

# Территориальные финансы

УДК 336.77:332(470.12)

ББК 65.262.232 (2Рос-4Вол)

© Вихарева Е.В.

## РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ: ПРОБЛЕМЫ, ТЕНДЕНЦИИ, ПЕРСПЕКТИВЫ

*Освещена история возникновения и развития ипотеки. Рассмотрены законодательные трактовки ипотеки и недвижимого имущества. Дана краткая характеристика зарождения ипотеки в России. Показаны проблемные стороны банковского ипотечного кредитования на современном этапе. Проведено исследование основных параметров рынка ипотечного кредитования в банковских учреждениях Вологодской области. В статье приводятся данные по жилищному строительству и по реализации государственной муниципальной программы обеспечения жильём в регионе. Сформулированы тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования и его перспективы.*

*Жилищный рынок, ипотечное кредитование, ипотека, банковские учреждения, государственные программы поддержки жилищного строительства.*

Слово «ипотека» вошло в обиход в VI веке до н. э. Афинский реформатор Солон в 594 году до н. э. в процессе реформ ввёл свободу завещания и отменил земельные долги, в то время как раньше залогом таких обязательств служил сам должник. В случае если заплатить не удавалось, должник мог попасть в рабство. Солон же предложил иной способ залога, ставший прообразом современной ипотеки.



ВИХАРЕВА Елена Владимировна  
кандидат экономических наук,  
доцент ФГБОУ ВПО «Вологодский  
государственный технический  
университет»  
elenavikhareva@mail.ru

На земельном участке должника ставился столб, на котором писали, что данное имущество служит обеспечением имущественных претензий на такую-то сумму, имя должника и его кредитора, а также время, когда долг подлежит выплате. Этот столб и назывался «ипотекой» (подставкой). Такой знак запрещал заёмщику вывозить с участка, на котором он установлен, всё, что там находилось [9].

Постепенно понятие трансформировалось, слово стали употреблять для обозначения любого залога недвижимости под кредит. Со временем и столб ставить перестали: вместо него в обиход вошли особые книги, называвшиеся ипотечными.

Институт ипотеки продолжил развитие в Римской империи. Уже в I веке н. э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам, а в период правления

императора Антония Пия появилось законодательство для ипотечных банков, которые существовали наряду с другими специализированными банками и кредитными учреждениями, ставшими прообразами сберегательных касс и ассоциаций.

Государство часто оказывало содействие ипотечному кредитованию. Так, при императоре Траяне были созданы специальные фонды для поддержки вдов и сирот, предоставлявшие ипотечные кредиты под 5% годовых (аналогичные финансовые системы были образованы в России в XIX в., помощь в основном адресовалась представителям дворянского сословия) [8].

Институт ипотеки в течение относительно небольшого времени прошёл путь эволюции от фидуции (от лат. *fiducia* – сделка на доверии, доверительная сделка) до более прогрессивной стадии – пигнуса (от лат. *pignus* – неформальный залог) и далее – до ипотеки. При фидуции объект залога переходил в собственность кредитора, причём последний имел право либо возратить недвижимость должнику после исполнения договора, либо продать её, отказавшись от денежного требования. Договор пигнуса предусматривал передачу недвижимости уже не в собственность, а во владение ею как гарантию кредитного обязательства. Кредитор не имел права оставлять предмет залога у себя и мог продать имущество только в случае невыполнения взятых должником обязательств, возвращая разницу между продажной ценой и остатком долга заёмщику [9].

В современной России ипотека появилась вместе с рыночной банковской системой. Начало её развития следует отнести ко второй половине 90-х годов XX века. Если в начале ипотечного движения весь рынок был представлен только банками «Сбербанк» и «ДельтаКредит» с процентными ставками 14 – 15% годо-

вых и единственными ипотечными программами, то сегодня выбор намного шире. Условия выдачи кредитов в банках стали более мягкими, а подход к клиентам – более дифференцированным. Достаточно сказать, что раньше речь о возможности получения кредита могла идти только при официальной зарплате, тогда как сейчас учитываются и другие доходы заёмщика. Уменьшилось количество справок, которые приходится собирать, увеличился круг тех, кому кредит предоставляется. К тому же по ипотеке изначально можно было приобрести квартиры только на вторичном рынке. Теперь же диапазон приобретаемой в кредит недвижимости расширился, можно купить и новостройку, и загородный дом, и земельный участок. Наконец, процентная ставка стала дифференцированной. На её размер влияет несколько факторов – доходы заёмщика, длительность расщочки, тип приобретаемого жилья [8].

Целью настоящего исследования является обзор основных тенденций, проявившихся на рынке ипотечного кредитования в Вологодской области, а также динамики условий банковского ипотечного кредитования. Кризис банковской ликвидности 2008 – 2009 гг. внёс коррективы в организацию банковского кредитования [3; 4]. Для того чтобы читателю было ясно, о каком рынке идёт речь, определимся с понятием «ипотечное кредитование» и установим рамки исследования.

В соответствии с российским законодательством ипотека – это залог недвижимого имущества [11]. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты [7]. Таким образом, нас интересуют кредитные отношения, которые обеспечены залогом недвижимого имущества. В целях настоящего исследования мы ограничимся жилищным ипотечным кредитованием, то есть той частью ипотечного рынка, которая затрагивает залог жилой недвижимости.

Проблемы, существующие на рынке ипотечного жилищного кредитования, известны каждому – высокие цены на жильё (отсюда значительные суммы ипотечных кредитов) и рост процентных ставок. По данным Банка России, в 2012 году в связи с ухудшением фондирования (привлечения долгосрочных ресурсов) и ситуации с ликвидностью многие банки ужесточили условия предоставления ипотечных кредитов. Спрос на средства физических лиц и коммерческих организаций со стороны банков остаётся очень высоким (так как имеется значительный спрос на кредитные продукты) – отсюда удорожание привлечения ресурсов.

Аналогичная ситуация наблюдается и на рынке межбанковского кредитования: тренд ставки MIACR (средневзвешенная фактическая ставка по заключённым сделкам) на срок до 1 года (максимальный срок привлечения МБК) рваный, но наблюдается устойчивая тенденция к повышению. Настораживает факт привлечения ресурсов на рынке МБК под ставку более 13,0% годовых. Это отразилось и на ставках ипотечного кредитования, что на практике привело к стабильному повышению процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам [2]. Если в 2011 году ипотека могла быть предоставлена под 8% годовых (программа ОАО «Сбербанк России» «Три восьмёрки»), то в 2012 году в коммерческих банках

такую ставку можно наблюдать только по ипотечным кредитам, предоставленным в иностранной валюте (ОАО «ВТБ 24» на срок не более 7 лет и с первоначальным взносом более 60% – 7,95% годовых). Сохраняющаяся конкуренция между банками способствовала смягчению условий кредитования населения в области ипотеки (введение новых программ кредитования, льготное кредитование работников корпоративных клиентов, увеличение суммы предоставляемого кредита, сокращение срока рассмотрения заявки, упрощение пакета документов).

При этом следует отметить, что спрос на ипотечные жилищные кредиты в 2012 году увеличивался [2]. Такая тенденция вызвана инфляционными ожиданиями, связанными с повышением как стоимости одного квадратного метра жилья, так и уровня процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам.

Таким образом, для рынка ипотечного кредитования в целом по России характерны следующие тенденции: ужесточение ценовых и смягчение неценовых условий банковского ипотечного кредитования.

Развитие регионального рынка ипотечного жилищного кредитования неразрывно связано с обеспеченностью населения региона жильём и темпами его строительства в регионе [10; 12]. По данным Администрации города Вологды, рынок жилья в Вологодской области достаточно ёмкий [1]. Обеспеченность населения жильём на конец 2010 года составляла 23,3 кв. м общей площади на человека. При этом следует отметить, что в среднем до 2010 года нового жилья вводилось в эксплуатацию около 0,45 кв. м в год в расчёте на одного жителя. Для стимулирования жилищного строительства и спроса на рынке жилья Администрацией города Вологды была принята муниципальная целевая программа «Сти-

мулирование развития жилищного строительства в муниципальном образовании «Город Вологда» на период 2011 – 2015 гг. В рамках данной программы планируется повысить доступность жилья до 3,6 лет (в 2011 году доступность составляла 8 лет), а также обеспеченность населения жильём – до 26,3 кв. м на человека. Подобная программа принята в Череповецком и Вологодском муниципальных районах, только направлена она на поддержку молодых семей. Планируемые результаты реализации программ – оказание помощи в приобретении жилья 30 молодым семьям в Череповецком районе и 5 молодым семьям в Вологодском районе [3; 6]. В других муниципальных образованиях Вологодской области подобные программы принимались, но в связи с отсутствием финансовых средств в настоящее время не реализуются.

Рынок ипотечного банковского кредитования Вологодской области развивается синхронно рынку России в целом [5]. При этом следует отметить географическое положение региона, который привлекателен для вложений столичных капиталов (Москва, Санкт-Петербург) и для жителей северных регионов, приобретающих жилую недвижимость, используя государственные жилищные сертификаты.

Итак, рынок ипотечного жилищного кредитования в Вологодской области характеризуют следующие тенденции: в 2012 году продолжилась либерализация требований банков к заёмщикам, например, в некоторых банках появилась возможность получить ипотечный жилищный кредит без официального подтверждения доходов, но при условии большой доли первоначального взноса (от 50%), в частности такую возможность в Вологодской области представляет ОАО «ВТБ 24». Кроме того, очень ярко стала проявляться тенденция к тесному сотрудничеству бан-

ков, риэлторов и застройщиков. Чтобы получить льготные условия ипотечного кредитования, застройщики проходят так называемую аккредитацию объекта строительства в банках (подобную практику применяют ОАО «Сбербанк России», ОАО «ВТБ 24» и ОАО «Банк УРАЛСИБ»).

На рынке Вологодской области услуги по ипотечному жилищному кредитованию предлагает ряд банков. Для характеристики условий кредитования представим основные условия кредитования в названных банках по состоянию на 10 января 2013 года в виде *таблицы*.

Данные таблицы показывают, что ставки по ипотечным кредитам достаточно высоки, хотя следует отметить, что суммы и сроки значительные. Представленные банки не берут дополнительных комиссий с заёмщика (за рассмотрение заявки, за выдачу кредита, за досрочное погашение кредита и т. д.). При расчёте платежей за кредит банки используют аннуитетный способ расчёта (исключение составляет ОАО «Россельхозбанк», который использует дифференцированные платежи).

В таблице не указаны дополнительные расходы заёмщика, так как во всех банках они практически одинаковые – это страхование жизни и здоровья заёмщика, страхование объекта залога (приобретаемое жильё). В среднем расходы составляют от 3500 до 6000 рублей. Эта сумма зависит от страховой компании, суммы кредита и стоимости приобретаемого жилья. Из общей схемы страховых расходов «выбиваются» 2 банка: ОАО «Сбербанк России», который страхует своих заёмщиков через страховую компанию «Сбербанк-страхование», а страховой тариф составляет 1% от суммы кредита (учитывая то, что сумма ипотечного жилищного кредита достаточно большая, – от 1 млн. руб., расходы клиента вырастают в несколько раз)

**Условия ипотечного жилищного кредитования  
в банковских учреждениях Вологодской области**

Наименование программы кредитования	Процентная ставка по кредиту, % годовых	Первоначальный взнос, в % от стоимости залога	Сумма кредита, тыс. руб.	Максимальный срок кредитования, лет
ОАО «Сбербанк России»				
Приобретение первичного жилья	от 9,5	от 15 до 50	от 300	до 30
Приобретение вторичного жилья	от 11,05	от 15	от 300	до 30
ОАО «ВТБ 24»				
Приобретение первичного жилья	от 7,95	от 20	от 300	до 50
Приобретение вторичного жилья	от 7,95	от 10	от 300	до 50
ОАО «Россельхозбанк»				
Приобретение вторичного жилья	от 13,75 до 15	от 15	до 3000	до 25
ОАО «Банк УРАЛСИБ»				
Приобретение первичного и вторичного жилья	от 12 до 14,5	от 10	от 300 до 6000	от 3 до 30
ОАО «Балтинвестбанк»				
Приобретение первичного жилья	от 14 до 14,5	от 10	от 300 до 4000	от 1 до 25
Приобретение вторичного жилья	от 7,95	от 10	от 300	до 50
ОАО «Восточный экспресс банк»				
Приобретение первичного жилья	от 10,5 до 11,7	от 30	до 4000	от 5 до 25
Ипотека по стандартам АИЖК (вторичное жильё)	от 11,5 до 12,7	от 30	до 4000	от 5 до 25
ОАО АКБ «РОСБАНК»				
Приобретение первичного жилья	от 13,1	от 20	от 300 до 3000	от 5 до 25
Приобретение вторичного жилья	от 11,1	от 20	от 300	до 25
Источник: Составлено автором.				

и банк ОАО «ВТБ 24», в котором необходимо страхование утери титула на объект залога в течение 3 лет, что также значительно поднимает страховые расходы. В данной таблице не представлено АИЖК (Агентство по ипотечному жилищному кредитованию), так как его влияние на рынок незначительно, что связано с высокими требованиями в части доходов заёмщика: платёж по кредиту не может превышать 40% от чистых доходов заёмщика. Стандарты АИЖК приведены в программе кредитования вторичного жилья ОАО «Восточный экспресс банк» (АИЖК не кредитует долевое строительство). По

данным стандартам кредитует также и ОАО «Банк СГБ» (бывший ОАО «Севергазбанк»), поэтому информация по учреждению также не указана в таблице. Следует отметить, что процентные ставки в АИЖК ниже на 1 п. п. по сравнению со ставками ОАО «Восточный экспресс банк» (банк закладывает в ставку свою процентную маржу). ОАО «Банк СГБ» увеличивает ставки АИЖК на 2 п. п. Кроме того, платежи за кредит АИЖК можно переводить только через коммерческие банки (ОАО «Сбербанк России» и ОАО «Банк СГБ»), которые берут дополнительные комиссии за перевод средств.

В заключение хотелось бы выделить основные направления развития рынка ипотечного жилищного кредитования в регионе. На наш взгляд, к ним следует отнести:

- увеличение конкуренции банков на рынке региона за счёт выхода новых игроков (в частности ОАО «ГАЗПРОМ-БАНК», ОАО «НОМОС БАНК») и развитие программ рефинансирования ипотечных жилищных кредитов;
- дальнейшее сотрудничество строительного, риэлтерского и банковского бизнеса, проявляющееся в аккредитации строительных объектов, льготировании клиентов риэлтерских агентств и строительных компаний-партнёров, стимулирование заёмщиков при покупке объектов недвижимости, построенных с привлечением заёмных средств банка;
- рост ценовых условий ипотечного банковского кредитования (в частности

процентной ставки за кредит) на фоне ухудшающегося положения в области фондирования средств банков-кредиторов.

Данные тенденции приведут, скорее всего, к сокращению спроса на ипотечные программы банковского кредитования, но при этом на первый план может выйти АИЖК по Вологодской области, деятельность которого обеспечивается за счёт государственных средств.

К факторам, способствующим стимулированию развития рынка ипотечного кредитования в регионе, можно также добавить: снижение цен на недвижимость, которые пока остаются завышенными, уменьшение ставки рефинансирования (снижение ставок по ипотечным кредитам) и уровня инфляции. В этом случае покупка жилья в кредит будет реальной для жителей региона.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Администрация города Вологды [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – Режим доступа: [http://vologda-portal.ru/oficialnaya\\_vologda/ekonomika\\_i\\_finansi/targeted\\_programs/index.php?ELEMENT\\_ID=130759](http://vologda-portal.ru/oficialnaya_vologda/ekonomika_i_finansi/targeted_programs/index.php?ELEMENT_ID=130759)
2. Банк России [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – Режим доступа: [http://www.cbr.ru/mkr\\_base/main.asp?cc](http://www.cbr.ru/mkr_base/main.asp?cc)
3. Виноградов, С.К. Банковские кризисы [Текст] / С.К. Виноградов. – М.: Лаборатория книги. – 2009. – 121 с.
4. Вихарева, Е.В. Деятельность банков в условиях кризиса [Текст] / Е.В. Вихарева, С.В.Аксюткина // Управление и экономика: опыт, теория, практика: материалы научно-практической конференции (г. Вологда, 10-11 апреля 2009 г.). – Вологда: Легия, 2009. – 332 с.
5. Вихарева, Е.В. Ипотечное кредитование и его развитие в Вологодской области [Текст] / Е.В. Вихарева, С.Л. Боровая // Экономические и правовые аспекты регионального развития: история и современность: материалы 3-ей Всероссийской научно-практической конференции. – Елабуга: Изд-во ЕГПУ, 2011. – 280 с.
6. Вологодский муниципальный район [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.volraion.ru/oficialno/program/sotsialnaya-zashchita/2316/>
7. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
8. Довдиенко, И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка [Текст] / И.В. Довдиенко, И.З. Черняк. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 471 с.
9. Ипотечное кредитование в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ipoteka-rus.ru/2/48.html>

10. Литвинова, Н.Ю. Актуальные вопросы решения жилищной проблемы [Текст] / Н.Ю. Литвинова // Проблемы развития территории. – 2011. – № 56.
11. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
12. Ускова, Т.В. Пути решения жилищной проблемы в регионе [Текст] / Т.В. Ускова, О.Н. Гордина // Проблемы развития территории. – 2010. – № 50.
13. Череповецкий муниципальный район [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.cherra.ru/programmy-razvitiya/dolgosrochnye-celevye-programmy.html>