

УДК 336.77

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ: ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Скифская А.Л.

ФГБОУ ВПО «Тюменский индустриальный университет», Тюмень, e-mail: skifskaya@yandex.ru

В статье излагаются практические аспекты развития ипотечного кредитования в Тюменской области, выделяются этапы становления ипотечного рынка, определяется роль крупнейших банков России и Тюменской области в сфере жилищного кредитования. В статье представлены основные нормативные документы, определившие перспективы функционирования банковского кредитования в Тюменской области. Анализ тенденций показал, что ключевую роль в формировании и развитии кредитного рынка сыграло АИЖК; благодаря высокому уровню социально-экономического развития региона, Тюменская область входит в группу перспективных регионов по уровню кредитной активности населения. В итоге сформулированы основные факторы, влияющие на расширение возможностей банковского сектора в стимулировании ипотечного кредитования: дефицит свободных финансовых ресурсов; отвлечение средств на более доходные и более рискованные операции; непредсказуемость социально-экономической ситуации, изменений в правовой среде.

Ключевые слова: банк, ипотека, аудит, государственное регулирование, Центральный банк Российской Федерации, ипотечное кредитование, кредит, спрос на кредит

MORTGAGE LENDING IN THE TYUMEN REGION: TRENDS AND PROSPECTS

Skifskaya A.L.

Tyumen Industrial University, Tyumen, e-mail: skifskaya@yandex.ru

In the article the practical aspects of development of the mortgage crediting are expounded in the Tyumen area, the stages of becoming of mortgage market are distinguished, the role of the largest banks of Russia and Tyumen area is determined in the field of the housing crediting. Basic normative documents are presented in the article, defining the prospects of functioning of the bank crediting in the Tyumen area. The analysis of tendencies showed that a key role in forming and credit market development was played by АИЖК, due to the high level of socio-economic development of region, Tyumen area in walks in the group of perspective regions on the level of credit activity of population. In the total basic factors influencing on expansion of possibilities of bank sector in stimulation of the mortgage crediting are set forth: deficit of free financial resources; distraction of facilities on more profitable and more risk operations; the unpredictability of socio-economic situation, changes in a legal environment.

Keywords: bank, mortgage, audits, government regulation, Central Bank of the Russian Federation mortgage lending, credit, the demand for credit

Главной целью социального государства и регулирования социально-экономических процессов является экономическая и социальная стабильность страны. Ипотечное кредитование выступает серьезным социально-экономическим инструментом, посредством которого государство может обеспечить своих граждан жильем.

Можно говорить о социальной направленности ипотечных систем, и это одна из особенностей современного периода развития ипотечного жилищного кредитования в мире. Однако ипотечная система – это не только цель и возможности решения социальных проблем, это ещё и сложная финансово-экономическая организация, которая требует государственного регулирования и контроля.

Президент Российской Федерации В.В. Путин, подчеркивая важность и значимость жилищных условий, назвал жилье вопросом «фундаментальных условий» жизни людей, ведь как предмет потребления жилье многофункционально (обеспечивает сохранение физического существования челове-

ка; связано с удовлетворением первичных потребностей человека; является материальной основой развития семьи; создает условия для воспитания подрастающего поколения, отдыха; обеспечивает хранение материальных и духовных благ человека), в то время как все другие предметы потребления не обладают этими свойствами и являются в большей степени монофункциональными,

Решение жилищных проблем российского населения, несомненно, было и остается актуальным вопросом. Так, по некоторым данным, не удовлетворены жилищными условиями около 60% россиян, при санитарных нормах 18 кв. м, средняя обеспеченность жильем площадью составляет 22,3 кв. м, для сравнения, в европейских странах показатель обеспеченности в 2–3 раза выше. Поэтому отмечается увеличивающаяся потребность в обеспечении жильем и улучшении жилищных условий, и, как следствие, повышается спрос на ипотечные кредиты.

Ипотека рассматривается в двух аспектах: правовом и экономическом. Как правовая категория, ипотека представляет собой залог недвижимости (жилых и нежилых помещений, земли, иных фондов) для целей привлечения жилищного и ипотечного кредита. В экономическом аспекте ипотека представляет собой ценную бумагу – закладную, как долговой актив, удостоверяющий право залогодержателя на недвижимое имущество.

Категория «ипотечное кредитование» объединяет правовой и экономический подходы и характеризуется как кредитование под залог недвижимого имущества, где залог выступает в качестве обеспечения возвратности кредитных ресурсов банка.

Кредит выступает интеграционным механизмом и инструментом формирования, распределения и использования финансовых и инвестиционных ресурсов субъектов, независимо от уровня хозяйствования ресурсов. Исторически под кредитом понимают долг, который возникает между членами общества и как определенные блага, предоставленные во временное пользование. Ипотечный кредит несет в своем содержании две составляющие: экономическую и правовую.

Термин «ипотека» впервые появился в Греции в начале VI века до нашей эры и означал обеспечение ответственности должника кредитору определенными земельными владениями (первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство). Для этого оформлялись обязательства, а на границе земельной территории ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в поименованной сумме. На таком столбе, получившем название «ипотека», отмечались все поступающие долги собственника земли. Позже появились ипотечные книги.

Причем, с развитием кредитных отношений, основные элементы практически не изменились. Так, основными элементами системы ипотечного кредитования – участниками рынка ипотечных кредитов являются субъекты, которых можно условно разделить на две подгруппы: основные и второстепенные.

Основные субъекты:

– заемщики – физические лица, граждане Российской Федерации, заключившие кредитные договоры с банками (кредитными организациями), по условиям которых полученные в виде кредита средства используются для приобретения жилья. Обеспечением исполнения обязательств по договорам служит залог приобретаемого жилья (ипотека);

– кредиторы – банки (кредитные организации) и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты (займы). Основными функциями кредитора являются предоставление ипотечного кредита на основе оценки платежеспособности и кредитоспособности заемщика в соответствии с требованиями и условиями кредитования, оформление кредитного договора (договора займа) и договора об ипотеке, обслуживание выданных ипотечных кредитов;

– инвесторы – юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка. К их числу относятся паевые и пенсионные фонды, страховые компании, инвестиционные банки, парные инвестиционные фонды, портфельные управляющие;

– государство определяет концепцию развития системы ипотечного кредитования и формирует правовую базу для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования, создает механизм социальной защиты заемщиков, проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка кредитования, создаст необходимые институты для организации рынка и участвует в управлении ими.

Существует и другая группа участников – второстепенные субъекты, деятельность которых связана с финансовым и жилищным рынком (агентства недвижимости, паевые фонды, агенты ипотечного кредитования, оценочные компании и т.д.).

Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации связано с развитием института права собственности и бесплатной приватизацией квартир. Предметом ипотеки может являться только недвижимость. В Приложении к распоряжению заместителя Председателя Совета Министров Правительства Российской Федерации от 22 декабря 1993 года № 96-рп «Основные положения о залоге недвижимого имущества – ипотеке» в пункте 6 главы I представлен перечень объектов недвижимости: земельные участки, в том числе из состава земель сельскохозяйственного назначения; предприятия; здания; сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома и квартиры, дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения, иное недвижимое имущество.

Первый ипотечный банк в России – Санкт-Петербургский ипотечный банк, был организован в 1992 году как акционерное общество. Его учредителями стали акционерное общество «Банк Санкт-Петербург»,

«Фонд имущества Санкт-Петербурга», Промышленно-коммерческая ассоциация «Роспром», корпорация «Высокоскоростные магистрали». Деятельность банка была определена как специализация на выдаче ссуд и кредитов под залог различного недвижимого имущества и кредитование строительных и дорожных организаций. Банком реализовывались две схемы мобилизации средств: «Финансовый менеджер» и «Облигационные займы».

Одной из первых программ ипотечно-жилищного кредитования и жилищного строительства стала программа, разработанная Сбербанком совместно с «Госстрахом России» и компанией ОАО «Корпорация «Жилищная инициатива». Совокупность мероприятий предусматривала формирование в центральной части России структуры ипотечных банков и была рассчитана на привлечение сбережений населения и инвестиций коммерческих организаций под залог недвижимого имущества [7].

Во многих российских регионах эффективной промежуточной моделью, соответствующей переходному этапу, стала продажа жилья в рассрочку или с предоставлением долгосрочных ссуд региональными, муниципальными и отраслевыми ипотечными фондами. Они были образованы в соответствии с Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 года № 2281 «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы».

В 1996 году Правительством РФ было утверждено Постановление «О создании Агентства по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) с сохранением за государством контрольного пакета акций компании. Основной задачей АИЖК стала организация и обслуживание вторичного рынка ипотечного кредитования в России. Для Агентства стало необходимым перенять опыт европейских компаний по выкупу у банков ипотечных жилищных кредитов с целью выпуска (продажи) под их обеспечение конкурентных ценных бумаг с высокой доходностью, под гарантии государства. В дальнейшем активы должны были размещаться на вторичном фондовом рынке. При этом разница в доходности вышеназванных привлекаемых и размещаемых финансовых активов в виде ценных бумаг должна была погашаться за счет Агентства.

К 2000 году внебюджетные фонды жилищного строительства осуществляли свою деятельность в 19 регионах, их доля составляла от 20 до 50% объема финансирования жилищного строительства в большинстве городов. В регионах с развитием ипотечно-кредитования повысились темпы роста

строительства и сдачи объектов недвижимости, повысилась активность строительных и сопутствующих производств [8].

Для укрепления роли региональных внебюджетных фондов, развития ипотеки и жилищного кредитования, развития системы государственных гарантий и государственного страхования, повышения надежности ипотечных кредитов 25 августа 2000 года была образована «Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования» (МАИФ). «Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования» объединила более 60 региональных и муниципальных фондов России, Украины и Киргизии [5].

По критерию кредитной активности кредитных учреждений банковского сектора и участию в программах рефинансирования ипотечного кредитования, в которых принимает непосредственное участие АИЖК, определяются следующие группы регионов:

1. Группа А – достаточно высокая стоимость жилья, развитая инфраструктура, развитый дорожный и строительный комплекс, развитые отношения на рынке жилья и хорошие перспективы – Москва, Московская область, Санкт-Петербург.

2. Группа Б – развитая строительная инфраструктура и достаточный опыт кредитования – Иркутская, Новосибирская, Омская, Тюменская, Самарская, Томская, Челябинская области, Ханты-Мансийский автономный округ, Республика Башкортостан, Республика Мордовия, Удмуртская Республика, Чувашская Республика, Белгородская области.

3. Группа В – развитая дорожная и строительная инфраструктура и достаточный потенциал жилищного ипотечного кредитования, сформированные условия ипотечного кредитования – Республика Бурятия, Хабаровский край, Вологодская, Кировская, Нижегородская, Пермская, Псковская области.

4. Группа Г – другие регионы, не имеющие достаточной инфраструктуры и опыта жилищного и ипотечного кредитования, но есть перспективы включения в план активных операций Агентства по ипотечному жилищному кредитованию [2].

Процесс формирования региональной банковской системы в Тюменской области начался в 1989 году, опережая по многим параметрам темпы рыночных преобразований в стране. В этот период шла регистрация первых коммерческих банков, формировалась нормативная база, регламентирующая их деятельность. В период с 1989 по 1993 год на территории Тюменской области было зарегистрировано 59 коммерческих банков, в 1994 году их было уже 67. Кроме того,

открылись 11 филиалов банков других регионов. Начал выполнять функции универсального коммерческого банка Тюменский банк Сбербанка России. В числе первых коммерческих банков, созданных на территории области и действующих до сих пор, следует отметить ЗАО «Сургутнефтегазбанк», ОАО «Сибнефтебанк», ЗАО «Приполяркомбанк», ЗАО «Тюменьагропромбанк», ОАО «Запсибкомбанк».

По состоянию на 1 января 2015 года банковский сектор был представлен 15 кредитными организациями с 31 филиалом в границах Тюменской области и 18 за её пределами; более 50 филиалов кредитных организаций других регионов, головные офисы которых расположены вне территории Тюменской области, из которых 7 филиалов – это филиалы ПАО «Сбербанк России».

По рейтингу активности и приоритетности участия в программе рефинансирования ипотечных кредитов АИЖК Тюменская область входит в группу Б, а по уровню развития банковского сектора Тюменская область (включая ХМАО и ЯНАО) является одной из ведущих, не только в Уральском федеральном округе, но и в целом в России.

Рассмотрим основные тенденции ипотечного кредитования в России и Тюменской области. В России уже сложилась практика и накоплен опыт функционирования системы ипотечного кредитования,

сформирована основа и заложена нормативная база для стимулирования развития системы жилищного и ипотечного кредитования (табл. 1).

Необходимо отметить особенность 2014 года – это повышение влияния жилищного и ипотечного кредитования на рынок жилья и недвижимости в целом в стране. Об этом говорит положительная динамика сделок с ипотекой на фоне достаточно постоянной положительной динамики сделок с жильем. По данным «Управления Росреестра по Тюменской области», каждое 4-е право собственности на недвижимость, а это 24,6%, зарегистрированное в сделках с жильем за два последние года, приобреталось с привлечением жилищного и ипотечного кредита.

Этот показатель является серьезным достижением развития рынка за весь период исследования – 10 лет. По оценкам АИЖК, доля кредитных ипотечных сделок в приобретении нового жилья от застройщика составляет до 40%, а по ряду объектов сделки с кредитом составляют более 50% и достигают до 70–80% объема продаж. В 2014 г., по данным Центрального Банка РФ, продолжился рост объемов жилищных ипотечных кредитов: 657 кредитных организаций предоставили 824792 кредита на сумму 1,354 трлн руб., что на 19,24% больше по числу кредитов и на 31,17% больше в денежном выражении, чем в 2013 г.

Таблица 1

Основные показатели выданных ипотечных кредитов в РФ за 5 лет

Год	Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.	Средняя процентная ставка по ипотечным кредитам, %	Просроченная задолженность по ипотечным кредитам, млрд руб.
2010	564,6	214	12,6	611,212
2011	655,8	350	12,9	1 070,329
2012	152,5	130	14,6	1 010,889
2013	380,1	301	13,1	1 129,373
2014	713,0	521	12	1 474,839

Таблица 2

Структура ипотечных жилищных кредитов

Ед. изм.	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке						
млрд руб.	120,9	15,6	38,8	107,5	206,4	406,1
в тыс. шт.	64,4	13,3	30,8	78,5	138,3	247,4
в млн кв. м	3,3	0,5	1,2	3,2	6,1	11,5
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке						
млрд руб.	534,9	136,9	340,1	609,4	825,6	947,5
в тыс. шт.	285,1	116,7	270,2	445	553,4	577,4
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	20,9	24,0
Объем первичного рынка ИЖК в %						
	18,4	10,2	10,3	15,1	20,0	29,0

По данным Центрального банка РФ, из шести групп банковских организаций, сгруппированных и ранжированных по убыванию величины активов, доля 1-й группы из 5 кредитных организаций с наибольшей величиной активов в общем объеме предоставленных за 2014 г. ипотечных кредитов была на уровне 72,22% в денежном выражении и 76,93% в количественном, прибавив соответственно 6,23 и 4,62% по сравнению с предыдущими периодами.

В Тюменской области (без учета автономных округов), начиная с 2013 года, ежемесячный объем жилищных и ипотечных кредитов для физических лиц, выданных коммерческими банками вырос на 149,9%, с 66,48 млн руб. в январе 2013 г. до 98,98 млн руб. в марте 2014 г. К началу 2015 г. рост составил более 200%, с 49,47 млн руб. [1]. Средневзвешенная процентная ставка по выданным ипотечным кредитам за 2015 год составила 12%, причем, более высокий уровень ставок наблюдался в первом квартале 2015 года. По аналитическим данным ОАО «АИЖК», в 2015 году объем ипотечных сделок на рынке жилья повысился на 10 п.п. по сравнению с 2014 г. и составил более 30%.

Кроме того, необходимо отметить, что банки ужесточают условия ипотеки для снижения своих кредитных рисков:

- увеличился первоначальный взнос по ипотеке, около 1/2 заемщиков вносят сумму от 30% и выше (на сегодняшний день большинство банков вводят ограничения по минимальной сумме – 30%). Этот рост можно назвать тенденцией, так как в 2012 году доля таких заемщиков была не выше 25–30% от общего числа заемщиков;

- за 3 года средняя сумма жилищного ипотечного кредита изменилась в сторону увеличения; возросли и требования к будущему жилью;

- начиная с III квартала 2014 г. сначала ПАО «Сбербанк», а потом другие банки стали постепенно повышать процентные ставки по ипотечным кредитам. Рост процентных ставок за 2 года составил около 1,5%. В некоторых банках повышение составило менее 1% (ВТБ24 с 13,15 до 13,55%, Банк Возрождение с 14,5 до 14,75%), а по некоторым был более значителен (Промсвязьбанк с 14,81 до 16,35%) [6];

- средняя процентная ставка по ипотечным кредитам в III квартале 2015 г.

снизилась по сравнению с I кварталом 2015 года на 0,8 процентных пункта и составила 13,7%.

В целом, анализ сегодняшнего состояния рынка жилищного и ипотечного кредитования позволяет выделить ряд факторов, ограничивающих и препятствующих его активному развитию:

- дефицит свободных финансовых ресурсов у банков на длительный срок (в виде «длинных» денег) [6];

- отвлечение средств на более доходные и более рискованные операции, например, спекулятивные сделки с валютой;

- непредсказуемость и непрогнозируемость социально-экономической ситуации, изменений в правовой среде;

- санкционная составляющая движения денег и ограничения по межбанковским международным кредитам;

- в качестве источников привлечения ресурсов банков для финансирования ипотеки выступают вклады населения и государственные средства, привлекаемые посредством «Агентства по ипотечному жилищному кредитованию»;

- нестабильность рубля и высокая волатильность национальной валюты, обесценение на фоне роста курса доллара и евро [4];

- высокая монополизация рынка банковских услуг и дальнейшее повышение уровня монополизма у банков с государственным участием, которые изначально имеют преимущество перед акционерными банками в виде государственной поддержки и государственных гарантий. По данным Центрального Банка России [3], на долю банков с государственным участием («Сбербанк России», «Газпромбанк» и «ВТБ24») приходится около 60% выданных жилищных и ипотечных кредитов.

Список литературы

1. Банки России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.sravni.ru/banki-goroda/tjumen/> Портал «Все об ипотеке» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.vse-obipoteke.ru/socialnaja_ipoteka_v_regionah/tjumenskaja_oblast.

2. Бюллетень банковской статистики. – 2014. – № 9 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1409r.pdf>.

3. Ефремова В.В., Королева А.М. Финансовая грамотность населения России: проблемы и направления повышения // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 1. – С. 95–97.

4. Королева А.М. Современное состояние и перспективы управления рынком ипотечного кредитования в России. // Вопросы управления. Уральский институт управления – филиал РАНХиГС. – 2015. – № 2 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vestnik.uapa.ru/ru/issue/2015/02/15>.

5. Официальный сайт Международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.moshouse.ru/develop/inter_assoc.php.

6. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=ipoteka>.

7. Скифская А.Л., Малинина И.А. Особенности аудита ипотечного кредитования. // Математические методы и модели в управлении, экономике и социологии: сборник научных трудов. Вып. 8 (Международный) – Тюмень: ТюмГНГУ, 2014. – С. 254–256.

8. Социальное положение и уровень жизни населения России // Сборник Росстата. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/bgd/regl/b13_44/Main.htm.

References

1. *Banki Rossii* (Russian banks). Available at: http://www.vse-obipoteke.ru/socialnaja_ipoteka_v_regionah/tjumenskaja (accessed 20 March 2016).

2. *Byulleten bankovskoj statistiki* (Banking Statistics Bulletin), 2014, no. 9. Available at: <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1409r.pdf> (accessed 20 March 2016).

3. Efremova V.V., Koroleva A.M. Finansovaya gramotnost naseleniya Rossii: problemy i napravleniya povysheniya (Financial literacy of the Russian population: problems and ways

to improve). *Ehkonomika i predprinimatelstvo*, 2015, no. 1, pp. 95–97.

4. Koroleva A.M. Sovremennoe sostoyanie i perspektivy upravleniya rynkom ipotechnogo kreditovaniya v Rossii. (Current status and prospects of market management of mortgage lending in Russia). *Voprosy upravleniya. Uralskij institut upravleniya*, 2015, no. 2. Available at: <http://vestnik.uapa.ru/ru/issue/2015/02/15/> (accessed 10 March 2016).

5. *Oficialnyj sayt Mezhdunarodnoj asociacii fondov zhilishchnogo stroitelstva i ipotechnogo kreditovaniya* (The official website of the International Association of Housing and Mortgage Funds). Available at: http://www.moshouse.ru/develop/inter_assoc.php (accessed 28 February 2016).

6. *Oficialnyj sayt Centralnogo banka Rossijskoj Federacii* (The official website of the Central Bank of Russia). Available at: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=ipoteka> (accessed 10 March 2016).

7. Skifskaya A.L., Malinina I.A. Osobennosti audita ipotechnogo kreditovaniya (Features of audit of mortgage lending). *Matematicheskie metody i modeli v upravlenii, ehkonomike i sociologii: sbornik nauchnyh trudov. Vypusk 8 (Mezhdunarodnyj)*. Tyumen, 2014, pp. 254–256.

8. *Socialnoe polozhenie i uroven zhizni naseleniya Rossii* (Social status and standard of living of the Russian population). *Sbornik Rosstata*. Available at: http://www.gks.ru/bgd/regl/b13_44/Main.htm. (accessed 7 February 2016).