

АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АИЖК В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ

Танаева Т.Н., Попова И.В., Плешукова О.В.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: invikt2007@mail.ru

Целью исследования данной статьи является анализ деятельности Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) обеспечивает ликвидность, устойчивость, конкуренцию, инновационное развитие рынка жилищного финансирования, для того чтобы повысить уровень доступности жилья для населения России. Основной задачей АИЖК является рефинансирование (выкуп) ипотечных кредитов, выданных банками, за счет привлекаемых средств на российском фондовом рынке ценных бумаг. В связи с текущим кризисом в России изменяются условия кредитования, но АИЖК принимает меры по поддержке программ ипотечного кредитования. В данной статье рассмотрены направления деятельности АИЖК, проанализированы результаты развития первичного и вторичного рынка жилищного ипотечного кредитования, приведены отчеты о ходе реализации различных программ АИЖК.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, стратегия ипотечного кредитования, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, жилищное финансирование

ANALYSIS OF ACTIVITY OF THE AGENCY FOR HOUSING MORTGAGE LENDING IN MODERN CONDITIONS AND PROSPECTS OF ITS DEVELOPMENT

Tanaeva T.N., Popova I.V., Pleshukova O.V.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: invikt2007@mail.ru

Research objective of this article is the analysis of activity of agencies for housing mortgage lending. Activity of Agency for housing mortgage lending (Agency for Housing Mortgage Lending) provides liquidity, stability, the competition, innovative development of the market of housing financing to increase the level of availability of housing to the population Russia. The main objective of the Agency for Housing Mortgage Lending is refinancing (repayment) of the mortgage loans issued by banks at the expense of the raised funds in the Russian stock market of securities. Due to the past crisis in Russia credit conditions change, but the Agency for Housing Mortgage Lending takes measures for support of programs of mortgage lending. In this article activities of the Agency for Housing Mortgage Lending were considered, results of development of primary and secondary market of housing mortgage lending are analysed, reports on the course of implementation of various programs of the Agency for Housing Mortgage Lending are provided.

Keywords: mortgage lending, mortgage lending strategy, the Agency for Housing Mortgage Lending, housing finance

В 1997 г. в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации было образовано открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (постановление № 1010 от 26 августа 1996 г.) в целях предоставления населению долгосрочных ипотечных кредитов на улучшение жилищных условий. Общество было создано на основе формирования федеральной целевой программы «Свой дом».

Основной задачей АИЖК является рефинансирование (выкуп) ипотечных кредитов, выданных банками, за счет привлекаемых средств на российском фондовом рынке ценных бумаг.

За время работы Агентства были разработаны различные программы выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов, по которым партнеры агентства

выдают ипотечные кредиты «Военная ипотека», «Материнский капитал», «Новостройка» и др.

В России ежегодно увеличивается количество выдаваемых ипотечных кредитов. Агентства становятся крупнейшим эмитентом ипотечных ценных бумаг в Российской Федерации. Более 200 банков, мелких и средних, а также ипотечных компаний из всех регионов страны рефинансируют выданные населению ипотечные займы через агентство.

Цель исследования – анализ деятельности Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в современных условиях и перспектив его развития.

Материал и методы исследования

Деятельность АИЖК обеспечивает ликвидность, устойчивость, конкуренцию, инновационное развитие рынка жилищного финансирования, для того чтобы повысить уровень доступности жилья для населения России.

Главными источниками финансирования деятельности АИЖК являются взносы государства в уставный капитал, а также привлекаемые с рынка инвестиционные ресурсы – кредиты, доходы от размещения корпоративных облигаций и облигаций с ипотечным покрытием.

Агентство не является конкурентом для банков, которые выдают ипотечные кредиты, оно лишь поддерживает баланс интересов государства, заемщиков, кредиторов и инвесторов и тем самым выполняет функцию государственного института развития рынка ипотечного кредитования.

Распоряжением Правительством Российской Федерации от 19 июля 2010 г. № 1201-р была утверждена «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», которая определяет направления деятельности ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

В 2002–2014 гг. Агентству по ипотечному кредитованию выделена господдержка свыше 330 млрд рублей. Проанализировав результаты направлений деятельности АИЖК, можно прийти к выводу, что развитие первичного рынка кредитования неэффективно. Если сопоставить объемы рефинансирования закладных АИЖК с результатами рынка, то можно сказать, что роль Агентства мала, а рост рынка обуславливается быстрой работой пяти крупнейших российских банков (рис. 1).

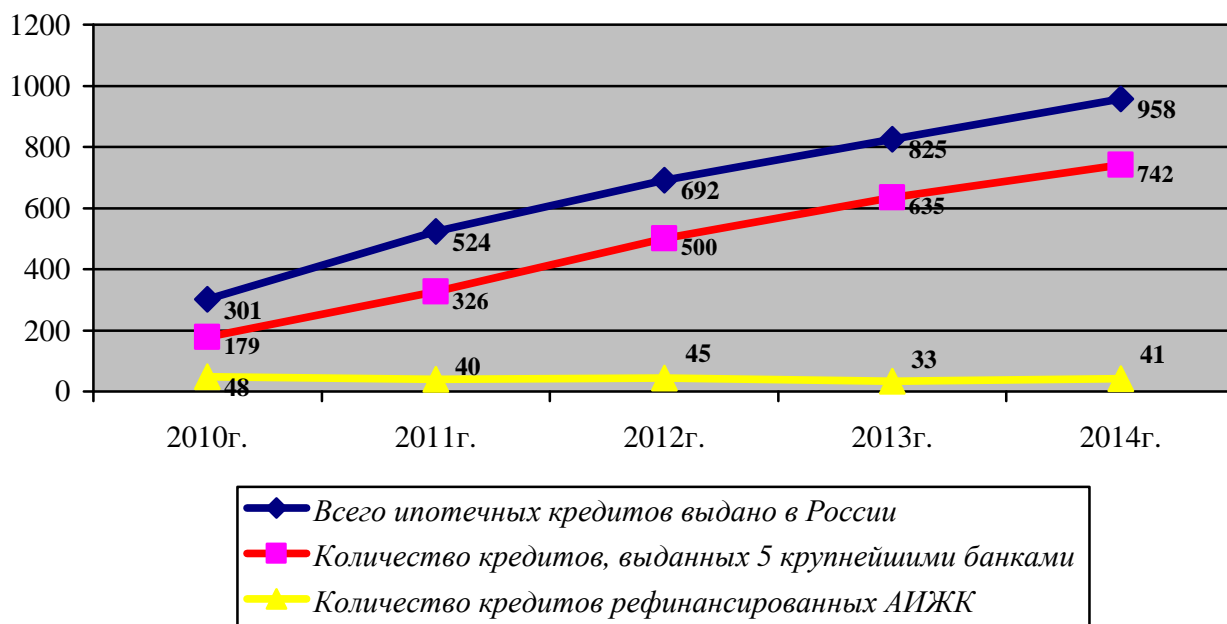


Рис. 1. Первичный рынок ипотечного кредитования в России за 2010–2014 гг., тыс. кредитов

Проведенный анализ по развитию вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования показал, что объем рынка ипотечных ценных бумаг остается незначительным (не превышает 11%) по сравнению с объемом выданных кредитов, а это значит, что работа ведется недостаточно эффективно. На вторичном рынке ипотечного жилищного кредитования заложенные в Стратегии плановые показатели тоже не были достигнуты (рис. 2).

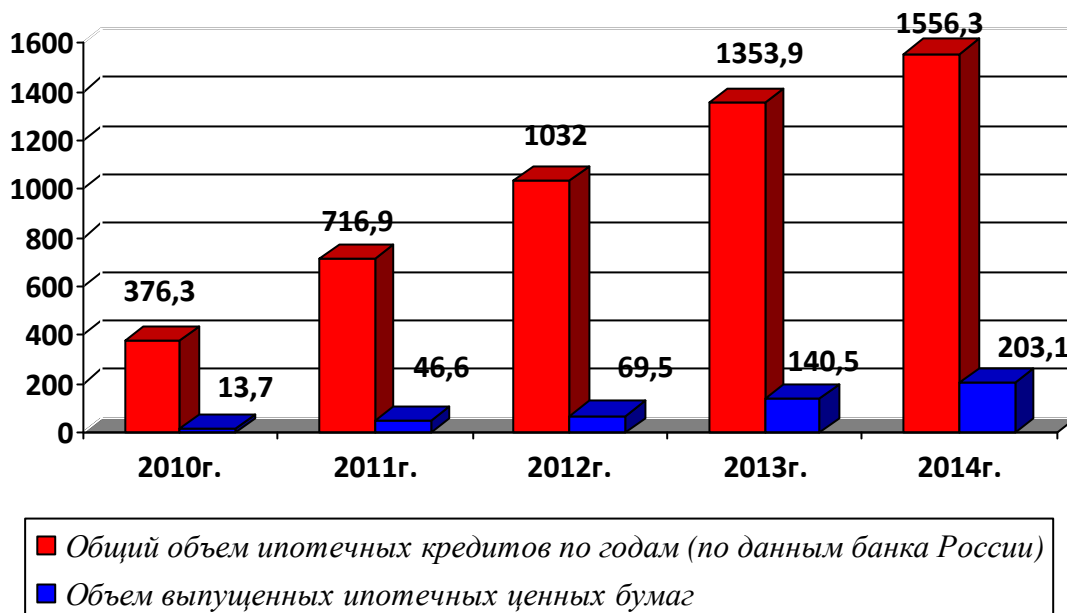


Рис. 2. Вторичный рынок ипотечного жилищного кредитования в 2010–2014 гг., млрд рублей

Приоритетными направлениями деятельности АИЖК становятся:

- формирование и развитие специальных ипотечных программ для определенных категорий граждан (табл. 1);
- спрос и предложение на рынке нового жилья эконом-класса;
- развитие рынка арендного жилья и вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования.

Таблица 1

Реализация ОАО «АИЖК» специальных ипотечных программ в 2013–2014 гг.

		2013 г.		2014 г.	
		ВСЕГО	В том числе: Военная ипотека	ВСЕГО	В том числе: Военная ипотека
Центральный ФО	Шт.	2530	1920	1552	874
	Млн руб.	5006	3975	3210	1937
Северо-Западный ФО	Шт.	1895	1457	1672	988
	Млн руб.	3671	3031	3238	2183
Южный ФО	Шт.	1836	1673	1400	1203
	Млн руб.	3707	3491	2991	2744
Северо-Кавказский ФО	Шт.	339	228	2010	121
	Млн руб.	565	427	356	242
Приволжский ФО	Шт.	2430	681	1740	364
	Млн руб.	3678	1367	2812	814
Уральский ФО	Шт.	1106	359	864	287
	Млн руб.	1803	711	1407	583
Сибирский ФО	Шт.	2020	862	1641	580
	Млн руб.	3432	1743	2818	1226
Дальневосточный ФО	Шт.	766	605	443	320
	Млн руб.	1486	1220	934	703
Итого по России в целом	Шт.	12922	7785	11322	4737
	Млн руб.	23 347	15 960	17 767	10 432
Средневзвешенная ставка рефинансирования	%	10,2%	10,0%	10,0%	9,7%
Средневзвешенная ставка выдачи рыночных ипотечных кредитов в рублях по данным Банка России	%	12,4%		12,2%	

Агентство заключило 64 соглашения об обеспечении строительства жилья эконом-класса в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи». По прогнозам до 1 июля 2017 г. планируется ввести в эксплуатацию 18,8 млн м² жилья эконом-класса. Стоимость 1 м² такого жилья будет не выше 30 тыс. рублей, но по цене будет ниже рыночной на 20 %.

Также Агентство реализует программу «Арендное жилье», которое предусматривает приобретение жилья для предоставления внаем. К концу 2014 г. АИЖК по заключенным соглашениям выделило 85,9 тыс. м² жилой площади арендного жилья.

Во исполнение Указа Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» АИЖК предоставляет ипотечные

жилищные кредиты для социально приоритетных категорий граждан на специальных условиях. Предоставление кредита основывается на программе «Социальная ипотека». Теперь не только военнослужащие, молодые ученые, учителя, но и многие другие социальные категории граждан могут воспользоваться таким жилищным кредитом на специальных условиях:

- 1) цель кредита: приобретение жилья на первичном или вторичном рынке жилья и рефинансирование кредита;
- 2) низкие процентные ставки (8,5%);
- 3) учет материнского капитала;
- 4) снижение переплаты по кредиту;
- 5) первоначальный взнос 10%;
- 6) платежные каникулы;
- 7) более низкая стоимость недвижимости эконом-класса за счет программы «Жилье для российской семьи».

В таблице 2 приведены общие данные отчета реализации некоторых программ АИЖК за 2014 г.

Таблица 2

Отчет о ходе реализации программ АИЖК за 2014 год

		РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Отчет о реализации программы «Жилье для российской семьи» за 2014 год										
Заявленные объемы строительства жилья	Количество субъектов, ед.	65	15	6	5	6	13	4	12	2
	Объем строительства, тыс. м ²	19453	3251	1282	3441	1674	5139	1257	2671	588
Отчет о реализации программы «Стимул» за 2014 г.										
Количество регионов, в которых реализуется программа	шт.	44	11	7	3	1	9	5	7	1
Объем обязательств АИЖК	млн руб.	11 8267	66 128	14 092	5740	742	11 272	11 092	9112	90
Средняя ставка кредитования	%	13,2	13,5	12,3	13,8	17,0	13,3	12,1	13,6	14,0
Общая площадь жилых зданий	тыс. м ²	4561	2188	423	368	0	623	575	376	9
Отчет о реализации продукта «Арендное жилье» за 2014 г.										
Количество регионов	Шт.	7	1	0	0	0	3	1	2	0
Объем обязательств АИЖК	млн руб.	2799	24	0	0	0	2023	463	289	0
Средняя ставка ипотечного кредитования	%	9,8	-	-	-	-	11,1	9,2	9,4	-

Общая площадь жилых помещений, построенных в рамках «Арендное жильё»	тыс. м ²	25,0	1,7	0,0	0,0	0,0	6,5	4,6	12,2	0,0
--	---------------------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	-----

Несмотря на кризис в минувшем году, российский ипотечный рынок достиг своего максимума. В 2014 г. банки выдали ипотечные кредиты на сумму 1,7 трлн рублей. По сравнению с 2013 г. это вдвое больше увеличения всего рынка кредитования. Доля ипотечных кредитов составила 30 %.

В 2015 г. из-за ужесточения требований к заемщикам, уменьшения количества банков, выдающих ипотеку, и роста ставок от 14,5 до 35 % предвидится сокращение ипотечного рынка. Проблема в том, что на данный момент пока еще не разработан конкретный механизм государственной поддержки ипотечного кредитования. Президентом РФ Владимиром Путиным было объявлено о подготовке отдельной программы субсидирования ставок ипотеки. Программа будет предусматривать выделение Агентству ипотечного жилищного кредитования 200 млрд рублей на субсидирование социальной ипотеки. Но, как говорят эксперты, возможно, эта сумма не сможет поддержать на плаву ипотечный рынок.

Так как льготные программы занимают лишь небольшую долю, то можно сказать, что усилия АИЖК по поддержке льготных ипотечных программ не спасут весь рынок ипотеки. Самым правильным шагом будет снижение ключевой ставки. Ситуацию также может спасти целевое направление средств в банки на выдачу ипотеки по ставке ниже ключевой. Необходимо активное развитие вторичного ипотечного рынка, а именно выпуск ипотечных облигаций и обращение на рынке ценных бумаг.

Если рассмотреть развитие ипотеки в условиях девальвации рубля, то можно прийти к выводу, что это очень выгодно. Платеж остается неизменным, рубль в это время сам по себе дешевеет, а квартира – дорожает.

По оценке АИЖК уже сейчас уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам начинает демонстрировать тенденцию к росту, которая будет вызвана сохранением высокой стоимости фондирования для всех участников рынка. К концу 2014 г. активные участники рынка уже повысили ставки по ипотеке на 0,5–1 п.п.

Как отмечают Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, несмотря на общее ухудшение макроэкономической ситуации и замедление темпов роста рынка ипотеки, ипотечное жилищное кредитование остается одним из основных источников роста банковского кредитования. При этом суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет больше 3,2 трлн рублей. Его качество не меняется и остается на высоком уровне.

В рамках антикризисных мер Правительство Российской Федерации готовит предложения, направленные на поддержку в 2015 г. рынка ипотечного жилищного кредитования, особенно в помощь заемщикам, которые оказались в трудной финансовой ситуации.

Минстрой России совместно с Министерством финансов, Министерством экономического развития и ОАО «АИЖК» разработали постановление «Об утверждении правил предоставления из федерального бюджета субсидий российским кредитным организациям», которое направлено на поддержку первичного рынка ипотечного кредитования в части обеспечения объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов в 2015 г. Планируется выдать ипотечных кредитов примерно на 400 млрд рублей, ставка кредитования, которая предусмотрена кредитным договором, не должна будет превышать 13% годовых. Первоначальный взнос по ипотечным кредитам будет составлять не менее 20%, а в случае снижения ключевой ставки Банка России до уровня 9,5% предоставление субсидии прекращается и может возобновиться на основании решения Правительства Российской Федерации.

Заключение

Таким образом, из произведенного анализа можно сделать вывод, что Агентство по ипотечному жилищному кредитованию является поддержкой, и от его работы в значительной степени зависит судьба отечественной ипотеки. АИЖК – это институт государственной поддержки ипотеки, который выступает в роли инструмента стабилизации ситуации на рынке.

Анализ деятельности АИЖК выявил, что даже в условиях мирового финансового кризиса, когда рынок ипотеки сжимается до неузнаваемости, Агентство готовит целый ряд мер по борьбе с кризисом и поддержанию рынка в целом.

Список литературы

1. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. Электронный доступ: <http://www.ahml.ru/ru>. Дата обращения: 01.04.2014.
2. Баронин С.А., Попова И.В. и др. Управление в развитии недвижимости. Учебное пособие. Гриф УМО. Пенза, ПГУАС, 2012.
3. Грудцина Л.Ю. Инструменты ипотечного кредитования // Законодательство и экономика. – 2009.
4. Евсюкова А.И., Попова И.В., Гурьянова Ю.М. Проблемы и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в современных условиях // Современные проблемы

науки и образования. – 2014. – № 3; Электронный доступ: www.science-education.ru/117-13340 (дата обращения: 11.04.2015).

5. Логинов М.П. Развитие системы ипотечного жилищного кредитования // Финансы. – 2009. – № 1.

Рецензенты:

Грабовый П.Г., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», г. Москва;

Баронин С.А., д.э.н., профессор, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.