

КРЕДИТОВАНИЕ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ, ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ

Горбунов В.Н.¹, Старостина К.И.¹, Мурсалимова Н.Н.¹, Финаева А.А.¹

¹ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Германа Титова, 28), e-mail: munail@rambler.ru

В статье исследованы состояние и проблемы кредитования предприятий строительной отрасли, ипотечного жилищного кредитования. Рассмотрен опыт регионов Приволжского федерального округа по улучшению ситуации в сфере жилищного строительства. Выявлено, что развитие кредитования любой отрасли зависит от уровня отраслевого риска, определяемого стабильностью спроса, уровнем господдержки, сроком окупаемости и другими факторами. Одними из основных причин, препятствующих развитию жилищного строительства на текущем этапе, являются падение платежеспособного спроса населения и спроса на аренду коммерческой недвижимости; удорожание строительных материалов и оборудования; неопределенность экономической ситуации, затрудняющая перспективное планирование, прогнозирование генерации заемщиком необходимого денежного потока; неопределенные перспективы ипотечного кредитования. Определены основные мероприятия по развитию строительства жилья с использованием ипотечного кредитования.

Ключевые слова: жилищное финансирование, ипотечное кредитование, рынок жилой недвижимости, стоимость жилья, жилье экономического класса

LENDING TO CONSTRUCTION COMPANIES, MORTGAGE LENDING: STATE AND PROBLEMS

Gorbunov V.N.¹, Starostina K.I.¹, Mursalimova N.N.¹, Finaeva A.A.¹

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Germana Titova, 28), e-mail: munail@rambler.ru

In the article the state and problems of lending to the construction industry, mortgage lending. The experience of regions Privozhskogo Federal District to improve the situation in housing construction. It is revealed that the development of any sector of lending depends on the industry risk, determines the stability of demand, the level of state support, payback period and other factors. One of the main reasons hindering the development of housing construction in the current phase is the falling demand of the population and the demand for rental of commercial property; rise in price of construction materials and equipment; economic uncertainty, hampering long-term planning, forecasting borrower must generate cash flow; uncertain prospects for mortgage lending. The main event for the development of housing with mortgage loans.

Keywords: housing finance, mortgage lending, real estate market, the cost of housing, economy-class housing

Ипотека является долгосрочным кредитом, банки должны иметь гарантии для поддержания своей экономической стабильности. Заемщики тоже должны быть уверены, что смогут своевременно расплатиться за кредит и не лишатся жилья, за которое они уже выплатили часть денежных средств. При этом доходы граждан нестабильны, как и величина прожиточного минимума, инфляция значительно изменяет доходность инвестиционных инструментов. Поэтому ипотечное кредитование осуществляется с определенными рисками. Банки могут в некоторой степени компенсировать свои предполагаемые финансовые риски, назначив высокие процентные ставки по кредитам. Заемщики же могут быть защищены от рисков только государством и законодательством. В 2014–2015 гг. по причине изменения геополитической ситуации и макроэкономических условий в экономике России возникли

кризисные явления, резко упал курс рубля. Частичная девальвация национальной валюты, а также наметившаяся чистка банковского сектора послужили стимулом к повышению потребительской активности населения страны. В кризисные моменты граждане предпочитают вкладывать накопленные денежные средства в недвижимое имущество, в том числе и через ипотечное кредитование. В качестве первоначального взноса заемщиками нередко использовались средства, которые они держали во вкладах. Потенциальные заемщики, которые только планировали приобрести жилую недвижимость с привлечением ипотечного кредитования, побоявшись возможного роста ставок, поспешили поскорее взять кредит. По официальным прогнозам, российскую экономику ожидает спад. При таких условиях следует уделять внимание банковскому ипотечному кредитованию, поскольку оно несет большой вклад в поддержку спроса на жилую недвижимость. Данный спрос оказывает немалый стимулирующий эффект на развитие экономики страны в целом и вносит весомый вклад в рост экономик регионов. В данной статье на примере регионов Приволжского федерального округа исследованы актуальное состояние и проблемы кредитования предприятий строительной отрасли, ипотечного жилищного кредитования.

Материал и методы исследования

Развитие кредитования строительной отрасли в Приволжском федеральном округе в период с 2010 по 2013 гг. характеризовалось расширением объемов и наращиванием ссудного портфеля, сформированного по строительным организациям, и сокращением просроченной задолженности, накопленной еще в кризисный период — 2008–2009 гг. В 2014 г. ситуация изменилась: объемы кредитования сократились, что выразилось в замедлении темпов роста ссудного портфеля; просроченная задолженность резко возросла.

Наибольший объем кредитов в 2010–2012 гг. был привлечен строительными организациями, работающими в Республике Татарстан, Пермском крае и Самарской области. Однако начиная с 2012 г. задолженность перед банками пермских строительных компаний начала снижаться. В этот же период высокими темпами наращивали использование банковских кредитов башкирские строительные организации, что в итоге позволило Республике Башкирии занять второе место (после Татарстана) по объему и сумме привлеченных кредитов.

В 2014 г. юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям ПФО, осуществляющим свою деятельность в сфере строительства, банковским сектором было предоставлено кредитов на общую сумму 233 млрд руб., что составляет 11% от общероссийских данных. На начало года по строительным предприятиям ПФО был сформирован кредитный портфель в размере 167 млрд руб. Его доля в кредитном портфеле по стране в целом составила 7%. Просроченная задолженность по российским строительным

компаниям на 01.01.2015 г. составляла 214 млрд руб., из них 12 млрд руб., или 5,7%, приходится на заемщиков ПФО.

Заемщикам ПФО, осуществляющим свою деятельность в сфере строительства зданий и сооружений, в 2014 г. было предоставлено кредитов на общую сумму 170 млрд руб., что составляет 11% от величины общероссийского показателя. На 01.01.2015 г. кредитный портфель по таким заемщикам был сформирован в размере 117 млрд руб. Его доля в кредитном портфеле по России в целом составила 7%. На начало 2015 г. общий объем просроченной задолженности заемщиков данной сферы деятельности в стране составил 171 млрд руб., из них 10 млрд руб., или 5,7%, приходится на заемщиков ПФО.

Доля ссуд строительных компаний в совокупном кредитном портфеле нефинансовых предприятий в большинстве регионах ПФО варьируется от 4 до 6%. В настоящее время наибольший вес эта отрасль занимает в корпоративном кредитном портфеле Саратовской области (11%). Одновременно с этим следует отметить, что более трети всей просроченной задолженности нефинансовых предприятий в Саратовской области относится к строительству.

В настоящее время строительный портфель наихудшего качества среди регионов ПФО в Саратовской и Самарской областях, доля просрочки 30% и 12% соответственно. В целом по округу доля просрочки по кредитам в строительной отрасли – 7%.

Ситуация в сфере кредитования строительства зданий и сооружений развивалась примерно аналогично всей строительной отрасли, так как основная сумма кредитов (свыше 55%) была привлечена организациями, занятыми в жилищном строительстве.

Из общей картины по округу выделяется только Республика Башкортостан, в которой почти 60% банковских ссуд строительных организаций привлекались компаниями, не занятыми жилищным строительством. Это позволило значительно облегчить населению доступ к кредитным ресурсам и привело к повышению спроса населения на рынке жилья.

Развитие кредитования любой отрасли зависит от уровня отраслевого риска, определяемого стабильностью спроса, уровнем господдержки, сроком окупаемости и другими факторами. Поэтому основными причинами, препятствующими развитию жилищного строительства на текущем этапе, являются:

1) падение платежеспособного спроса населения и спроса на аренду коммерческой недвижимости. Согласно официальной статистике Росстата реальные денежные доходы населения на территории Приволжского федерального округа в декабре 2014 г. снизились относительно аналогичного периода 2013 г. на 1,9%;

2) удорожание строительных материалов и оборудования, особенно импортного производства;

3) неопределенность экономической ситуации, затрудняющая перспективное планирование, прогнозирование генерации заемщиком необходимого денежного потока;

4) неопределенные перспективы ипотечного кредитования, учитывая, что значительная часть спроса на жилую недвижимость финансируется с привлечением заемных банковских средств. По данным исследования Банка России отмечается существенное падение спроса на ипотечные ссуды в IV квартале 2014 г. Кредитные организации также ожидают сокращение спроса на ипотечные ссуды в первом полугодии 2015 г., наиболее выраженное в I квартале.

Наиболее динамично рынок ипотечного кредитования ПФО развивался в 2011–2012 гг. Вслед за высокими темпами роста выдачи и портфелей происходил рост просроченной задолженности. В 2013–2014 гг. темпы стабилизировались, ежегодный прирост составлял около 30%. При этом качество портфелей ипотечных кредитов не только не ухудшалось, но и улучшилось: несмотря на активное кредитование, рост просрочки был минимальным (табл. 3.1.3).

Характеристики развития рынка ипотечного кредитования в регионах округа были схожими. Наиболее динамично он развивался в Кировской области, но по итогам прошлого года лучшая динамика была в Пензенской области.

Постепенно разброс средней стоимости ипотечных ссуд сокращался (до 0,4 п.п.), по итогам года средняя величина по округу составила 12,5%, а средние сроки удлинились, в настоящее время составляют более 15 лет.

Наибольший ипотечный портфель сформирован в самых крупных субъектах округа. Это Республики Татарстан, Башкортостан, Нижегородская и Самарская области.

По итогам 2014 г. зафиксирован рост ипотечного кредитования как на территории Российской Федерации, так и в Приволжском федеральном округе. Так, в количественном эквиваленте прирост составил 22,4 %, а в денежном – 34 % к уровню 2013 г.

В Приволжском федеральном округе в 2014 г. выдано 258 636 ипотечных кредитов, или 25,6 % от общего количества выданных ипотечных кредитов на территории Российской Федерации, и 122,4% к уровню 2013 г.

Всего в 2014 г. было выдано ипотечных кредитов на 352,7 млрд руб., что составило 133,7% к уровню 2013 г.

В ПФО было выдано 20% от всех ипотечных жилищных кредитов по стране. Ипотечный портфель, сформированный на 01.01.2015 г. по жителям ПФО, составил 647 млрд руб. Его доля в ипотечном портфеле россиян – 18%.

Наибольший объем выданных ипотечных кредитов по итогам 2014 г. зафиксирован в Республике Татарстан (38,7 тыс. кредитов на 52,3 млрд руб.), Самарской области (29,4 тыс.

кредитов на 40,9 млрд руб.), Республике Башкортостан (27,7 тыс. кредитов на 40,7 млрд руб.).

Наибольшие темпы роста объемов выданных ипотечных кредитов по итогам 2014 г. в Пензенской области (143,2% к уровню 2013 г.), Республике Марий Эл (141,9%), Чувашской республике (140,9%).

Просроченная задолженность по ипотечным кредитам в Приволжском федеральном округе по итогам 2014 г. составляет 4786 млн руб. и выросла по сравнению с прошлым годом на 6,6%. Доля просроченных ипотечных кредитов составляет 1,3% от объемов выданных ипотечных кредитов.

На начало 2015 г. общий объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам в стране составил 46 млрд руб., из которых 10% приходится на заемщиков ПФО.

Самые низкие процентные ставки по ипотечным кредитам зафиксированы в Оренбургской области (12,2%), Чувашской Республике (12,3%), Удмуртской Республике (12,3%).

По мере развития девальвационных процессов сокращалась валютная ипотека. Так, в 2014 г. в ПФО было выдано только 57 ипотечных кредитов в иностранной валюте на сумму 245 млн руб., что примерно в 3 раза меньше данных прошлых лет.

Больше всего валютных ипотечных кредитов в 2014 г. получило население Самарской области – 22 кредита на 70 млн руб., на втором месте Нижегородская область – 8 кредитов на 34 млн руб., замыкает тройку Республика Татарстан – 5 кредитов на 27 млн руб.

В январе 2015 г. было выдано всего 2 ипотечных кредита в иностранной валюте на сумму 6 млн руб.: в Пензенской области – 4 млн руб. и Саратовской области – 2 млн руб.

На 01.02.2015 г. задолженность населения ПФО перед банковским сектором по валютным ипотечным кредитам составила 7,6 млрд руб. (рост за 2014 г. – 7%, за январь 2015 г. – 20% за счет валютной переоценки), что составляет 1% от совокупной задолженности по ипотечным кредитам. Среди субъектов ПФО лидирующие позиции по валютной ипотеке занимают Самарская и Нижегородская области, Пермский край (1,4 млрд руб., 1 млрд руб. и 0,8 млрд руб. соответственно).

По состоянию на 01.02.2015 г. общий объем просроченной задолженности по валютным ипотечным кредитам в ПФО составил 0,9 млрд руб., что составляет 11% от валютного ипотечного портфеля.

Средневзвешенный срок предоставления валютных ипотечных кредитов на территории ПФО по сравнению с началом прошлого года увеличился и на 01.02.2015 г. составил почти 17 лет (на начало 2014 г. – 15 лет).

Валютная ипотека в настоящее время не имеет широкого распространения в Приволжском федеральном округе: в 2014 г. доля ипотечных кредитов в иностранной валюте составила 0,02% по количеству выданных кредитов и 0,06% по объемам выданных кредитов. Поэтому решение вопросов валютной ипотеки для Приволжского федерального округа не имеет социальной значимости.

Дальнейшее развитие ипотечного кредитования будет зависеть от принимаемых на всех уровнях мер по стимулированию покупательной способности физических лиц.

В ПФО уровень процентных ставок по ипотечным кредитам в рублях по состоянию на 01.02.2015 г. составил 14,11%, что на 1,64 п.п. выше уровня начала текущего года и на 0,05 п.п. ниже среднего уровня процентных ставок по рублевой ипотеке в России.

Самые низкие средневзвешенные процентные ставки по рублевым ипотечным кредитам зафиксированы в Удмуртской Республике (12,85%), Пермском крае (12,92%), самые высокие – в Республике Мордовия (14,69%) и Республике Татарстан (14,67%).

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в ПФО в иностранной валюте к началу февраля 2015 г. составила 8,5%. По сравнению с 01.01.2015 г. наблюдалось снижение на 0,7 п.п. (относительно 01.02.2014 г. – снижение 5 п.п.). В зависимости от региона ПФО ставка варьировалась от 8% в Пензенской области до 10,3% в Саратовской области.

В сложившихся условиях основными мероприятиями по развитию строительства жилья с использованием ипотечного кредитования являются:

1) снижение стоимости жилья путем увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь, жилья экономического класса;

2) поддержка отдельных категорий граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, но не имеют объективной возможности накопить средства на приобретение жилья;

3) совершенствование условий приобретения жилья на рынке с помощью ипотечного кредитования;

4) обеспечение эффективного оборота жилья на рынке за счет развития единой системы регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета (принцип «одного окна»), сокращения времени на оформление сделок и пр.;

5) снижение издержек при совершении сделок с жильем;

6) улучшение качества управления и содержания общего имущества многоквартирных домов путем поддержки объединений собственников жилья и развития конкуренции в сфере управления жилой недвижимостью;

7) стимулирование создания объединений собственников жилья путем снижения административных барьеров, информационно-разъяснительной работы, популяризации

лучших практик;

8) возможность перепродажи предмета залога с согласия кредитора.

Таким образом, в качестве ключевых механизмов развития кредитования предприятий строительной отрасли, ипотечного жилищного кредитования могут выступать следующие: формирование инвестиционной привлекательности отраслей строительного комплекса; привлечение кредитов под гарантии правительств регионов; содействие развитию ипотечного жилищного кредитования; создание условий для привлечения долгосрочных частных инвестиций в жилищный сектор; содействие формированию современной инфраструктуры инвестиционной сферы, проектных и строительных организаций, консультационных и инжиниринговых фирм, информационных центров, страховых компаний, ипотечных и других банков и др.

Список литературы

1. Горбунов В.Н. Формирование и развитие эффективных зон деятельности предприятий строительного комплекса: автореф. дис. ... канд. экон. наук. – Пенза, 2006. – 24 с.
2. Дмитриева Т.Н., Горбунов В.Н., Егорова К.Н., Ханьжов И.С. Основные тенденции развития первичного рынка жилья экономического класса г. Пензы // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5; URL: www.science-education.ru/119-15239 (дата обращения: 29.05.2015).
3. Дмитриева Т.Н., Семеркова Л.Н., Егорова К.Н., Левина И.З. Портрет потребителя жилья экономического класса (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5; URL: www.science-education.ru/119-15101 (дата обращения: 09.01.2015).
4. Дмитриева Т.Н., Ханьжов И.С., Левина И.З. Особенности и признаки управления объектами недвижимости в жилищно-коммунальном комплексе//Инженерный вестник Дона, 2014. №3 . URL: <http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2014/2489> (дата обращения: 12.12.2014).
5. Медведев К.М., Толстых Ю.О., Учнина Т.В. Анализ тенденций и закономерностей развития жилой недвижимости в г.Пензе.//Современные проблемы науки и образования. — 2013. — № 6; URL: www.science-education.ru/113-10987 (дата обращения: 08.10.2014).
6. Михайлина Ю.М., Горбунов В.Н., Дмитриева Т.Н., Лобыкина Н.В. Социальные и коммерческие эффекты саморегулирования в строительном комплексе // Современные научные исследования и инновации. – 2014. – № 6 [Электронный ресурс]. URL: <http://web.snauka.ru/issues/2014/06/36103> (дата обращения: 29.04.2015).

7. Сафьянов А.Н., Дмитриева Т.Н., Ханьжов И.С. Определение справедливой цены на жилую недвижимость в рыночных условиях//Современные научные исследования и инновации. — 2014. — № 8-2 (40). — С. 5–8.
8. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 20.04.2015).
9. Ханьжов И.С., Горбунов В.Н., Дмитриева Т.Н. Особенности новой фазы развития жилищного строительства // Вестник магистратуры. – 2014. – № 7-2 (34). – С. 38–40.
10. Хрусталёв Б.Б., Саденко С.М., Горбунов В.Н. Формирование зон деятельности предприятий регионального инвестиционно-строительного комплекса на основе специализации // Региональная архитектура и строительство. —2010. —№ 1 (8). — С. 84–90.

Рецензенты:

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями», заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза;

Хаметов Т.И., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Землеустройство и геодезия» ПГУАС, г. Пенза.