

Ипотечные займы: неоправданные ожидания или экономически неэффективное поведение?

М.В. РОГОВА, Институт географии имени В. Б. Сочавы СО РАН, Иркутск.
E-mail: rogova@irigs.irk.ru

В статье приводится анализ динамики рынка ипотечного кредитования на основе данных Росреестра. Результаты исследования рынка демонстрируют лидирующие позиции договоров купли-продажи по ипотеке за последние три года. Отмечен также рост потребительских долгов по ипотеке. Проанализированы ключевые государственные меры по поддержке рынка ипотеки и помощи населению.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, процентные ставки, сделки купли-продажи, долги населения, государственная поддержка

Тенденции отечественного рынка ипотечного кредитования

В условиях экономической нестабильности и снижения общих доходов населения ипотека становится фактически единственной возможностью для приобретения земельного участка или объекта недвижимости.

История ипотеки в России ведет начало с 1997 г. с появления Агентства по ипотечному кредитованию и с принятия в 1998 г. закона № 102-ФЗ «Об ипотеке» (залоге недвижимости). Максимального значения ставки по ипотеке достигали в 1999 г. – 35% годовых, минимальные фиксировались в 2011 г. – 11,4% [1]. В дальнейшем наблюдался рост ипотечных ставок. В частности, 16 декабря 2014 г. Центробанк РФ озвучил решение о повышении ключевой ставки, что привело к незамедлительному росту ипотечной ставки до 17–20%. В 2015 г. были приняты меры по ее снижению, в том числе программа ипотеки с государственной поддержкой, суть которой состояла в том, что банкам – участникам программы выделяются средства для развития ипотечного кредитования из Пенсионного фонда. За счет полученных денег банки используют сниженную процентную ставку, что делает ипотеку доступнее для широких слоев населения. Программа льготного ипотечного кредитования, действовавшая с 18 марта 2015 г. до 1 марта 2016 г., снизила для заемщика процентную ставку до 12%. Однако программа

не распространяется на рынок вторичного жилья. Это одна из причин, по которой немногие банки одобрили эту программу. На сегодняшний день насчитывается 26 банков, предлагающих ипотеку с господдержкой [2].

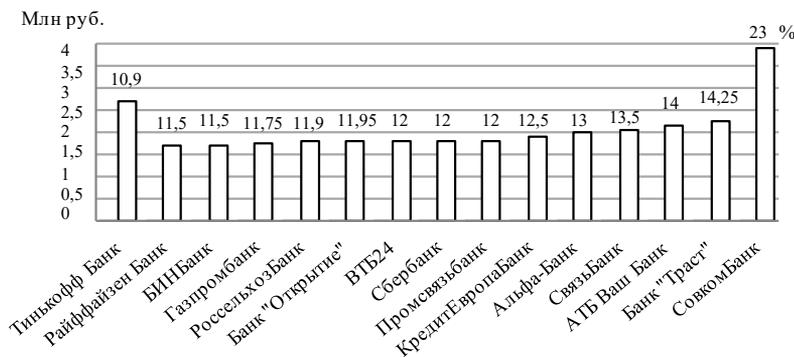
Помимо высоких процентных ставок, к числу серьезных проблем российского ипотечно-земельного рынка в России Т.Е. Ситихова и О.Г. Чабиев относят отсутствие надежной информации о правах на землю, низкую ликвидность объектов недвижимости, высокий уровень транзакционных издержек [3], а также искажение процессов ценообразования и влияние фактора теневой экономики [4].

Ипотечное кредитование – это одна из стабильно развивающихся сфер банковских услуг в экономически развитых странах. Стремление к минимизации процентных ставок при этом оказывается выгодным не только для конечного потребителя, но и для банка, обеспечивая долговременные выплаты и постоянство клиентской базы. Средние ставки по ипотеке в странах Европы и США в конце 2014 г. выглядели следующим образом: Великобритания – 3,12%; Германия – 2,73%; Испания – 2,97%; Италия – 3,44%; Франция – 3,16%; США – 3–4% [5]. Поскольку динамика развития ипотечного рынка в большинстве западных стран положительная, то и ставки уменьшаются. К примеру, в апреле 2016 г. средняя фиксированная ставка по 15-летней ипотеке в США снизилась уже до 2,88% [6]. Как результат – выросли продажи домов на вторичном рынке жилья, а также новостроек.

Однако в России ставки по кредитам эволюционируют крайне медленно. Несмотря на стабильный рост кредитного рынка, банковские ставки остаются за пределами высокими: за 10–15 лет они не стали соответствовать ни прожиточному минимуму, ни средним заработным платам. При общем тренде на снижение, в некоторых банках они превышают 20% в год. К примеру, Совкомбанк предлагает ипотеку «под залог недвижимого имущества» при ставке 23% (рис. 1).

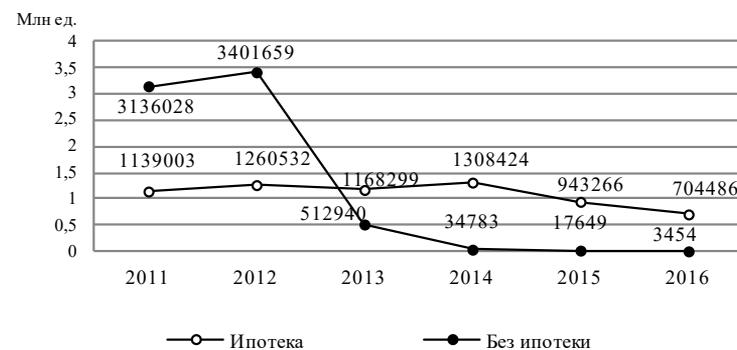
С учетом такой ставки при стоимости жилья, к примеру, в 5 млн руб. выплаты банку составят 78% от первоначальной стоимости кредита. Средняя ставка рублевых ипотечных кредитов составила в России по итогам февраля 2016 г. 12,1% [7]. В этом случае выплаты банку превысят 36%. Таким образом, условия ипотечного кредита приводят к существенным ограничениям

обычных расходов семьи и требуют режима дополнительной экономии. Тем не менее, несмотря на высокую ключевую ставку, в динамике с 2013 г. сделки по ипотеке в России превысили по объемам обычные договора купли-продажи (рис. 2).



Источник: Калькулятор расчета ставок по ипотечным кредитам. URL: www.sravni.ru/ipoteka; расчеты автора.

Рис. 1. Процентные ставки (цифры сверху) и выплаты по ипотеке в российских банках в 2016 г., млн руб.



Источник: URL: www.rosreestr.ru; расчеты автора.

Примечание. 2016 г. представлен на всех рисунках и в таблицах расчётами за январь-август.

Рис. 2. Динамика числа сделок купли-продажи в России в 2011–2016 гг., ед.

Начиная с 2012 г. количество сделок купли-продажи без ипотеки в России неуклонно снижалось, и к 2014 г. в большинстве субъектов страны они перестали фиксироваться (таблица).

**Количество договоров купли-продажи без ипотеки и с ипотекой
по федеральным округам РФ в 2014–2016 гг., ед.**

Федеральный округ	2014		2015		2016	
	без ипотеки	с ипотекой	без ипотеки	с ипотекой	без ипотеки	с ипотекой
Южный	191162	725	174914	703	119042	260
Сибирский	188173	1947	158380	1156	108601	475
Дальневосточный	101502	1593	72439	844	49647	269
Северо-Западный	113595	930	90190	534	50148	248
Приволжский	479514	20741	301474	2099	271673	792
Центральный	328020	7585	238260	11478	160647	1006
Северо-Кавказский	23856	496	23575	341	20595	192
Уральский	73764	762	58948	440	43175	196

Источник: URL: www.rosreestr.ru; расчеты автора.

Наибольшее число сделок купли-продажи без ипотеки наблюдается в Приволжском и Центральном округах, однако к 2016 г. их становится практически столько же, сколько ипотечных договоров. При этом количество ипотечных договоров купли-продажи также падает абсолютно во всех регионах.

По количеству ипотечных договоров на первых местах со значительным опережением – Приволжский и Центральный, затем Южный и Сибирский федеральные округа.

Согласно опросу компании «НДВ-Недвижимость», 49% ипотечных заемщиков намереваются включить режим полной экономии, отказаться от излишеств и привычных благ для оплаты кредита [8]. Очевиден факт увеличения нагрузки на семейный бюджет с появлением ипотечного долга. При последней реструктуризации банковской системы и росте курса доллара произошло значительное увеличение сумм выплат. При нестабильности банковской системы в России не исключен также и дальнейший рост процентных ставок. Но и без того при понижении цен на рынке жилья произошел существенный отрыв кредитных сумм от первоначальных. Превышение сумм кредитов над стоимостью жилья при уменьшении общих доходов населения означает, что россиянам придется пожертвовать, к примеру, строительством или ремонтом жилья. Все это грозит масштабными последствиями для российской экономики в целом. Кроме того, на сегодня условия для получения кредита остаются неблагоприятными.

Долги населения и меры государственной поддержки

Следствием ипотечной программы при высоких процентных ставках и экономической стагнации стал вполне ожидаемый рост ипотечного долга. На связь между объемом ипотечного кредитования и динамикой уровня безработицы за 2005–2012 гг. указывают А.К. Моисеев и М.В. Черковец [9]. В настоящее время россияне резко сократили обслуживание своих ипотечных кредитов. По данным Объединенного кредитного бюро, до 17% кредитов, выданных частным лицам, просрочено. Это значит, что потенциальными банкротами могут объявить себя около 400 тыс. чел. [10]. Центробанк приводит статистику по ипотечным займам за год: с марта 2015 г. по март 2016 г. задолженность выросла со 185 до 295 млрд руб. Объем выданной ипотеки при этом превысил 4 трлн руб. Однако директор Банковского института ВШЭ В. Солодков в интервью ИА «Росбалт» высказывает предположение, что финансовые организации используют разные способы для сокрытия реальных цифр просроченной задолженности [11]. Возможно, что увеличение объемов ипотечного кредитования происходит за счет рефинансирования старых кредитов. Однако при использовании данных Росреестра за текущий год можно наблюдать увеличение числа ипотечных сделок вне зависимости от ситуации в предыдущие годы. Тем не менее и наши выводы окажутся неутешительными: при общем падении платежеспособности населения рост безналичных сделок – прямой путь к формированию долгового портфеля. Массовые неплатежи, в свою очередь, могут подтолкнуть банковскую систему к краху.

Однако проблема видится даже не в массовом переходе на ипотечное кредитование при повышенных процентных ставках и нестабильности экономики, а в том, что среди предпринятых Правительством РФ шагов нет эффективных действий по сдерживанию ипотечного долга. Одно из прозвучавших предложений – отменить досрочную выплату долгов по ипотеке. Чем это грозит населению? Во-первых, сумма выплат при реструктуризации увеличивается, как это уже было в 2015 г., когда у многих заемщиков стоимость кредита стала значительно превышать стоимость жилья. Во-вторых, невозможность досрочной выплаты долга противоречит самой идее банковского кредитования – свободы для маневра в движении средств. В-третьих, кризис банковской системы может

и вовсе «обездвижить» ипотечные средства. На фоне продолжающегося падения доходов и снижения цен на недвижимость заемщики теряют мотивацию и способность платить.

Можно только констатировать тот факт, что в ближайшее время невыплаты по ипотеке будут расти. В такой ситуации необходимо выработать ряд мер по поддержке населения. В первую очередь – ввести упрощенную процедуру закрепления статуса банкрота и меры поддержки обанкротившихся граждан. С момента введения института банкротства граждан – 1 октября 2015 г. – прошло более года. На настоящий момент гражданин, объявивший себя банкротом, теряет возможность заниматься предпринимательской деятельностью на пять лет с момента завершения процедуры реализации имущества либо дело о банкротстве в ходе такой процедуры прекращается¹.

Очевидна несостоятельность такого ограничения, с учетом того, что во многих населенных пунктах России с высокой долей безработного населения основное средство заработка – частный извоз и малое предпринимательство в торговой сфере. Лишение предпринимателя перспективы получать доход от единственно возможной деятельности на несколько лет лишь усугубляет негативную микроэкономическую ситуацию. Кроме того, в настоящее время процедура банкротства вместе с уплатой госпошлин, представительства в арбитражном суде и прочими расходами обходится населению, по разным оценкам, от 40 до 200 тыс. руб., порождая попутно различные коррупционные схемы.

Необходима система информирования граждан о состоянии дел по ипотечному кредитованию на местах и в России в целом. Исследования подтверждают, что при принятии решения о покупке по ипотеке важную роль играют субъективные представления населения о ситуации в экономике [9]. В отсутствие реальной картины чаще всего и проявляются экономически неэффективные стратегии или, как это называет Н.В. Зубаревич, отсутствие экономически ответственного поведения [12]. С этим можно согласиться, поскольку даже на уровне регионов есть масса примеров, когда заемщики перезанимают средства, чтобы оплачивать ипотечные кредиты. При падении доходов многие вкладывают последние сбережения в инвестиционные квартиры,

строительство которых имеет сейчас тенденции превращаться в долгострой.

Возможно, программа ипотеки с государственным субсидированием и является неким путем выхода из сложившейся ситуации – по опыту начала 1990-х годов, когда пришлось оказать поддержку банковскому сектору, чтобы преодолеть кризис. Однако необходимо понимать, что Правительство России в настоящее время не имеет средств для вливания капитала даже в самые перспективные банки. Средства были исчерпаны в том числе на погашение резкого падения рубля при повышении курса доллара в 2015 г. Поэтому и программа льготного ипотечного кредитования основана на средствах Пенсионного фонда. Таким образом, складывается совершенно ненормальная ситуация, когда Пенсионный фонд исполняет роль стабилизационного.

Еще одним недостатком программы является то, что она распространяется только на первичный рынок жилья или на уже готовые к сдаче объекты, хотя примерно две трети спроса на ипотечные кредиты в России обеспечивает вторичный рынок жилья, притом что средние ставки по ипотеке здесь выше, чем на первичном рынке [13]. Сказываются резкое увеличение числа недостроенных объектов и неуверенность заемщиков в способности девелоперов их завершить. Кроме того, для получения кредита по программе льготного ипотечного кредитования застройщик должен иметь определенный уровень аккредитации в банке. К примеру, в Москве более 50% новостроек эконом- и комфортного классов не имеют аккредитации [14].

Таким образом, несмотря на все стремления сделать ипотеку более доступной для населения, из-за высоких ставок по кредитам она продолжает оставаться дорогим удовольствием. Большая доля ипотечных сделок на рынках недвижимости объясняется не выгодными условиями кредитования или непродуманным экономическим поведением граждан, а скорее вынужденной необходимостью. Это подтверждает статистика спроса кредитования вторичного рынка жилья, а также то, что средний размер кредита не превышает в регионах 1–1,3 млн руб. [15]. Правительство пытается всячески стимулировать население к кредитованию строящихся объектов, отталкиваясь, видимо, от опыта 1990-х годов, когда в отсутствие денежной массы у населения кредитование было выгодным для потребителя. Однако сейчас на фоне роста ипотечного долга и сокращения доходов населения

¹ Согласно п. 2 и п. 4 ст. 216 федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

это опасная практика, спекулирующая на том, что ипотечное кредитование – фактически единственный способ купить жилье или земельный участок. Сложившаяся ситуация на российском ипотечном рынке содержит повышенные риски дальнейшего банкротства и пауперизации населения.

Литература

1. Киров П. Как изменялась ставка по ипотеке в России // Юридическая консультация и новости законодательства [Эл. ресурс]. URL: <http://perlaw.ru/finansy-i-kredity/news/kak-izmenyalas-stavka-po-ipoteke-v-rossii> (дата обращения: 15.10.2016).
2. Льготная ипотека // Льготный эксперт. URL: <http://lgoty-expert.ru/socialnye-lgoty/lgotnaya-ipoteka/#z1> (дата обращения: 09.10.2016).
3. Ситохова Т. Е., Чабиев О. Г. Транзакционные издержки как сдерживающий фактор развития земельно-ипотечного рынка в России // Terra Economicus. – 2012. – Т. 10. – № 4. – С. 46–49.
4. Рогова М. В. Теневая экономика на локальных рынках земель: крах или перспективы реформы собственности // Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 20 (347). – С. 17–24.
5. Шевалье Е. Насколько ставки по ипотеке в РФ выше, чем в США и Европе? // Аргументы и факты. – 2014. – 22 дек. URL <http://www.aif.ru/dontknows/actual/1412353>
6. Ставка по 30-летней ипотеке в США снизилась до 3,59% годовых // Интерфакс-недвижимость. – 2016. – 7 апр. URL: <http://realty.interfax.ru/ru/news/articles/65449/>
7. Средняя ставка по ипотеке в России сейчас такая же, как была два года назад // Портал недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга. – 2016. – 7 апр. URL: <http://www.restate.ru/material/161184.html>
8. Половина заемщиков вынуждена экономить на всем, чтобы выплачивать ипотеку // Портал недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга. – 2016. – 5 мая. URL: <http://www.restate.ru/material/161397.html>
9. Моисеев А. К., Черковец М. В. Прогноз развития ипотечного кредитования в России с учетом социально-экономических факторов // Проблемы прогнозирования. – 2014. – № 5 (146). – С. 112–118.
10. Иноземцев В. Где дно российской экономики // Обозреватель. – 2016. – 17 апр. URL: <http://obozrevatel.com/blogs/06547-gde-dno-rossijskoj-ekonomiki.htm>
11. Семенец А. Что скрывают банки // ИА «Росбалт». – 2016. – 21 апр. URL: <http://www.rosbalt.ru/moscow/2016/04/21/1508700.html>
12. Зубаревич Н. В. Лекция в лондонском клубе «Кризис в России – региональная проекция: чего ждать и к чему готовиться» // Эхо России. – 2016. – 9 февр. URL: <http://ehorussia.com/new/node/120>
13. Две трети спроса на ипотеку в России обеспечивается вторичный рынок // Портал недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга. – 2016. – 27 апр. URL: <http://www.restate.ru/material/161342.html>
14. Льготная ипотека в России // Льготный эксперт. – 2016. – 19 мая. URL: <http://lgoty-expert.ru/socialnye-lgoty/lgotnaya-ipoteka/#z1>
15. Францева В. Ипотека стала быстро портиться // Коммерсант.ru. – 2016. – 8 апр. URL: <http://www.kommersant.ru/doc/2957874>