

УДК 339.7

Р.У. Хусиханов

РОЛЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РАЗВИТИИ МИРОВОГО ФИНАНСОВОГО РЫНКА

Аннотация. На современном этапе развития мировой экономики ипотечное кредитование является эффективным инструментом развития финансовых рынков зарубежных стран. В статье проанализировано значение ипотеки в развитии мирового финансового рынка под влиянием глобального кризиса.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, мировой финансовый рынок, глобальный кризис, цикличность.

Rezvan Khusikhanov

ROLE OF MORTGAGE LENDING IN DEVELOPMENT OF THE WORLD FINANCIAL MARKET

Annotation. At the present stage of development of the world economy mortgage lending is the effective instrument of development of the financial markets of foreign countries. In article role of a mortgage in development of the world financial market under the influence of global crisis is analysed.

Keywords: mortgage lending, world financial market, global crisis, recurrence.

Под системой ипотечного кредитования следует понимать совокупность финансовых институтов страны (ипотечные компании, банки, заемщики), сферой деятельности которых является ипотечное кредитование, рынков недвижимости (как первичный, так и вторичный), государства, правовой базы регулирования рынка и процессов ипотечного кредитования. При помощи ипотечного кредитования создаются возможности для развития зарубежных национальных финансовых рынков, формируется среда для привлечения иностранных инвестиций в сектор недвижимости, что в целом обеспечивает социально-экономическую стабильность отдельных стран. Некоторые экономисты, исследующие теоретико-методологические аспекты и проблемы ипотечного кредитования, относят его к виду потребительского кредитования. Однако не следует отождествлять ипотечный и потребительский кредиты, поскольку спецификой ипотечного кредита является: ипотека обеспечена залогом недвижимости, имеется широкий временной горизонт отношений между банком и заемщиком при получении/обслуживании кредита, имеется отдельная система финансирования и менеджмента долгосрочных ресурсов банка, которые вложены в развитие ипотеки [2, с. 15]. Портфель ипотечных кредитов коммерческого банка представляет собой совокупность остатков задолженностей по долгосрочным кредитам банка в сфере кредитования приобретения частными лицами недвижимого жилого имущества, которые обеспечены залогом данного имущества.

В результате мирового финансового кризиса, начавшегося в 2007 г., мировая экономика столкнулась с замедлением роста мировых финансов и международного производства. Данные причины обусловлены фундаментальными изменениями характера развития мировой экономики, заключающимися в ее переходе к новому экономическому укладу, а конкретнее – к постиндустриальному обществу. Поэтому указанный кризис следует считать структурным кризисом, основным индикатором которого является финансовая система и ипотечное кредитование, выступающее в качестве ее сегмента.

Важной характеристикой рынка ипотечного кредитования представляется его цикличность. Циклы в большинстве случаев отражают конъюнктуру финансового рынка, однако практика показывает, что может быть и обратная связь, т.е. рынок ипотеки может быть катализатором смены циклов как на глобальном, так и на национальном финансовом рынках. Здесь возможны несколько стадий цикла:

- подъем рынка: при уменьшении стоимости финансовых ресурсов наблюдается и умень-

шение стоимости ипотечных кредитов. Например, в качестве индикатора стоимости денег могут выступать ставки Федеральной резервной системы США или Банка России. Стоимость кредитов будет обратно пропорциональна их доступности, а значит и объему выдаваемых населению кредитов. В условиях уменьшения процентных ставок существенно ускорится уровень рефинансирования кредитов, которые выданы по более высоким процентным ставкам. Это, в свою очередь, ускорит досрочные погашения и снизит доходность «пулов» ипотечных кредитов, которые могут к тому времени являться инструментом обеспечения ценных бумаг, т.е. быть секьюритизированы. Тенденции снижения процентных ставок в большей степени зависят от состояния экономики страны. В течение рассматриваемой стадии цикла на рынке ипотечных кредитов возрастает предложение, а также растет число кредитных организаций, которые осуществляют ипотечное кредитование, нарастает конкуренция, все больше воздействуя на стоимость выдаваемых кредитов. Избыток предложения по сравнению со спросом позволяет считать рынок на данной стадии рынком покупателя. Пик активности на данном рынке будет достигнут в крайней точке стадии цикла. Если данная стадия затянется на более длительный срок, то возможно, что кредиторы исчерпают кредитоспособных заемщиков, и начнется выдача кредитов ненадежным заемщикам (характерным примером является рынок кредитов *subprime* в предкризисной экономике США). Это в конечном итоге приведет к снижению качества пула ипотечных кредитов, служащего средством обеспечения по ценным бумагам. В ипотечном кризисе 2008–2009 гг., по мнению автора, наглядно прослеживаются последствия выдачи кредитов ненадежным заемщикам;

– спад рынка: на определенном этапе период низких ставок заканчивается, что может быть вызвано, например, уменьшением числа качественных заемщиков, а также увеличением стоимости денег в стране под влиянием макроэкономических изменений. Для этой стадии характерно последовательное поглощение недорогих ипотечных кредитов. Темпы роста рынка по сравнению со стадией подъема снизятся, спрос будет стремиться к уравниванию предложения, а кредитные организации – к корректировке стоимости займов. По времени продолжительность рассматриваемой стадии будет зависеть от макроэкономической стабильности и зрелости рынка. Например, рынок современного ипотечного кредитования России столкнулся с резким снижением активности на рынке ипотечного кредитования во второй половине 2008 г.;

– депрессия. На данном этапе стоимость кредитов достигнет своего пикового значения, а активность на рынке ипотечного кредитования, напротив, снизится до минимального уровня. Высокие ставки по кредитам будут элиминировать стимул рефинансировать ранее выданные кредиты, а также стимул к досрочному погашению кредитов. Дефицит предложения со стороны ипотечных кредитных организаций приведет к уменьшению конкуренции и возрастанию стоимости кредитов. Смена фазы снижения активности ростом будет возможна при изменении экономической ситуации в стране (например, при росте доходов населения, уменьшении безработицы и инфляции). Принято считать, что достижение дна – первый признак ближайшей смены стадии цикла и окончания спада. Дефицит предложения по сравнению со спросом позволит идентифицировать состояние рынка в качестве рынка продавца. При стабильной экономической ситуации в стране кредитные организации смогут поддерживать устойчивый уровень доходности ипотечного кредитования. В противном случае доходность ипотечных портфелей может существенно сократиться ввиду ухудшения качества обслуживания долга и финансового состояния заемщика. Негативное воздействие на доходность ипотеки со стороны указанных факторов будет значительно более сильным, нежели рост досрочных погашений при уменьшении стоимости кредитования в период стадии подъема;

– оживление рынка. Если экономическая ситуация в стране нормализуется, то активность на рынке ипотечного кредитования оживится, стоимость кредитов снизится, а предложение со стороны кредитных организаций возрастет. На фондовом рынке произойдет обновление заемных инстру-

ментов, появятся новые участники рынка, получат развитие другие методы конкурентной борьбы, а объемы кредитования восстановятся до докризисного уровня.

Цикличность на рынке ипотечного кредитования в большинстве случаев увязывается с цикличностью национальной экономики [3], которая, в свою очередь, может быть детерминирована разными факторами (например, изменениями денежно-кредитной политики государства, связанными с уменьшением денежной массы для противодействия инфляции). На практике сами кредитные организации совместно с правительством могут разрабатывать антициклические мероприятия для нивелирования колебаний рынка ипотечного кредитования и поддержания его относительной стабильности на стадиях депрессии и спада.

Итак, для рынка ипотеки характерно циклическое повторение кризисных ситуаций, что актуализирует разработку мероприятий по защите субъектов рынка. В частности, необходимо систематизировать источники возникновения кредитного риска, определить направления их минимизации, выявить факторы, ограничивающие кредитование жилищных проектов со стороны банков.

Для того, чтобы разрабатывать наиболее эффективные антициклические инструменты, необходимо четкое уяснение мотивации потребителя на рынке на разных стадиях цикла. Представляется, что ключевые проявления активности потребителей на рынке ипотечного кредитования – это динамика спроса на вновь выдаваемые кредиты, рефинансирование выданных кредитов на стадии подъема, объемы просроченных платежей на стадии снижения цикла (что особенно вызвано состоянием экономики в целом). На этапе обслуживания деятельность кредитных организаций и меры, которые предпринимаются для уменьшения долговой нагрузки (и соответствующего уменьшения вероятности наступления дефолта заемщиков в период кризисного состояния национальной экономики) требуют детального анализа и рассмотрения.

Развитие ипотечных рынков варьируется от страны к стране. Важным показателем для оценки рынка является отношение выданных ипотечных кредитов к валовому внутреннему продукту страны. Исследователи полагают, что в настоящее время этот показатель в странах с высокими доходами (high-income countries) близок к 40 %, в странах со средними доходами составляет 7 %, а в странах с низкими доходами – около 3 % [4]. Если же брать собственно страны с высоким доходом, то в них в группе с 60 % населения с самыми высокими доходами ипотечные кредиты охватывают 25 % населения, тогда как в группе 40 % населения с меньшими доходами ипотечным кредитованием охвачено только 15 %. В среднем в развитых странах ипотечные кредиты брали 21,3 % населения, в развивающихся странах – 2,9 %, в мире в целом – 8 % [5]. Из указанной статистики следует, что в мире ипотечное кредитование характерно в большей степени для групп с высокими доходами населения. Например, в Индии ипотечные кредиты привлекает только 2,3 % населения страны [1].

В литературе указывается, что новейшей тенденцией последних лет в развитии ипотечного кредитования стало развитие международного ипотечного кредитования, под которым понимается такой вид ипотечного кредитования, где заемщиков выступает домохозяйство, приобретающее зарубежные объекты недвижимости под залог этой недвижимости, или под залог объектов недвижимости, имеющих у заемщика и расположенных на территории страны его резиденства.

В результате сравнения условий кредитования в странах ЕС и США можно привести следующую классификацию стран, исходя из критерия доступности ипотеки, которая учитывает и международное ипотечное кредитование (см. табл. 1).

Данная классификация имеет принципиальное значение в рамках настоящего исследования, поскольку позволит кредиторам формировать программы международной ипотеки, учитывая месторасположение приобретаемой недвижимости, что в перспективе позитивно скажется на росте выданных ипотечных кредитов.

Классификация стран по доступности ипотеки

Группа стран	Страны	Уровень доступности	Характеристика группы
1.	Германия, Франция, Израиль, Кипр Франция	Высокий	Ипотека в этих странах наиболее доступна; для нее характерны минимальные процентные ставки, а к заемщикам не предъявляются особые требования, срок и размер кредитов оптимальны.
2.	Великобритания, Италия, Испания, Португалия, Греция, Румыния	Средний	Оптимальные условия кредитования, однако имеют место дополнительные обязательные требования к заемщикам (нормативно-правовые изменения, обязательное проживание в стране и пр.).
3.	США, Швейцария, Финляндия, Турция, Чехия	Ниже среднего уровня	Необходим крупный первоначальный взнос, а процентные ставки могут достигать высоких значений. Имеются ограничения для получения международной ипотеки. Предъявляются дополнительные требования к заемщикам.
4.	Черногория, Болгария	Невысокая доступность	Фактическая недоступность международной ипотеки, предоставление стандартной ипотеки на короткий срок (не превышающий 15 лет); высокий уровень процентных ставок и первоначального взноса.

Библиографический список

1. Дефицит долгосрочного кредитования затрудняет прогресс в развивающихся странах [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.worldbank.org/ru/news/press-release/2015/09/14/long-term-finance-shortage-post-2008-crisis-blunts-progress-in-developing-countries> (дата обращения : 02.04.2016).
2. Коробчанская, Е. А. Управление портфелем ипотечных жилищных кредитов в коммерческом банке: автореф. дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.10 / Е. А. Коробчанская. – Ростов н/Д, 2012. – 26 с.
3. Экономическая теория / под ред. И. П. Николаевой. – М. : Юнити, 2008. – 576 с. – ISBN 978-5-482-01832-3.
4. Badev, A. Housing Finance across Countries: New Data and Analysis / A. Badev, T. Beck, L. Vado, S. Walley // Policy Research Working Paper № 6756. – Washington, DC: World Bank, 2014.
5. Global Financial Inclusion (Global Findex) Database [Electronic resource]. – <http://www.worldbank.org/globalfindex> (accessed date : 26.03.2016).