

## РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ

**М. В. Куманейкина**, студентка III курса факультета учета и финансов Саранский кооперативный институт (филиал) АНО ВПО Центросоюза РФ «Российский университет кооперации»,

**Н. Н. Катайкина**, к.э.н., доцент кафедры валютно-кредитных и финансовых отношений Саранский кооперативный институт (филиал) АНО ВПО Центросоюза РФ «Российский университет кооперации»,

*В статье рассматриваются современные тенденции в финансировании приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России» на территории Республики Мордовия.*

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, приоритетный национальный проект, длинные деньги, инвестиции, жилищное строительство

Термин «ипотека» впервые появился в Греции в начале VI в. до н.э. (его ввел архонт Солон) и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями (первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство).

Как известно, в основу развития ипотеки России была положена двухуровневая американская модель. Суть ее состоит в том, что человек ежегодного дохода сразу приобретает готовое жилье, оплачивая при этом лишь незначительную часть его стоимости (20-30%), а возврат оставшейся части кредита осуществляется в течение 15 – 30 лет.

Данная модель, будучи открытой и ориентированной на получение кредитных ресурсов со свободного рынка капиталов от независимых от системы инвесторов, подвержена достаточно существенному влиянию общего состояния финансово-кредитного рынка. Поэтому широкое применение такие модели могут иметь только в странах с устойчивой экономикой.

В рамках европейской (ссудо-сберегательной) модели кредитные ресурсы

не заимствуются на открытом рынке капиталов, а целенаправленно формируются за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. Здесь право на получение ссуды заемщик имеет только в том случае, если ранее он направлял в систему свои временно свободные денежные средства, причем сумма сбережений должна быть примерно равной сумме кредита, на который он рассчитывает.

Данная схема действует следующим образом. Граждане, желающие приобрести жилье, начинают взаимодействовать со специализированным банком за 2 – 10 лет до этого. Исходя из своих возможностей, они вносят денежные средства – 50 % от стоимости будущего жилья, после чего приобретают право на получение государственной дотации (до 10 % от стоимости жилья) и право на получение льготного кредита для оплаты недостающей его части. Погашение кредита обычно длится 10 – 15 лет.

В результате накопления на первом этапе финансовых ресурсов за счет целевых вкладов у кредитных учреждений появляется возможность использовать эти средства для выдачи ссуд тем гражданам, которые обратились в эту систему раньше и уже вышли на второй этап получения кредита. Модель ссудо-сберегательного ипотечного кредитования в меньшей степени связана и менее зависима от функционирования вторичного рынка ценных бумаг под закладные на недвижимость. Сочетание в одном лице вкладчика и ссудополучателя является ее типичной чертой. До выплаты общей суммы вкладчик является кредитором, а после предоставления ему ссуды со стороны банка он становится его должником.

Долгое время ипотека была непопулярна на российском рынке. Причиной являлось нежелание банков выдавать кредиты на длительный срок ввиду отсутствия необходимых для этого «длинных» денег, неподъемные для населения ставки, а также неразвитость законодательной базы.

В последнее время ситуация заметно изменилась в лучшую сторону: увеличились сроки кредитования, были приняты необходимые поправки к закону об ипотеке, наблюдается постепенное снижение ставок. Серия мер по улучше-

нию инфраструктуры и развитию рынка была предпринята в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России».

За время реализации проекта повысилась доступность приобретения стандартного жилья за счет собственных и заемных средств граждан. Доля семей, имеющих эту возможность, возросла до 18 %. В 10 раз увеличились объемы ежегодно выдаваемых ипотечных кредитов гражданам, которые составили около 550 млрд. руб., а 445 тыс. семей оформили ипотечные кредиты. В период с 2006 по 2008 год средневзвешенная процентная ставка по кредитам устойчиво снижалась и достигла 12,5% и 10,8% в рублях и иностранной валюте соответственно.

Мировой финансовый кризис, который затронул и Россию, оказал существенное влияние на строительную отрасль. С целью ее поддержки принято решение о направлении в 2008 году средств федерального бюджета в объеме до 32,6 млрд. руб. на приобретение уже построенного жилья для граждан, уволенных и подлежащих увольнению с военной службы.

Достигнутые результаты государственной жилищной политики и сложившаяся ситуация обуславливают необходимость определения новых стратегических целей и приоритетных направлений государственной жилищной политики, направленных на преодоление диспропорций на рынке жилья и жилищного строительства и создание условий для удовлетворения потребностей и спроса на жилье граждан, включая граждан нуждающихся в государственной поддержке.

Это создало базу для дальнейшей реализации проекта в 2009-2012 годах, стратегической целью которого является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания граждан России.

Обеспеченность жильем населения Мордовии выше, чем в среднем по России и составила на начало 2008 года 22,9 кв. м, в том числе в городских поселениях – 21,3, в сельской местности – 25,3 кв. м, плотность проживания составляет 1,4 чел. на одну комнату. В то же время жилищная проблема в респуб-

лике остается острой. В Мордовии рынок ипотечного жилищного кредитования достаточно устойчиво развивается.

По результатам восьми месяцев 2008 г. в Республике Мордовия построили и ввели в эксплуатацию 124,86 тыс. кв. м жилья. Такой объем жилищного строительства на 24,2 % превышает показатели января – августа 2007 года. 57,26 тыс. кв. м пришлось на индивидуальные жилые дома, из которых 27,69 тыс. кв. м было построено в сельской местности. Всего на селе ввели 30,23 тыс. кв. м жилых домов.

В Республике Мордовия к началу августа 2008г. построили и ввели в эксплуатацию 1313 новых квартир общей площадью 97,17 тыс. кв. м. На индивидуальные дома пришлось 47,7 тыс. кв. м из общего объема введенного жилья. В сельской местности за семь месяцев построили 25,75 тыс. кв. м жилых домов, из которых 23,2 тыс. кв. м составили индивидуальные дома.

В настоящее время в Республике Мордовия ипотечное кредитование наиболее активно осуществляется через ОАО «Мордовская ипотечная корпорация», уставный капитал которой более чем на 90 % сформирован за счет средств республиканского бюджета на 1.08. 2008 составляет 900 млн. рублей. Мордовская ипотечная корпорация функционирует с 2001 г. За семь корпорацией выдано 1 600 жилищных кредитов и займов, общим объемом свыше 400 млн. рублей. В эксплуатацию сдано 1 800 квартир и индивидуальных жилых домов площадью 111 000 кв. м. Общая сумма средств, направленных на строительство, составила 1 млрд. руб., из которых 90 % инвестированы в новое жилье. Удельный вес ипотечного строительства от общего строительства жилья в республике составил в 2006 г. – 38 %, а в 2007 г. – 43 %. К 2010 г. его планируется довести до 50 %. [1]

Реализуемая в республике схема ипотечного кредитования предполагает, что ипотечные кредиты предоставляются отдельным категориям граждан за счет средств корпораций. Всего более 10 категорий граждан имеют право на льготы – очередники, бюджетники, молодые семьи, другие категории остро нуждающихся граждан. Социальным категориям граждан предоставляется сле-

дующий спектр льгот:

1) субсидирование процентной ставки (гражданин оплачивает самостоятельно лишь 5 % годовых, оставшуюся часть берет на себя бюджет);

2) субсидирование первоначального взноса для работников бюджетной сферы (максимальный размер субсидий на двух и более работников бюджетной сферы – 30 % от стоимости приобретаемого жилья, на одного работника 15 %);

3) субсидирование первоначального взноса членам жилищных строительных кооперативов, образованных в 1991 – 1992 гг. (в размере 30 % стоимости приобретаемого жилья);

4) погашение части ипотечного кредита для семей, имеющих двух и более детей (при рождении второго ребенка кредит погашается на 10%, при рождении третьего, четвертого, пятого, шестого – 20%, при рождении седьмого кредит погашается полностью);

5) молодым семьям, кроме субсидирования процентной ставки, выделяются средства на первоначальный взнос, как из федерального, так и из республиканского бюджета.

Таким образом, для молодых семей в республике созданы достаточно выгодные условия для приобретения жилья, которые заключаются, во-первых, в низком размере первоначального взноса (при условии получения субсидий его размер составляет 10%) и, во-вторых, молодым семьям при недостаточной собственной неплатежеспособности для получения кредита разрешается привлекать в качестве созаемщиков родителей и других родственников. По программе «Обеспечение жильем молодых семей» ипотечной корпорацией освоено 165 млн. руб. из федерального и республиканского бюджетов.

Кредит «Молодая семья» предусматривает льготные условия выдачи ссуды на приобретение жилья молодым семьями возможность предоставления отсрочки по уплате основной суммы долга с увеличением срока кредитования.

Однако объем ссудной задолженности незначителен, что обусловлено развитием в республике ипотечного кредитования молодых семей через ОАО «Мордовская ипотечная корпорация».

Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России и республике Мордовия является одним из ключевых звеньев в решении жилищной проблемы. Формирование рынка ипотечных кредитов должно послужить импульсом к вовлечению средств частных инвесторов и населению в жилищный комплекс, а с учетом мультипликативного эффекта – к повышению инвестиционной активности во всех секторах экономики. Последнее чрезвычайно важно для воспроизводства основных фондов (в том числе жилищного), оживления экономического роста и, в конечном счете – повышения общественного благосостояния.

То, что до сих пор ипотечное кредитование не заняло должного места в экономике страны, связано с целым комплексом причин.

Среди макроэкономических факторов, сдерживающих интенсивное развитие ипотечного кредитования в России, можно назвать следующие:

1. Низкий уровень жизни населения. Среднедушевые денежные расходы населения и среднемесячная начисленная заработная плата составляют всего около двух прожиточных минимумов, а размер пенсий по старости практически соответствует прожиточному уровню.

Анализ доходов населения и сложившихся цен на рынке жилья показал, что сегодня без ипотечного кредитования лишь 1-1,2% населения обладают платежеспособным спросом для приобретения недвижимости; еще 0,3-0,5% населения обеспечиваются объектами недвижимости за счет средств бюджетов всех уровней.

2. Малый процент среднего класса среди населения. По расчетам института экономики РАН, к среднему классу можно отнести семьи, имеющие ежемесячные душевые доходы от 1 до 3 долл. в Москве и 700 долл. на остальной территории России. Только малый процент населения, в основном сосредоточенный в крупных мегаполисах, имеет высокую платежеспособность и достаточные доходы для обслуживания и возврата ипотечных кредитов.

3. Отсутствие источника «длинных денег» в экономике. Принцип работы «длинных денег» на рынке ипотечного кредитования позволяет покупателям

стать собственниками недвижимости на условиях отсрочки платежа. Для этого в стране должны существовать источники формирования «длинных денег».

По теории денежная масса состоит из нескольких денежных агрегатов, из которых в нашей стране присутствуют только короткие деньги агрегат M2.

Россия представляет собой страну не товарного, а денежного дефицита. И это связано не с недостаточной эмиссией денежной системы, а неразвитостью денежной системы и отсутствием большинства денежных агрегатов. Самым важным моментом является отсутствие «длинных денег» в экономике. На современном этапе в России практически отсутствуют институты «длинных денег» в лице страховых и частных пенсионных компаний и долгосрочных депозитов.

4. Отсутствие развитого рынка финансовых ипотечных инструментов. Важнейшим свойством ценных ипотечных бумаг по сравнению с другими ценными бумагами является их надежность, обеспеченная высокой ликвидностью залогов жилой и нежилой недвижимости. Институт залога (ипотеки), имеющий многовековую историю, начал заново возрождаться в России при переходе к рыночным отношениям.

Неразвитость ипотеки в России по сравнению с зарубежными странами нередко связывают с высокими процентными ставками, не позволяющими значительной части населения воспользоваться программами ипотечного кредитования ввиду невысоких доходов. Ставка по ипотечным кредитам в среднем по России сегодня колеблется от 12 до 14% годовых в рублях.

Российский рынок недвижимости повторяет сценарий развития рынка европейского. У нас, так же как в европейских странах, в последнее десятилетие:

- наблюдался повышенный темп роста цен на недвижимость, сменявшийся периодами стагнации;
- отношение «цена/доход» росло высокими темпами, сравнимыми по динамике с США и ЕС;
- до последнего времени улучшались условия ипотечного кредитования;
- появились более рискованные программы, снижались процентные

ставки, сокращались временные издержки на оформление кредита.

С наступлением мирового кризиса:

– обозначился серьезный дефицит ресурсов, которые банки могли бы направлять на выдачу кредитов;

– около 15% банков свернули программы ипотечного кредитования;

– ужесточились требования к заемщикам при выдаче кредитов;

– ухудшились программы кредитования: сократилось количество программ с пониженным первоначальным взносом, повысились процентные ставки, особенно для «серых» заемщиков, внимательнее стали оцениваться закладываемые объекты.

На сегодняшний день главная проблема ипотечного кредитования – активное стимулирование спроса без достаточного обеспечения предложения, что ведет к повышению цен. Увеличение объемов рынка ипотечного кредитования, не подкрепленное ростом объемов возводимого жилья, вызывает удорожание недвижимости и сокращение потенциальной базы ипотеки. Рост цен на недвижимость девальвирует предпринимаемое банками снижение ставок и оптимизацию требований к заемщикам.

Кардинально изменить ситуацию может только рост объема возводимого жилья. Без увеличения объемов нового строительства и снижения административных барьеров на строительном рынке невозможно сделать жилье доступным, иначе рост цен будет всегда опережать платежеспособный спрос.

Даже при снижении процентных ставок до уровня инфляции ипотека сама по себе не в состоянии решить проблему обеспечения граждан жильем.

Готовясь к реализации приоритетного национального проекта, государство выделяло следующие основные проблемы российского жилищного рынка:

– большинство людей нуждается в жилье, но не может себе позволить его покупку;

– в России отсутствует эффективная система долгосрочного жилищного кредитования;

– нынешних объемов жилищного строительства не хватает для удовле-

творения потребностей населения;

– качество жилищных и коммунальных услуг остается очень плохим, а уровень износа коммунальной инфраструктуры – высоким;

– процедуры согласования строительной документации затруднены;

– граждане слабо защищены от махинаций при покупке и продаже жилья.

Для решения этих проблем Правительство Российской Федерации утвердило федеральную целевую программу «Жилище», которая является базовым механизмом реализации национального проекта.

Особенность новой программы – ее сбалансированность. Государство не сможет способствовать созданию рынка доступного жилья, занимаясь каждым направлением в отдельности.

На развитие регионального рынка ипотечного кредитования одновременно воздействует множество факторов. Их можно ранжировать следующим образом:

1) уровень доходов потенциальных заемщиков (особенно «белых» доходов);

2) стоимость жилья;

3) наличие конкуренции среди первичных кредиторов;

4) наличие достойного жилья;

5) уровень заинтересованности региональных органов власти в развитии данного рынка и, соответственно, размер, и порядок оказываемой поддержки участникам рынка.

Опыт Республики Мордовия – одно из подтверждений того, что рынок ипотеки перестает быть только столичным явлением; он становится все более региональным. Однако главным источником инвестиций в строительную индустрию в Мордовии по-прежнему остается госбюджет. Инициатива частного сектора в этой сфере явно недостаточна. Создание благоприятного инвестиционного климата в строительной индустрии – важнейшая задача государственной политики по насыщению жилищного рынка и решению проблемы доступного жилья. Есть основания полагать, что трудности, возникшие ныне в систе-

ме банковского кредитования, носят временный характер и при мощной поддержке государства будут успешно преодолены.

Можно дать следующие рекомендации по путям совершенствованию ипотечного кредитования в Мордовии:

– необходимо проводить наиболее планомерную работу по сокращению просроченной задолженности по ипотечному кредиту, усилить работу по исключению из кредитного портфеля ссуд с повышенной степенью риска;

– проводить работу по ликвидации задолженности по просроченным ссудам;

– при ипотечном кредитовании более тщательно изучать финансовое состояние клиентов;

– после заключения кредитного договора и выдачи кредита большее внимание уделять мониторингу платежеспособности клиента;

– при нарушениях договорных обязательств обращаться в Арбитражный суд.

Подводя итог, можно с уверенностью сказать, что у российской ипотеки хорошие перспективы развития и большое будущее. Она становится более доступной и во многом определит дальнейшее становление российской рыночной экономики. [2]

#### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ**

1. Еремина О. И. Развитие ипотечного жилищного кредитования / О. И. Еремина// Вестник Мордовского университета Серия «Экономические науки». – 2007.– №1 – С. 100-102.

2. Сураева-Королева А. В. Ипотечное жилищное кредитование в регионе: инвестиционно-финансовая модель / А. В. Сураева-Королева// Регионология. – 2008.– №2 – С. 258-262.