

аналитического учета, а также перечень контрольных показателей, используемых для оценки деятельности.

Укрепление взаимосвязи всех видов учета позволит упростить, ускорить и удешевить учетный процесс на основе автоматизированного составления и обработки единой первичной учетной документации, использования электронных вычислительных машин для получения оперативной, достоверной информации, необходимой для управления, контроля и анализа хозяйственной деятельности.

#### Список литературы:

1. МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности».
2. МСФО (IAS) 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность»;
3. Гольмакова Л.В. Современные подходы к идентификации видов экономического анализа//Сборник научных трудов VI Международная научно – практическая конференция 25-27.04.2007 г. - Екатеринбург УГТУ – УПИ, 2007 г.
4. Гольмакова Л.В., Иванова Я.С., Ивченко Ю.В., Управленческий учет предприятий в условиях присоединения России к ВТО и применения МСФО// Стратегический управленческий анализ: период, науч.-аналит. журнал. - 2013 - №2-3(26-27). - Екатеринбург: Изд-во УМЦ УПИ, 2013 - С.62-68

### "САНКЦИИ" ИПОТЕЧНОГО РЫНКА РОССИИ

УДК 336.77

Заборовский В.Е.  
Заборовская А.Е.

**Аннотация** Тема развития ипотечного кредитования в современных российских условиях актуальна как никогда. Это связано с социальной значимостью и востребованностью данного вида кредитования. В статье проведен краткий анализ показателей рынка ипотечного кредитования, определены основные направления его развития в условиях влияния внешних экономических санкций. Выводы и предложения подкреплены статистическими данными.

**Abstract** The theme of the mortgage lending in contemporary Russian economics now is relevant than ever. It is connected with the social significance and relevance of this type of credit. The article gives a brief analysis of the indicators of the mortgage market, suggests the main directions of its development under the influence of external economic sanctions. Author's conclusions and proposals are supported by statistical data.

**Ключевые слова** Ипотечное кредитование, процентная ставка, фиксированная ставка, комбинированная ставка, рефинансирование, ипотечная ценная бумага

Экономические кризисы имеют циклический характер. Они стали регулярными, но, по-прежнему, плохо прогнозируемыми. Специфика текущего

кризиса в том, что внутриэкономические проблемы усугубились ухудшением внешнеполитической конъюнктуры. Это может привести к длительной стагнации в экономике. Однозначно можно утверждать, что при стагнации экономики и снижении реальных доходов, будет расти доля расходов населения на потребление в ущерб инвестиционным расходам, эта тенденция будет усиливаться на фоне высокой инфляции.

В условиях стагнации государство всегда ищет возможности мобилизации ресурсов, в том числе ресурсов населения. Возникает вопрос, как? Ответ на этот вопрос прост: ввести налоги на второе жилье, что сразу нанесет удар по инвестиционному жилью. А покупка жилья – это единственный надежный инструмент инвестиций среднего класса. При этом доля инвестиционных, то есть вторых квартир, среди ипотечных квартир значительна. Если такой закон будет принят в нашей стране (Министерство финансов предлагает отменить льготу по НДФЛ при продаже недвижимости. Сейчас от налога 13% освобождаются все продавцы квартир, владеющие ими больше трех лет). И тогда произойдет снижение спроса на ипотечное кредитование.

Ипотека, в последнее время показывающая одни из самых высоких темпов роста из всех типов кредитования, стала замедляться. В августе 2014 года банки выдали таких ссуд всего на 18% больше, чем в августе прошлого, хотя последние несколько лет соответствующие темпы прироста держались на уровне 30-40%. Причинами такого сокращения стали возросшие риски падения цен на недвижимость, рост стоимости ипотечных ссуд и ставок по вкладам (в связи с ростом стоимости фондирования ипотечных кредитов), которые оттягивают на себя часть ранее предназначенных на недвижимость средств населения.

Ставки растут, и потенциальным заемщикам можно надеяться на возможность их снижения только за счет хорошей кредитной истории либо при помощи других свидетельств своей благонадежности и платежеспособности. Участники рынка считают, что благодаря индивидуальному подходу так называемые качественные заемщики смогут получать ссуду с более низкой платой. Крупнейшие кредитные организации уже прибегают к данной практике. Но пока за счет хорошей репутации заемщик может выиграть не так много: от 0,25 до 0,5 процентного пункта. При росте ставок минимум на 1-2 процента подобная преференция не выглядит существенной.

И тем не менее, банки один за другим повышают ставки по базовым ипотечным продуктам. Кредиты под залог недвижимости продолжают дорожать и в 2015 году.

В этих условиях кредиты под комбинированные ставки остаются одним из вариантов экономии. На время фиксации ставки по ним ниже, чем по стандартным программам. Это, конечно, рискованно, но оправданно.

Ипотечные кредиты под комбинированные ставки сменяют популярные до финансового кризиса 2008-2009 гг. ипотечные ссуды с плавающими ставками, полностью зависимыми от определенного рыночного индекса, например от ставок LIBOR, EURIBOR, MosPrime. В периоды стабильности

ставки межбанковского рынка невысоки, и у заемщика есть возможность значительной экономии, однако во время кризиса ставки по таким кредитам резко и неконтролируемо растут.

Комбинированная ставка помогает избежать этого риска, поскольку на начальном этапе банк фиксирует ставку на срок, выбранный заемщиком. За это время ссуду можно погасить или выплачивать вплоть до наступления периода плавления — регулярного изменения в зависимости от колебаний установленного рыночного индикатора. В периоды стабильности на финансовых рынках такие кредиты выгоднее стандартных программ, поскольку и на этапе фиксирования, и на этапе плавления ставка по ним на 1-2% годовых ниже, чем по стандартным программам. В то же время заемщик принимает на себя риски резкого роста ставки, привязанной к стоимости средств на финансовых рынках.

Именно такая ситуация складывается сейчас, в условиях внешнеэкономического и политического давления и макроэкономической нестабильности. В конце 2014 г. регулятор установил ключевую ставку в размере 15%, растут остальные ставки финансового рынка. При этом ссуды под комбинированные ставки присутствуют в линейках как крупнейших банков, так и более мелких игроков. Программы различаются и по выбранным индикаторам, и по способу расчета плавающей ставки. Большинство коммерческих банков привязывает рублевые кредиты к MosPrime Rate (Moscow Prime Offered Rate) — независимой индикативной ставке предоставления рублевых кредитов (депозитов) на московском денежном рынке. Для расчета плавающей составляющей ставок ипотечного кредитования банки применяют значение MosPrime Rate на три и шесть месяцев — MosPrime 3М и 6М.

Можно однако отметить, что ипотека под комбинированные ставки все равно может быть оправданным инструментом даже в текущих неблагоприятных условиях. Основное преимущество — возможность значительной экономии на процентах на период фиксирования. Главная задача заемщика в таких условиях — погасить кредит до отправления ставки в плавание.

Вместе с тем банки начинают снижать размер выдаваемого кредита, увеличивая первоначальный взнос. Ипотечных кредитов с нулевым первоначальным взносом в ближайшие 2-3 года будет все меньше или не будет вообще, так как подобные программы - это всегда дополнительный риск для кредиторов.

Банки также стали более серьезно относиться к уровню страхового покрытия ипотечной ссуды, увеличивая размер надбавок за кредиты с неполным страхованием. При этом отмечена новая тенденция, в рамках которой банки пытаются компенсировать высокую стоимость фондирования не за счет увеличения ставок, предлагаемых для заемщиков, а за счет дополнительных доходов от практически обязательного личного страхования. При неоформлении полисов личного страхования заемщика ставка по кредитам может увеличиваться на 1 процентный пункт; в случае отказа заемщика от страхования базовая ставка может повыситься на 6% годовых.

Что касается структуры кредиторов на российском ипотечном рынке, то прогнозируется еще большее увеличение доли банков с государственным участием (с 2/3 до 3/4).

Центральный Банк страны не видит пока необходимости реализовывать специальные меры по поддержке ипотечного рынка, поскольку согласно статистики рынок растет относительно неплохо, по крайней мере, лучше, чем любые другие сегменты кредитного рынка, включая корпоративный.

И замедление роста ипотечного кредитования связано не с тем, что сильно изменились кредитные ставки, а с тем, что постепенно уменьшается круг потенциальных заемщиков, так как только 10-15% резидентов имеют достаточную зарплату и первоначальный взнос, чтобы участвовать в программах классической (не льготной) ипотеки.

Несмотря на пессимистические прогнозы по поводу перспектив ипотечного кредитования в России, на фоне общего кризиса этот сегмент рынка до сих пор демонстрирует исключительно высокие результаты. В абсолютном выражении рынок ипотеки поставил очередной рекорд, при этом темпы роста выдачи снизились уже в конце лета 2014 г. Задолженность по ипотечным кредитам на данный момент превышает 3 триллиона рублей, что составляет примерно 4,5 процента от российского ВВП. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей свыше 90 дней составляет 2%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа - около 95,3%. При этом задолженность по потребительским (не ипотечным) кредитам с просроченными платежами свыше 90 дней составила 10,6% от всей задолженности по потребкредитам (увеличившись с начала года в 1,5 раза), что в 5,3 раза выше аналогичного показателя по ипотечным кредитам. Вместе с тем в случае резкого замедления темпов развития ипотечного рынка можно ожидать и ухудшения качества ипотечных портфелей банков.

По данным ЦБ РФ в 2014 году в рублях выдано 1058135 ипотечных кредитов на сумму чуть меньше 1,81 трлн. рублей [1]. Это на 30% больше объемов прошлого года по сумме кредитов и на 22% больше по количеству кредитов. Средняя ипотечная процентная ставка составляет 12,45% годовых, средний срок кредитования — 15 лет. Также в 2014 году выдано всего лишь 750 валютных ипотечных кредитов на сумму 10,8 млрд.руб. По количеству кредитов это более, чем в 2 раза меньше, чем было выдано в 2013 году. Средняя процентная ставка по ним составляет 9,25% годовых, средний срок кредита — чуть больше 12 лет.

Стандарты государственного Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) ждет серьезное изменение. Вместо действующих в настоящее время социальных программ - для военных, молодых учителей и ученых, молодых семей - в 2015 году планируется создать одну общую для всех, объединенную под названием «Социальный стандарт», унифицирующую условия выдачи ипотеки для всех категорий льготников.

Предполагается также к 1 марта 2015 создание единого института развития в жилищной сфере на базе объединения ОАО "АИЖК" и Фонда содействия реформированию жилищного строительства (Фонд РЖС). В рамках

этого института планируется использовать новые инструменты и финансовые механизмы на рынке жилья, жилищного строительства, управления жилищным фондом, развития и модернизации управления жилищной инфраструктурой, ипотечного кредитования.

Интересным фактом является и то, что АИЖК, которое вместе с Фондом РЖС перейдет в управление новой головной компании, получит банковскую лицензию, что даст возможность привлекать ликвидность у Центробанка по сделкам РЕПО под залог ипотечных ценных бумаг.

В Центральном Банке России, в свою очередь, пояснили, что получение банковской лицензии АИЖК возможно в случае соответствия требованиям, предъявляемым соискателям банковских лицензий: минимальный капитал — 300 млн. рублей, бизнес-план и т.д.

Предполагается, что капитал «жилищного» банка будет сформирован как за счет имеющихся средств АИЖК (сейчас он составляет 96 млрд. рублей), так и за счет перераспределения расходов по федеральной целевой программе «Жилище» (это еще 15 млрд.) [2].

Получение дополнительного банковского финансирования от Банка России возможно улучшит ситуацию на рынке ипотечного кредитования. Кредиты смогут стать доступнее в том случае, если новая структура сможет привлечь для этого дешевые деньги, в частности получая средства от Центрального Банка через банк АИЖК и финансируя напрямую застройщиков.

Предполагается, что получение лицензии ЦБ РФ и возможность работать на банковском рынке поможет решить важные задачи по развитию рынка ипотечного кредитования:

во-первых, это ускорит процесс рефинансирования банков через АИЖК, тогда как ранее это делал сам Центральный банк за счет общего рефинансирования банков, в котором была предусмотрена и поддержка ипотеки. После получения банковской лицензии АИЖК сможет совместно с банками разрабатывать более гибкие схемы рефинансирования и реализовывать их при минимальном участии регулятора;

во-вторых, за счет выпуска новых ипотечных облигаций и рефинансирования планируется увеличить объем строительства жилья эконом-класса;

в-третьих, АИЖК будет развивать строительство арендного жилья и льготной ипотеки для отдельных льгот граждан – военным, учителям, врачам и т. д.;

в-четвертых, для снижения ставки по ипотеке АИЖК предлагает увеличить объем рефинансирования ипотечных закладных и разрешить банкам высвободить капитал по "хорошим" кредитам.

Что касается работы АИЖК по рефинансированию уже выданных кредитов, то в первой половине 2015 года агентство будет осуществлять рефинансирование закладных базового (рыночного) стандарта по кредитам, выданным на цели приобретения жилья на первичном рынке или на этапе строительства, по объектам жилищного строительства, не относящимся к программе «Жилье для российской семьи». Процентная ставка выдачи таких

ресурсов будет устанавливаться ежемесячно для выдачи в следующем месяце, исходя из рыночной доходности облигаций федерального займа в среднем за последние 30 дней, увеличенной на 4,6% годовых. На январь 2015 года установлена ставка 15,9% годовых [3]. Ставка будет единой для всех кредитов, вне зависимости от их параметров (суммы, срока и пр.). Закладные базового стандарта будут рефинансированы в объеме 2 млрд. руб. для целей формирования ипотечного покрытия и последующего выпуска ипотечных ценных бумаг в соответствии с Долгосрочной программой развития Группы компаний АИЖК.

В соответствии с социальным стандартом, утвержденным в конце 2014 г. Наблюдательным советом АИЖК, и в целях повышения доступности ипотеки для потенциальных заемщиков, приобретающих жилье в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи», АИЖК намерено в январе 2015 г. рефинансировать закладные социального стандарта по ставке 12,86% годовых, включая договоры участия в долевом строительстве по проектам, отобранным субъектами РФ по вышеуказанной программе при условии формирования субъектами списков граждан, предусмотренных Постановлением Правительства РФ 404 от 5 мая 2014 г. Ставка рефинансирования для социального стандарта будет уточняться ежемесячно соразмерно динамике индекса потребительских цен (инфляции). Объем рефинансирования в 1 полугодии 2015 года составит 4 млрд. руб.

В I квартале 2015 года АИЖК выкупит по номиналу закладные, выданные до конца 2014 года по программам социальной ипотеки общим объемом 2 млрд. руб. Ставка рефинансирования данных закладных соответствует ставкам, утвержденным на 19 ноября 2014 года и находится в диапазоне 10,6%-11,1%.

Помимо повышения ставок, АИЖК также заметно снизило объемы рефинансирования. В первом полугодии 2015 г. оно планирует направить на эти цели только 8 млрд. руб. (в частности, 2 млрд. руб.— на выкуп базовых кредитов, 4 млрд. руб.— на социальные кредиты и еще 2 млрд. руб.— на соцкредиты, выданные банками до конца этого года по текущим условиям — 10,6-11,1% годовых). При этом что по итогам всего 2014 года объем рефинансирования АИЖК составил порядка 50 млрд. руб.

Немаловажным для дальнейшего развития ипотечного рынка в России стало принятие Госдумой 19 декабря 2014 г. закона о банкротстве физических лиц в третьем чтении, который вступит в силу 1 июля 2015 года.

Процедура банкротства начинается с долга в 500 тысяч рублей. Этот минимум сразу отсекает большое количество мелких кредитов, которые заемщики не могут погасить. При этом открывается путь для решения проблем ипотечных заемщиков, близких к дефолту. Это касается тех, кто брал кредиты в долларах, евро и даже в экзотических валютах.

Еще одной проблемой развития рынка ипотечного кредитования стало понижение международным рейтинговым агентством Standard & Poor's суверенных кредитных рейтингов России по обязательствам в иностранной и национальной валютах, и сопровождение их негативным прогнозом в конце

января 2015 г. В конце февраля его примеру последовали агентства Fitch и Moody's.

Понижение рейтинга S&P – это следствие уже существующих в российской экономике негативных факторов: замедления темпов экономического роста, влияния западных санкций, ослабления рубля, дешевающей нефти. Данные обстоятельства в разной степени отразились на каждом сегменте, но уже сейчас очевидно – больше всего пострадали рынки коммерческой недвижимости.

Понижение рейтингов, прежде всего, перекрывает доступ к иностранным финансовым ресурсам, что влияет на ликвидность банковского сектора России.

Поэтому в настоящее время значительное количество банков предпочло установить "загородительные" ставки по кредитам. Это означает, что не только увеличенная ключевая ставка влияет на принятие банками решения о предоставлении ипотечных кредитов, но и то, что у банков в принципе нет денег на ипотеку.

И скорее всего, снижение ключевой ставки на фоне ухудшения экономических показателей не будет способствовать перелому макроэкономической ситуации к лучшему. Нужно понимать, что ставки на рынке сейчас высоки не столько потому, что Центробанк держит ключевую ставку на высоком уровне, сколько потому, что их таковыми делают увеличившиеся риски при ведении бизнеса в стране, то есть ключевые проблемы лежат вне зоны действия денежно-кредитной политики.

Подводя итог, можно сделать вывод, что в ближайшее время будет продолжаться ужесточение условий для основных участников ипотечного рынка: инвесторы могут столкнуться с падением спроса, недостатком средств для инвестиций в новые проекты, замедлением роста цен; покупателей ждёт удорожание ипотеки, возможное ограничение предложения недвижимости и усиление требований со стороны банков к платёжеспособности заёмщиков.

### **Список литературы**

1. [http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM\\_2357](http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357)
2. <http://www.rusipoteka.ru>
3. <http://www.ahml.ru/ru/press/PR/index.php?id4=5751>
4. Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 N 404 (ред. от 03.12.2014) "О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"