УДК 336.77

РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ПРОБЛЕМЫ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ

Иванова Дарья Геннадьевна кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономическая теория и предпринимательство», Донской государственный технический университет (344000, Россия, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, д. 1).
E-mail: ivanova753@yandex.ru

Шевня Виктория Игоревна магистрант факультета «Информационно-экономические системы», Донской государственный технический университет (344000, Россия, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, д. 1).
E-mail: vikachevnia1994@bk.ru

Аннотация

В статье рассмотрены основные тенденции развития регионального рынка ипотечного жилищного кредитования в Ростовской области. Выявлены наиболее важные факторы, влияющие на рост показателей ипотечного жилищного кредитования в регионе, а также рассмотрены возможности ипотечного жилищного кредитования в решении проблемы обеспеченности жильем населения региона.

Ключевые слова: *ипотечное жилищное кредитование, процентная ставка, реальные доходы, региональный рынок жилья, тенденции развития, государственное регулирование.*

Формирование рынка ипотечного жилищного кредитования на сегодняшний день выступает одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики в России. Проблема развития ипотечного кредитования крайне актуальна, однако, к настоящему моменту правительству не удалось сделать ипотеку массовым явлением по причине низких доходов населения и отсутствия необходимой правовой базы для развития ипотеки. Современное развитие регионального рынка ипотечного жилищного кредитования характеризуется несбалансированностью сегментов и несогласованностью интересов рыночных агентов.

В 2014–2015 гг. в России происходило ухудшение экономической ситуации, в немаловажной степени связанное со снижением цен на энергоносители, действием международных экономических санкций, падением курса рубля. Кредитные учреждения повышали ставки по ипотечным кредитам, увеличивали минимальный первоначальный взнос, ужесточали требования к заемщикам – в результате ипотечные жилищные кредиты на приобретение жилья стали менее доступными для населения [1, с. 84].

В 2016 г. объем выдачи ипотечных жилищных кредитов увеличился на 27%, после сокращения на 34% в 2015 г. Несмотря на то, что в 2015 г. показатели ипотечного жилищного кредитования заметно снизились, в 2016 г., благодаря государственной программе субсидирования, ипотечное кредитование продолжило свое развитие (рис. 1).

Кроме того, на развитие ипотечного жилищного кредитования повлияло снижение банками ставок по кредитам в соответствии с разработанными собственными программами. Присутствие ипотеки в сделках с жильем выросло с 12,5% в 2015 г. до 15,4% в 2016 г. В условиях снижения реальных доходов населения (-5,9% за 2016 год) приобретение жилья по-прежнему является затруднительным без привлечения кредитных средств.

На фоне роста рынка ипотечного кредитования темпы жилищного строительства показывают отрицательную динамику, в целом по России объем ввода жилья в 2016 году снизился на 6,5% (рис. 2).

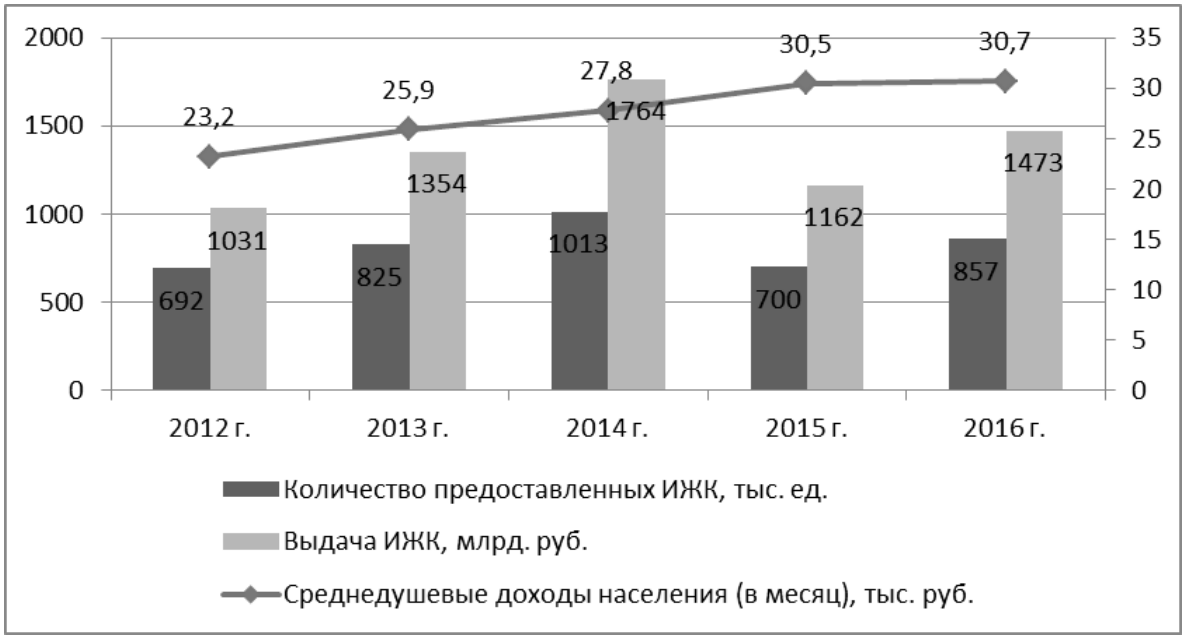


Рис. 1. Динамика выдачи ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) в Российской Федерации в 2012-2016 гг. [2]

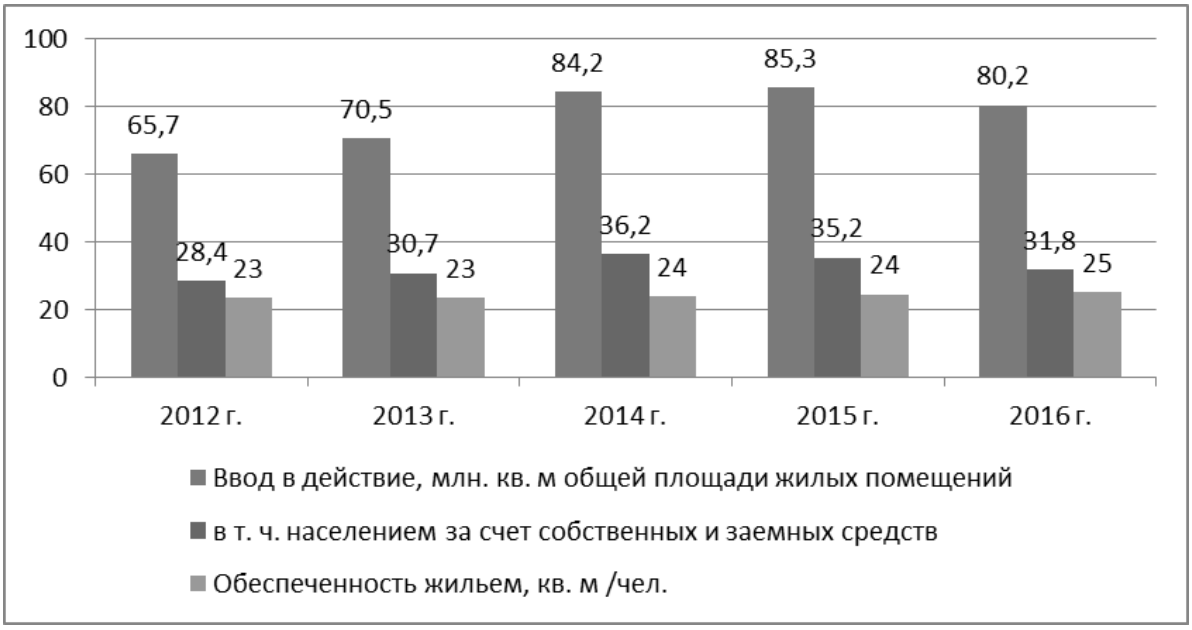


Рис. 2. Объем ввода жилья и обеспеченность жильем в Российской Федерации, 2012-2016 гг. [2]

Обеспеченность жильем в России значительно отстает от показателей развитых стран. В крупнейших российских городах на человека приходится в 1,5–2 раза меньше квадратных метров, чем за рубежом. Чтобы довести обеспеченность жильем до среднего уровня зарубежных стран (40 кв. м на человека), нужно дополнительно построить 2,2 млрд кв. м.

Такая тенденция характерна и для большинства российских регионов. Стоимость жилья и доходы населения сильно различаются в регионах и в большей степени, чем проценты по ипотечному жилищному кредитованию, определяют доступность покупки жилья при помощи ипотечного кредита. Например, в целом по Российской Федерации доступность ипотеки составляет 13,9%; в северных, нефтедобывающих и дальневосточных регионах доля семей, которым доступно приобретение жилья в ипотеку, составляет 29-49%; в Санкт-Петербурге – 17,4%; в Москве – 11,4%; в Ростовской области – 9,7% [3].

Одной из причин сложившейся ситуации является различный уровень доходов в регионах, различная стоимость жилья. В частности, по объемам валового регионального продукта (ВРП) Ростовская область входит в число первых 15 регионов России. В 2016 г. ВРП Ростовской области вырос на 2,8 % по сравнению с 2015 годом при снижении ВВП в России на 0,2 %. Рост обеспечен за счет опережающего развития сельского хозяйства и обрабатывающих производств. В 2012-2016 годах сложилась положительная динамика среднедушевых денежных доходов населения Ростовской области, при этом наблюдалось отставание от общероссийских показателей. Также, несмотря на положительную динамику, в 2016 году размер среднемесячной заработной платы по Ростовской области значительно отставал от среднероссийской и составил 25996,9 руб. (против 35761,5 руб.). Инфляция по итогам 2016 года в области сложилась на уровне 5,7%, по России в целом – 5,4 %, что существенно ниже показателей 2015 года (12,6 и 12,9% соответственно) [4].

Ростовская область занимает 13 место по объему ипотечного кредитования в 2016 г., доля региона составляет 2,1% от общероссийского объема выданных ипотечных кредитов. В 2012 – 2016 гг. в Ростовской области наблюдается рост объемов и количества выданных ипотечных кредитов, средняя ставка по ипотечным кредитам в рублях составила 12,5%. По объемам вводимого жилья Ростовская область входит в десятку регионов-лидеров в Российской Федерации и занимает 2 место в Южном федеральном округе. В 2012 – 2015 г. наблюдается рост объемов вводимого жилья, в 2016 г. – снижение составило 4,8% по сравнению с 2015 годом (рис. 3).

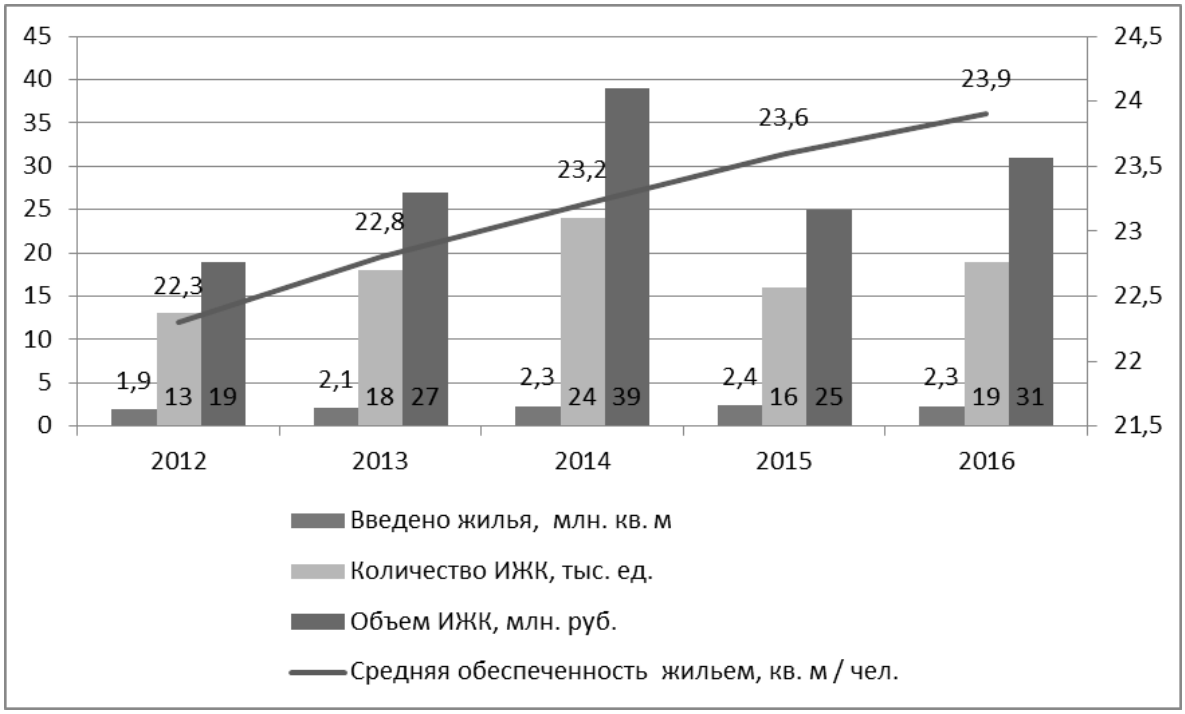


Рис. 3. Основные показатели жилищных условий населения Ростовской области в 2012-2016 гг. [5]

Средняя обеспеченность населения Ростовской области жильем составляет в 2016 году 23,9 кв. м на человека (для сравнения – в Москве этот показатель равняется 19, 1 кв. м, в Санкт-Петербурге – 23,6 кв. м, в Новосибирске – 22,5 кв. м, в Екатеринбурге – 23,4 кв. м). По оценкам экспертов, в 2016 году Ростовская область заняла 48 место среди российских субъектов в рейтинге доступности приобретения жилья в ипотеку.

Общая площадь построенного жилья в г. Ростов-на-Дону в 2016 году увеличилась на 0,2% и составила 1113,2 тыс. кв. м. В этом объеме организациями построено около

625 тыс. кв. м (56,2 % – на 16,9% больше, чем в 2015 году), индивидуальными застройщиками – 480 тыс. кв. м (43,8% – на 15,3% меньше, чем в 2015 году) из введенного в эксплуатацию жилья. В 2016 году средние цены предложения на жилье в многоквартирных домах снизились на 5,3%. В 2016 году среднестатистическая семья из двух работающих человек в Ростовской области может себе позволить взять в ипотеку квартиру площадью 59 кв. м при средней стоимости 43,3 тыс. руб. за квадратный метр, доступная площадь квартиры – 35 кв. м. [6].

Для отдельных категорий граждан продолжают работать федеральные и региональные социальные проекты субсидирования, с государственной подачи действуют особые ипотечные программы. Нормативная основа государственной поддержки представлена целевыми программами: «Жилище»; «Жилье для российской семьи»; «Молодая семья»; губернаторскими программами «Молодая семья»; военной ипотекой; ипотекой под средства материнского капитала [7, с. 6].

Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) в рамках повышения доступности ипотечного кредитования разработан и применяется механизм, позволяющий обеспечить ипотечную ставку для заемщиков от 6,25% годовых (средняя ставка по стране 11,6%) за счет единовременной выплаты из средств региональных бюджетов. К середине 2017 года подписано соглашение с администрациями пяти регионов о реализации льготной ипотечной программы – это Владимирская, Новгородская, Калининградская, Воронежская области, Республика Карелия, Республика Мордовия и ЯНАО. Также запуск программы планируется в Московской и Ростовской областях, Республике Чувашия и Республике Татарстан. Категории участников выбираются регионом самостоятельно (молодые ученые, врачи, учителя, молодые семьи и др.).

В этих условиях коммерческие банки стали применять пониженные ставки по ипотечному кредитованию, упрощать условия выдачи таких кредитов, применять более гибкие подходы в работе с застройщиками. Так, например, Сбербанк, который занимает 50% ипотечного рынка в регионе, в 2017 году снизил ставки по ипотеке до 7,4–10% годовых на приобретение жилья в новостройках, а также снизил сумму первоначального взноса, в 1 полугодии 2017 г. ипотечный портфель Сбербанка вырос на 19,5% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. Аналогично банк «Центр-Инвест» увеличил объём ипотечных кредитов на 13%, ВТБ 24 – на 20% в денежном выражении.

Обострившаяся конкуренция между банками возродила такие продукты, как «ипотека по двум документам» (без подтверждения доходов) и «ипотека без первоначального взноса» – таким образом ипотека становится доступной для широкого круга лиц. Кроме этого, развивается дистанционная работа с потребителями: подача документов на получение кредита в банк через онлайн-заявку; удаленная подача документов на государственную регистрацию договора; проверка потенциальных клиентов и диалог с ними через социальные сети [8].

Несмотря на то, что рынок ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации еще не достиг того уровня, который позволяет решить проблему обеспеченности жильем как на федеральном, так и на региональном уровнях, наблюдаются положительная динамика развития данного вида кредитования на Юге России [9].

К основным факторам, негативно влияющим на уровень развития рынка ипотечного жилищного кредитования в Ростовской области, можно отнести следующие: 1) низкий уровень благосостояния населения области; 2) низкие темпы и недостаточные объемы строительства нового жилья, застройщики сегодня практически не имеют возможности снижать стоимость квадратного метра из-за подорожавшего рынка строительных материалов, а также из-за стоимости земли; 3) высокие процентные ставки по ипотеке; 4) инфляция, как первая составляющая цены кредита и риски заемщика – вторая составляющая; 5) в банках не внедрены в полной мере современные технологии онлайн-работы и идентификации клиентов; 6) слабо используются современные концепции

продолжительных клиентских отношений; 7) не развиты сложные ипотечные продукты: «аренда + ипотека», «накопление + кредитование», «капремонт + ипотека» и др.

Рассмотрим ключевые направления государственного регулирования рынка ипотечного кредитования, реализуемые в Ростовской области.

1. Субсидирование физическим лицам части стоимости жилья и процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам. Субсидирование осуществляется в рамках областной программы оказания гражданам поддержки на приобретение жилья. Планируется, что часть граждан, относящихся к социальным категориям, определенным программой, будет пользоваться дополнительной поддержкой в форме предоставления гарантий на период строительства и приобретения квартир в ЖСК.

2. Внедрение форм самоорганизации граждан при строительстве жилых домов. Основной формой самоорганизации граждан при строительстве жилья является строительство жилищно-строительных кооперативов. АО «Ростовская региональная ипотечная корпорация» (РРИК), выступая в качестве патронажной фирмы, должен оказывать гражданам услуги по правовому сопровождению создания и деятельности ЖСК, землеотводу и организации строительства. Возможно также оказание услуг по обслуживанию дома после его ввода в эксплуатацию. Для реализации данного направления нужно ежегодно резервировать совместно с муниципальными образованиями земельные участки для ЖСК, при этом участки будут приобретаться по рыночным ценам [10, с.54].

3. Внедрение системы гарантий рефинансирования для коммерческих банков, выдающих кредиты гражданам на стадии строительства жилых домов. Предоставление гарантий является платным, составляет 1,5% от кредита, полученные средства направляются на пополнение гарантийного фонда и выполнение обязательств по гарантиям. Гарантии гражданам перед банками по кредитам на приобретение жилья в периоде строительства будут предоставляться в форме гарантий выкупа кредитного обязательства в случае дефолта заемщика, либо неисполнения обязательств застройщику по сдаче объекта в установленный срок. Срок действия гарантии устанавливается до момента правовой регистрации права на объект строительства и оформления закладной. После ввода дома в эксплуатацию и регистрации прав на квартиру, действия гарантии прекращается, оформляется закладная, которая может быть рефинансирована в АИЖК, либо остаться в кредитном портфеле кредитора.

4. Оказание организационно-методического содействия коммерческим банкам, выдающим ипотечные жилищные кредиты. Будущее ипотечного рынка связано с увеличением доли стандартных кредитов в общем объеме ипотечного жилищного кредитования (кредитный конвейер Сбербанка). Без этого невозможно ускорение оборачиваемости капитала, динамичное развитие вторичного рынка ипотечных кредитов и, соответственно, рост объемов ипотечного кредитования в целом. В настоящий момент доля стандартных кредитов в общем объеме ипотечного жилищного кредитования незначительна.

В целях дальнейшего развития первичного рынка ипотечных кредитов в Ростовской области необходимо:

- осуществлять меры по максимальному расширению круга первичных кредиторов, использующих стандарты АИЖК;

- наращивать объемы деятельности по обучению персонала первичных кредиторов, желающих перейти на стандартное ипотечное кредитование [11, с. 112];

- способствовать созданию условий, обеспечивающих доступность подготовленной инфраструктуры регионального оператора любому первичному кредитору;

- создать систему, при которой любой стандартный кредит, выданный на территории области может быть рефинансирован первичным кредитором через регионального оператора;

- проводить организационно-методические мероприятия с Федеральной регистрационной службой с целью оптимизации процедуры регистрации залоговых обязательств для кредитных организаций.

Таким образом, ипотечное кредитование выступает важнейшим механизмом обеспечения жильем населения региона. Однако снижение процентных ставок по ипотечному жилищному кредитованию должно сопровождаться и иными мерами регулирования экономики, в частности: снижением уровня инфляции – как показывает зарубежный опыт, ставка по ипотеке обычно превышает текущий уровень инфляции на 3%; предложением более доступного жилья, путем стимулирования масштабного строительства, снижения ставок кредитования строительной отрасли и связанных с ней отраслей; устранением административных барьеров при подготовке участков и согласовании строительства и т.д.

Литература

1. *Задонский Г.* Ипотека // Экономическое развитие России. 2016. № 3. С. 83–85.
2. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования URL: http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka. (дата обращения: 10.01.2018).
3. Рейтинг регионов по доступности покупке жилья по ипотеке URL: http://riarating.ru/regions_rankings/20140806/610625360.html. (дата обращения: 10.01.2018).
4. Социально-экономическое положение ЮФО в январе–декабре 2016 года URL: http://rostov.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/rostov/resources/552ec3804026fd99825eeec7692f4691/Binder1.pdf. (дата обращения: 10.01.2018).
5. Города для жизни: где строятся дома. URL: http://rostov.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/rostov/resources/ (дата обращения: 10.01.2018).
6. «Золотой год» ипотеки наступает. URL: http://www.rbc.ru/rostov/16/12/2016/5852ad139a79472b3ee3e2b5. (дата обращения: 10.01.2018).
7. *Стерник Г.М., Апальков А.А.* Количественная оценка влияния различных факторов на доступность жилья и ипотеки // Урбанистика и рынок недвижимости . 2015. № 1. С. 6-16.
8. Экспертные статьи по секьюритизации и ипотечному кредитованию в 2016 году. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_sekyuritizaciya/ipoteka_2016/.(дата обращения: 10.01.2018).
9. *Игнатова Т.В., Павлюкова А.В.* Управление конкурентными преимуществами организаций Юга России // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. 2017. № 11. Ч.9. С. 1171–1173.
10. *Иванова Д.Г.* Инновационные инструменты развития регионального рынка ипотечного жилищного кредитования// X Международная научно-практическая конференция «Инновационное развитие российской экономики» – М.: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2017. 312 с.
11. *Сухнев С.С.* Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в России: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10. М., 2005. 150 с.

***Ivanova Daria Gennadievna*,** Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Economic Theory and Entrepreneurship; Don State Technical University (1, Gagarin Square, Rostov-on-Don, 344000, Russian Federation). E-mail: ivanova753@yandex.ru

***Shevnia Victoria Igorevna*,** Master's degree student, 2 year, Faculty of Information and Economic Systems; Don State Technical University (1, Gagarin Square, Rostov-on-Don, 344000, Russian Federation). E-mail: vikachevnia1994@bk.ru

REGIONAL MARKET OF MORTGAGE LENDING: PROBLEMS AND TRENDS

Abstract

The main trends in the development of the regional housing mortgage market in the Rostov region are considered in the article. The most important factors affecting the growth of mortgage lending indicators in the region were identified, as well as the possibilities of mortgage housing lending in solving the problem of housing provision in the region.

Keywords: *mortgage lending, interest rate, real incomes, regional housing market, development trends, state regulation.*