

© 2017 г.

Мария Ермилова

кандидат экономических наук, доцент

Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова

(e-mail: masha080487@mail.ru)

ПРОБЛЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ

Автор приводит перечень проблем финансирования рынка жилья в современных условиях и отмечает, что для их решения необходимо разработать комплексную стратегию, учитывающую различные источники финансирования жилищного рынка.

Ключевые слова: рынок жилья, финансирование жилищного рынка, ипотечный кредит, платежеспособный спрос населения, долевое строительство.

Одним из важных направлений социально-экономического развития страны является обеспечение граждан доступным жильем. В настоящее время существует совокупность механизмов финансирования жилищного рынка, которые должны позволить населению улучшать жилищные условия. Анализ статистических данных развития рынка жилья свидетельствует, что его состояние пока не отвечает современным потребностям. Существующий механизм производства и распределения благ на этом рынке не дает возможности улучшить качество и доступность жилья для населения, не способствует внедрению инноваций в строительной отрасли.

В 2013–2014 гг. наблюдалась относительная стабилизация рынка жилья [1], выявилась разнонаправленность динамики цен в различных регионах и повышение активности граждан [2]. Прежде всего такая активность связана с ожиданиями населения ухудшения ситуации, поэтому при наличии временно свободных средств граждане пытались инвестировать их в наименее рискованные активы, каковым, например, являлись объекты рынка жилья.

В кризисные периоды, когда происходит спад национальной экономики, достаточно часто начинается снижение цен на жилищном рынке. Это обусловлено в основном снижением доходов населения, уменьшением сбережений и др. Однако такие ситуации приводят к тому, что может и резко возрасти спрос на жилье вследствие того, что население в поиске возможности сберечь денежные средства вкладывает их в недвижимость. Если спрос начинает расти, то и рынок может оживиться, а цены начнут расти.

В 2014 г. наблюдался рост цен и замедлялся экономический рост, что оказывало существенное влияние на доходы и уровень жизни населения. В конце 2014 г. располагаемые денежные доходы населения снизились на 1%, при этом была произведена индексация заработных плат работников

бюджетной сферы, что привело к тому, что показатель реальной заработной платы по итогам 2014 г. увеличился (+1,3%) [3]. В 2015 г. влияние кризиса привело к сокращению реальных доходов населения. Также наблюдался высокий уровень инфляции и рост безработицы, в том числе в скрытой форме. В период 2014–2015 гг. наблюдалось снижение индекса потребительской уверенности (по оценкам Росстата) до значений уровня 2009 г.

Основным источником финансирования является кредитование, в частности ипотека. Возрастание рисков в результате снижения реальных доходов, роста безработицы и инфляции в условиях высокой закредитованности населения может привести к существенному увеличению количества дефолтов по кредитам и, как следствие, к значительным убыткам банков. Такая ситуация уже сейчас наблюдается в сфере потребительского необеспеченного кредитования: по данным Банка России, доля необеспеченных потребительских ссуд, непогашенных вовремя выросла в декабре 2015 года до более чем 18%. В сфере ипотечного кредитования также наблюдается рост просроченной задолженности.

Важно отметить, что в целом ипотечное кредитование является основным источником роста кредитного портфеля банка. В 2013–2014 гг. наблюдался рост объема выданных ипотечных кредитов в 1,2 раза. В 2015 году данный показатель существенно снизился ввиду кризисного положения в экономике.

Анализируя банковскую статистику, можно сделать вывод, что в условиях напряженности на валютных и финансовых рынках вложения в жилье стали восприниматься гражданами, имеющими временно свободные денежные средства как альтернатива банковским депозитам. Особенно это можно было наблюдать в конце 2014 года, в кризисный период подъема ключевой ставки до 17%, резкого роста курсов иностранных валют. Именно в этот период граждане опасались дальнейшего негативного развития экономики и искали пути менее рискованного инвестирования, а те граждане, которые успели получить одобрения кредита, спешили воспользоваться им.

В 2014 году средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,5%, что примерно соответствует уровню 2013 года [4]. Вместе с тем, в декабре ипотечные кредиты выдавались в среднем по ставке 13,2%, а в январе 2015 г. — уже по ставке 14,2%, что является максимумом с конца 2010 года. Далее ставки по ипотечным кредитам не снижались.

Несмотря на общее ухудшение макроэкономической ситуации и замедление темпов роста рынка ипотеки в 2015 году, ипотечное жилищное кредитование остается одним из основных источников роста рынка жилья и его финансирования.

Анализируя пятилетний период 2010–2015 гг., можно говорить о том, что ипотечное кредитование позволило увеличить объем строительства нового жилья.

С учетом того, что по официальным статистическим данным, не менее 40–50% сделок с жильем на первичном рынке России совершалось при помощи ипотеки [5] (в том числе и при долевом строительстве), ее развитие становится одним из определяющих факторов для сектора жилищного строительства и вносит ощутимый вклад в рост ВВП. В этих условиях замедление темпов роста рынка ипотеки в настоящее время может оказать гораздо более ощутимое влияние на экономику по сравнению с ситуацией 2008–2009 гг.

Например, по итогам 2014 года продолжился рост объемов инвестиций в жилье: за период январь–декабрь 2014 года инвестиции составили 642,3 млрд. рублей, что на 16,7% больше, чем годом ранее (по данным отчетности Агентства по ипотечному жилищному кредитованию). При этом, согласно данным Росреестра и расчетам АИЖК, 41% этого объема было профинансировано населением в рамках долевого строительства многоквартирных домов (264,5 млрд. рублей, + 22,2% к январю–декабрю 2013 г.). В 2015 году в связи с общим ухудшением ситуации объемы инвестиций снизились, но все-таки в финансировании рынка жилья преобладало ипотечное кредитование, в том числе и в рамках долевого строительства.

С точки зрения влияния на объемы ввода жилья, баланса спроса и предложения на рынке, необходимо учесть, что при снижении доходов населения, а также повышении стоимости кредитования застройщиков и населения, в ближайшие два года застройщики будут вынуждены уменьшать объем вводимых площадей. Также они поведут более консервативную политику, продолжат строить только самые коммерчески прибыльные объекты и предпочтут в течение некоторого времени не инициировать новые проекты, и это наблюдается уже сегодня, в то время как объемы ввода растут вследствие строительного бума 2011–2012 годов.

Значимое влияние ипотеки на рынок строительства косвенно подтверждают и данные Росреестра, согласно которым доля договоров участия в долевом строительстве с привлечением кредитных средств и средств целевого займа в общем объеме договоров участия в долевом строительстве растет на протяжении нескольких лет.

Анализируя структуру ввода жилья, можно сделать вывод, что финансирование осуществляется в основном за счет собственных средств и за счет кредитов (рис. 1). За счет бюджетных средств построено не более 5% жилья.

Важно отметить, что одновременное увеличение объемов ипотечного кредитования и жилищного строительства удерживало в 2014 г. рынок жилья на сбалансированной траектории развития — дополнительный



Рис. 1. Структура финансирования вводимого жилья в 2014 г.

Источник: База данных Консультант плюс.

платежеспособный спрос населения, поддерживаемый ипотекой, абсорбировал первичный рынок жилья. В 2015 г. в связи с общим ростом цен и ставок по кредитам платежеспособный спрос в некоторой степени снизился.

Общие тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования, наблюдавшиеся по России в целом, были характерны и для большинства региональных ипотечных рынков. Например, в 2014 году разброс ставок по регионам уменьшился (коэффициент вариации снизился до 2,1% по сравнению с 2,4% по итогам 2013 года [6]). Самая высокая средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях по данным Центрального банка РФ зафиксирована в республике Адыгея (13%), а самая низкая (10,9%) – в Севастополе. В 2015 году в целом эти тенденции сохранились.

Согласно данным АИЖК и исследованиям, проведенным М. Федотовой и Г. Стерник, в 2014 г. доля ипотечных сделок выросла на 4,1% по отношению к 2013 г. и на 7,0% по сравнению с 2012 г., уже к концу 2015 г. доля ипотечных сделок снизилась до 22,5%, или на 2,05% по сравнению с 2014 г., но к концу 2016 г. опять планируется ее рост до 23,58%, или на 1,03%.

При анализе факторов, влияющих на стоимость жилья и ипотечное кредитование нужно отметить, что в кризисный период снижение стоимости квадратного метра может способствовать росту доступности ипотеки для населения, а повышение стоимости воздействует на ипотечный рынок в противоположном направлении.

По результатам всего вышесказанного можно выделить ряд проблем финансирования жилищного рынка, а именно:

1. Девальвация рубля. Интенсивное снижение стоимости российской национальной валюты, которое указывает на общее экономическое состояние в экономике страны, более чем на 30% можно считать основным фактором текущих кризисных процессов на рынке жилья. На начальном этапе роста рынка недвижимости владельцы рублевых вкладов активно и массово вкладывали свои трудовые накопления в различную недвижимость. Такой всплеск интереса к недвижимости практически всегда носит временный характер, после чего, как правило, наблюдается некоторая стабилизация макроэкономических показателей и наступает коррекция цен, объемов предложения и покупательского спроса, которые и являются основными рыночными показателями.

2. Рост инфляции. В связи с повышением показателя инфляции на протяжении 2015 г. многие аналитики отмечали увеличение себестоимости объектов и естественное снижение рентабельности у субъектов строительной отрасли.

3. Сокращение ВВП России. Ощутимое снижение этого основного индикатора экономического состояния страны свидетельствует о начале стагнации, что привело в 2015 году к снижению жизненного уровня основной массы населения и, естественно, негативно скажется на состоянии рынка.

4. Сокращение доходов граждан. Реальные доходы граждан, а, следовательно, потенциальных клиентов рынка жилья в 2015 году сократились, что привело к значительному снижению покупательной способности широкого слоя населения, и как следствие к ослаблению спроса на жилую недвижимость.

5. Повышение ставок по ипотеке. Центральный Банк России в течение 2014–2015 гг. произвел несколько корректировок ключевой процентной ставки. Предполагается, что в конце апреля 2016 года она может быть снижена. Доля потенциальных покупателей на рынке жилой недвижимости, предпочитающих покупать недвижимость в кредит, составляет около 70%.

6. Отказ потенциальных покупателей от ипотечного кредита. Увеличивающееся число не возвращенных кредитов увеличивает желание банков уменьшить свои риски, что приводит к ужесточению требований для потенциальных заемщиков ипотечных займов и является причиной увеличения числа отказов.

7. Удорожание стоимости проектного финансирования. Согласно данным официального сайта отраслевого бизнес-портала – коммерческая недвижимость, земля, строительство Vport.info, в 2014 году проектное финансирование обходилось заказчикам примерно в 12%, к настоящему времени этот показатель уже составляет 15%. Предельным

уровнем такого удорожания считается 18% годовых, при достижении такого показателя спрос начнет падать. Этому способствует изменение процедуры выкупа земельных участков под строительство и получения разрешений. Введение 100%-ой предоплаты уже негативно повлияло на инвестиционную себестоимость жилой недвижимости. Если так будет продолжаться и дальше, массовый уход с рынка постоянных игроков будет гарантирован.

8. Сокращение объемов жилищного строительства. Свертывание строительных проектов влечет за собой снижение темпов строительства новых объектов недвижимости и создания инфраструктуры.

Несмотря на сложную макроэкономическую ситуацию в 2014 году все же наблюдалась повышенная покупательская активность. При этом она не была связана с ростом экономики и повышением покупательской способности. Тем не менее значительная часть проектов была реализована. Только в Москве число объектов недвижимости по сравнению с 2013 годом выросло на 1/4. Согласно данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, за 10 месяцев 2015 года построен и сдан в эксплуатацию 21 объект жилой недвижимости и 27 жилых комплексов.

9. Рост цен на недвижимость и снижение спроса. Повышенный интерес к недвижимости вызвало удорожание квартир в сегменте экономического класса примерно 8%, а в сегменте жилья бизнесуровня порядка 12%.

Высокие темпы строительства и высокий уровень обновления рынка недвижимости объектами разной ценовой категории являются ключевыми показателями, и пока не позволяют диагностировать наступление системного кризиса. Однако все большее число характерных признаков позволяет говорить о такой тенденции, которая может действовать в лучшем варианте (без учета геополитической напряженности) до 2018 года.

Финансовые ограничения США и стран Европейского Союза не позволяют крупнейшим игрокам российского банковского сектора получать дешевые и длинные деньги в зарубежных банках. Это, в свою очередь, влечет за собой рост процентных ставок по финансовым инструментам и кредитам. Таким образом, те, кто собирался использовать собственные средства без использования заемных средств, заняли выжидательную позицию с целью дожидаться не просто стагнации рынка недвижимости, а его падения и, как следствие, ощутимого снижения стоимости на всю недвижимость.

Сама по себе недвижимость может являться инструментом получения дополнительного дохода, и в то же время инструментом защиты от инфляции [7]. Обычно стоимость жилья растет параллельно с инфляцией, часто немного быстрее. Если ослабление рубля продолжится, то цены снова могут вырасти, но не сразу, а в течение года.

Вышеназванные проблемы при сохранении негативных тенденций могут привести к сужению как самого рынка, так и к сокращению инструментов финансирования приобретения жилья. По некоторым прогнозам, в 2016–2017 гг. предложение может превысить спрос, что приведет к снижению цен на новостройки и на ряд объектов вторичного рынка жилья.

В 2015 году уже было отмечено снижение ряда показателей жилищного рынка, и такая тенденция может продолжиться и далее. Несмотря на введенные в эксплуатацию квадратные метры жилья, большим вопросом является их ликвидность в условиях ухудшения ситуации как с точки зрения макроэкономики, так и отдельных граждан.

Для совершенствования инструментов финансирования рынка жилья России необходимо разработать стратегию государства и других участников жилищного рынка, которая будет учитывать названные ранее проблемы и позволит предложить ряд мер для их решения или снижения их негативного влияния. Важно учитывать, что для российской действительности пока основным источником финансирования является ипотека и даже долевое строительство в большей части финансируется за счет кредитных средств. В этой связи особенно важно развивать ипотечное кредитование, разрабатывать новые программы субсидирования.

Комплексный подход позволит найти пути решения проблем финансирования рынка жилья и обеспечит стабильный рост жилищного рынка.

Литература

1. *Стерник Г.М., Стерник С.Г., Свиридов А.В.* Методология прогнозирования российского рынка недвижимости. Часть 3. Эволюция методов прогнозирования на рынке жилой недвижимости России / Механизация строительства. 2014. № 2. С. 60–64.
2. *Торгашина И. Г.* Рынок недвижимости: состояние и факторы роста // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2015. № 2 (97). С. 287–291.
3. *Paloma Taltavull, Michael White.* The sources of house price change: identifying liquidity shocks to the housing market // Journal of European Real Estate Research. 2016. Vol. 9. Issue 1. P. 3–21.
4. *Торгашина И. Г.* Рынок недвижимости: состояние и факторы роста // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2015. № 2 (97). С. 287–291.
5. *Philip Bowcock.* A discussion paper on valuations for mortgage and the level of house prices // International Journal of Housing Markets and Analysis. 2015. Vol. 8. Issue 1. P. 27–35.
6. *Шингалин А. Г.* Новые тенденции развития жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики // Современные научные исследования и инновации. 2014. № 8. С. 27–31.
7. *Masanori Kashiwagi.* A search-theoretic model of the rental and homeownership markets // Journal of Housing Economics. Vol. 26. P. 33–47.