

## Инвестиционный потенциал ипотечного жилищного кредитования

©2011 Д.Г. Иванова

Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)

E-mail: ivanov53@yandex.ru

В статье проводится анализ инвестиционной сущности ипотечного жилищного кредитования. Рассмотрена структура инвестиционного механизма ипотечного жилищного кредитования, а также обоснована необходимость государственного регулирования в системе ипотечного кредита. Особое внимание уделено формам государственной поддержки ипотечных кредиторов.

*Ключевые слова:* ипотечное жилищное кредитование, инвестиции, факторы развития, государственное регулирование.

Практика экономически развитых стран показывает, что стержнем взаимосвязей рыночной экономики является рынок перераспределения финансовых средств, прежде всего обеспеченных залогом недвижимости, которая составляет значительную часть активов любой страны. Поэтому ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Особенно велика его роль в условиях депрессивной экономики, испытывающей острую потребность в наращивании объемов реального капитала. Как свидетельствует мировой опыт, становление и развитие ипотечного жилищного кредитования – это экономически верный путь для накопления реального капитала и, соответственно, решения проблем обеспечения экономики производственными и жилыми зданиями, всем комплексом неподвижных сооружений в надлежащем количестве и качестве, что в совокупности составляет инфраструктурный сектор экономики. Поэтому не случайно, что в настоящее время в России сделан акцент на ускоренное развитие жилищного строительства на основе ипотечного кредитования. Именно оно позволяет согласовать интересы населения, банковского сектора, промышленного производства, строительства и государства с целью достижения стабильного экономического роста в современной России.

Исследуя механизм реализации ипотечного кредитования и его место в экономическом развитии, можно утверждать, что, с одной стороны, ипотечное кредитование выступает как продукт функционирования ссудного капитала и является средством аккумуляции свободных денежных средств, а также формой кредита под залог недвижимого имущества. С другой же стороны, оно выступает как форма инвестирования недвижимого имущества с целью увеличения реального капитала. В силу этого ипотечное кре-

дитование является потенциально мощным финансовым инструментом, способным активизировать инвестиционную ситуацию и трансформировать имеющиеся в экономике сбережения населения, превратив их в так называемые ипотечные инвестиции<sup>1</sup>.

Целевым признаком ипотечных инвестиций является их способность создавать материальные блага особого назначения – неподвижные сооружения, в отличие, например, от инвестиций в человека (образование и здравоохранение). Их различие заключается не только в целевом (функциональном) назначении, но и в способах образования. Источником ипотечных инвестиций является ипотечное кредитование или сбережения населения, в то время как инвестиции в человека – бюджетные средства и личные доходы населения. В этой связи ипотечные инвестиции следует рассматривать как часть финансовых инвестиций, формирующихся за счет ипотечного кредитования и способствующих росту реального капитала в сфере недвижимости. Формирование инвестиционно-финансового механизма сектора неподвижных сооружений, или объектов инфраструктуры, требует отлаженной схемы финансовых потоков с постоянными источниками инвестирования, современных финансовых и инвестиционных технологий, подготовки квалифицированных кадров, а также обеспечения института ипотеки эффективными технологиями, включающими: налогообложение; гарантии; страховой, регистрационный, оценочный блоки; институты анализа и контроля.

Структура инвестиционного механизма ипотечного жилищного кредитования предполагает развитие сложной системы социально-экономических отношений между субъектами хозяйственной деятельности на рынке ипотечных кредитов. Она охватывает кредитно-финансовый блок, инвестиционный блок и соответствующую ипо-

течную инфраструктуру, выступающую как часть финансовой инфраструктуры, включающую в себя: ипотечные банки, ссудосберегательные и кредитные ассоциации, земельные, коммерческие и сберегательные банки, компании по страхованию, пенсионные фонды, риелторские фирмы, учреждения по оценке и регистрации недвижимости, а также блок организаций по централизованному управлению предприятиями жилищного кредита (контрольные, страховые, налоговые и иные органы) как на федеральном, так и на местном и муниципальном уровнях.

Ипотечный кредит является инвестиционным инструментом и для заемщика, который получает возможность приобрести жилье в собственность раньше, чем он смог бы это сделать на собственные средства, и для кредитора, который получает постоянный доход в течение длительного времени при надежных гарантиях возврата вложенных денег. Каждые последующие посредники, приобретающие ипотечные закладные, также получают стабильный и предсказуемый доход. Таким образом, ипотека выступает как фактор экономического роста.

По Кейнсу, прирост национального дохода прямо пропорционально зависит от величины мультипликатора и прироста автономных инвестиций<sup>2</sup>. Механизм действия принципа мультипликатора состоит в следующем: первоначальное увеличение занятости, вызванное новыми инвестициями, например правительственными расходами на общественные работы, неизбежно приводит к первичному, вторичному, третичному и так далее росту занятости, потребления и дохода в связи с необходимостью удовлетворения потребностей в товарах и услугах первой необходимости. Новые автономные инвестиции, подобно кругам от брошенного в воду камня, вызывают цепную реакцию в экономике. Таким образом, ипотечные инвестиции можно рассматривать как автономные, ибо они не связаны с хозяйственной деятельностью частных предпринимателей.

Определение влияния ипотечного жилищного кредитования на экономику страны в целом позволяет теоретически обосновать необходимость государственного регулирования и контроля в системе ипотечного кредита и сформулировать их задачи.

Основная функция государства в процессе формирования рыночной системы ипотечного кредитования состоит в создании надежной законодательной и нормативной базы, которая должна быть направлена как на закрепление прав кредиторов – залогодержателей и инвесторов, представляющих долгосрочные кредитные ресур-

сы, так и на обеспечение социальных гарантий хозяйствующих субъектов, приобретающих жилье с помощью кредитов. Задача состоит в установлении оптимального баланса прав, делающего систему кредитования, с одной стороны, надежной и наименее рискованной с тем, чтобы кредитно-банковская система была заинтересована в ее реализации, и, с другой стороны, доступной и безопасной для заемщиков. Учитывая начальный период формирования системы, государство может также создать определенные стимулирующие условия ее развития и взять на себя часть рисков. С этой целью необходимы: 1) совершенствование правовых основ реализации прав по ипотеке; 2) регулирование инвестиционных механизмов привлечения долгосрочных кредитных ресурсов; 3) создание благоприятной налоговой среды для ипотечного кредитования; 4) организация эффективных условий работы кредитных организаций на рынке ипотечных кредитов.

Во всех странах с развитыми системами ипотечного кредитования государство оказывало и оказывает кредитным институтам и гражданам-заемщикам огромную помощь, особенно в период формирования ипотечных систем. Анализ становления и развития института ипотеки свидетельствует, сколь важно участие государства в этом процессе. Так, в США в течение долгого времени более половины всех ипотечных кредитов составляли гарантированные государством кредиты, постепенно их объем уменьшался, и в настоящее время гарантированные кредиты составляют всего 20 %, остальные 80 % – это обычные кредиты без субсидирования и государственных гарантий<sup>3</sup>. Уменьшение доли гарантированных кредитов достаточно наглядно показывает, как по мере становления долгосрочного кредитования и экономического подъема роль государства как гаранта и участника-инвестора в данном секторе рыночной экономики уменьшается. Однако уход государства с данного направления компенсируется расширением жилищного инвестиционного рынка с образованием мощного вторичного рынка ипотечных кредитов. Для стабилизации разбалансированного рынка была разработана долгосрочная инвестиционная программа, ориентированная на решение крупных жилищных программ через участие в жилищном инвестировании населения с небольшими доходами. Через становление эффективной системы ипотечного кредитования осуществлялась стабилизация всего финансового сектора, что позволило восстановить функции значительной части американской экономики.

В любой экономике ипотечные кредиты являются одними из сильнейших катализато-

ров роста, так как стимулируют большинство других отраслей, начиная от строительства, заканчивая производством материалов и риелторскими услугами. Основным показателем развитости ипотеки является доля ипотечных кредитов по отношению к ВВП. По данным Всемирного банка, страны среднего уровня развития имеют долю ипотеки в ВВП примерно 25%. В России эта доля составляет всего 2,6%<sup>4</sup>.

Необходимо отметить, что основными факторами эффективного развития системы ипотечного инвестирования являются:

- непосредственное участие государства в инвестиционном процессе, в том числе в качестве основного агента жилищного рынка по покупке и гарантии ипотечных кредитов, а также их секьюритизации в целях стабилизации финансового и жилищно-кредитного рынков;

- четкая социальная направленность проводимых мер, которая сама по себе явилась основным рычагом становления жилищного рынка, как стимулирующим, так и стабилизирующим фактором развития экономики.

Основными формами государственной поддержки ипотечных кредиторов являются государственные гарантии, обеспечивающие дополнительное покрытие эмитируемых ценных бумаг, и страхование ипотечных кредитов на жилье.

В 2010 г. на российском страховом рынке было открыто новое направление - ипотечное страхование (страхование ипотечных обязательств). Согласно мировой практике, ипотечное страхование позволяет банкам снизить требования к минимальному необходимому размеру первоначального взноса без существенного увеличения ставки по кредиту за счет перераспределения кредитного риска между банком и страховой компанией.

Для достижения цели повышения доступности ипотечного кредита и было принято решение о формировании рынка ипотечного страхования. Для его осуществления была создана Страховая компания АИЖК - институт развития рынка ипотечного страхования.

Основной результат деятельности СК АИЖК как института развития рынка ипотечного страхования в 2010 г. - качественное изменение рынка ипотечного кредитования с пониженным первоначальным взносом: доступные кредиты выдаются практически на всей территории России, что является отличной базой для роста объемов рынка ипотечного кредитования в 2011 г. В 2010 г. выдано более 700 кредитов, ответствен-

ность заемщика по которым застрахована, на общую сумму более 1 млрд. руб., из которых АИЖК рефинансировало 291 кредит на общую сумму порядка 392 млн. руб.<sup>5</sup>

Еще одна форма государственной поддержки - адресная финансовая помощь гражданам при приобретении жилья, в том числе с привлечением ипотечных кредитов, - является неотъемлемым элементом жилищно-социальной политики. На территории России в рамках проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" действуют подпрограммы, предусматривающие предоставление адресной помощи различным категориям семей. Так, в г. Ростове-на-Дону действуют две подпрограммы: "Улучшение жилищных условий граждан с использованием средств муниципальной поддержки и ипотечных кредитов", участником которой может быть семья, поставленная на учет в качестве нуждающейся в улучшении жилищных условий в районной администрации города Ростова-на-Дону до 1 марта 2005 г. и "Обеспечение жильем молодых семей в г. Ростове-на-Дону на 2011-2015 годы". Реализация этих подпрограмм в 2011-2015 гг. позволит улучшить жилищные условия 1100 семьям<sup>6</sup>.

Таким образом, применительно к ипотечному жилищному кредитованию основная роль государства заключается в создании самого института ипотеки и условий для надежного функционирования всей системы ипотечного кредитования с целью достижения стабильного экономического роста.

<sup>1</sup> Современные макроэкономические проблемы России / кол. авт.; под ред. С. С. Носовой. М., 2010. С. 272.

<sup>2</sup> Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег. М., 1978. С. 154.

<sup>3</sup> Источники, формы и модели инвестирования жилищной сферы в переходной экономике // Инвестиции. Инвестиционный менеджмент: электрон. учеб. 2010. URL: <http://www.blagoinvest.com/investments-t14r2part23.html>.

<sup>4</sup> По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

<sup>5</sup> Там же.

<sup>6</sup> Долгосрочная городская целевая программа "Стимулирование жилищного строительства в целях улучшения жилищных условий населения и обеспечения жильем льготных категорий граждан в г. Ростове-на-Дону на период 2011-2015 годы" // Официальный портал городской Думы и Администрации г. Ростова-на-Дону. URL: <http://www.rostov-gorod.ru/?ID=14684>.