



УДК 336.648

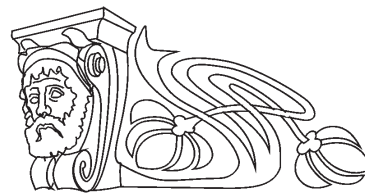
## РОЛЬ АИЖК В ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

**Т. П. Варламова**

кандидат экономических наук, доцент кафедры учета, финансов и банковского дела,  
Саратовский институт (филиал) Российского государственного  
торгово-экономического университета  
E-mail: taniavar@rambler.ru

**А. П. Трубина**

магистрант кафедры учета, финансов и банковского дела,  
Саратовский институт (филиал) Российского государственного  
торгово-экономического университета  
E-mail: TrubinaAP@mail.ru



**Введение.** В России система ипотечного кредитования пока находится в стадии становления. Важную роль в развитии ипотеки, несомненно, играет Агентство ипотечного жилищного кредитования, что определяет актуальность избранной темы исследования. **Методология.** Ипотека – залог недвижимого имущества, то есть отношения, направленные на обеспечение исполнения основного обязательства посредством предоставления залогодержателю в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником основного обязательства преимущественного права на удовлетворение своих требований за счет предмета залога. **Результаты.** Российское государство принимает на себя все риски ипотечных кредитов за счет использования схемы вторичного ипотечного рынка: ипотечный кредит выдается коммерческим банком, а затем продается государственной организации – Агентству ипотечного жилищного кредитования. АИЖК финансирует ипотечные кредиты за счет выпуска собственных долговых обязательств (обычно сроком на 30 лет), гарантированных государством, то есть привлекает для финансирования ипотечных кредитов самые дешевые ресурсы, которые можно найти на рынке. **Заключение.** Создание и развитие ипотечного кредитования не только поможет улучшить жилищные условия граждан, но и будет способствовать созданию устойчивой банковской системы.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, риски ипотечных кредитов.

### Введение

Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи, без удовлетворения которой нельзя говорить ни о каких иных социальных приоритетах развития страны.

Анализ ситуации, сложившейся в области жилищной политики, сложный характер жилищных проблем, серьезная зависимость социально-экономической стабильности от их решения, необходимость принятия неотложных мер, направленных на кардинальное изменение положения с обеспеченностью населения жильем, требуют придания системе ипотечного кредитования статуса президентской программы.

Президент и Правительство Российской Федерации в настоящее время ставят перед

органами исполнительной власти важнейшую стратегическую задачу: обеспечить до 2015 г. существенное увеличение (не менее чем в 2 раза) объемов ввода жилья с одновременным ускорением процесса реконструкции существующего жилищного фонда. Основой для достижения целей государственной жилищной политики является система ипотечного жилищного кредитования.

В России рынок ипотечного жилищного кредитования находится в стадии формирования, и потому понятия «ипотека», «закладная» еще не стали привычными для большинства россиян. Сам термин «ипотека» пришел в мировую финансово-экономическую систему из Древней Греции, где так называли столб с надписью, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму. На таком столбе, получившем название «ипотека» (от греч. *hypotheka* – подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли.

Ипотечный рынок – это рынок ипотечных кредитов, предоставляемых банками и другими учреждениям домашним хозяйствам с целью приобретения жилья под залог этого (или иного) жилья, и финансовых активов, размещаемых на рынке с целью приобретения ресурсов в ипотечное кредитование.

Рынок ипотечного кредитования подразделяется на первичный и вторичный. На первичном рынке выдаются и могут быть проданы ипотечные кредиты. На вторичном рынке происходит продажа прав на получение процентного дохода по кредитам через выпуск специальных ценных бумаг, приобретение которых предоставляет это право. Такие ценные бумаги имеют различные качественные характеристики, такие как наличие кредитного риска, степень обеспеченности ипотечным пулом и т.д. Бурное развитие фондового рынка и современные возможности финансового инжиниринга постоянно вызывают к жизни новые виды таких



ценных бумаг. Например, в настоящее время в США, имеющих наиболее развитый ипотечный рынок, на вторичном рынке обращается более 50 разновидностей ипотечных ценных бумаг.

Товаром (услугой) на ипотечном рынке является кредит, предоставляемый для финансирования приобретения жилой недвижимости, обеспечением возврата которого наряду с будущим доходом заемщика выступает залог приобретаемого (иногда иного) жилья. Основными характеристиками данного товара, как и любого другого кредита, являются срок кредитования, процентная ставка (ее величина и тип), план погашения кредита, требования по первому взносу. Емкость ипотечного рынка определяется платежеспособным спросом на ипотечные кредиты со стороны домашних хозяйств.

Предложение на ипотечном рынке создают банки (универсальные, кооперативные и ипотечные), ссудо-сберегательные организации, кредитные союзы, страховые компании. Доля той или иной финансовой организации на рынке ипотечного кредитования во многом зависит от исторического опыта построения национальной системы ипотечного кредитования, включающего механизм финансирования жилищных ипотек, и текущих рыночных тенденций. Так, в Дании уже 150 лет все ипотечное кредитование осуществляется специальными ипотечными банками. В Германии наряду с ипотечными банками подобные кредиты активно выдают строительные сберкассы (Bausoarkassen). В США, несмотря на то что первоначально кредиты выдают коммерческие банки, ссудо-сберегательные ассоциации, кредитные союзы, фактическими держателями большей доли национального ипотечного портфеля являются созданные по решению Конгресса США специальные правительственные агентства.

Осуществление долгосрочного кредитования возможно благодаря организованной системе ипотечного кредитования. Система ипотечного кредитования – это модель организации взаимодействия между рынком ипотечного кредитования, рынком недвижимости и финансовым рынком. При формировании национальной системы ипотечного кредитования правительству и ипотечным кредиторам в силу длительного срока вложения средств в ипотечные активы приходится решать, каким образом рефинансировать фонды, использованные на ипотечное кредитование с целью выдачи новых кредитов. Все методы финансирования ипотечных операций разделяются на универсальные (присущие и другим видам финансово-кредитных операций) и специальные методы, характерные только (или преимущественно) для ипотечного рынка.

Систему ипотек можно разделить на открытую, где источником средств являются средства, заимствованные с рынка на текущих рыночных условиях, и замкнутую, основанную на согласии участников системы получать процентный доход по сбережениям на целевых счетах ниже рыночного при условии получения возможности воспользоваться льготной ссудой.

Рынок ипотечного кредитования оказывает большое влияние на конъюнктуру рынка недвижимости, а при достижении определенных размеров это воздействие может приобретать ключевую роль (например, в США 70–80% приобретенной недвижимости оплачивается с помощью ипотечного кредита).

Таким образом, можно сказать, что чем более развита в национальной экономике система ипотечного кредитования, чем значительнее доля сделок с недвижимостью происходит с участием ипотечного кредита, тем больше рынок недвижимости зависит от конъюнктуры на финансовых рынках, текущей стоимости активов. В России система ипотечного кредитования пока находится в стадии становления. Важную роль в развитии ипотеки, несомненно, играет Агентство ипотечного жилищного кредитования, что определяет актуальность избранной темы исследования.

#### Методология

Ипотека – залог недвижимого имущества, то есть отношения, направленные на обеспечение исполнения основного обязательства посредством предоставления залогодержателю в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником основного обязательства преимущественного права на удовлетворение своих требований за счет предмета залога. Залог недвижимого имущества, как покупаемого так и имеющегося, является наиболее надежной формой в силу значительной стоимости объектов и необходимости государственной регистрации всех юридически значимых действий с ним. Выдавая кредиты, банки требуют оформить залоговый документ, в соответствии с которым имущество не передается кредитору (залогодержателю) в собственность, а остается у должника (залогодателя), что дает ему возможность по-прежнему пользоваться предметом залога для удовлетворения собственных нужд. Обязательством должника перед кредитором является погашение кредита, а обеспечивает исполнение этого обязательства залог недвижимости. Залогодержатель (кредитор) вправе лишь контролировать это использование, чтобы не допустить ухудшения качества или исчезновения предмета залога. Если это все же происходит, то кредитор вправе потребовать дополнительное обеспечение. Оформление ипотеки – многоэтап-



ная процедура, включающая сбор документов, прохождение кредитной комиссии банка, поиск подходящего жилья, его оценку и страхование, заключение кредитного договора, оформление закладной на недвижимое имущество.

Государство рассматривает ипотечное кредитование в качестве механизма, способного решить задачи огромной социальной важности в масштабах страны: жилищную проблему, проблему финансирования капитального строительства и др. Для абсолютного большинства рядовых граждан ипотечное кредитование представляется единственно возможным источником решения извечного для россиян жилищного вопроса.

Ипотека привлекательна, прежде всего, тем, что позволяет в достаточно короткие сроки стать собственником жилья, вселиться в новую квартиру, прописать всех членов своей семьи, а оплачивать ее стоимость в течение нескольких последующих лет, не боясь роста цен на недвижимость. Это значительно удобнее, нежели откладывать деньги, подвергая значительные накопления инфляционным и иным рискам, или арендовать квартиру, так как размер ежемесячных платежей по кредиту сопоставим с месячной арендной платой за аналогичную квартиру. Надежность и безопасность покупки квартиры при помощи ипотечного кредита заключаются в том, что квартира проходит тщательную юридическую проверку банком и страховой компанией и полностью оформляется в собственность заемщика при получении кредита.

Главным преимуществом ипотеки является то, что вместо многолетнего накопления необходимой суммы на покупку жилья появляется возможность уже сейчас жить в новой квартире (или доме). Безопасность операции обеспечивается страхованием рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждения, а также потери заемщиком трудоспособности. Кроме того, у ипотеки есть еще ряд плюсов: заемщику ипотечного кредита предоставляется имущественный налоговый вычет, который фактически снижает процентную ставку по ипотеке за счет того, что заемщик не будет платить подоходный налог с суммы, потраченной на покупку жилья и с процентов по ипотеке; длительный срок кредитования делает платежи по ипотеке не слишком большими и, следовательно, не слишком обременительными.

Самым существенным недостатком ипотеки является так называемая переплата за квартиру, которая может достигать 100% и более. «Переплата» по ипотеке включает в себя проценты по ипотечному кредиту и ежегодные суммы обязательного страхования. Кроме того, в процессе получения ипотечного кредита заемщику приходится нести еще некоторые дополнитель-

ные расходы, такие как оплата услуг оценочной компании и регистрационной палаты и т.п. Еще один минус ипотеки – большое количество требований ипотечных банков к заемщикам: документальное подтверждение доходов, наличие регистрации и российского гражданства, определенный стаж работы на одном месте, положительная кредитная история и т.д. Найти идеальный компромисс между преимуществами и недостатками ипотеки непросто. Но сегодняшний ипотечный рынок радует количеством и разнообразием предлагаемых ипотечных программ.

Ипотечные кредиты будут доступными для большинства в случае, если доход (в первую очередь заработок) основной массы жителей страны достаточен для осуществления ежемесячных выплат по кредитам без значительного ущерба для текущего потребления. Другими словами, ипотечные кредиты тем доступнее, чем меньше ежемесячные выплаты по ним. Минимизация выплат может быть достигнута за счет снижения процентной ставки, уменьшения суммы кредита и увеличения его срока.

В России повышение доступности ипотечных кредитов опирается на снижение надбавки за риск. Оно обеспечивается тем, что основные риски ипотечного кредитования принимает на себя государство.

### Результаты

Российское государство принимает на себя все риски ипотечных кредитов частично из-за осуществления ипотечного кредитования государственными банками, а частично – за счет использования схемы вторичного ипотечного рынка. Ее суть заключается в том, что ипотечный кредит выдается коммерческим банком, а затем сразу продается (иногда через посредника, иногда напрямую) государственной организации – *Агентству ипотечного жилищного кредитования (АИЖК)*. С этого момента коммерческий банк никакого отношения к ипотечному кредиту не имеет и никаких рисков по нему не несет. Если заемщик окажется неплатежеспособным, а наложить взыскание на залог не удастся, то убытки понесет не банк, а государство в лице АИЖК. Следовательно, на него полностью перекладывается кредитный риск.

АИЖК финансирует кредиты за счет выпуска собственных долговых обязательств, гарантированных государством, то есть фактически за счет государственного долга. Таким образом, АИЖК привлекает для финансирования ипотечных кредитов самые дешевые ресурсы, которые можно найти на рынке, – средства, вкладываемые в наименее доходные (но и наименее рискованные) государственные ценные бумаги.



Отметим, что долговые обязательства, выпускаемые АИЖК, обычно рассчитаны на срок до 30 лет. Значит, кредит (в случае если он досрочно не погашается) финансируется в течение срока его жизни за счет пяти выпусков долговых обязательств Агентства. Выпуская обязательства со сравнительно небольшим сроком, АИЖК дополнительно снижает стоимость ресурсов, однако при этом оно берет на себя (точнее, на государство) помимо кредитного еще и процентный риск. Принимая на себя основные риски ипотечного кредитования и не устанавливая при этом соответствующей надбавки за риск, государство фактически субсидирует все ипотечные кредиты на сумму этой надбавки. В результате ему удается обеспечить предложение ипотечных кредитов населению по очень низким ставкам.

Правительство России, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, Правительство Саратовской области многое делают для того, чтобы кредиты по ипотеке стали доступными для граждан, чтобы люди могли себе позволить приобретать новое современное жилье, чтобы спрос был сбалансированным. Добиться этого можно за счет специальных механизмов, которые увязывают интересы всех участников рынка – застройщиков, кредиторов и покупателей, создают гарантии для выполнения обязательств перед сторонами.

Результаты 2012 г. показали парадоксальные результаты. Несмотря на то что состояние российской экономики не блестящее, эксперты рассуждают о мировом кризисе, а банки поднимают ставки по кредитам, люди продолжают брать ипотечные кредиты, чтобы купить себе жилье. Одна из основных тенденций ипотечного рынка в 2012 г. – существенный рост спроса. Окончательной официальной статистики по прошлому году пока нет, но предварительные итоги впечатляют. По данным Росреестра, каждый пятый объект недвижимости в 2012-м приобретался в кредит. Доля сделок с участием ипотеки за год составила 20,5% [1].

Таким образом, в 2012 г. рынок ипотеки пережил рост. Увеличению числа ипотечных сделок не помешал даже рост процентных ставок, начавшийся в августе-сентябре в ответ на ситуацию на российском и мировом финансовых рынках, и повышение ставки рефинансирования. На рынок выходили новые программы, совершенствовались имеющиеся продукты, отношения с партнерами-застройщиками, а также удовлетворялись потребности заемщиков.

Объем целевых займов, выданных в 2012 г. АИЖК банкам, вырос в 2 раза. Чистая прибыль ОАО «АИЖК» по МСФО по итогам деятельности 2012 г. составила 8,33 млрд руб., что на 4,5% больше чистой прибыли за 2011 г. (7,97 млрд руб.). В целях развития рынка ипо-

течных ценных бумаг АИЖК в течение 2012 г. приобрело на баланс облигации с ипотечным покрытием в рамках выпусков третьих лиц на сумму 12,26 млрд руб. (в 2011 г. – 8,02 млрд руб.). Основными источниками финансирования роста активов стали размещенные облигационные займы, включая облигации с ипотечным покрытием, а также привлеченные средства Внешэкономбанка.

В 2012 г. процентные доходы по вкладным выросли на 13% (с 17,13 млрд руб. в 2011 г. до 19,31 млрд руб. в 2012 г.); зафиксировано увеличение резервов под обесценение вкладных и стабилизационных займов на 0,27 млрд руб., в то время как в 2011 г. имело место восстановление резервов на сумму 0,32 млрд руб. Основной причиной роста резервов по вкладным стало изменение параметров методики резервирования в связи с вступлением в силу Федерального закона от 06 декабря 2011 г. № 405-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество» о применении дисконта при реализации заложенного имущества в размере 20%. Рост чистых процентных доходов АИЖК в сравнении с 2011 г. составил 14% (14,63 млрд руб. в 2012 г., 12,91 млрд руб. в 2011 г.) [1].

С 31 мая 2013 г. ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» снизило ставки по основной линейке ипотечных продуктов – «Стандарт», «Малоэтажное жилье», «Материнский капитал», «Новостройка» (в рамках программы «Стимул»), «Переезд» и «Кредит на погашение ранее выданного кредита». Ставки были снижены в среднем на 1,0–1,2% в зависимости от срока кредитования, первоначального взноса, суммы кредита и типа ставки (фиксированная или комбинированная). Наибольшую выгоду от снижения получают заемщики, которые воспользуются комбинированной ставкой с возможностью фиксации от 1 года до 5 лет. Возможность получить ипотечный кредит с комбинированной ставкой, переменная часть которой привязана к уровню инфляции и фиксируется по желанию заемщика на срок до 10 лет, появилась у заемщиков АИЖК в 2012 г. «Сочетание переменной и фиксированной ставки дает заемщику больше возможностей и позволяет ему гибко управлять своим кредитом, выбирая для себя наиболее приемлемые условия кредитования с более выгодной процентной ставкой», – отмечает заместитель генерального директора АИЖК Марина Малайчик [2]. Снижение ставок стало возможным благодаря изменению стоимости фондирования, привлекаемого Агентством путем размещения на рынке ценных бумаг – корпоративных и ипотечных облигаций.



### Заклучение

Система ипотечного кредитования очень важна как для физических лиц, так и для малого предпринимательства России по двум причинам: во-первых, развитие ипотеки повлечет рост платежеспособного спроса на недвижимость, а следом и на всю сферу услуг, связанную с ремонтом, благоустройством и обслуживанием жилья (и нежилой недвижимостью), а во-вторых, физическим лицам развитие ипотеки даст возможность улучшить свои жилищные условия, а для кого-то это единственный шанс приобрести собственное жилье. Для заемщиков необходимо снижение процентных ставок на ипотечные кредиты. В настоящее время государство направляет все силы на то, чтобы сделать жилье доступным для различных слоев населения, но, к сожалению, пока в нашей стране высоки про-

цент инфляции и ставки рефинансирования. И банки, кредитую заемщиков, не должны работать себе в убыток. Снижая проценты по ипотеке, инфляционные процессы будут «съедать» все заработанные на кредитах деньги.

Создание и развитие ипотечного кредитования поможет не только улучшить жилищные условия граждан, но и будет способствовать созданию устойчивой банковской системы.

### Список литературы

1. Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru. URL: <http://www.metinfo.ru/articles/109769.html> (дата обращения: 02.08.2013).
2. АИЖК снижает ставки. Most. Ваш ипотечный брокер. URL: <http://www.ipoteka-most.ru/news/aizhk-snizhaet-stavki/> (дата обращения: 02.08.2013).

### Agency for Housing Mortgage Lending: Role in the Organization of Mortgage Lending in Russia

#### T. P. Varlamova

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Accounting, Finance and Banking, Saratov Institute (branch) of the Russian State Trade and Economic University, 24, International str., Saratov, 410065 Russia  
E-mail: taniavar@rambler.ru

#### A. P. Trubina

Master Student of the Department of Accounting, Finance and Banking, Saratov Institute (branch) of the Russian State Trade and Economic University, 24, International str., Saratov, 410065 Russia  
E-mail: TrubinaAP@mail.ru

**Introduction.** In Russia, the mortgage system is still under development. Important role in the development of mortgage undoubtedly plays Mortgage Agency, which determines the relevance of the chosen research topic. **Methodology.** Mortgage – secured by real property, i.e. relationship to ensure performance of the principal obligation by providing the mortgagee in the event of nonperformance or improper performance by the debtor of the principal obligation of the preemptive right to meet their demands by collateral. **Results.** Russian state assumes all the risks of mortgage loans through the use of a secondary mortgage market schemes: a mortgage loan granted by commercial banks, and then sold the state organization – the Agency for Housing Mortgage Lending. HMLA financed mortgage loans by issuing its own debt (usually for 30 years), guaranteed by the state, that is attracted to finance mortgages cheapest resources that can be found on the market. **Conclusion.** Creation and development of mortgage lending will not only help improve the living conditions of citizens, but will also help create a stable banking system.

**Key words:** mortgage lending, mortgage risks.

### References

1. Internet-zhurnal o nedvizhimosti Metrinfo.Ru (Internet magazine about real estate Metrinfo.Ru). Available at: <http://www.metinfo.ru/articles/109769.html> (accessed 02 August 2013).
2. АИЖК снижает ставки. Most. Ваш ипотечный брокер (Agency for Housing Mortgage Lending: lowers rates. Bridge. Your mortgage broker). Available at: <http://www.ipoteka-most.ru/news/aizhk-snizhaet-stavki/> (accessed 02 August 2013).