

Анализ условий формирования системы массового ипотечного кредитования

Analysis of conditions for mass mortgage lending system formation

Горяева Екатерина Алексеевна, магистр экономических наук, аспирант

Белорусского государственного экономического университета

Harayeva Katsiaryna, Master of Economic sciences, PhD student of Belarus State Economic University

e-mail: e.a.goryaeva@gmail.com

Аннотация

В статье приведена методика расчета максимального размера процентной ставки при заданном сроке кредитования и показателе «платеж/доход», которая сможет обеспечить доступность ипотечного кредитования для большей части населения. Произведен расчет максимальных процентных ставок для оптимального в условиях Республики Беларусь диапазона значений сроков кредитования и показателей «платеж/доход». На основании данного расчета сделан вывод о возможности создания условий развития массовой ипотеки только при формировании закрытой системы ипотечного кредитования и использовании в качестве источника рефинансирования средств будущих кредитополучателей, что на практике может быть реализовано с помощью системы строительных сбережений закрытого типа либо при закрытой эмиссии ипотечных ценных бумаг с размещением их среди будущих кредитополучателей.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, система строительных сбережений, ипотечные институты, ипотечные ценные бумаги, рефинансирование ипотечного кредита, процентные ставки, доступность ипотечного кредита.

Abstract

The article shows the methodology for calculating the maximum interest rate for a given credit period and the «payment/income» indicator, which will ensure the availability of mortgage lending for the majority of the population. The author calculates maximum interest rates for optimal range of loan period and «payment/income» indicator values in conditions of Belarus. Based on this calculation, it was concluded that it is possible to create conditions for mass mortgage development only by formation a closed system of mortgage lending and using future borrowers' funds as the source of refinancing, which in practice can be realized with the help of a closed-type housing savings system or with a closed issue of mortgage securities with their placement among future borrowers.

Keywords: mortgage, mortgage loan, housing savings system, mortgage institutions, mortgage securities, mortgage loan refinancing, interest rates, availability of a mortgage loan.

Поступила в редакцию / Received: 26.04.2017

Web: <http://elibrary.miu.by/journals/item.eui/issue.1/article.18.html>

Введение

Многие развитые страны в периоды выхода из экономических кризисов, при реорганизации и возрождении экономики в послевоенные периоды, при восстановлении темпов экономического роста делали ставку на создание специализированных институтов и проведение масштабных государственных инвестиционных программ. При этом зачастую важной составляющей подобных программ являлось развитие жилищного строительства. Выбор данного направления не случаен, т. к. жилищные инвестиции имеют высокий мультипликативный эффект.

Понятие инвестиционного мультипликатора в рамках своей теории ввел Д. Кейнс. Данный мультипликатор включается при увеличении инвестиционного спроса и приводит к увеличению спроса на потребительские товары, причем в большей степени, чем спроса на инвестиции. Такой эффект связан с ростом доходов работников инвестиционной отрасли и провоцирует цепную реакцию расширения производства в других отраслях [1, с. 11].

Эффект инвестиционного мультипликатора максимален в условиях наличия свободной рабочей силы и высокой предельной склонности населения к потре-

блению (большой доли дохода, направляемого на потребление), т. е. в кризисные периоды.

Значительный мультипликативный эффект жилищных инвестиций связан с тем, что строительство имеет тесную взаимосвязь с другими отраслями, приобретение жилья приводит к росту предельной склонности к потреблению, а также связано с вовлечением в хозяйственный оборот сбережений домашних хозяйств. Таким образом, инвестиции в жилищное строительство, особенно в кризисные периоды, могут в значительной степени повлиять на экономический рост.

Кроме того, обеспечение населения доступным жильем является одним из приоритетных направлений социально-экономической политики в любой стране. В Республике Беларусь, согласно официальной статистике, за последние годы семьи, улучшившие свои жилищные условия, составляли ежегодно не более 5 % от общего числа нуждающихся (рисунок 1).

При этом в последние годы наблюдается планомерное снижение объемов льготного кредитования жилищного строительства в Республике Беларусь. Государственной программой «Строительство жилья» на 2016–2020 годы, утвержденной постановлением Совета министров РБ от 21 апреля 2016 года

№ 325, определено ограничение объемов льготного кредитования с целью стимулирования населения для инвестиций в строительство жилья собственных средств. Сумма льготных кредитов сокращена по сравнению с предыдущей пятилеткой примерно в 4 раза в номинальном выражении. В данной связи возникает острый спрос на альтернативные источники жилищного финансирования.



Рисунок 1 – Улучшение жилищных условий населения Республики Беларусь

Практика показывает, что обеспеченность жильем выше в странах, широко использующих инструменты ипотечного кредитования. Национальная ипотечная система находится в стадии формирования, а значит, определение оптимальных параметров ее функционирования является чрезвычайно важным и актуальным.

Существуют различные модели организации ипотечного кредитования, включающие определенную институциональную структуру, схемы взаимодействия участников системы, а также источники рефинансирования ипотечных кредитов. Среди основных моделей можно выделить модель вторичного рынка ипотечных кредитов, модель ипотечных банков, а также ссудно-сберегательную модель. Институты вторичного ипотечного рынка и ипотечные банки рефинансируют свою деятельность на финансовом рынке с помощью специальных ценных бумаг. Ссудно-сберегательные институты функционируют на основе вкладов своих участников. Как правило, ссудно-сберегательные ипотечные институты представлены системами строительных сбережений, которые предполагают выдачу кредитов своим участникам после накопления ими определенной суммы в этой системе. Ссудно-сберегательные ипотечные институты могут быть организованы в закрытой форме, т. е. устанавливать процентные ставки по вкладам и кредитам независимо от рыночных. Этот аспект делает системы строительных сбережений единственным вариантом внедрения массового ипотечного кредитования в условиях высоких рыночных процентных ставок и недоступности банковского ипотечного кредитования для большей части населения.

Основная часть

Зачастую при анализе условий внедрения ссудно-сберегательных институтов главным барьером на пути

такого внедрения экономистами называется высокая инфляция. При этом известно, что системы строительных сбережений успешно внедрялись в том числе в кризисные периоды с целью стабилизации экономической ситуации. Так, в Германии в 1948 году на момент проведения экономических реформ и активизации поддержки ссудно-сберегательного ипотечного института инфляция достигала 40 % в годовом исчислении [2, с. 114]. Впоследствии в период 1948–1993 гг. по системе стройсбережений было профинансировано 75 % построенного жилья в Германии [3, с. 55].

Система жилищных сберегательных программ во Франции успешно функционировала в 1980–1982 гг. при среднем уровне инфляции 13,5 %.

В странах Восточной Европы, успешно внедривших системы жилищных строительных сбережений в 1990-е годы, исходный уровень инфляции был также высок (рисунок 2).

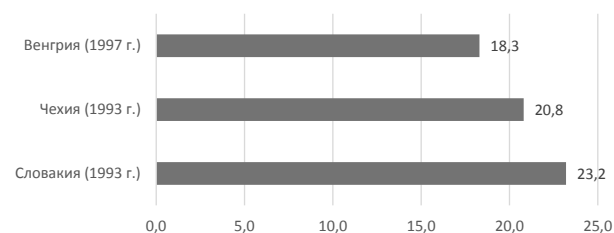


Рисунок 2 – Инфляция в годы внедрения систем строительных сбережений в отдельных странах Восточной Европы, %

В Казахстане в кризисные 2007–2008 гг. при инфляции 10,8 % и 17,2 % соответственно наблюдался рост количества заключенных за год договоров на участие в системе жилищных строительных сбережений на 42 и 35 % (рисунок 3) [4].

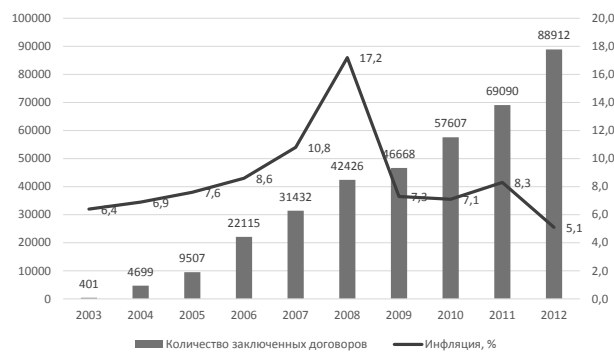


Рисунок 3 – Количество заключенных договоров на участие в системе строительных сбережений и инфляция в Казахстане

Анализ взаимосвязи показателя задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП и различными макроэкономическими показателями в ряде стран также свидетельствует о том, что тесная связь устанавливается только с уровнем заработной платы в стране [5, с. 26–27].

В данной связи в целях анализа условий формирования системы массового ипотечного кредитования в основу был положен и в дальнейшем модифицирован показатель Индекс доступности жилья, который рассчитывается в мировой практике как отношение

средней (либо медианной) стоимости жилья к средней (либо медианной) заработной плате домохозяйства. Как видно из рисунка 4, низкие показатели коэффициента доступности жилья коррелируют с высокими значениями доли задолженности по ипотечным кредитам в ВВП [6, 7].

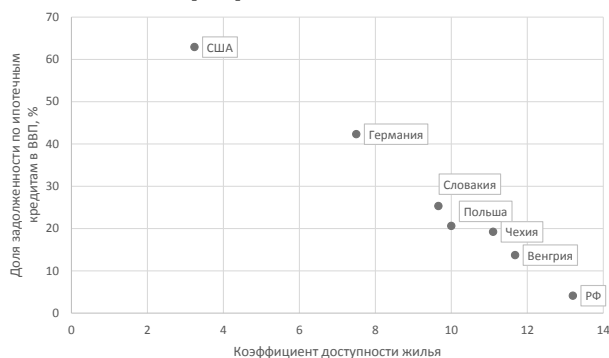


Рисунок 4 – Коэффициент доступности жилья и доля задолженности по ипотечным кредитам в ВВП в ряде стран, 2015 г.

Вместе с тем в рамках анализа условий формирования массовой ипотеки целесообразнее использовать коэффициент доступности ипотечного кредита (далее – КДИК), который позволяет оценить доступность приобретения жилья с помощью ипотечного кредитования при текущем уровне заработных плат, стоимости жилья и условий ипотечного кредитования. Рассчитывать данный показатель предлагается по следующей формуле:

$$\text{КДИК} = \frac{\text{ОСК}}{Д * 2} = \frac{(\text{Ц}_m * S) * LTV + \text{ПП}}{Д * k}, \quad (1)$$

где ОСК – общая стоимость ипотечного кредита, рассчитываемая на основе среднего значения стоимости жилья, сроков кредитования и процентных ставок по ипотечным кредитам при использовании схемы кредитования с фиксированной процентной ставкой и дифференцированными платежами при заданном LTV (отношении суммы кредита к залоговой стоимости жилья);

Ц_m – средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости;

S – нормативная площадь квартиры на средний размер домохозяйства в стране (на основе установленной Жилищным кодексом Республики Беларусь средней нормы предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда, а также исходя из среднего размера домохозяйства по результатам последней переписи населения Республики Беларусь, $S = 42$ кв.м.);

ПП – сумма процентных платежей за все время кредитования;

D – медианный среднедушевой годовой доход;

k – коэффициент занятого населения, приходящегося на 1 семью (по результатам последней переписи населения в Республике Беларусь $k = 1,7$).

Фактически КДИК показывает количество лет, в течение которого семья может погасить ипотечный кре-

дит при условии, что все получаемые доходы будут направляться на погашение данного кредита.

Предельное значение показателя «платеж/доход» (отношение суммы ежемесячных платежей по кредиту к сумме ежемесячного дохода заемщика) устанавливается каждым банком самостоятельно и может значительно отличаться, однако в среднем составляет 40–60 %. Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов Российской Федерации считает оптимальным значение, установленное на уровне 45 % [8].

30 ноября 2016 года на совместном заседании палат Национального собрания заместитель премьер-министра Республики Беларусь Анатолий Калинин озвучил максимальное значение доли выплат по ипотечному кредиту в размере 35 % от чистого годового дохода заемщика [9].

Таким образом, с помощью КДИК может быть определен допустимый средний срок ипотечного кредитования, при котором ипотека будет носить массовый характер при заданных условиях кредитования. В среднем диапазон значений от КДИК/0,6 и выше может считаться допустимым. Однако для отдельных стран и кредитных организаций в зависимости от устанавливаемого максимального показателя «платеж/доход» минимальный срок кредитования может отличаться.

К преимуществам использования данного показателя по сравнению с существующим коэффициентом доступности жилья можно отнести следующие:

1. Расчет коэффициента предлагается производить с использованием медианного показателя заработной платы, т. к. он в большей степени ориентирован на конечное число потенциальных кредитополучателей. В частности, при необходимости соответствии коэффициента доступности ипотечного кредита и средних сроков ипотечного кредитования можно говорить о доступности ипотечного кредита как минимум для половины населения страны, т. е. о массовом характере ипотечного кредитования, что является конечной целью внедрения механизма ипотечного кредитования;
2. КДИК рассчитывается с использованием показателей, характеризующих условия ипотечного кредитования (LTV, срок кредитования, процентные ставки по ипотечному кредиту). Соответственно, данный показатель может быть использован для определения оптимальных параметров кредитования при формировании ипотечной модели, а также прогнозирования спроса на такую модель (массовости ее использования) при заданных внешних условиях (уровне заработной платы и стоимости жилья в стране);
3. Значение КДИК может быть скорректировано с помощью изменения параметров кредитования, в отличие от значения коэффициента доступности жилья, определяемого исключительно макроэкономическими показателями;
4. КДИК может быть рассчитан отдельно каждой кредитной организацией в зависимости от предлагаемых условий кредитования.

На основе рассчитанных коэффициентов доступно-

сти ипотечного кредита для конкретных кредитных организаций и предлагаемых условий кредитования соответственно могут быть рассчитаны показатели «платеж/доход» (П/Д) по формуле:

$$П/Д = \frac{КДИК}{n} * 100\%, \quad (2)$$

где n – срок кредитования.

Таблица 1 – Расчет коэффициента доступности ипотечного кредита для населения ряда стран

Страна	Кредитор	Процентная ставка, год.	Срок кредитования	КДИК	Платеж/ доход
Казахстан	ОАО «Жилстройсбербанк»	4%	15 лет	4,6	30%
Россия	АИЖК	12%	15 лет	8,1	54%
Беларусь	ОАО «АСБ Беларусбанк»	26%	15 лет	17,8	118,6%
Украина	ПриватБанк	17,9%	15 лет	18,6	124%
США	U.S.Bank	3.75%	15 лет	1,5	10%
Чехия	Sberbank CZ	2.5%	15 лет	3,3	22%
Польша	Millennium Bank	3.8%	15 лет	3	20%
		3,5%	20 лет	3,3	16,5%

Как видно из таблицы, коэффициент П/Д для Беларуси и Украины превышает 100 %, что означает недоступность ипотечного кредита при заданных условиях для большей части населения этих стран.

Вместе с тем, используя установленный показатель П/Д, с помощью коэффициента КДИК можно рассчитать максимальную процентную ставку, необходимую для функционирования системы массового ипотечного кредитования.

$$П/Д = \frac{(Ц_m * S) * LTV + ПП}{Д * k * n} * 100\%, \quad (3)$$

Следовательно,

$$ПП = П/Д * k * Д * n - Ц_m * S * LTV. \quad (4)$$

Вместе с тем сумма процентных платежей по кредиту с фиксированной процентной ставкой и дифференцированными платежами представляет собой сумму n первых членов убывающей арифметической прогрессии и может быть рассчитана с помощью формулы:

$$ПП = (a_1 + a_n) * n/2 = (n * a_n + a_n) * n/2, \quad (5)$$

где a_1 – процентный платеж, уплачиваемый по истечении первого процентного периода;

a_n – процентный платеж, уплачиваемый по истечении n-ого процентного периода.

Следовательно,

$$a_n = ПП / \frac{n}{2} / (n+1). \quad (6)$$

Фиксированная процентная ставка по кредиту, таким образом, может быть рассчитана по формуле:

$$p = (a_n / ((Ц_m * S * LTV) / n)) * 12 * 100\%, \quad (7)$$

$$p = (ПП / \frac{n}{2} / (n+1)) / (Ц_m * S * LTV / n) * 12 * 100\%, \quad (7)$$

$$p = ((П/Д * k * Д * n - Ц_m * S * LTV) / \frac{n}{2} / (n+1)) / (Ц_m * S * LTV / n) * 12 * 100 \%. \quad (7)$$

В таблице 2 представлены максимальные процентные ставки, рассчитанные на основании формулы (7) и обеспечивающие массовое ипотечное кредитование в Республике Беларусь при заданных сроках кредитования и показателе «платеж/доход».

Таблица 2 – Расчет максимальной процентной ставки при определенном сроке кредитования и показателе «платеж/доход», обеспечивающей условия для развития массовой ипотеки в Республике Беларусь

Срок кредитования	Платеж /доход	Процентная ставка	Срок кредитования	Платеж /доход	Процентная ставка
15 лет	35%	0,04%	18 лет	35%	2,3%
15 лет	40%	1,9%	18 лет	40%	4,2%
15 лет	45%	3,8%	18 лет	45%	6,1%
15 лет	50%	5,7%	18 лет	50%	8%
16 лет	35%	0,9%	19 лет	35%	2,8%
16 лет	40%	2,8%	19 лет	40%	4,7%
16 лет	45%	4,7%	19 лет	45%	6,6%
16 лет	50%	6,6%	19 лет	50%	8,5%

Окончание таблицы 2.

Срок кредитования	Платеж /доход	Процентная ставка	Срок кредитования	Платеж /доход	Процентная ставка
17 лет	35%	1,6%	20 лет	35%	3,4%
17 лет	40%	3,5%	20 лет	40%	5,3%
17 лет	45%	5,4%	20 лет	45%	7,2%
17 лет	50%	7,3%	20 лет	50%	9%

Заключение

Таким образом, в диапазоне сроков кредитования 15–20 лет и показателей «платеж/доход» 35–50 %, являющихся оптимальными в условиях Республики Беларусь, процентные ставки, создающие условия для развития массовой ипотеки в стране, варьируются от 0,04 % до 9 % годовых. С учетом действующей ставки рефинансирования, установленной Национальным банком Республики Беларусь и действующей с 19.04.2017 в размере 14 % годовых, можно сделать вывод о том, что в текущих условиях развитие массовой ипотеки возможно только при условии создания закрытой системы кредитования и использования в качестве источника рефинансирования средств будущих кредитополучателей. Подобная система на практике может быть реализована с помощью систем строительных сбережений либо при закрытой эмиссии ипотечных ценных бумаг с размещением их среди будущих кредитополучателей.

Системы закрытого типа несут в себе ряд преимуществ. Во-первых, снижение процентных ставок по сравнению с текущими рыночными отражается в возможности привлечения дешевых долгосрочных ресурсов и повышении доступности кредита для широких слоев населения. Во-вторых, система позволяет снизить кредитные риски за счет более достоверной оценки кредитоспособности участника на этапе накопления денежных средств.

Литература / References

- [1] Южелевский, В.К. Какая ипотека нужна России / В.К. Южелевский. – Тверь, 2004. – 202 с.
Yuzhelevskiy, V.K. Kakaya ipoteka nuzhna Rossii / V.K. Yuzhelevskiy. – Tver', 2004. – 202 p.
- [2] Невский, С.И. Денежная реформа 1948 г. в Западной Германии: экономические результаты и социально-политические последствия / С.И. Невский // Экономический вестник Ростовского государственного университета. – 2010. – № 2. – С. 102–122.
Nevskiy, S.I. Denezhnaya reforma 1948 g. v Zapadnoy Germanii: ekonomicheskiye rezul'taty i sotsial'no-politicheskiye posledstviya / S.I. Nevskiy // Ekonomicheskiy vestnik Rostovskogo gosudarstvennogo universiteta. – 2010. – No. 2. – P. 102–122.
- [3] Полтерович, В.М. Проблема трансплантации ипотечных институтов в переходных экономиках: роль стройсберкасс / В.М. Полтерович, О.Ю. Старков. – М.: ЦЭМИ РАН, 2006. – 92 с.
Polterovich, V.M. Problema transplantatsii ipotechnykh institutov v perekhodnykh ekonomikakh: rol' stroysberkass / V.M. Polterovich, O.Yu. Starkov. – M.: TsEMI RAN, 2006. – 92 p.
- [4] Финансовая отчетность АО «Жилстройсбербанк» [Электронный ресурс] / АО «Жилстройсбербанк Казахстана». – Режим доступа: <http://www.hcsbk.kz/about-the-bank/reporting/>. – Дата доступа: 21.12.2016.
Finansovaya otchetnost' AO «Zhilstroysberbank» [Electronic resource] / AO «Zhilstroysberbank Kazakhstana». – Mode of access: <http://www.hcsbk.kz/about-the-bank/reporting/>. – Date of access: 21.12.2016.
- [5] Горяева, Е. Определение оптимальной модели ипотечного кредитования в Республике Беларусь в контексте опыта зарубежных стран / Е. Горяева, И. Юзефальчик // Банкаўскі веснік. – 2016. – № 8. – С. 23–30.
Goryayeva, Ye. Opredeleniye optimal'noy modeli ipotechnogo kreditovaniya v Respublike Belarus' v kontekste opyta zarubezhnykh stran / Ye. Goryayeva, I. Yuzefal'chik // Bankauski vesnik. – 2016. – № 8. – P. 23–30.
- [6] Cost of living [Electronic resource] / Numbeo. – Mode of access: <http://www.numbeo.com/property-investment/>. – Date of access: 02.05.2016.
- [7] Hypostat 2015. A review of Europe's mortgage and housing markets [Electronic resource] // European Mortgage Federation. – Mode of access: <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?PageID=524>. – Date of access: 02.05.2016.
- [8] Коэффициент «платеж-доход» [Электронный ресурс] // ИА «Банки.ру». – Режим доступа: http://www.banki.ru/wikibank/koeffitsient_platej-dohod/. – Дата доступа: 10.01.2017.
Koeffitsiyent «platezh-dokhod» [Electronic resource] // IA «Banki.ru». – Mode of access: http://www.banki.ru/wikibank/koeffitsient_platej-dohod/. – Date of access: 10.01.2017.
- [9] Радюк, А. Концепция жилищных стройсбережений проходит согласование [Электронный ресурс] // Экономическая газета. – Режим доступа: <https://neg.by/novosti/otkrytj/konceptsiya-zhilishchnyh-strojsberezhenij-prohodit-soglasovanie>. – Дата доступа: 10.01.2017.
Radyuk, A. Kontseptsiya zhilishchnykh stroysberezheniy prokhodit soglasovaniye [Electronic resource] // Ekonomicheskaya gazeta. – Mode of access: <https://neg.by/novosti/otkrytj/konceptsiya-zhilishchnyh-strojsberezhenij-prohodit-soglasovanie>. – Date of access: 10.01.2017.