной проблемой развития ипотеки в России на сегодняшний день остается достаточно низкий уровень доходов граждан по сравнению со стоимостью жилья. Несмотря на заметный рост реальных доходов населения в 2007 г., стоимость жилья растет опережающими темпами. В связи с этим только за время рассмотрения кредитной заявки цена квартиры может вырасти и заемщик либо приобретает квартиру меньшей площади, либо отказывается от ипотечного кредита.

Еще один фактор, влияние которого негативно сказывается на рынке недвижимости, является слабость банковской системы — она не обладает, в частности, необходимым объемом «длинных» денег для выдачи достаточного количества ипотечных кредитов. Удельный вес ипотечных сделок в общем объеме продаж жилья на сегодня превышает уровень в 15% во всех федеральных округах России (еще в 2005 г. таких сделок было в среднем 3-4%). Целевой же показатель программы «Доступное и комфортное жилье» — 30%. По данным ЦБ объем кредитов, выданных населению на покупку жилья (включая ипотечные кредиты) по состоянию на 1 января 2008 г. составляет немногим более \$25 млрд (около 2% ВВП РФ), тогда как в США накануне кризиса данный показатель был сопоставим с объемом ВВП страны. О массовости ипотеки в России можно говорить лишь в том случае, если доля ипотечных кредитов в ВВП страны составит 5-7%. Высокие цены на жилье (несмотря на их относительную стабильность в 2007 году) отражают сохраняющийся спрос на рынке, а многие эксперты предрекают дальнейший рост цен на недвижимость в России в 2008 г. под влиянием перетекания в этот сектор средств с фондового, товарного и валютного рынков, где нарастает неопределенность.

Решить проблему «длинных» денег помогло бы привлечение дополнительных средств из внешних источников, к примеру, за счет эмиссии ипотечных ценных бумаг, но перспектива востребованности на рынке подобных бумаг до сих пор остается слишком туманной. Невозвраты средств по ипотечным кредитам в США подорвали доверие инвесторов и обусловили сокращение в два раза объема новых кредитов на финансирование сделок с недвижимостью, что привело к резкому снижению выпуска ипотечных ценных бумаг, покупаемых в том числе и иностранными инвесторами.

Кроме того, в свете кризиса на мировых рынках местные покупатели ипотечных портфелей (например, АИЖК), стали более внимательно относиться к тому, что именно они приобретают. Указанные тенденции обусловили повышение ставок, а возможность продолжать кредитование на прежних условиях осталась только у тех банков, которые имеют доступ к дешевым ресурсам — это в первую очередь крупные государственные и иностранные банки.

Еще одним фактором, сдерживающим развитие ипотечного рынка, является высокий уровень ипотечных рисков. Большинство авторов, занимающихся изучением проблем ипотечного кредитования, затрагивают тему ипотечных рисков. При этом классификационная структура ипотечных рисков у каждого автора различна. Так, И.А. Разумова выделяет основные риски, с которыми сталкивается каждый из участников ипотечного кредитования³: риски кредитора, риски заемщика, риски ипотечного агентства, риск инвестора в ценные бумаги, обеспеченные ипотекой. И.В. Павлова в своих трудах выделяет лишь два основных ипотечных риска, присущие кредитору: это риск процентной ставки (процентный риск) и кредитный риск⁴. В.А. Москвин также рассматривает в системе ипотечных рисков

³ Разумова И.А. Ипотечное кредитование: учебное пособие. СПб.: Питер, 2006. С. 36-51.

⁴ Павлова И.В. Ипотечное жилищное кредитование. М.: Издательская группа «БДЦ-пресс», 2004. С. 76.

только риски кредитора, в частности, банка: кредитный риск, процентный риск, риск утраты ликвидности, риск досрочного погашения, а также риски, связанные с залогом. Несколько иная классификация ипотечных рисков предложена А.Ю. Рогачевым. Разделяя ипотеку первичного и ипотеку вторичного жилья, он для каждого из указанных сегментов выделяет свои виды рисков⁵, которые могут пересекаться, но каждый вид ипотеки также создает свои дополнительные риски.

При этом риск неплатежа или кредитный риск, определяемый как вероятность несвоевременной (просроченной) уплаты и/или неуплаты обязательств (как суммы основного долга, так и процентов) по ипотечному кредиту в сроки, предусмотренные кредитным договором, является на сегодня наиболее серьезным. Серьезные перемены на ипотечном рынке, вызванные ипотечным кризисом в США, привели к тому, что с осени 2007 г. в большинстве кредитных организаций, работающих с программами ипотечного кредитования, ужесточились процедуры андеррайтинга и данные потенциальных заемщиков банки проверяют с особой тщательностью.

Однако нельзя не отметить и положительных тенденций на рынке ипотечного кредитования, позволяющих надеяться на преодоление в обозримой перспективе сегодняшних трудностей, связанных с реализацией национального проекта «Доступное жилье — гражданам России». На наш взгляд, в этой связи можно выделить следующие ключевые моменты.

1. Ускоренный рост объемов ипотечного кредитования в регионах; резкое увеличение количества банков, выдающих ипотечные кредиты. Так, в 2005 г. в России ипотечные кредиты выдавали 144 банка, в 2006 уже 218, в 2007-м — более 500. В Тюменской области в 2004 году было 6-7 банков, выдающих ипотечные кредиты, в 2006 г. их количество возросло до 17.

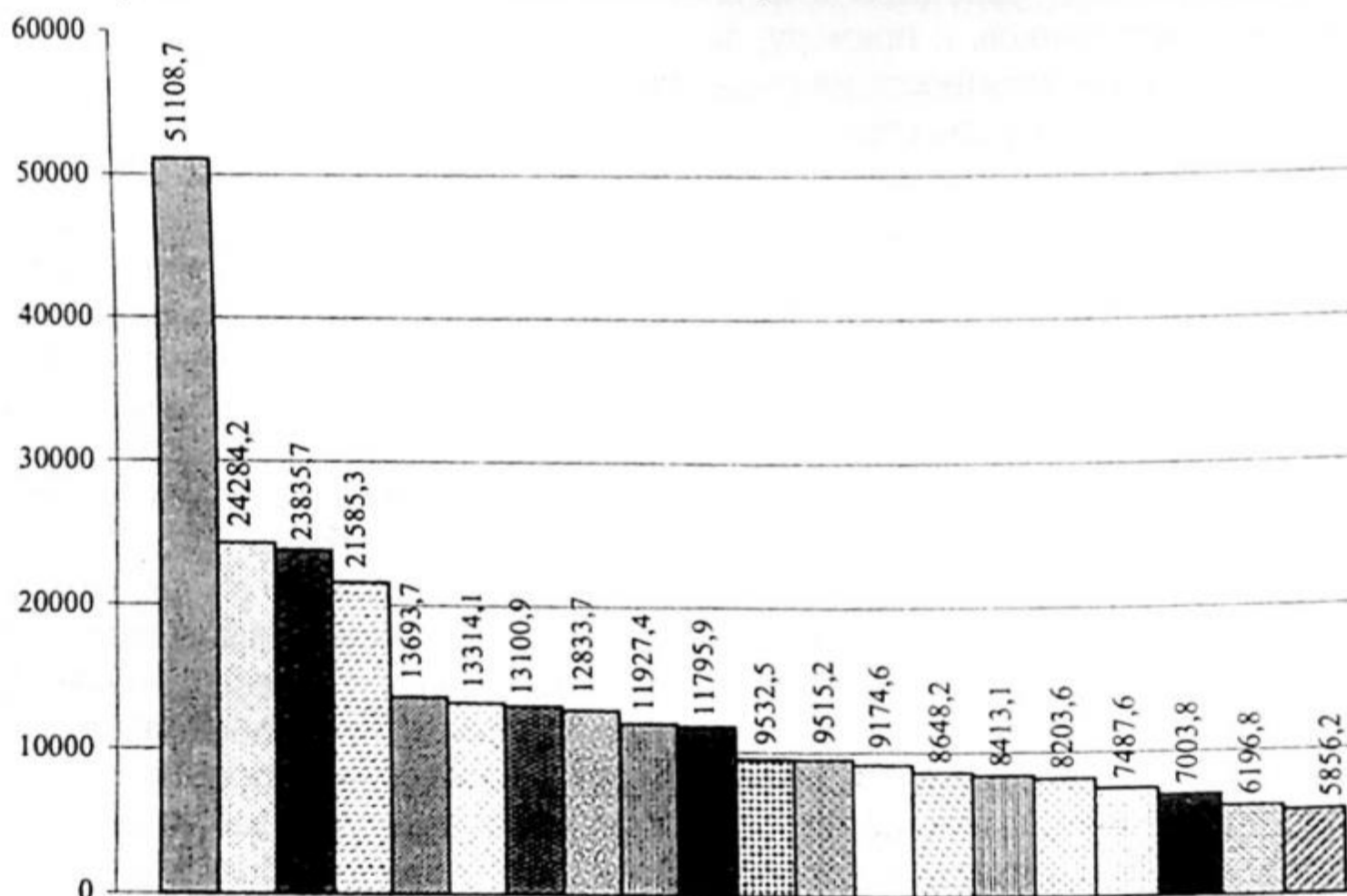


Рис. 1. Регионы-лидеры по объему выдачи ипотечных кредитов на 01.10.2007 г. (млн руб.)

Источник: ОАО «АИЖК»

⁵ Рогачев А.Ю. Барьер массовости ипотечного кредитования // Финансовый бизнес, 2006, № 3. С. 54-55.

2. Сегментация рынков жилья и клиентской базы. Начался процесс переориентации банков с продуктов, рассчитанных на широкие клиентские группы, на кредиты, предназначенные для целевой аудитории, например, молодые семьи, выпускники престижных вузов и др.

3. Совершенствование бизнес-процессов и либерализация условий кредитования обусловили повышение доступности и увеличение максимального размера кредита. Повсеместное распространение получила схема расчетов по сделкам купли-продажи недвижимости с помощью ипотеки «день-в-день», предложенная банком DeltaCredit⁶, — продавец получает от покупателя деньги непосредственно в день сделки.

Важной тенденцией в 2007 г. стало широкое распространение новых продуктов в сфере ипотечного кредитования. Например, кредитование загородной недвижимости, различные варианты ипотечных кредитов под залог имеющегося недвижимого имущества, в том числе и с залогом от третьих лиц, ломбардные кредиты с возможностью последующего увеличения суммы кредита, ипотечные продукты с плавающей ставкой.

В то же время стало очевидно, что, выходя на международные рынки, российская ипотека становится частью глобальной финансовой системы. Проблемы с ликвидностью, наиболее остро проявившиеся в конце 2007 г., обусловили некоторое ужесточение требований к заемщикам в рамках ипотечных программ многих банков, а также рост процентных ставок по ипотечным кредитам. Осенью 2007 г. о повышении процентных ставок по ипотеке объявили Юниаструм Банк и Москоммерцбанк (на 0,5-1%). Что же касается наступившего 2008 г., то ведущий в России кредитный брокер «ФОСБОРН ХОУМ» произвел расчет среднего взвешенного показателя оптимальных предложений по ипотеке за январь 2008 года. Результат — средневзвешенные ипотечные ставки выросли по сравнению с декабрем в абсолютном выражении на 0,06% в долларах США и на 0,16% — в рублях, по данным в Москве. Индекс ФОСБОРН составил: в московском регионе 9,96% в долларах США и 11,48% — в рублях, в Свердловской области — 10,03% в долларах США и 11,30% — в рублях.

4. Появление новых профессиональных участников, развитие коллекторских агентств, новых ипотечных брокеров или даже их укрупнение путем консолидации усилий или объединения. В силу сложившихся российских особенностей ипотечное (и кредитное) брокерство наибольшее свое развитие получило в столичном регионе. Далее, развившись в Москве и области, крупные брокерские организации постепенно начинают выходить и на региональный рынок. Так, в Тюмени представлены филиалы таких региональных кредитных брокеров как «Кредитория», «Кредитмарт»; функционируют и развиваются и местные брокерские компании: региональный брокер «Сибирь Гарантия» (под брендом «Кредитоп»), Центр недвижимости «Северная казна-Т» (центральный филиал в г. Екатеринбург).

5. Рефинансирование ранее выданных ипотечных кредитов, позволяющее снижать процентную ставку, сокращать/увеличивать срок кредитования, снижать размер ежемесячного платежа.

6. Совершенствование законодательства в области ипотечного кредитования. С момента своего введения в действие Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» претерпел уже восемь редак-

⁶ Кирьянов М. Ипотека от DeltaCredit: к доступности жилья по новой схеме // Банковское дело, 2006, № 12. С. 65.

ций. Кроме того, принимаются новые документы, содержащие ипотечные нормы, например, Закон № 213-ФЗ от 30.12.2004 г. «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ» и Закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Правительство внесло в Думу и уже готовится первое чтение закона, готовящего поправки в закон «Об ипотеке» о системе регистрации прав недвижимого имущества и сделок с ним, касающегося депозитарного учета закладных. Это важный закон, который позволит оптимизировать и упростить процесс формирования пулов ипотечных активов, которые в последующем будут секьюритизированы в виде закладных.

7. Снижение доли кредитов, предоставляемых на цели приобретения вторичного жилья, за счет увеличения кредитования новостроек.

Переходя к цифрам и ключевым участникам ипотечного рынка, необходимо отметить следующее.

По данным Центрального Банка России, объем выданных жилищных кредитов на 1 октября 2007 г. достиг 622,99 млрд рублей. Из них 486,22 млрд руб. (78%) составили ипотечные кредиты. Таким образом, как и в предыдущие годы, ипотечные кредиты демонстрировали опережающий рост по сравнению с другими кредитами населению: за 9 месяцев прирост задолженности по ипотеке составил 107,9% (по жилищным кредитам — 77,9%, по всем кредитам физическим лицам — 41,6%). При этом в третьем квартале 2007 г., несмотря на проблемы некоторых участников рынка, обусловленные ограничением возможностей фондирования из-за глобального дефицита ликвидности, ипотечные кредиты продолжали ускоренный рост: в июле-сентябре их объем увеличился на 29,9% (в то время как кредиты населению в целом выросли на 13,7%).

Если говорить о региональном аспекте развития рынка ипотечного кредитования, регионами-лидерами по объему выдачи ипотечных кредитов по итогам трех кварталов 2007 года стали: Москва (51,1 млрд руб.), Тюменская область (24,3 млрд руб.), Санкт-Петербург (23,8 млрд руб.), Московская область (21,6 млрд руб.), Свердловская область (13,7 млрд руб.), Ханты-Мансийский АО (13,3 млрд руб.), Новосибирская область (13,1 млрд руб.), Красноярский край (12,8 млрд руб.), Самарская область (11,9 млрд руб.), Челябинская область (11,8 млрд руб.), Алтайский край (9,5 млрд руб.)⁷.

Развитие ипотечного кредитования принято оценивать в виде доли в объеме ВВП и как отношение ипотечных сделок к общему количеству сделок купли-продажи жилой недвижимости. По состоянию на 01.01.2008 г. доля ипотечного кредитования в ВВП составила всего порядка 2%, таким образом, Россия продолжает сильно отставать от развитых стран и стран Восточной Европы. С одной стороны, сохраняется потенциал для дальнейшего роста, с другой — становится понятно, что текущий рост объемов кредитования вызван общеэкономическим ростом, повышением доходов населения, но не является отражением качественных улучшений жилищных условий.

Что же касается нашего региона, то ипотека в Тюмени стремится к росту темпами, завидными для большинства российских регионов, — второе место после Москвы в 2007 году. Это естественно и связано как с достаточно высоким уровнем доходов жителей областного центра, так и с тенденцией к переселению в Тюмень жителей северных автономных округов и активным ростом в связи с

⁷ По материалам сайта www.rusipoteka.ru.

этим рынка недвижимости. С января по декабрь 2007 г. зарегистрировано 28 тыс. 550 договоров ипотеки. По сравнению с аналогичным периодом 2006 г. рост количества регистрационных записей об ипотеке на территории регистрационного округа составил 16,8%. По ипотечным программам работают более 20 банков и, по прогнозам, их количество будет увеличиваться. Это связано, прежде всего, с меньшими по отношению к другим видам кредитования рисками ипотеки и ее востребованностью населением.

Важно отметить также, что успех на ипотечном рынке сегодня зависит уже не только и не столько от параметров кредита вроде процентной ставки, сколько от качества оформления самого кредита. Акценты в развитии ипотеки все более смещаются к конкуренции сервиса — в лидеры выходят банки, предлагающие максимально комфортные условия обслуживания клиентов.

Таблица 1

Данные по объему жилищных кредитов, предоставленных кредитными организациями физическим лицам за период с 01.01.2006 г. по 30.09.2007 г.⁸, млн руб.

	I квартал 2006 г.	I квартал 2007 г.	II квартал 2007 г.	III квартал 2007 г.
Объем кредитов, выданных физическим лицам на покупку жилья, млн руб.	14 079,1	6 229,8	15 037,9	26 541,8
в т.ч. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов физическим лицам, млн руб.	11 407,8	5 606,1	13 665,2	24 284,2

Анализируя представленные данные, необходимо обратить внимание на стабильный ежеквартальный рост объемов выдачи ипотечных кредитов: за II квартал 2007 г. по сравнению с I кварталом 2007 г. рост составил более 141%; за III квартал 2007 г. по сравнению с II кварталом 2007 г. — 76%. Всего же за III квартал 2007 года выдано на 88,5% больше жилищных кредитов, чем за аналогичный период 2006 года.

По состоянию на 01.10.2007 г. объем ссудной задолженности по кредитам физическим лицам на покупку жилья по Тюменской области составил 44,6 млрд рублей, в т.ч. по ипотечным жилищным кредитам — 38,4 млрд рублей. На аналогичную отчетную дату 2006 г. объем задолженности составлял 17,9 и 12,5 млрд рублей соответственно. Таким образом, всего за один календарный год объем задолженности населения Тюменской области вырос в 2,5 раза по кредитам на покупку жилья и в 3 раза по ипотечным жилищным кредитам.

Очевидно, что население региона постепенно утрачивает недоверие к кредитованию в целом и к ипотеке в частности, следовательно, тенденция к увеличению численности заемщиков будет только усиливаться. На сегодняшний день количество граждан, желающих улучшить свои жилищные условия, достигает в регионе 80%. Вместе с тем удельный вес покупающих жилье с помощью ипотеки колеблется на уровне 1,5-2%. Средний размер ипотечного кредита в 2007 г. составил от 1 до 1,5 млн рублей. Однако в связи с постоянным ростом цен на недвижимость прогнозируется, что к концу 2008 г. этот показатель увеличится на 20%.

Что касается максимального срока кредитования, то большинство банков Тюмени уже выдают ипотечный кредит на срок до 25-30 лет. Однако в силу особенностей менталитета российских заемщиков (когда россиянин берет кре-

⁸ По материалам сайта www.cbr.ru.

дит, он стремится как можно быстрее вернуть его банку, то есть исполняет свои обязательства перед банком, опережая график платежей по кредиту) средний срок ипотечного кредита в Тюмени составляет порядка 5-6 лет. Размер первоначального взноса в среднем составляет 20% суммы кредита, но некоторые банки, стремясь получить конкурентное преимущество, снижают размер первоначального взноса до 5-10% и даже до 0%.

Подводя итог вышесказанному, необходимо отметить, что рынок ипотечного кредитования в Тюменском регионе в 2007 г. развивался быстрыми темпами и менялся и в качественном и в количественном отношении. Вместе с тем, по прогнозам в 2008 г. рынок ипотеки будет расти, но меньшими темпами, чем в прошлом. Возможно, потребуется срок около года, чтобы рынок вернулся на прежние позиции. Подорожание жилья может оказаться довольно ощутимо для заемщиков, при этом в течение года маловероятно внедрение новых программ, дающих значительные финансовые преимущества клиентам. В борьбе за заемщика банки могут изменять параметры кредита: комиссии, плату за ячейки, срок кредита и т.п. И повышенной популярностью будут пользоваться ипотечные кредиты на улучшение жилищных условий.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Кирьянов М. Ипотека от DeltaCredit: к доступности жилья по новой схеме // Банковское дело, 2006, № 12. С. 65.
2. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: учебное пособие. СПб.: Питер, 2006. С. 36-51.
3. Рогачев А.Ю. Барьер массовости ипотечного кредитования // Финансовый бизнес. 2006. № 3. С. 54-55.
4. Павлова И.В. Ипотечное жилищное кредитование. М.: БДЦ-пресс, 2004. С. 76.
5. www.rus-realty.info
6. www.dailystroy.ru/hpi

*Алексей Николаевич ЯНИН —
доцент кафедры экономической теории и
национальной экономики Международного
института финансов, управления и бизнеса
Тюменского государственного университета,
кандидат экономических наук*

УДК 332 65.046.1

ВЛИЯНИЕ ДОБЫЧИ НЕФТИ И ГАЗА НА ДОХОДЫ РЕГИОНОВ РОССИИ

АННОТАЦИЯ. В статье дается оценка влияния объемов добычи нефтегазовых ресурсов на величину валового регионального продукта добывающих территорий, общий сбор налогов и доходы консолидированных бюджетов регионов.

The work is aimed to evaluate the influence of oil and gas production volume on total regional output in producing area, taxes and incomes of consolidated regional budgets.

Экономика России выделяется в мировой экономике, в первую очередь, масштабами производства углеводородных энергоресурсов. Нефть и газ в больших объемах поставляются на мировой рынок, в основном в страны Европы. В усло-