

УДК 336.77. 067

ББК 65.9(2)26

М-21

Мальцева Елена Сергеевна, кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов и кредита финансово-экономического факультета Майкопского государственного технологического университета, e-mail: polina16092004@yandex.ru.

ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ В СИСТЕМЕ ОБЪЕКТИВНЫХ ФИНАНСОВО-КРЕДИТНЫХ ОТНОШЕНИЙ

(рецензирована)

Исследование места ипотечного кредита в системе финансово-кредитных отношений, отражающих диалектику финансовых и кредитных отношений в финансовой системе государства и составляющих объективную основу его развития, является актуальной в период финансового кризиса.

Ключевые слова: финансово-кредитные отношения, рынок жилья, ипотечный кредит, кризисные явления, процентная ставка.

Maltseva Elena Sergeevna, Cand. of Economics, senior lecturer of the chair of finance and credit of the faculty of economics and finance, Maikop State Technological University, e-mail: polina16092004@yandex.ru.

MORTGAGE LOANS IN THE OBJECTIVE FINANCIAL AND CREDIT RELATIONS SYSTEM

The studying of the role of a mortgage loan in the financial and credit relations, reflecting the dialectics of financial and credit relations in the financial system of the state and forming the objective basis for its development, is relevant in times of financial crisis.

Keywords: financial and credit relations, the housing market, mortgage, crises, the interest rate.

Последствия кризиса ипотечного кредитования в США привели к развитию понижательной тенденции ипотечного кредитования в России. Несмотря на то, что размеры ипотечного рынка в России незначительны, кризис усугубил существующие проблемы его развития, а также выявил новые. Осмысление уроков кризиса и принятие научно-обоснованных решений, сдерживающих его негативное влияние, является на сегодняшний день одним из существенных аспектов социально-экономического развития России.

Осуществляемое в России реформирование экономики в значительной степени затронуло и систему финансовых отношений, закономерности и масштабы развития которых определяются в первую очередь характером общественно-экономической формации, а также той ролью, которую берет на себя государство в их развитии. В рыночных условиях роль государства существенно меняется - повышается его регулятивная функция. Вмешательство государства в рыночную систему осуществляется только в той степени, которая требуется для поддержания макроэкономического равновесия, создания конкурентной рыночной среды, для перераспределения доходов в целях удовлетворения общественных потребностей, для достижения национальных конкурентных преимуществ в мировой экономике.

Ипотечный кредит является формой кредитных отношений, включающих в себя одновременно два взаимосвязанных блока операций, складывающихся непосредственно в процессе кредитования и финансирования ипотечных программ. Обладая значительными инвестиционными возможностями, он оказывает существенное влияние на рост воспроизводственных процессов и формирование финансовых ресурсов государства и экономических субъектов. В то же время велика зависимость объемов формирования ресурсной базы ипотечного кредита и сбережений населения (как условия получения кредита) от участия в этих процессах государственных финансовых ресурсов. Формы государственной поддержки субъектов ипотечных программ представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Характеристика государственной поддержки субъектов ипотечного кредитования на отдельных этапах его организации

Этап	Субъекты ипотечных сделок	Виды государственной поддержки
1	2	3
I. Кредитование	Заемщик	Субсидирование малообеспеченных слоев населения; выделение беспроцентных кредитов на формирование первоначального взноса, при этом кредит может стать безвозвратным при условии проживания в приобретенном жилье установленный срок; высокое соотношение LTV; страхование кредитов Фондом взаимного страхования; налоговые льготы
	Кредитор	Страхование кредита как государственной, так и частными компаниями; возможность получения ресурсов через ипотечные ассоциации; упорядочение деятельности ссудосберегательных ассоциаций; налоговые льготы
II. Рефинансирование	Кредитор	Риски невозврата кредитов перекадываются на ипотечные ассоциации
	Ипотечные ассоциации	Приобретают кредиты, застрахованные или гарантированные государственными структурами; обеспечены правом заимствования финансовых ресурсов у государственных структур
	Инвестор	Жесткий государственный контроль за соблюдением стандартов ипотечных кредитов; гарантии государства (в настоящее время их доля снижена и составляет около 20%) в части обращения ценных бумаг; высокий рейтинг ценных бумаг, который позволяет использовать их при получении кредитов Центрального банка, участвовать в биржевых операциях

Ипотечный кредит является наиболее сложной формой финансово-кредитных отношений, обусловленной длительными сроками его предоставления. Это предопределяет необходимость функционирования вторичного рынка жилья, на котором складываются отношения по поводу привлечения долгосрочных кредитных ресурсов.

Продолжение рецессии и неопределенности на рынке труда способствуют в настоящее время сжатию платежеспособного спроса со стороны населения на кредитные услуги банков, усиливая для последних риск невозврата как по предоставляемым, так и по уже предоставленным кредитам. Это является существенным сдерживающим фактором для расширения розничного кредитования, включая ипотеку.

Согласно данным ЦБ РФ объем выдачи кредитов выданных во втором квартале 2009 года составил 30,8 млрд. руб., что в 6 раз меньше в аналогичный период 2008 года (188,4 млрд.руб.). За первое полугодие 2009 года выдано 44 тысячи ипотечных кредитов на общую сумму 55,3 млрд. руб., что почти в 5 раз меньше чем в первом полугодии 2008 года (213 тысячи ипотечных кредитов).

По итогам 2 квартала 2009 года ипотечные кредиты на своем балансе имели 564 банка, что на 36 банков меньше, чем в начале года. При этом новые кредиты выдавали не более 40 банков из 50 крупнейших игроков ипотечного рынка без учета мелких и средних .

Основной объем выдачи новых ипотечных кредитов в 1 полугодии 2009 года поддерживался преимущественно за счет ВТБ-24, Сбербанка, Раффайзенбанка и Дельта-Кредита, т.е. крупных банков с государственным или иностранным участием в капитале, имеющих доступ к средствам господдержки и/или более дешевым ресурсам.

Особенностью рефинансирования и его существенной проблемой выступает низкий уровень развития финансового рынка в России, что сдерживает объемы привлечения финансовых ресурсов в

сферу ипотечного кредитования. Основная цель секьюритизационных сделок - привлечение долгосрочных ресурсов и ограничение ответственности (рисков). В России реализуется двухуровневая модель ипотечного кредитования, в которой функции по предоставлению и обслуживанию долгосрочных ипотечных кредитов отделены от функций привлечения ресурсов и управления финансовыми рисками. Это позволяет снизить риски банкротства инициатора секьюритизационной сделки, т.е. кредитора, и ограничить негативные последствия для инвестора [1].

Секьюритизация, применяется главным образом средними банками, в первую очередь региональными. Основной структурой, обеспечивающей ликвидность региональным банкам, является Агентство по ипотечному жилищному кредитованию и его региональные структуры.

Начиная с сентября 2008 года, на фоне усиления кризисных явлений в экономике выкуп ипотечных кредитов был приостановлен большинством рефинансирующих организаций (ВТБ-24, АТТА-Ипотека, ГПБ-Ипотекаидр.). К концу 2008 года в силу объективных причин АИЖК, как институт развития, осталось практически единственным участником на рынке рефинансирования. При этом доля рефинансированных АИЖК ипотечных кредитов в выдаче в 2008г., составила 6% в стоимостном выражении порядка 4% - в количественном.

Основным изменением на рынке ипотечного жилищного кредитования во 2 квартале 2009г. стала остановка ежемесячного роста средневзвешенных ставок по выданным с начала года ипотечным кредитам в результате проводимой ЦБ РФ монетарной политики. Так, по данным ЦБ РФ на 01.07.2009 г., средневзвешенная процентная ставка по выданным с начала т.г. ипотечным кредитам в рублях в течение 2 квартала не менялась и составляла 14,6% годовых. При этом средневзвешенная процентная ставка по выданным с начала года ипотечным кредитам в иностранной валюте продемонстрировала небольшое снижение и по состоянию на 01.07.2009г. составила 13,4% годовых (по сравнению с 13,6% на 01.06.09 и 13,9% на 01.05.09). Это может свидетельствовать о начале стабилизации ставок по ипотечным кредитам [3].

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию объявило о снижении с 10 августа базовой процентной ставки рефинансирования стандартных закладных с 11,05% до 10,8% годовых в рублях. Ставки при наличии личного страхования составляют теперь 10,8-12,76% годовых, при отсутствии страховки - 11,5-13,46%. Изменение ставки рефинансирования закладных связано со снижением ставки рефинансирования Банка России. Политика ЦБ РФ в 2009 год характеризуется активной деятельностью по снижению процентных ставок и увеличению ликвидности банковского сектора для стимулирования кредитования как реального сектора экономики, так и населения в целом. Всего за девять месяцев текущего года ставка рефинансирования ЦБ РФ снижалась шесть раз (см. таблицу 2). Последний раз она была снижена 15 сентября до 10,5% (по сравнению с 13% на начало 2009 года). Агентство и раньше меняло ставку вслед за Банком России. Теперь ставка по кредитам вернулась на докризисный уровень 2007 г.

Таблица 2 - Динамика изменения ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в 2009 г [2]

Период действия	Ставка рефинансирования ЦБ, %
15 сентября 2009 г. –	10,5
10 августа 2009 г. – 14 сентября 2009 г.	10,75
13 июля 2009 г. – 9 августа 2009 г.	11
5 июня 2009 г. – 12 июля 2009 г.	11,5
14 мая 2009 г. – 4 июня 2009 г.	12
24 апреля 2009 г. – 13 мая 2009 г.	12,5
1 декабря 2008 г. – 23 апреля 2009 г.	13

В текущих кризисных условиях, по данным ЦБ РФ, прослеживается тенденция к увеличению доли Агентства с учетом его функций как института развития. В частности, согласно обобщенным данным ЦБ РФ и АИЖК, по состоянию на 01.07.2009 Агентством рефинансировано 12 тысяч закладных на общую сумму 12,9 млрд. руб., что в стоимостном выражении составляет 23%, а в количественном – 27% от выданных в этот период кредитов.

Чтобы освободить балансы банков и избавить их от необходимости формирования резервов под долгосрочные активы и, таким образом, создать дополнительные возможности по увеличению объемов ипотечного кредитования, АИЖК разработало схему обмена пулов ипотечных кредитов на свои облигации и ипотечные облигации, инициатором выпуска которых выступило АИЖК. Для поддержки банков, имеющих на балансе портфели ипотечных кредитов, АИЖК разработало механизм предоставления поручи-

тельств по ипотечным облигациям банков. В период кризиса, когда рыночная секьюритизация недоступна для банков, наличие поручительства АИЖК дает возможность включать ипотечные облигации в Ломбардный список Банка России и, таким образом, привлекать недорогие финансовые ресурсы. Кроме того, в целях оптимального распределения ресурсов АИЖК ввело срочные форвардные контракты, позволяющие осуществлять оперативное планирование денежных потоков и расчетов с партнерами.

Согласно прогнозу АИЖК, исходя из сокращения количества участников рынка ипотеки, снижения доступности ипотечных кредитов, а также текущих макроэкономических условий, объемы выдачи в 2009 году составят порядка 100-120 млрд. руб. (в 6 раз меньше чем в 2008 году) или 117 тыс. шт. (в 4 раза меньше, чем в 2008 году) [3].

На современном этапе основой развития ипотечного кредита выступает единство финансово-кредитных отношений, носящих объективный характер и обеспечивающих использование совокупности финансово-кредитных инструментов в целях решения жилищных проблем населения. Происходящие в настоящее время снижение объемов ипотечного кредитования, ужесточение условий их предоставления со стороны кредитных организаций, а также текущие изменения, внесенные Агентством по ипотечному жилищному кредитованию, можно рассматривать как адекватную реакцию участников ипотечных программ на изменившиеся условия финансового рынка.

Литература:

1. Савинова В.А. Ипотечный кризис США и его влияние на развитие ипотечного кредитования в России // Финансы, денежное обращение и кредит: сб. науч. тр. Екатеринбург: Изд-во Ур ГЭУ, 2008. Вып. 24. С. 125-132.
2. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. URL.: <http://www.cbr.ru>.
3. Официальный сайт агентства по ипотечному жилищному кредитованию. URL.: <http://www.ahml.ru>.