

УДК 336.77(470+571)

О.Д. Жилан

Байкальский государственный университет, г. Иркутск, email: GilanOD@bgu.ru

СТРУКТУРНЫЕ ВОПРОСЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечное жилищное кредитование, счета эскроу.

Актуальность темы исследования заключается в непрерывном совершенствовании ипотечного жилищного кредитования в России, а также значительном развитии данного кредитного инструмента. В данной статье рассматриваются структурные вопросы функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования для выявления его основных участников, определения их функций и форм взаимодействия между ними. Анализ научной литературы и нормативно-правовых актов в области функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования, а также оценка тенденций на рынке ипотечного кредитования свидетельствуют о наличии возможностей его роста. В статье рассматриваются функции основных участников рынка ипотечного жилищного кредитования и их взаимодействие друг с другом, с целью выявления новых или совершенствования сложившихся, на данный момент, форм взаимодействия между ними.

O.D. Zhilan

Baikal State University, Irkutsk, email: GilanOD@bgu.ru

STRUCTURAL ISSUES OF FUNCTIONING OF THE HOUSING MORTGAGE LENDING MARKET IN RUSSIA

Keywords: mortgage lending, residential mortgage lending, escrow accounts.

The relevance of the research topic lies in the continuous improvement of mortgage lending in Russia, as well as the significant development of this credit instrument. This article examines the structural issues of the functioning of the housing mortgage lending market in order to identify its main participants, determine their functions and forms of interaction between them. The analysis of scientific literature and regulatory legal acts in the field of functioning of the housing mortgage lending market, as well as the assessment of trends in the mortgage lending market indicate that there are opportunities for its growth. The article examines the functions of the main participants in the housing mortgage lending market and their interaction with each other, in order to identify new or improve the currently existing forms of interaction between them.

Система ипотечного кредитования на сегодняшний день обладает важнейшей значимостью, как для развития всей экономики, так и для отдельных потребителей.

При решении вопросов развития направлений совершенствования рынка ипотечного жилищного кредитования на первое место выходит активизация факторов и проблем, препятствующих его развитию: несбалансированность рынка, обоснованная макроэкономической конъюнктурой, динамика уровня доходов граждан, их дифференциация, ценообразование недвижимости и социально-экономические особенности развития страны, проявляющихся в государственной поддержке через применение льготных программ кредитования.

Тенденция модернизации рынка кредитования обусловлена тем, что ипотечное жилищное кредитование, являясь инструментом решения социально-экономических задач, механизмом увеличения конкурентоспособности экономики государства, проявляет все большую ограниченную доступность, обусловленную невысоким уровнем, постоянным снижением и дифференциацией доходов населения, с одновременным увеличением стоимости жилой недвижимости на фоне экономической и геополитической нестабильности.

Структурно рынок ипотечного жилищного кредитования в России включает в себя два уровня: первичный рынок, который в большинстве в своем рассматривается в рамках данной статьи, и вторичный рынок (рис. 1).

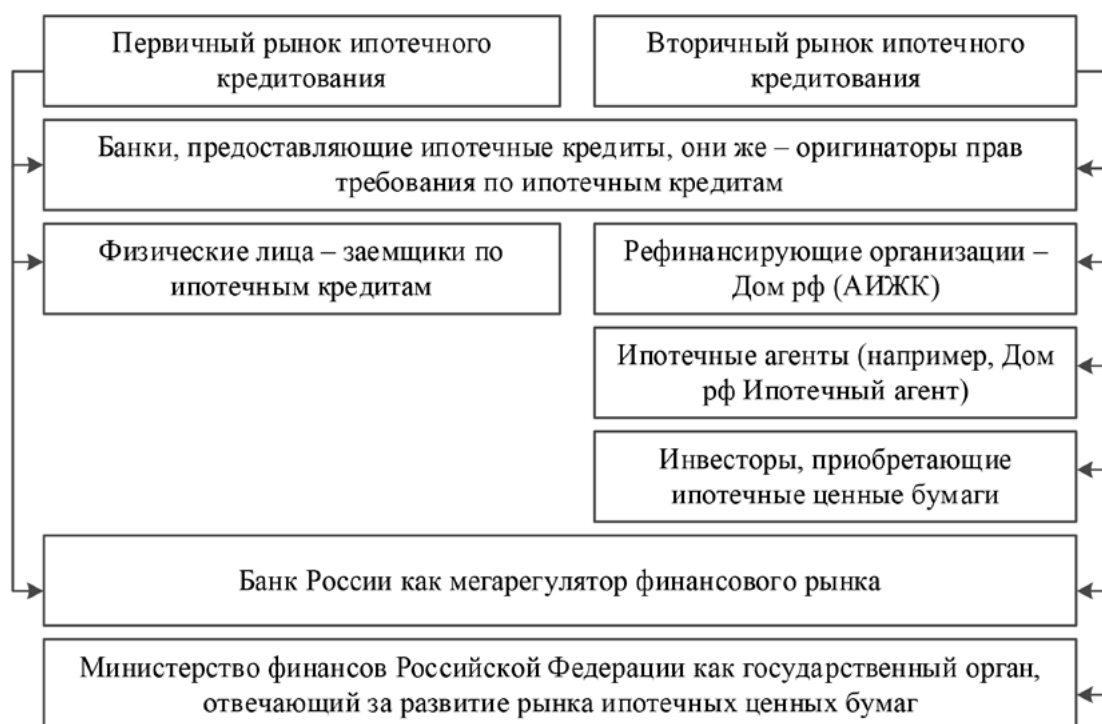


Рис. 1. Структурные особенности рынка ипотечного жилищного кредитования в России

Примечание: составлено по данным [1].



Рис. 2. Количество и удельный вес банков, занятых ипотечным жилищным кредитованием в банковском секторе Российской Федерации за 2016–2021 гг.

Примечание: составлено по данным [5].

Таблица 1

Десять ведущих банков в рейтинге по доле на рынке ипотечного жилищного кредитования по состоянию на 01.04.2022

Место в рейтинге	Банк	Доля рынка, %	Место в рейтинге	Банк	Доля рынка, %
1	Сбербанк	50,8	6	Открытие	2,4
2	ВТБ	20,6	7	Росбанк	2,3
3	Альфа Банк	3,3	8	Промсвязьбанк	1,9
4	ГПБ (Газпром)	3	9	Банк Дом рф	1,9
5	Россельхозбанк	2,8	10	Совкомбанк	1,2

Примечание: составлено по данным [6].

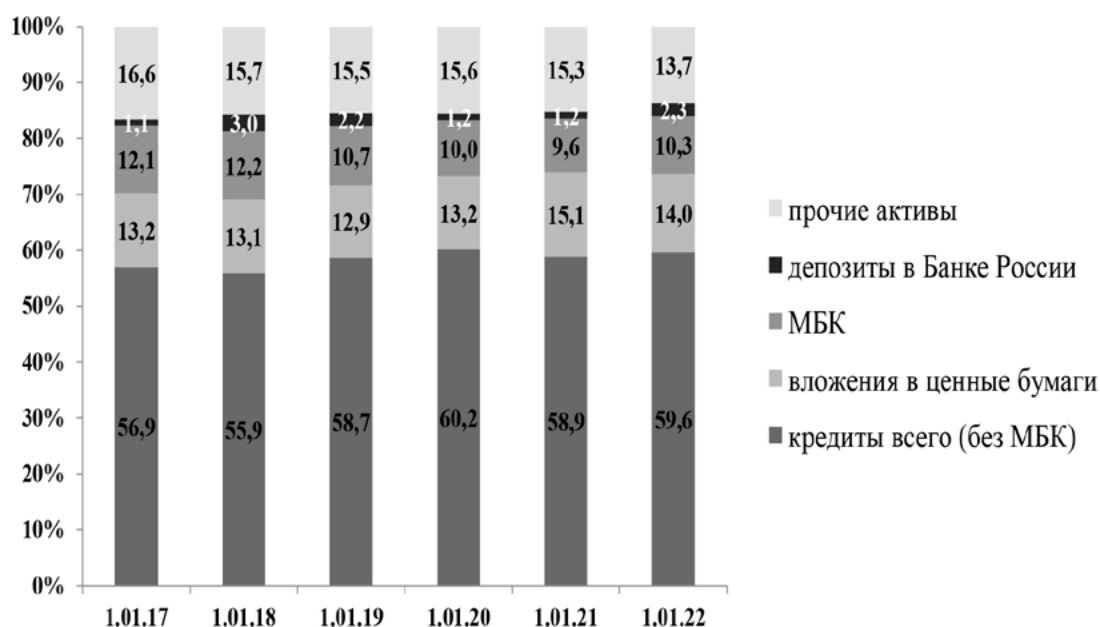


Рис. 3. Структура активов банковского сектора за 2016–2021 гг., %

Примечание: составлено по данным [7].

Результаты исследования и их обсуждение

Первичный рынок формируется банками, которые предоставляют ипотечные кредиты, заемщиками – физическими лицами, Банком России как органом, который осуществляет косвенным образом регулирование отношений по поводу ипотечного кредитования, являясь не только органом банковского надзора, но и мегарегулятором финансового

рынка в целом, отвечающим за его стабильность и развитие.

Вторичный рынок формируется организациями, которые участвуют в рефинансировании, посредством секьюритизации, ипотечных кредитов для получения банками, предоставляющими кредиты на первичном рынке дополнительной ликвидности, а также для решения некоторых других задач [2].

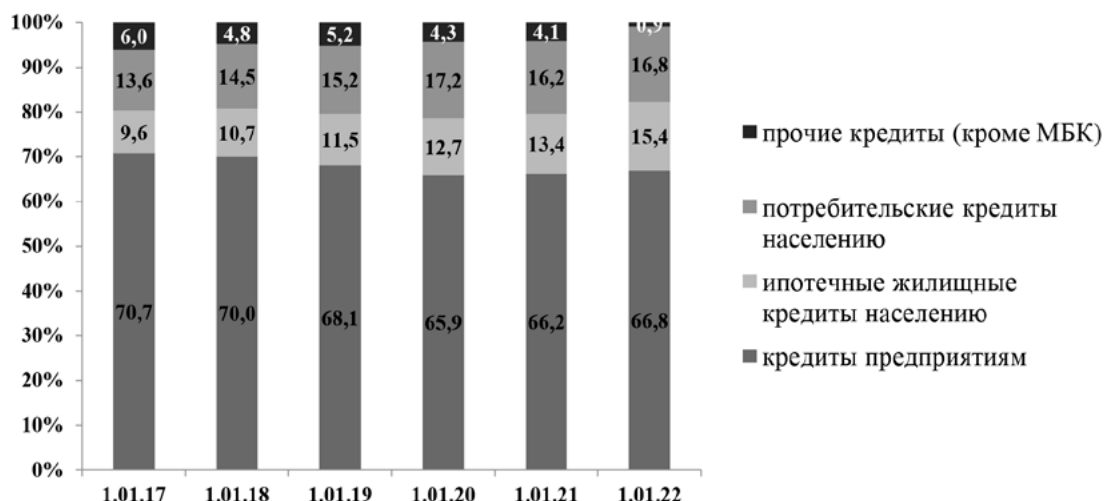


Рис. 4. Структура совокупного (без МБК) кредитного портфеля банковского сектора за 2016–2021 гг., %

Примечание: составлено по данным [5; 7].

Участники этого вторичного рынка, помимо банков – кредиторов, имеющих первоначальное право требования по ипотечным кредитам, это ипотечные агенты, которые осуществляют эмиссию ценных бумаг под залог требований по ипотечным кредитам и рефинансирующие организации, которые могут предоставить финансирование банку под ипотечные ценные бумаги. Либо такое финансирование может быть получено от инвесторов на рынке, которые эти ценные бумаги покупают [3].

Помимо этого, участниками вторичного рынка ипотечного кредитования выступают Банк России и Министерство финансов Российской Федерации как регулирующие государственные органы. Значимость государственных органов состоит в том, что они разрабатывают концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования в целом, формируют нормативно-правовое поле для эффективного функционирования данной системы, а также имеют непосредственное участие в создании механизма социальной защиты заемщиков.

Банки в соответствии с законодательством Российской Федерации [4], это организации, которые имеют под-

тверждаемое лицензией Банка России на осуществление трех основных групп операций, относимых к банковским: расчетных, депозитных и кредитных. К последней группе операций относится и ипотечное кредитование физических лиц.

Ипотечное кредитование – значимое направление деятельности банков в России, что подтверждается высоким удельным весом тех банков, которые таким кредитованием занимаются (рис. 2).

Общее снижение количества банков, предоставляющих ипотечные кредиты, а если быть точнее, то в 2 раза по сравнению с 2017 г. связано с сокращением общего количества банков в России в результате так называемой «политики оздоровления» банковского сектора, проводимой Банком России с 2013 г.

Суть этой политики в выведении с рынка кредитных организаций, которые либо замечены в проведении незаконных операций, либо являются потенциально финансово неустойчивыми по оценкам Банка России. Тем не менее удельный вес банков, имеющих в своем портфеле ипотечные жилищные кредиты гражданам, является достаточно высоким, он варьируется в основном

в диапазоне около 70% от общего количества банков в России.

При этом, основной объем задолженности по ипотечным кредитам приходится на системно-значимые, крупнейшие по размерам активов и капитала банки, в основном контролируемые государством (табл. 1).

Таблица 1 показывает, что на пять ведущих в рэнкинге банков, а они возглавляют этот рэнкинг постоянно на протяжении последних лет, приходится более 80% совокупного портфеля ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации, более 50% – только на один Сбербанк.

Помимо количества занятых ипотечным кредитованием банков, значимость этого направления кредитной деятельности банков определяется долей ипотечных кредитов в активах банковского сектора.

За счет кредита вообще в России формируется основной объем активов банковского сектора (рис. 3). Как показывает рисунок 3, за счет кредитов без учета межбанковских, то есть кредитов, предоставляемых банками предприятиям и населению, формировалось около 60% активов банковского сектора в последние 5 лет. С учетом межбанковских кредитов, доля кредитов в активах варьировалась в пределах 69–70%.

В структуре кредитного портфеля банковского сектора, как это демонстрируют данные рисунка 4, без включения межбанковских кредитов, основной удельный вес – 66–71%, имеют кредиты предприятиям. На долю кредитов физическим лицам, то есть потребительских и ипотечных, вместе приходилось 25–30% объема портфеля, на ипотечные кредиты – 10–15%. При этом на рисунке видно также, что удельный вес ипотечных кредитов в портфеле с 2017 г. постоянно увеличивался, данный рост составил порядка 60%.

Банки – это одна из трех основных групп участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования в России. Вторая группа – это заемщики-физические лица. Каждый банк, предоставляющий ипотечные кредиты имеет свою целевую группу заемщиков, однако на периодической основе публикуются также усредненные портреты

ипотечных заемщиков со среднерыночными характеристиками. Как правило такая информация предоставляется российскими бюро кредитных историй, например, Объединенным кредитным бюро или Национальным бюро кредитных историй – через публикацию тематических пресс-релизов или ДОМ РФ со ссылкой на ВЦИОМ [8; 9].

Исходя из такого рода информации, усредненный заемщик по ипотечному жилищному кредиту в России это чаще всего мужчина, женщины на себя ипотеку оформляют, но реже мужчин, и удовлетворяющий следующим критериям:

- имеющий возраст от 30 до 40 лет, в 2021 г. на мужчин такого возраста приходилось 45% от количества всех выданных ипотечных кредитов, еще 24% на мужчин в возрасте 40–50 лет и 20% в возрасте до 30 лет;

- имеющий семью – ипотека в России, в основном, это механизм улучшения жилищных условий, в меньшей степени механизм приобретения инвестиционного жилья, а улучшение жилищных условий требуется при наличии семьи, кроме того, семейному человеку проще обслуживать ипотечный кредит;

- имеющий официальный доход, уровень которого, как правило, выше среднего – в 2021 г. средняя медианная заработная плата в России составляла 35 тыс. руб., а средний уровень минимального рекомендуемого семейного дохода, который позволяет использовать ипотечный кредит составлял 90 тыс. по декабрю 2021 г., этот рекомендуемый уровень дохода основывается на правиле о том, что средний ежемесячный платеж по ипотеке и средний ежемесячный доход домашнего хозяйства, не фактического заемщика, должны соотноситься как 1/3;

- имеющий некоторые собственные средства, позволяющие внести от 15 до 20% так называемого «первоначального взноса» от суммы ипотечного кредита – по состоянию на конец 2021 – начало 2022 гг. средний размер ипотечного кредита составлял в России 3,9–4 млн руб., соответственно в среднем для получения ипотечного кредита необходимо было иметь 600–800 тыс. собственных средств;

– имеющий профессию, сферу деятельности, не входящую в число нежелательных для банка при оценке кредитоспособности заемщика – нежелательными, в частности, являются профессии, связанные с высокой степенью профессионального риска, профессии, не предполагающие высокой квалификации, кроме того для банков нежелательны сферы деятельности со сдельной оплатой труда.

Для заемщиков в рамках программ льготной ипотеки, ставки по которой субсидируются государством, существуют и другие критерии, которые зависят от целевой группы заемщиков в соответствии с конкретной программой государства, в рамках которой эти ставки субсидируются. Основные государственные программы субсидируемого ипотечного кредитования рассматриваются в следующем параграфе работы, поскольку выступают важным фактором динамики ипотечного кредитования в России.

Третий участник рынка ипотечного жилищного кредитования – Банк России, который косвенным образом регулирует отношения на рынке. Прежде всего, это регулирование осуществляется через внесение изменений в базовые нормативно-правовые документы, которые регулируют отношения по поводу ипотечного кредитования в Российской Федерации. Это, в частности:

– Гражданский кодекс – регулирует гражданские правоотношения в сфере кредитования;

– Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» – основополагающий закон в сфере деятельности банков;

– Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», устанавливает правоотношения в сфере ипотеки – залога недвижимости;

– Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» содержит положения, касающиеся государственной регистрации залога, используемого при ипотечном кредитовании.

Помимо этого, Банк России, как орган банковского надзора, регулирует деятельность банков через установление экономических нормативов:

ликвидности, достаточности капитала и крупных рисков. Эти нормативы оказывают влияние на все банковские операции, включая кредитные, в том числе и операции по ипотечному кредитованию населения.

К этому можно добавить право Банка России на установление макорпруденциальных ограничений, в частности – макорпруденциальных надбавок за риски кредитования, а также иных требований, например, ограничения на кредитование физических лиц, имеющих существенный размер долговой нагрузки.

Все эти регулирующие требования регламентируются, с одной стороны, Федеральным законом «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)», с другой – нормативными документами самого Банка России: инструкциями, положениями, указаниями.

Выше перечисленные участники являются основными субъектами рынка ипотечного жилищного кредитования. Помимо них присутствуют и второстепенные, являющиеся инфраструктурными звеньями в системе ИЖК [10]. В первой главе работы мы уже выделяли их, напомним – это оценочные компании, риэлторы, страховые компании, органы государственной регистрации и др.

В данной части хотелось бы более подробно рассмотреть функции некоторых из них и схему их взаимодействия.

Вся система ипотечного кредитования включает два направления: непосредственную выдачу ипотечных кредитов хозяйствующим субъектам и населению (активные операции банка); продажу залладных по уже выданным ипотечным кредитам (ипотечным обязательствам), которые обеспечивают дополнительное привлечение ресурсов для кредитования.

В обычной схеме ипотечного кредитования заемщик обращается в банковскую организацию, которая является залогодержателем. Далее банк на основе кредитного договора в виде обязательства заключает договор об ипотеке, который предусматривает залог в виде залладной, удостоверяющий право на имущество [3].

Инвесторы, в свою очередь, занимаясь привлечением денежных средств и размещением ипотечных ценных бумаг, их роль так же обусловлена поддержанием сегмента ипотеки.

Ипотечные агентства, в свою очередь, объединяют права требования в закладные пулы (группы для перепродажи) и под их залог выпускают ипотечные ценные бумаги, которые затем продаются на фондовом рынке. Далее на полученные средства агентства покупают кредиты у банков. Такая схема именуется американской моделью и присуща двухуровневой (классической) модели ипотечного кредитования банками, которая принята в РФ за основу развития ипотечного сегмента.

Региональная администрация выдает ипотечному агентству гарантии по обязательствам регионального оператора, который в свою очередь после осуществления рефинансирования от агентства продает закладные по ипотеке через участие первичного кредитора. Первичный кредитор имеет аналогично значимую роль, поскольку от него зависит выдача ипотечного кредита и получение от заемщика жилья в виде залога по обязательствам.

Обязательными участниками ипотечного кредитования так же являются риэлторские компании, осуществляющие сделку купли-продажи с продавцами квартир, а также страховые

и оценочные компании, которые обеспечивают безопасность сделки. В их функции входит, в качестве обязательных условий сделки, страхование жизни заемщика и оценка реальной стоимости приобретаемого и закладываемого имущества соответственно [11].

В последнее время также возросла роль таких участников кредитных отношений, как застройщики.

Согласно статье 2 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и иных объектов недвижимости» застройщик – это юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство. Свою деятельность они осуществляют в рамках проектного финансирования с использованием счетов эскроу [12].

Схема перехода на счета эскроу имеет участников в лице дольщика, банка и застройщика, ее алгоритм представлен на рисунке 5.



Рис. 5. Схема работы эскроу счета

Примечание: источник [13].

Исходя из схемы, денежные средства граждан – участников долевого строительства депонируются на счетах эскроу в банках до завершения строительства и становятся доступны застройщику только после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию. Финансирование строительства осуществляется за счет предоставленного банком кредита или собственных средств застройщика. Сделки с участием эскроу счетов увеличивается ежегодно. С начала введения механизм расчетов через счета эскроу на 01.04.2022 г. объем денежных средств, размещенных участниками долевого строительства, превысил 3,7 трлн рублей, а количество счетов составило более 734 тыс. шт.

Высокая защищенность средств граждан – фактор повышения спроса на жилье на первичном рынке, которое строится по такой модели. При этом застройщики обеспечиваются стабильным источником финансирования проекта строительства в виде банковского кредита и не зависят от поступления средств участников долевого строительства.

На данный момент на рынке наблюдается снижение общего количества застройщиков на 20% и вместе с тем снижение масштабов строительства на 12% [14]. Отрицательная динамика связана с кризисными тенденциями в экономике. Фактор уменьшения числа девелоперов

влияет на изменение цен на недвижимость, а именно их увеличение, а с точки зрения ипотечного кредитования это повлечет за собой снижение спроса на данный вид кредитования, его удорожания и, следовательно, риск увеличения просроченной задолженности по ипотечным кредитам [15].

Выводы

Таким образом, стоит отметить, что рынок ипотечного жилищного кредитования представляет систему взаимосвязанных участников, при этом каждый из участников выполняет свою определенную функцию. Задача участников рынка ипотечного жилищного кредитования состоит в том, чтобы эффективно взаимодействовать на рынке с целью расширения возможностей, предоставляемых населению для улучшения их жилищных условий, а, следовательно, и развитию рынка ИЖК в России.

Все указанное подтверждает необходимость формирования надежной основы ипотечного жилищного кредитования на институциональном уровне с целью сохранения финансовой стабильности, которое достигается путем развития современных институтов ипотечного жилищного кредитования, механизмов взаимодействия участников данных кредитных отношений, а также через восстановление роста российской экономики.

Библиографический список

1. Ковалевская Н.Ю. Эволюция институтов ипотечного кредитования // Историко-экономические исследования. 2020. Т. 21, № 4. С. 653-681.
2. Об ипотечных ценных бумагах: Федер. закон РФ от 11 нояб. 2003 г. № 152-ФЗ.
3. Скорбин К.М. Объекты и субъекты ипотечного кредитования // Вестник Московского университета. Серия 6. Экономика. 2007. № 3. С. 19-26.
4. О банках и банковской деятельности: Федер. закон РФ от 02 дек. 1990 г. № 395-1: (ред. от 01.04.2022).
5. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Центральный банк Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 22.01.2023).
6. Доли крупнейших банков на рынке ипотеки. FRANK RG. Аналитика, новости и советы для банка. [Электронный ресурс]. URL: <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/chart/29569> (дата обращения: 22.01.2023).
7. Статистические показатели банковского сектора Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/review/ (дата обращения: 22.01.2023).

8. Жилье и ипотека. Социологический опрос российский семей. ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/e03/e036c3e0a7b05a60760b1fb4b03612b9.pdf> (дата обращения: 22.01.2023).
9. Планирование в рыночной экономике: воспоминания о будущем / под общ. ред. С. Д. Бодрунова. СПб.: ИНИР им. С. Ю. Витте: Центркаталог, 2021. 544 с.
10. Грудцына Л.Ю. Ипотека-Кредит. Комментарий жилищного законодательства: учебное пособие. М.: «Эксмо», 2006. 195 с.
11. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федер. закон РФ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ: (ред. от 3.04.2020).
12. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: Федер. закон РФ от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ.
13. Яновский А.О. Анализ изменений законодательства о долевом строительстве и его влияние на рынок жилой недвижимости // Инновации. Наука. Образование. 2022. № 53. С. 616-631.
14. Дорохин Т.В., Дубинин Т.В. Становление рынка ипотечного кредитования. Опыт зарубежных стран // Administrative Consulting. 2018. № 1. С. 14-23.
15. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2022 год и период 2023 и 2024 годов. Центральный банк Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2022_2024/ (дата обращения: 30.01.2023).