

УДК 336.77:332

**РЫНОК ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ КАК ИНСТРУМЕНТ  
ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ БАНКОВСКОГО И РЕАЛЬНОГО СЕКТОРОВ  
ЭКОНОМИКИ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**

**MORTGAGE MARKET AS AN INSTRUMENT OF INTERACTION  
BETWEEN BANKING AND REAL SECTORS OF THE ECONOMY IN  
THE REPUBLIC OF TATARSTAN**

**ЗАХМАТОВ Д.Ю.**, *Генеральный директор ООО «Центр развития регионов»*

**Тел.:** +7(987)424-72-22

**E-mail:** z\_dmitry@bk.ru

**ЗАХМАТОВ D.Yu.** *General Director of «The Centre for Development of Regions»*

**Тел.:** +7(987)424-72-22

**E-mail:** z\_dmitry@bk.ru

**Аннотация**

В статье раскрывается роль рынка ипотечного жилищного кредитования в Республике Татарстан в развитии взаимодействия банковского и реального секторов экономики. Анализируются итоги деятельности кредитных организаций Республики Татарстан на рынке ипотечного жилищного кредитования, а также ипотечные жилищные программы, действующие в Республике Татарстан. С помощью корреляционно-регрессионного анализа выявлены факторы, влияющие на активизацию ипотечного рынка РТ за счет расширения круга инвесторов по выкупу закладных и ипотечных ценных бумаг, в том числе с применением операций секьюритизации.

**Abstract**

The article is devoted to the development of residential mortgage market in the Republic of Tatarstan. The results of credit institutions activities in Tatarstan market of mortgage loans, and residential mortgage programs operating in the Republic have been analyzed. Correlation and regression analysis is used to determine factors affecting the Republic's mortgage market, especially, through the expanding the range of investors buying back mortgages and mortgage-backed securities.

**Ключевые слова:** *кредитная организация, ипотечный рынок Республики Татарстан, закладная, ипотечные ценные бумаги, секьюритизация.*

**Key words:** *credit institutions, mortgage market of the Republic of Tatarstan, mortgage, mortgage-backed securities, securitization.*

В современном обществе экономические преобразования требуют формирования новых подходов к построению взаимодействия банковского и реального секторов экономики. Эффективные формы такого взаимодействия основываются на долгосрочных принципах, ориентированных на перспективное сотрудничество. В современной финансовой сфере интегрирующая роль названных секторов закреплена за ипотечным рынком,

который способен выступить локомотивом долгосрочного развития экономики, особенно ее регионального компонента. Рассмотрим взаимодействующую роль регионального ипотечного рынка на примере Республики Татарстан.

Региональная структура российского рынка ипотечного кредитования оставалась достаточно стабильной и в условиях кризиса 2008-2009 гг., и в посткризисный период.

По итогам 2011 года Республика Татарстан находится на 6-м месте, где за 2011 г. было выдано 27,9 тыс. ипотечных кредитов на сумму 21,38 млрд. руб. [4].

Рынок ипотечного кредитования в III квартале 2011 г/ приблизился к рекордным докризисным объемам. Большую активность в РТ проявляли федеральные банки: в среднем их портфели за 9 месяцев 2011 г. выросли в 2,3 раза, в то время как у местных банков – только в 1,5 раза. Основными драйверами роста ипотечного рынка в РТ стали не только падающие ставки по кредитам, но и либерализация требований к заемщикам. Рассмотрим итоги работы банков РТ на рынке ипотечного кредитования за 9 месяцев 2011 г. Структура ипотечного рынка приведена на рис. 1.

Если рассмотреть итоги работы банков РТ на рынке ипотечного кредитования в разрезе объемов, то за 9 месяцев 2011 г. Сбербанк России выдал 25% от общего объема ипотечных кредитов, первая «тройка» банков – больше 50%, а 8 ведущих – 90%.

Автоградбанк удерживает лидерство по числу выданных ипотечных кредитов: он выдал 5379 кредитов, что на 2100 единиц больше, чем 3298 кредитов у Сбербанка России. В то же время Сбербанк России выдавал в среднем более крупные суммы (в 2 раза крупнее) и захватил лидерство по объему выдаваемых ипотечных кредитов.

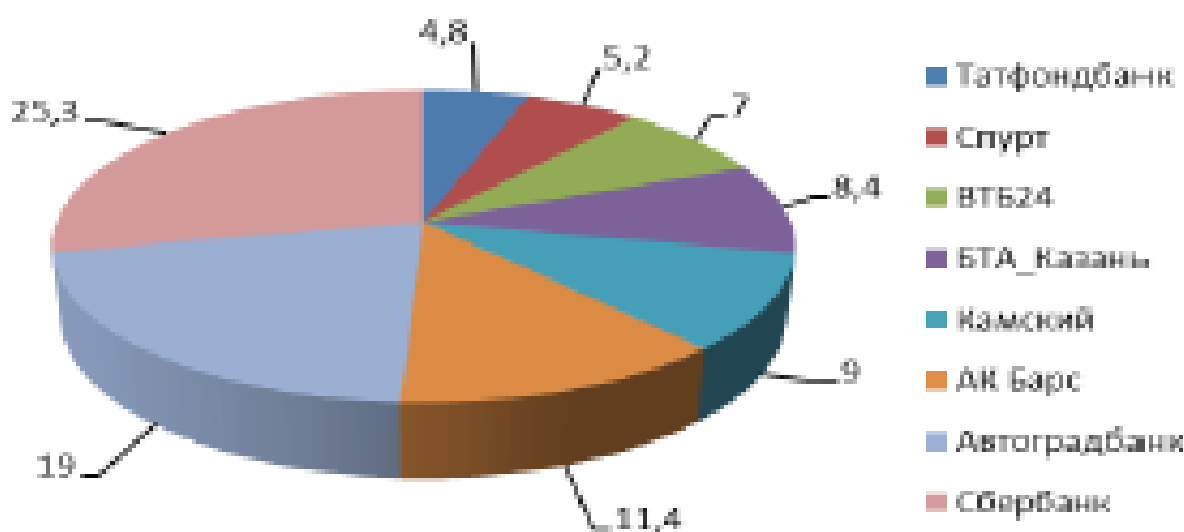


Рис. 1. Структура ипотечного рынка РТ в разрезе банков в 2011г., % [5]

3-е место занял банк «Камский», который выдал 1,25 млрд. руб. (против 0,98 млрд. руб. Камкомбанка). Камкомбанк смог привлечь больше заемщиков – 2140 единиц (против 1331 «Ак Барс» Банка).

Успешнее всех среди ведущих банков в секторе ипотеки был банк «БТА-Казань», который увеличил объемы выдачи в 21 раз – с 43 млн. руб. за 9 месяцев 2010 г. до 915,3 млн. руб. за аналогичный период 2011 г.

Несмотря на рост рынка, за 2011 г. некоторые банки сократили объемы выдачи к показателю 2010 года. Так, Анкорбанк и Акибанк потеряли по 76% и 62% соответственно. Тем временем «СПУРТ» банк потерял больше остальных участников в абсолютном выражении: объем выданных кредитов за 9 мес. 2011 года составил 567,4 млн. руб., сократившись на 521,5 млн. руб.

Лидером на рынке недвижимости республики Татарстан является ОАО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан» (далее – «ИАРТ»). Оно занимается выдачей, выкупом и рефинансированием ипотечных кредитов, также инвестиционно-строительной деятельностью на рынке недвижимости Республики Татарстан. Мажоритарным акционером «ИАРТ» (51%) является Республика Татарстан в лице Министерства земельных и имущественных отношений. ОАО «ИАРТ» работает на перспективном рынке одного из крупнейших и экономически развитых регионов Российской Федерации с высоким уровнем доходов и покупательной способностью населения.

ОАО «ИАРТ» располагает рядом источников инвестиций для развития своего бизнеса. Среди них можно выделить банковские кредиты. Агентство кредитруется у целого ряда банков: ОАО «Ак Барс Банк», ООО «ИнтехБанк», ОАО «Татфондбанк», ОАО «Сбербанк», ОАО «ВТБ». Большую часть в портфеле кредитов «ИАРТ» составляют долгосрочные заемные средства. Это, безусловно, положительный факт для строительства компаний, имеющих относительно длинный производственный цикл. Значительная доля кредитов «ИАРТ» является обеспеченной, а также имеются кредиты, выданные по гарантии Правительства Республики Татарстан [3].

Главным достоинством ипотеки является то, что она дает возможность приобрести объект недвижимости в настоящее время, а не накапливать необходимую сумму в течение нескольких лет. Сегодня в Российской Федерации действует несколько ипотечных программ, поддерживаемых государством.

Ипотечная программа **«Молодая семья»** дает возможность семье, возраст каждого из супругов которой не превышает 35 лет, получить государственное ипотечное кредитование на приобретение квартиры или дома за счет средств федерального бюджета.

Сумма субсидии определяется стоимостью квадратного метра жилья в данном муниципальном образовании и зависит от того, есть ли в молодой семье дети. Для бездетной семьи субсидия составляет 35% от стоимости недвижимости, с детьми – 40%. Субсидия предоставляется в безналичной форме – вся сумма зачисляется на банковский счет.

Государственная программа **«Военная ипотека»** направлена на реализацию прав военнослужащих на жилье с помощью накопительной

ипотечной системы. Суть этой программы заключается в том, что ежегодно на личный счет военнослужащего перечисляется определенная сумма (в среднем около 30 тыс. руб.). В результате накопленная сумма может быть использована, как первоначальный взнос при покупке жилья.

Проект Правительства России «**Социальная ипотека**» направлен на то, чтобы обеспечить жильем социально не защищенных граждан, очередников на квартиры, которые не могут приобрести жилье, воспользовавшись «коммерческой ипотекой». Основным отличием такой ипотеки от коммерческой является льготная стоимость метра жилья. Кредит по «Социальной ипотеке» выдается под 10,5% годовых.

С 1 июня 2010 г. начала действовать государственная Программа «**Ипотека с государственной поддержкой**», которая имеет единую для всех заемщиков ставку, равную 11% годовых в рублях. Ипотечный кредит по этой программе оформляется на приобретение нового жилья с оформленным правом собственности у застройщика или инвестора. Срок кредитования по программе «Ипотека с государственной поддержкой» до 30 лет.

На территории Республики Татарстан действует Программа классического ипотечного кредитования по стандартам ОАО «АИЖК», оператором которой является ОАО «ИАРТ», действуют собственные ипотечные программы кредитования кредитных организаций, а также Программа социальной ипотеки.

Банки, действующие на рынке по стандартам «АИЖК», в частности «Городской Ипотечный Банк», предлагают кредиты в рублях Российской Федерации на покупку готовых квартир и домов по ставке от 9,43% годовых на срок до 30 лет.

Основные требования к заемщику: наличие первоначального взноса от 30%, подтверждение дохода справкой 2-НДФЛ, российское гражданство. Требования кредитных организаций, работающих по собственным программам, во многом схожи со стандартами «АИЖК». В целом программы стали более консервативными, требования к заемщикам – более серьезными.

Помимо этого, некоторые из них предлагают кредиты под залог имеющейся недвижимости, есть также отдельные продукты на покупку строящегося жилья. Ставки по собственным программам банков превышают ставки по стандартам «АИЖК» и в среднем по Республике Татарстан составляют 12-16% годовых.

Жилье по социальной ипотеке в Республике Татарстан реализуется для работников бюджетной сферы, работников предприятий, осуществляющих платежи на развитие жилищного строительства в Республике Татарстан, а также граждан, нуждающихся в неотложной поддержке [1].

Также на территории Казани действует муниципальная Программа «Жилье горожанам на 2007-2027 годы», в частности подпрограмма «Доступное жилье» на условиях целевого внебюджетного финансирования, осуществляемая юридическими и физическими лицами в соответствии с их инвестиционным и (или) долевым участием в данной программе.

Участникам предоставляется право на приобретение жилого помещения с рассрочкой платежа неоплаченной стоимости жилого помещения и уплатой процентов в размере 11% годовых от суммы неоплаченной стоимости жилого помещения. При реализации подпрограммы «Доступное жилье» предусматривается реализация или предоставление не только вновь построенного, но и вторичного жилья. По состоянию на 01.01.2012 г. в рамках республиканской Программы социальной ипотеки осуществили выбор квартир 16019 семей, в том числе в 2011 г. – 2726 семей. Продолжают состоять на учете для приобретения жилья 6493 семьи.

По Программе социальной ипотеки в 2012 г. планируется ввести 473 тыс. кв. м жилья. Источниками финансирования жилищной Программы социальной ипотеки являются целевые взносы предприятий на реализацию Программы социальной ипотеки, средства, собираемые от участников Программы социальной ипотеки, собственные средства Государственного жилищного фонда при Президенте Республики Татарстан [1].

Согласно данным татарстанского управления Росреестра, в Казани в 2011 г. наблюдалось заметное увеличение активности на рынке недвижимости: 145,9 тыс. сделок со всеми видами недвижимого имущества в 2011 г. против 129,1 тыс. сделок в 2010-м. В Казани рост ипотечных кредитов не отмечался: 35,9 тыс. сделок в 2011 г. против 37,8 тыс. сделок в 2010-м.

Рассмотрим динамику рынка жилой недвижимости. Динамика числа сделок физических лиц в 2010 и 2011 годах с жилой недвижимостью в Казани отражена на рис. 2.

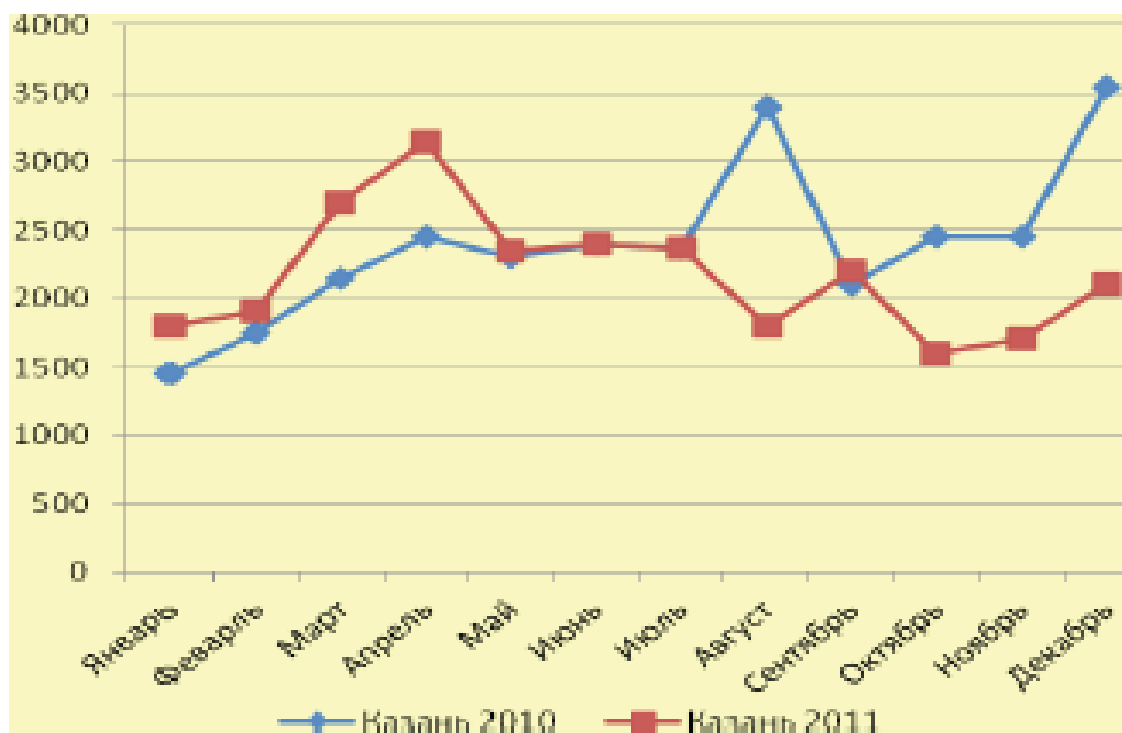
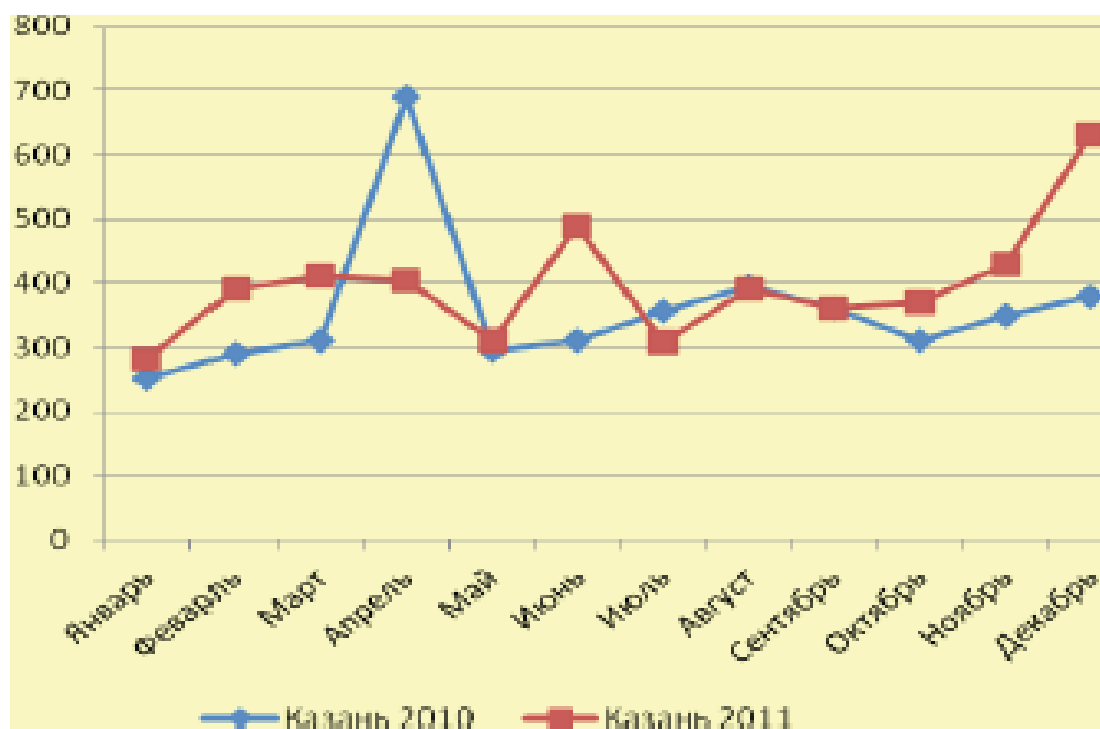


Рис. 2. Динамика числа сделок физических лиц с жилой недвижимостью в г. Казань [2]

Из диаграммы на рис. 2 следует, что наименее активными месяцами с точки зрения числа ипотечных сделок являлись январь 2010 и январь 2011 гг. Но в январе 2011 г. было заключено почти в 1,5 раза больше сделок, чем в январе 2010-го. В то же время 2 года подряд в Казани отмечалось увеличение числа сделок в апреле. В апреле 2011 г. в татарстанской столице было зарегистрировано больше всего сделок купли-продажи на протяжении всего года – 3127.

Если общее число сделок купли-продажи квартир по Республике Татарстан выросло с 94,5 тыс. в 2010 г. до 105,5 тыс. в 2011-м, то по Казани произошло снижение – с 28,2 тыс. сделок в 2010 г. до 25,9 тыс. сделок в 2011-м. Таким образом, можно сделать вывод, что объем казанского рынка колеблется на уровне 25-30 тыс. сделок в год.

Динамика числа сделок в Казани с жилой недвижимостью по ипотечному кредитованию отражена на рис. 3.



*Рис. 3. Динамика числа сделок с жилой недвижимостью по ипотечному кредитованию в г. Казань [2]*

Анализируя данные по числу выданных ипотечных жилищных кредитов в Казани и Республике Татарстан, можно увидеть, что в Татарстане за 2011 г. число ипотечных сделок выросло (с 25807 сделок в 2010 г. до 31429 сделок в 2011-м), в то же время в Казани наоборот снизилось – с 4748 в 2010 г. до 4231 в 2011-м.

На ближайшие годы основными векторами развития рынка ипотечного жилищного кредитования в Республике Татарстан станут:

1) осуществление секьюритизации под поручительство ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»;

2) поддержка заемщиков, оказавшихся в трудном финансовом положении;

3) массовое внедрение программы «Стимул»;

4) разработка новых продуктов для различных социально ориентированных групп населения;

5) разработка новых схем привлечения ресурсов на ипотечный рынок;

6) развитие рынка строительства жилья эконом-класса.

В настоящее время только две государственные структуры в лице АИЖК и Управляющей Компании Пенсионного фонда (Внешэкономбанка) занимаются массовым выкупом у кредитных организаций закладных и ипотечных ценных бумаг. С целью активизации ипотечного рынка необходимо значительно расширить круг институтов, которые приобретают закладные непосредственно у банков-кредиторов, за счет вовлечения в этот процесс институтов, которые в настоящее время не имеют права осуществлять подобные сделки, в том числе управляющих компаний паевых инвестиционных фондов.

В этой связи актуальным является разрешение рефинансирования ипотечных кредитов управляющим компаниям не только закрытых паевых инвестиционных фондов, но и интервальных фондов. Для этого целесообразно позволить включать закладные в состав интервальных фондов, относящихся к категориям фондов облигаций и фондов смешанных инвестиций (до 25% от стоимости активов фонда). Соответственно, будет создана необходимая рыночная инфраструктура, обеспечивающая привлечение средств частных инвесторов в сферу рефинансирования ипотечных кредитов. При этом инвесторы получают возможность приобретать достаточно ликвидные и стандартные инструменты (инвестиционные паи).

Для снижения рисков и соответственно повышения привлекательности инвестирования в долговые ипотечные ценные бумаги (ипотечные облигации) целесообразно создание производного финансового инструмента для страхования рисков инвесторов по аналогии с кредитными дефолтными свопами, применяемыми на рынках суверенных долговых обязательств.

Комплекс предложенных мер способствовал бы развитию вторичного рынка ипотечных обязательств и привлечению большего объема финансовых ресурсов в сферу ипотечного кредитования, что позволит решить современные проблемы эффективного взаимодействия банковского и реального секторов экономики.

Литература:

1. Вагизова В.И. Роль региональной банковской системы в развитии взаимодействия реального и финансового секторов экономики // Проблемы современной экономики. – 2010. – № 1. – С. 253-256.

2. О порядке реализации жилья по социальной ипотеке [Электронный ресурс]: Постановление Кабинета министров Республики Татарстан от 15.04.2005 г. № 188 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Последнее обновление 11.01.2011.

3. Косарев Н.Б. Основы ипотечного кредитования / Науч. ред. и рук. авт. колл. Н.Б. Косарева. – М.: Фонд «Институт экономики города»: ИФРА-М, 2007.

4. Рощина Я.А. Оптимизация процесса кредитоспособности заемщиков при ипотечном кредитовании в РФ / Рощина Я.А. // Аудит и финансовый анализ. – 2010. – № 2.

5. Агентство Прогнозирования Экономики [Электронный ресурс]: Прогноз курса Евро и Доллара США до 2026 года. – Официальный сайт Агентства Прогнозирования Экономики, 2012. – Режим доступа <http://apecon.ru/content/view>.

6. Информационно-аналитический портал РусИпотека [Электронный ресурс]: Аналитический обзор. – Официальный сайт РусИпотека, 2011. – Режим доступа [http:// www.rusipoteka.ru](http://www.rusipoteka.ru).

#### References:

1. Vagizova V.I. The role of the regional banking system in the development of interaction of real and financial sectors // Problems of modern economy. – 2010. – № 1. – P. 253-256.

2. On the order of implementation of social housing mortgage [electronic resource]: The Cabinet of Ministers of the Republic of Tatarstan dated 15.04.2005, № 188 // Legal reference system «Consultant Plus». – Update 11.01.2011.

3. Kosarev N.B. Fundamentals of Mortgage / Sci. Ed. and co-auth. N.B. Kosareva. – М.: Foundation «Institute for Urban Economics»: IFRA-M, 2007.

4. Roshchina Yu.A. Optimization of the process of creditworthiness of borrowers in mortgage lending in Russia / Yu.A. Roshchina // Audit and financial analysis. – 2010. – № 2.

5. Forecasting Agency in Economy [electronic resource]: Forecast of the euro and the U.S. dollar up to 2026. – Official site of Forecasting Agency in Economy, 2012. – Mode of access <http://apecon.ru/content/view>.

6. Informational and analytical portal RusIpoteka [electronic resource]: An analytical review. – Official site RusIpoteka, 2011. – Mode of access <http://www.rusipoteka.ru>.