DOI: 10.17117/na.2016.04.01.280

Поступила (Received): 24.04.2016

<http://ucom.ru/doc/na.2016.04.01.280.pdf>

Ханбабаева Э.Б.

Эффективность ипотечного кредитования как элемент системы социальной инфраструктуры

Khanbabaeva E.B.

The efficiency of mortgage lending as part of the social infrastructure system

Эффективность развития социальной инфраструктуры является ключевым показателем финансирования и управления объектами социальной инфраструктуры. Развитая социальная инфраструктура оказывает непосредственное влияние на экономику страны в целом. В статье обосновывается необходимость разработки и выработке практических решений по стратегическим инициативам государства в сфере ипотечного кредитования

Ключевые слова: социальная инфраструктура, ипотечное кредитование в России

Ханбабаева Эльвира Бахрузовна

Магистрант

Российский государственный социальный университет

г. Москва, ул. Вильгельма Пика, 4

Efficient development of social infrastructure is a key position of financing and object operation of social infrastructure. Development social Infrastructure directly influences on the whole economic. There is a necessity of practical decision development in the case of government strategic initiation in mortgage sphere in this article

Key words: social infrastructure, mortgage lending in Russia

Khanbabaeva Elvira Bahruzovna

Master

Russian state social university
Moscow, Vilgema Peak st., 4

В настоящее время, развитие ипотеки крайне важно для государственной жилищной политики. Ипотека – это, единственный эффективный механизм поддержки спроса на жилье. Порядка 90% жилья эконом-класса сегодня приобретается с привлечением ипотечных кредитов. В 2015 году ввод жилья эконом-класса вырос более чем на 20%, до 37,1 млн. кв. м. Высокая доля ипотечных сделок в покупке такого жилья свидетельствует о востребованности существующей средней ставки в 12,1 %. Программа госсубсидирования ставок по ипотеке была запущена весной 2015 года из-за резкого удорожания коммерческой ипотеки после повышения ключевой ставки ЦБ [4]. Согласно условиям программы, кредиты по льготной ставке в 12% можно взять только на приобретение жилья на первичном рынке. При этом размер первоначального взноса должен составлять не менее 20% от стоимости жилья. Большее количество людей сможет себе позволить ипотеку и улучшить свои жилищные условия. За год, по состоянию

на 1 марта 2016 года, в России выдано 300 тыс. ипотечных кредитов с господдержкой на общую сумму в 522 млрд. руб. [3].

Однако спрос на первичное жилье сокращается. Две трети спроса на ипотеку приходится на вторичное жилье, хотя ставка по таким кредитам выше, чем на первичное (свыше 13%). Безусловно, это связано с тем, что граждан нет уверенности в том, что дома в итоге будут возведены застройщиками. У ипотеки есть значительный потенциал для роста, но тогда банки должны предоставлять больше гарантий заемщикам, чтобы спрос на ипотеку на первичном рынке стал стабильным.

В этой связи, необходима разработка банковским сообществом таких методов решения проблемы, которые будут эффективны и для заемщиков, и для самих кредитных организаций. Примерами могут послужить увеличения сделок с жильем, удлинения срока кредитов, а также за счет «переупаковки» мелких ипотек и предоставления банкам доступа к «длинным деньгам», возможность рефинансирования, что позволит банкам выдавать больше ипотеки по меньшим ставкам.

Одним из инструментов решения проблемы в сфере ипотечного кредитования, в рамках Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), выступают одностраншевые ипотечные облигации с поручительством агентства в рамках пилотного проекта со Сбербанком на 50 млрд. руб., по мнению Кирилла Захарина. «Основная идея этой облигации – сделать ее простой, ликвидной и привлекательной для инвесторов. Мы направляем усилия, чтобы у бумаги появилась простая стандартная структура, чтобы она выпускалась на базе единого ипотечного агента. Кроме того, сокращаются сроки выпуска бумаг до двух недель, – отметил он. – Речь идет о «Фабрике ипотечных ценных бумаг» по трансформации закладных в удобные для инвесторов и банков ценные бумаги» [1]. Эмитентом облигаций с поручительством АИЖК выступит «дочка» агентства, на балансе которой будет сформировано ипотечное покрытие. При наступлении дефолта заемщика АИЖК выкупит закладную. По ценным бумагам АИЖК выступит не только поручителем, но и маркетмейкером (участником биржевых торгов), а также первичным инвестором части выпусков. Кирилл Захарин отметил, что ипотечные ценные бумаги обладают большей ликвидностью, чем закладные, и могут быть реализованы на бирже или использованы в качестве обеспечения для получения финансирования в Банке России. Он добавил, что сейчас АИЖК обсуждает с ЦБ установление «льготного веса» ИЦБ в балансе банков, чтобы уменьшить давление на их нормативы по капиталу. Развитие рынка ипотечных ценных бумаг позволит снизить ставку по ипотеке на 0,8–1,5 процентного пункта, прогнозирует Кирилл Захарин.

В рамках нашего исследования, можно выявить меры по защите прав участников долевого строительства и гарантии для них, например, депонирование средств граждан на эскроу-счета на время строительства, чтобы они не были потеряны из-за недобросовестных застройщиков. Важно также наличие эффективной судебной системы и системы исполнительного производства, позволяющей проводить мероприятия по взысканию задолженности в предсказуемые сроки.

Состояние инфраструктуры новых проектов (первичного жилья) не всегда удовлетворительное. Перед застройщиками стоит задача предоставлять не просто жилье, а комфортную среду обитания, включающую все необходимые социальные объекты.

В качестве основных проблем, влияющих на увеличение цен на строительство новых проектов, является избыточность действующих норм обеспечения социальными объектами и нормативных актов, устанавливающих критерии безопасности по строительству и эксплуатации сооружений, а также отсутствие четкого регламента передачи построенных объектов на баланс муниципалитетов и недостаточную компенсацию расходов, если объект остается в частной собственности. Решение этих проблем может значительно удешевить создание социальной инфраструктуры и, соответственно, снизить стоимость жилья в новых проектах.

Как сформировать платежеспособный спрос на жилую недвижимость? Средняя ставка по ипотеке в 7% возможна только при уровне инфляции 4%, считает главный эксперт центра экономического прогнозирования Газпромбанка Егор Сусин. Текущая же инфляция позволяет снизить ставку по ипотеке до 11%, полагает он. По его словам, за счет финансирования активов и повышения эффективности ипотечных финансовых механизмов можно снизить текущую ставку на 1-2 процентных пункта [2].

По мнению Егора Сусина, возобновление роста российской экономики вероятно во втором полугодии 2016 года на фоне стабилизации, но рост будет медленным и неустойчивым. Ставки по кредитам будут снижаться, но требования к заемщикам пока будут оставаться жесткими, а кредитные риски будут ограничивать восстановление кредитной активности. Учитывая особенности российского рынка жилья (высокая доля собственников, высокие ставки, короткие сроки ипотеки, низкая инвестиционная доходность), объем рынка ипотеки ограничен в сравнении с развитыми экономиками. Инвестиционный спрос останется низким, спрос, обусловленный необходимостью улучшения жилищных условий, будет расти. Значительную роль будет играть поддержка государства.

Список используемых источников:

1. Ипотечное кредитование в России. 2016. Москва.
2. Департамент развития новых территорий г. Москвы.
URL: <http://drnt.mos.ru/presscenter/news/detail/2870785.html>
3. Программа госсубсидирования ипотеки в 2015 г.
URL: <http://lgoty-expert.ru/socialnye-lgoty/lgotnaya-ipoteka/>
4. ЦБ РФ. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования.
URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?prtid=ipoteka>