

Ипотечное кредитование как инструмент обеспечения экономического роста
Д.Г. Иванова, ассистент кафедры экономической теории и предпринимательства
ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет», г. Ростов-на-Дону

Мировой практикой установлено, что стержнем взаимосвязей рыночной экономики является рынок перераспределения финансовых средств, прежде всего обеспеченных залогом недвижимости, которая составляет значительную часть активов любой страны. Поэтому ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Его роль особенно возрастает в условиях депрессивной экономики, испытывающей острую потребность в наращивании объемов реального капитала. Опыт развитых стран показывает, что формирование и совершенствование системы ипотечного жилищного кредитования - это экономически верный путь для накопления реального капитала и, соответственно, решения проблем обеспечения экономики производственными и жилыми зданиями, всем комплексом неподвижных сооружений в надлежащем количестве и качестве, что в совокупности составляет инфраструктурный сектор экономики. Поэтому на сегодняшний день в России сделан акцент на ускоренное развитие жилищного строительства на основе ипотечного кредитования. Именно оно позволяет согласовать интересы населения, банковского сектора, промышленного производства, строительства и государства с целью достижения стабильного экономического роста в современной России.

В настоящее время на территории Российской Федерации осуществляется реализация национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", целью которого является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания гражданам России. Основным инструментом реализации данного проекта является федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 гг., которая является продолжением одноименной программы на 2002-2010 гг.

Важным индикатором, характеризующим развитие жилищного строительства, является годовой объем ввода жилья, который на 1 января 2011 г. составил 63 млн. кв. метров. Согласно программе «Жилище» этот показатель должен увеличиться до 90 млн. кв. метров к 2015 году. Общий объем финансирования программы в 2011 - 2015 годах за счет всех источников финансирования составит 620,69 млрд. рублей, в том числе собственные и заемные средства хозяйствующих субъектов, а именно, ипотечные жилищные кредиты – 219,19 млрд. рублей (более 30%)[1].

Исследуя механизм реализации ипотечного кредитования и его место в экономическом развитии, можно утверждать, что, с одной стороны, ипотечное кредитование выступает как продукт функционирования ссудного капитала и является средством аккумуляции свободных денежных средств, а также формой кредита под залог недвижимого имущества. С другой же стороны, оно выступает как форма инвестирования недвижимого имущества с целью увеличения реального капитала. В силу этого ипотечное кредитование является потенциально мощным финансовым инструментом, способным активизировать инвестиционную ситуацию и трансформировать имеющиеся в экономике сбережения населения, превратив их в так называемые ипотечные инвестиции[2, с.272].

Целевым признаком ипотечных инвестиций является их способность создавать материальные блага особого назначения — неподвижные сооружения в отличие, например, от инвестиций в человека (образование и здравоохранение). Их различие заключается не только в целевом (функциональном) назначении, но и в способах образования. Источником ипотечных инвестиций является ипотечное кредитование, или сбережения населения, в то время как инвестиции в человека — бюджетные средства и личные доходы населения. В этой связи ипотечные инвестиции следует рассматривать как часть финансовых инвестиций, формирующихся за счет ипотечного кредитования и способствующих росту реального капитала в сфере недвижимости. Формирование

инвестиционно-финансового механизма сектора недвижимых сооружений, или объектов инфраструктуры, требует отлаженной схемы финансовых потоков с постоянными источниками инвестирования, современных финансовых и инвестиционных технологий, подготовки квалифицированных кадров, а также обеспечения института ипотеки эффективными технологиями, включающими: налогообложение; гарантии; страховой, регистрационный, оценочный блоки; институты анализа и контроля.

Структура инвестиционного механизма ипотечного жилищного кредитования предполагает развитие сложной системы социально-экономических отношений между субъектами хозяйственной деятельности на рынке ипотечных кредитов. Она включает в себя кредитно-финансовый блок, инвестиционный блок и соответствующую ипотечную инфраструктуру, выступающую как часть финансовой инфраструктуры, включающую в себя: ипотечные банки, ссудо-сберегательные и кредитные ассоциации, земельные, коммерческие и сберегательные банки, компании по страхованию, пенсионные фонды, риэлтерские фирмы, учреждения по оценке и регистрации недвижимости, а также блок организаций по централизованному управлению предприятиями жилищного кредита (контрольные, страховые, налоговые и иные органы) как на федеральном, так и на местном и муниципальном уровнях.

Ипотечный кредит является инвестиционным инструментом и для заемщика, который получает возможность приобрести жилье в собственность раньше, чем он смог бы это сделать на собственные средства, и для кредитора, который получает постоянный доход в течение длительного времени при надежных гарантиях возврата вложенных денег. Каждые последующие посредники, приобретающие ипотечные закладные, также получают стабильный и предсказуемый доход. Таким образом, ипотека выступает как фактор экономического роста.

По Кейнсу, прирост национального дохода прямо пропорционально зависит от величины мультипликатора и прироста автономных инвестиций[3, с.154]. Механизм действия принципа мультипликатора состоит в следующем: первоначальное увеличение занятости, вызванное новыми инвестициями, скажем правительственными расходами на общественные работы, неизбежно приводит к первичному, вторичному, третичному и т.д. росту занятости, потребления и дохода в связи с необходимостью удовлетворения потребностей в товарах и услугах первой необходимости. Новые автономные инвестиции, подобно кругам от брошенного в воду камня, вызывают цепную реакцию в экономике. Таким образом, ипотечные инвестиции можно рассматривать как автономные, ибо они не связаны с хозяйственной деятельностью частных предпринимателей.

Определение влияния ипотечного жилищного кредитования на экономику страны в целом позволяет теоретически обосновать необходимость государственного регулирования и контроля в системе ипотечного кредита и сформулировать их задачи.

Основная функция государства в процессе формирования рыночной системы ипотечного кредитования состоит в создании надежной законодательной и нормативной базы, которая должна быть направлена как на закрепление прав кредиторов — залогодержателей и инвесторов, представляющих долгосрочные кредитные ресурсы, так и на обеспечение социальных гарантий хозяйствующих субъектов, приобретающих жилье с помощью кредитов. Задача состоит в установлении оптимального баланса прав, делающего, с одной стороны, систему кредитования надежной и наименее рискованной, с тем, чтобы кредитно-банковская система была заинтересована в ее реализации, и, с другой стороны, доступной и безопасной для заемщиков. Учитывая начальный период формирования системы, государство может также создать определенные стимулирующие условия ее развития и взять на себя часть рисков.

С этой целью необходимо: 1) совершенствование правовых основ реализации прав по ипотеке; 2) регулирование инвестиционных механизмов привлечения долгосрочных кредитных ресурсов; 3) создание благоприятной налоговой среды для ипотечного

кредитования; 4) организацию эффективных условий работы кредитных организаций на рынке ипотечных кредитов.

В любой экономике ипотечные кредиты являются одними из сильнейших катализаторов роста, т. к. стимулируют большинство других отраслей, начиная от строительства, заканчивая производством материалов и риэлтерскими услугами. Основным показателем развитости ипотеки является доля ипотечных кредитов по отношению к ВВП. По данным Всемирного банка, страны среднего уровня развития имеют долю ипотеки в ВВП примерно 25 %. В России эта доля составляет всего 2,6 % [4].

Для изменения ситуации на рынке ипотечного жилищного кредитования Правительством Российской Федерации уже предпринят ряд мер. В частности, как отмечалось выше, с 2002 года в России осуществляется реализация проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».

Таблица 1 - Основные результаты реализации Национального проекта [1]

Наименование показателя	Величина показателя		
	2004 г	2008 г	2010 г
Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов (шт.)	4 358	350 000.	300 000
Общий объем выданных ипотечных жилищных кредитов (млрд.руб.)	20	655,8	379,4
Средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам (%)	15,0	12,7	13,1

Как видно из таблицы 1, наиболее благоприятным периодом развития рынка ипотечного жилищного кредитования стал 2008 г. Однако с приходом финансового кризиса 2008-2009 гг. банки существенно сократили, если не сказать больше – полностью прекратили выдачу ипотечных кредитов. При этом были повышены процентные ставки, как для новых, так и для уже действующих кредитных договоров. Долгосрочное кредитование в условиях недостаточной ликвидности стало не просто не выгодно, но и опасно для банков. Тем более что бывшие самыми надёжными и основными заёмщиками, работавшие в сфере управления и маркетинга, имевшие высокие оклады, в одночасье лишившиеся работы, потеряли возможность выплачивать долги по кредитам. Процент просрочек по кредитам возрос в некоторых банках до 5 и даже 10% от общего количества выданных кредитов. В результате общий объем ипотечных жилищных кредитов в 2009 году снизился до 152,5 млрд. руб., что в 4,3 раза меньше, чем в 2008 году (655,8 млрд. руб.). При этом объем предоставленных ипотечных кредитов в рублях в 2009 году составил 143,0 млрд. руб., что в 4 раза меньше, чем в 2008 году, в иностранной валюте - 9,5 млрд. руб., что в 10 раз меньше, чем в 2009 году (95,1 млрд. рублей). Уменьшилось в 2009 году и количество предоставленных ипотечных кредитов. Снижение составило в 2,7 раза - до 130 тыс. с 350 тыс. в 2008 году [5].

В целом объем выданных ипотечных кредитов увеличился с 20 млрд. руб. (2004 г.) до 379,4 млрд. руб. (2010 г.) [1].

По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) в 2011 г. спрос на ипотечные жилищные кредиты составил более 520 тыс. шт. на общую сумму 713 млрд. руб., что в 1,7 раза в количественном выражении и в 1,9 раза в денежном превышает аналогичный показатель 2010 года. Средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам установилась на уровне 11,9 % (по итогам 2010 года – 13,1%, т.е. снижение составило 1,2%). Таким образом, прогноз АИЖК о том, что при благоприятных экономических условиях объем выдачи ипотечных кредитов в 2011 достигнет докризисного максимума, оправдался с избытком. В количественном выражении за 2011 год выдано на 171,3 тысяч кредитов больше, чем в момент докризисного максимума в

2008 году (349,5 тыс. кредитов) и на 219,4 тыс. кредитов больше, чем в 2010 году. На фоне увеличения роста доли ипотечных объектов в общем количестве объектов, зарегистрированных в сделках с жильем, это говорит о том, что ипотека становится все более популярным инструментом решения жилищных проблем населения.

По прогнозам АИЖК совокупный объем ипотечных кредитов по отношению к ВВП России может увеличиться до 14,9% в 2030 году с 2,6% в 2010-м; предполагается постепенный рост показателя: в 2012 году — до 3,8%, в 2015-м — до 6,9%, в 2020-м — до 10,5%. Доля недвижимости, взятой в ипотеку, в общем объеме объектов недвижимости к 2030 году может увеличиться до 43,3% с 11,9% в 2010 году. В 2012 году этот показатель может составить 15,4%, в 2015-м — 20,0%, в 2020-м — 26,7%, считает АИЖК. Доля ипотеки, финансируемой за счет секьюритизации, может возрасти в 2030 году до 82,0% с 21,1% в 2010-м. В 2012 году ожидается 42,5%, в 2015-м — 50,5%, в 2020-м — 66,3%.

Летом 2010 г. премьер-министр России Владимир Путин подписал стратегию развития ипотечного кредитования до 2030 года. Предполагается, что ипотека через 20 лет станет доступной для 60% российских семей (против 17% в 2009-м). Согласно госпрограмме, эта доля должна увеличиваться постепенно: к 2015 году — до 30%, до 50% — к 2020-му.

Среди мер по реализации стратегии значится привлечение в систему ипотечного кредитования долгосрочных финансовых ресурсов, в том числе и пенсионных накоплений, и резервов страховых организаций, и других средств институциональных инвесторов. Эти средства, в частности, могут быть направлены на покупку ипотечных облигаций банков.

Основными формами государственной поддержки ипотечных кредиторов являются государственные гарантии, обеспечивающие дополнительное покрытие эмитируемых ценных бумаг, и страхование ипотечных кредитов на жилье.

Таким образом, применительно к ипотечному жилищному кредитованию основная роль государства заключается в создании самого института ипотеки и условий для надежного функционирования всей системы ипотечного кредитования с целью достижения стабильного экономического роста.

Литература:

1. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 гг., 2011-2015 гг. URL: <http://www.fcprdom.ru/prog.php> (дата обращения 19.08.2012г.)
2. Современные макроэкономические проблемы России / кол.авторов; под ред. С. С. Носовой. - М.: КНОРУС, 2010. – 411 с.
3. Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег. - М.: Прогресс, 1978 г. – 458 с.
4. Аналитический центр АИЖК//Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК: краткие итоги 2011 года.- № 1- 2012 г.. URL:http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/review/report_01.2012.pdf (дата обращения: 10.02.2012).
5. О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2009 году //Сайт Центрального банка Российской Федерации URL:http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2009.pdf. (дата обращения: 17.08.2012).