Савинова В.А.
канд. экон. наук, доцент кафедры «Финансы и кредит»
Самарского государственного экономического университета

Плата за жильё

коммерческие банки на рынке ипотечного жилищного кредитования

Мировой опыт развития ипотечного кредитования свидетельствует о том, что основным участником кредитных отношений, выступающим в качестве первичного кредитора, являются коммерческие банки. Существенные различия общественно-экономического развития отдельных стран, исторические и современные особенности гражданского и банковского законодательства находят отражение в организации ипотечного кредитования. Анализ российской практики показывает, что наибольший объем выданных кредитов приходится на универсальные коммерческие банки.

Более половины рынка ипотечных кредитов сегодня пердоставляет Сберегательный банк России, а на долю 20-ти– других крупных банков приходится более 80 процентов суммы всех ипотечных кредитов. На наш взгляд, можно выделить две причины сложившегося положения.

Первую причину можно назвать основополагающей: на федеральном уровне отдано предпочтение двухуровневой американской модели.

Вторая причина обусловлена отсутствием банковского законодательства, регламентирующего образование и функционирование в России ипотечных банков, а также ссудосберегательных ассоциаций.

Особенно актуальной для России является организация ссудосберегательных институтов, наделенных статусом кредитных организаций и поднадзорных Банку России. Это способствовало бы решению проблемы первоначального взноса при получении ипотечного кредита и повышению доступности жилья для низкодоходных слоев населения. Кроме того, использование в системе ипотечного кредитования универсальных банков требует адекватного развития фондового рынка. Для России эта проблема является одной из важнейших.

Развитие в регионах ипотечного кредитования

Следует отметить, что на начальном этапе становления ипотечного

кредитования коммерческие банки не приняли активного участия в его развитии. В первую очередь это касалось регионов России. В качестве основных причин можно указать следующие:
– высокие кредитные и процентные ставки;
– отсутствие долгосрочных и относительно дешевых ресурсов;
– недостаточно высокий уровень доходов и отсутствие долгосрочных накоплений населения;
– неразвитость инфраструктуры ипотечного рынка, которая позволила бы повысить надежность системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования и создать предпосылки для привлечения инвестиций в эту сферу.

С принятием «Концепции развития жилищного ипотечного кредитования» в России стала проводиться целенаправленная работа по формированию в регионах структур, обеспечивающих реализацию программ ипотечного кредитования. Такие структуры (фонды, агентства, ассоциации) формировались при органах власти субъектов Российской Федерации в качестве некоммерческих и некредитных организаций.

При выполнении возложенных на них функций кредитования населения на цели приобретения жилья они используют схему работы через «банк-агент», и осуществляют рефинансирование ипотечных кредитов как региональные операторы вторичного рынка.

Исходя из роли на рынке ипотечного кредитования, все банки можно условно разделить на три группы:
– банки-агенты, работающие с оператором вторичного рынка;
– банки, развивающие собственные программы;
– иностранные банки.

Банки-агенты, работающие с оператором вторичного рынка

Являясь относительно новым и перспективным кредитным продуктом, ипотека привлекает на рынок ипотечного кредитования все большее количество банков, предлагающих в настоящее время свои ипотечные программы. Это в значительной степени касается банков первой группы. Отлаженный механизм кредитования населения в качестве банка-агента позволяет им через оператора вторичного рынка рефинансировать ипотечные кредиты, выданные по собственным программам. Как правило, это так называемые «средние» по своим размерам банки.

Именно эти банки положили начало становлению и развитию ипотечного кредитования в субъектах Российской Федерации. Практика показывает, что доля банков этой группы имеет выраженную тенденцию снижения, на что в значительной степени влияет низкая эффек-

использование в системе ипотечного кредитования универсальных банков требует адекватного развития фондового рынка

тивность ипотечных программ. Обуславливается она тем, что процедура рефинансирования приводит к передаче денежных потоков заемщиков, включая проценты за пользование кредитом, к новому залогодержателю.

В связи с этим отдельные банки стараются оставить на своем балансе кредиты с более высокими процентными ставками, в результате чего уменьшаются финансовые ресурсы для выдачи новых кредитов.

Более значимой причиной снижения доли банков первой группы является расширение филиальной сети крупных коммерческих банков в регионах России. Эти банки составляют основу второй группы. Кроме них сюда входят банки средних размеров, имеющих собственные ипотечные программы. Следует отметить, что их деятельность на рынке ипотечного кредитования не имеет значительных объемов и затруднена многими обстоятельствами, среди которых можно особо выделить проблему формирования долгосрочных ресурсов в связи с отсутствием механизма реализации закладных и, следовательно, рефинансирования ипотечных кредитов.

на начальном этапе становления ипотечного кредитования коммерческие банки не приняли активного участия в его развитии

Банки, развивающие собственные программы

Крупные коммерческие банки и их филиалы составляют значительную конкуренцию на рынке ипотечных кредитов. Среди них можно отметить Сберегательный банк России, ВТБ 24, Уралсиб и другие. Имея высокий рейтинг, они формируют более дешевые ресурсы для ипотечного кредитования посредством размещения ипотечных облигаций и получения займов на мировых финансовых рынках. При этом, оставляя ипотечные кредиты на своих балансах, они сами получают денежные средства от заемщиков в виде возврата основного долга и процентов.

Это обеспечивает банкам возможность снижения ставок по кредитам, расширения продуктовой линейки предоставляемых услуг и развитие операций перекредитования заемщиков, получивших кредиты в других банках. В условиях низкого платежеспособного спроса населения России, трудно переоценить эти операции для клиентов. Они получают возможность более дешевого кредитования, в тоже время банки увеличивают долю своего присутствия на рынках ипотечного кредитования.

Иностранные банки

Особую группу занимают международные банки, открывающие свои филиалы на территории Российской Федерации. Следует отметить их консервативный подход к предоставлению кредитных продуктов, в том числе и ипотечных, выражающийся в более жесткой системе требований к заемщику и оценке его платежеспособности.

Условия по ипотечным кредитам, как правило, не выходят за рамки российских стандартов несмотря на то, что они, в отличие от российских банков, имеют дешевые финансовые ресурсы. Однако это позволяет им устанавливать процентные ставки несколько ниже, сложившихся в общероссийском масштабе. В результате иностранные банки постепенно увеличивают свой сегмент на рынке ипотечного кредитования России.

Рассматривая тенденции участия коммерческих банков в развитии ипотечного кредитования, нельзя не отметить последствия ипотечного кризиса в США. В различных источниках прослеживается позиция, выражающее мнение о том, что кризис не окажет серьезного влияния на развитие ипотечного кредитования в России. На наш взгляд это не совсем верно.

Ипотечный кризис уже в настоящее время оказывает негативное влияние на формирование долгосрочных банковских ресурсов, в результате чего отдельные банки повышают кредитные ставки; Федеральное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию сокращает объемы покупки закладных, что снижает ресурсы первичного кредитора; снижается рейтинг и инвестиционная привлекательность ипотечных ценных бумаг на мировых финансовых рынках, и это сокращает объемы зарубежных заимствований крупными банками России.

Пути развития ипотечного кредитования

Проведенное исследование позволяет сделать вывод о необходимости использования специализированного подхода к участию банков в развитии ипотечного кредитования. В силу отмеченных в статье преимуществ крупных банков, им должно быть отдано предпочтение как первичным кредиторам в ипотечном кредитовании. Кроме того, представляется необходимым совершенствование банковского законодательства в части разработки правовых основ организации, лицензирования, государственного контроля и функционирования ипотечных банков.

Решение других проблем ипотечного кредитования может быть передано менее крупным банкам. В первую очередь это касается одной из важнейших на сегодняшний день проблем снижения дефицита жилищного рынка. В этом плане представляется необходимым повышать заинтересованность банков в кредитовании жилищного строительства, активно используя для этих целей как кредитные, так и финансовые инструменты. Последние предполагают использование государственных гарантий банкам в случае неисполнения заемщиком кредитных обязательств, а также налоговых льгот в части налога на прибыль.

иностранные банки постепенно увеличивают свой сегмент на рынке ипотечного кредитования России

рп