

УДК 336.717.8, 336.77.067.22

НЕЧАЕВ АЛЕКСЕЙ ИГОРЕВИЧ

аспирант кафедры «Финансовые рынки» ФГБОУ «РЭУ имени Г.В. Плеханова»,

e-mail: 6728090@mail.ru

ВЫЯВЛЕНИЕ ОСНОВОПОЛАГАЮЩИХ ФАКТОРОВ, ЗАМЕДЛЯЮЩИХ РАЗВИТИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ ИПОТЕКИ

Аннотация. Рынок ипотечного кредитования с момента своего зарождения являлся большим сегментом в национальной государственной экономике, и рост этого рынка определяют многие экономические факторы. Основные показатели снижения роста развития ипотечного рынка заключаются в следующем — низкая инвестиционная привлекательность механизма ипотечного кредитования, как для портфельных инвесторов, так и для частных собственников, стабильное обеспечение ипотечных займов, монополизация рынка, высокие издержки, ликвидность. Дальнейшее развитие рынка коммерческой ипотеки подразумевает создание модели, при которой рост объёмов рынка будет иметь также стабильный показатель. Создание такой модели будет систематизировать этот сегмент. **Предметом исследования** служит отечественный рынок жилищного и коммерческого ипотечного кредитования. **Объектом анализа** служат факторы, которые препятствуют развитию рынка ипотечного кредитования. **Главной целью** данного исследования служит выявление основополагающих трендов на рынке кредитования и перспективы их дальнейших реализаций. В данной работе произведен подробный анализ исследования рынка коммерческих ипотечных программ. Основанием развития данного сегмента экономики является значительный приток прямого финансирования, который будет способствовать долгосрочному стабильному развитию. В данной статье приводится аналитическое сравнение главных экономических показателей банковских учреждений, на основании которого выявлена основная тенденция развития среднесрочных и долгосрочных финансовых активов. Вопросы долгосрочного финансирования носят значительных характер в нынешних условиях экономического развития государства. Многие проблемные области экономики, включая слабое развитие как национальной валюты, так и множества социальных факторов, приводят к оттоку капитала, что делает невозможным в нынешней ситуации долгосрочное финансовое планирование. В современных реалиях вопросы долгосрочного кредитования являются одними из наиболее приоритетных в дальнейшем экономическом развитии.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, банковское дело, экономика, коммерческая недвижимость, коммерческий банк.

NECHAEV ALEXEY IGOREVICH

Doctoral Candidate of the Department "Financial Markets" of FSBEI
"Russian Economic University named after G.V. Plekhanov",

e-mail: 6728090@mail.ru

FINDING ESSENTIAL FACTORS SLOWING DOWN THE DEVELOPMENT OF THE MARKET OF COMMERCIAL MORTGAGING

Abstract. The market of mortgage crediting from the moment of its conception was a large segment in the national state economy, and the growth of this market is determined by many economic factors. The main indicators of the reduction of growth of development of the mortgage market are in the following - low investment attractiveness of the mechanism of mortgage crediting both for portfolio investors, and for private property owners, a stable supply of mortgage credits, monopolization of the market, high costs, liquidity. The further development of the market of commercial mortgaging assumes creating a model where the growth of market shares is also going to have a stable indicator. Creating this model will systematize this segment. The subject of the

study will be the domestic market of residential and commercial mortgage crediting. The object of the analysis will be the factors that are obstacles to the development of the market of mortgage crediting. The main goal of this study is finding the essential trends in the crediting market and the prospects of their further implementation. In this study we have completed a detailed analysis of the study of the market of commercial mortgage programs. The basis for the development of this segment of the economy is a significant stream of direct financing which will assist a long-term stable development. In this manuscript we provide an analytical comparison of the main economic indicators of banking institutions based on which we have found the main tendency of development of mid-term and long-term financial assets. The issues of long-term financing carry a significant value in the present conditions of the economic development of the state. Many problem areas of the economy, including weak development, both of the national currency and a multitude of social factors lead to the drain of capital which makes long-term financial planning impossible to achieve in the present situation. In the present realities the issues of long-term crediting are some of the most prioritized in the further economic development.

Keywords: mortgage crediting, the banking business, the economy, commercial property, a commercial bank.

Долгосрочное финансирование недвижимости является высокорентабельным активом коммерческих банков, помимо этого, оно способствует активному развитию экономики, привлекая как физических, так и юридических лиц. С момента становления рыночных отношений в российской экономике американский и западноевропейский рынки ипотечных продуктов сыграли важную роль в становлении отечественных моделей ипотечных займов [1].

В сегодняшних реалиях большинство экспертов по банковскому сектору разделяют три проблемных направления в развитии, а именно, проблемы экономического характера, юридически-правовые основы и управленческие организационные трудности.

К первому типу трудностей относят общие макроэкономические проблемы, задержки в развитии ипотечного рынка залоговых бумаг, проблемы со стабилизацией долгосрочного кредитования коммерческих банков, а также высокие второстепенные расходы.

К основным юридическим трудностям относится слабая степень развитости законодательства в сфере ипотеки и общих прав собственности и сделок с ней [2].

К управленческим и организационным трудностям относят в большей степени слабый уровень развития инфраструктуры, который до сих пор является барьером в некотором плане на рынке ипотечных займов. Также в эту группу входит слабый уровень развития механизма взаимодействия участников рынка кредитования и отсутствие механизма быстрого разрешения противоречий между ними.

Существующие вопросы наиболее актуальны для сегодняшних реалий развития всего банковского сектора экономики (табл. 1). За период последних 3 лет, когда российская экономика столкнулась с серьезными макроэкономическими проблемами, рынок ипотечного кредитования вернулся у своему исходному докризисному состоянию [3].

Многие эксперты заявляют о том, что решить проблему сегодня возможно столько путём увеличения рынка, ввиду того что рынок ипотечного кредитования сталкивается со следующими трудностями.

1) Низкая привлекательность механизма ипотечного кредитования для портфельных инвесторов. Большинство инвесторов требуют использования ликвидных финансовых инструментов для обеспечения хеджирования своих средств. Государственные ценные бумаги, в частности облигации, ввиду сравнительно относительного суверенного рейтинга являются достаточно неустойчивыми и до сих пор не пользуются достаточным спросом.

2) Продукты ипотечных займов не имеют достаточного обеспечения. В процесс минимизации рисков активов включены несколько сторон, а именно: инвестор, банк и заёмщик. Для долгосрочного обеспечения притока «длинных» денег требуется снизить риски и обеспечить надежность микроэкономических факторов для определения хороших условий рентабельности активов.

Темпы прироста показателей банковского сектора (% за период) [4]

Дата (на 1 января отчётного периода)	Активы	Собственные средства	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные нефинансовым организациям	Кредиты и прочие средства, предоставленные финансовым организациям	Вклады физических лиц	Депозиты и средства на счетах организаций
2009	39,2	42,7	34,3	35,2	14,5	26,6
2010	5	21,2	0,3	-11	26,7	10,3
2011	14,9	2,4	12,1	14,3	31,2	15
2012	23,1	10,8	26	35,9	20,9	22,7
2013	18,9	16,6	12,7	39,4	20	14
2014	16	15,5	12,7	28,7	19	15
2015	35,2	12,1	31,3	13,8	9,4	38,6
2016	6,9	13,6	12,7	-5,7	25,2	15,6
2017	-3,5	4,2	-9,5	1,1	4,2	-10,1

3) Существующее положение банковских учреждений говорит о его монополизации, первые 30 банковских учреждений России владеют более чем 95% рынка. На сегодняшний день крупные банковские учреждения вытесняют с рынка более мелких.

4) На сегодняшний день также велики издержки, с которыми банковские учреждения сталкиваются при реализации программ ипотечного кредитования.

5) Ввиду отсутствия большого количества недвижимости на балансе банковских учреждений последние ограничены в ликвидности. В таких условиях банки не имеют возможности реализовывать недвижимость с существенным дисконтом в ожидании последующего роста цен [5, 6, 7].

Анализируя вышесказанные риски, можно говорить о том, что для большинства инвесторов недвижимые активы до сих пор остаются наиболее рентабельной формой инвестирования.

Одним из возможных вариантов выхода из затянувшегося кризиса может послужить модель рефинансирования на основах секьюритизации ипотечных займов, которая обеспечит банковскую систему стимулом для привлечения ресурсов, ввиду того что риски для финансовой системы в целом будут снижены [8].

Данная модель может положительно повлиять на следующие направления:

- 1) Привлечение долгосрочного финансирования.
- 2) Снижение реальных рыночных ставок стоимости продуктов.
- 3) Обеспечение стабильного притока финансовых ресурсов [9].

Основные преимущества страхования для финансовых учреждений являются следующими:

1) Оптимальный уровень привлечения фондирования. Страхование ипотечных финансовых активов способствует снижению уровня затрат. В большинстве своём стоимость заимствования банками депозитов у физических лиц является очень высокой, ввиду слабого развития всей банковской отрасли и фондового рынка, а также ввиду высоких темпов инфляции в стране. Ввиду этих факторов данная модель по развитию привлечения долгосрочного финансирования может позволить выйти на рынок привлечения ценных бумаг и восполнить обеспечение кредитными ресурсами, а именно — путём заимствования средств на более выгодных условиях.

2) Удобная модель управления за показателями ликвидности финансового учреждения.

3) Значительное уменьшение нагрузки в части исполнения обязательных нормативов отчётности. Секьюритизация ипотечных займов, которая будет сопровождаться фактической передачей рисков, что, в свою очередь, позволит добиться минимизации нагрузки на капитал.

4) Также данная модель позволит снизить риски, как для инвесторов, так и для финансовых учреждений. Для банковских учреждений будет снижен риск, так как многие обязательства частично переходят на инвесторов. Во-вторых, для инвесторов риск приобретения ипотечных

ценных бумаг будет ниже, чем если бы они инвестировали средства в облигации, ввиду того что займовые ценные бумаги будут производными инструментами от прямых денежных потоков рыночного сектора недвижимости [10, 11].

На сегодняшний день реальное состояние банковского сектора в России остается перспективным в части развития и последующего роста рынка (рис. 1). Несмотря на многие проблемы на финансовом рынке, а именно, запрет для крупных финансовых учреждений производить внешние заимствования в американских и западноевропейских банках, что, в свою очередь, оказало прямое воздействие международных санкций на макроэкономическом уровне, многие попавшие под санкции финансовые учреждения нашли способ привлечения средств на этих рынках.

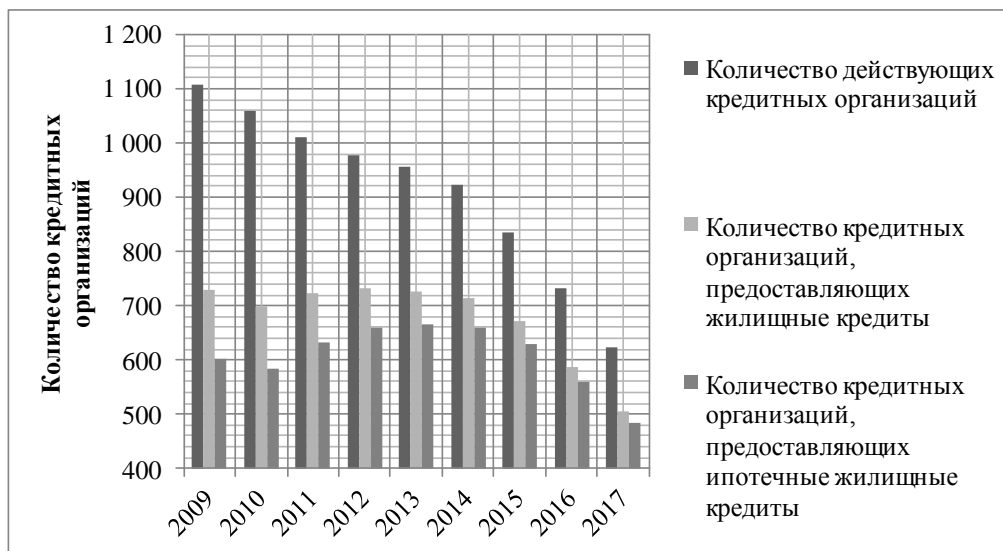


Рис. 1. Количество кредитных организаций — участников рынка ипотечного жилищного кредитования в целом по Российской Федерации [12]

Сбербанк, например, использует свою дочернюю компанию «Sberbank Europe AG», которая с середины 2014 г. занимается привлечением депозитов на немецком рынке финансовых инструментов [13]. Такой же модели привлечения средств придерживается и ВТБ через свою дочернюю компанию «VTB Direct». Она является онлайн-банком, ориентированным на привлечение депозитов частных лиц, и работает во Франции и Германии с 2011 г. По показателям 2014 г. банк привлек 1,5 млрд евро [14].

Национальная банковская система до сих пор имеет возможности преодолевать негативные последствия от экономических санкций. Также одной из главных антикризисных мер было выделение Правительством России одного триллиона рублей на поддержку банковского сектора, что, в свою очередь, имело высокий стабилизирующий показатель [15].

На сегодняшний момент произошло также укрепление доверия населения к банкам, что подтверждается объёмами депозитных вкладов, которые ежегодно растут на 12–15% (рис. 2). В действительности, многие эксперты банковского сообщества говорят о том, что трёхлетний период нестабильного развития экономического сектора показал, что предприятия и банки могут успешно приспособиться к новым условиям (рис. 3) [16].

Развитие рынка ипотечных займов является одной из приоритетных целей развития экономического роста. Данный экономический сегмент в нынешнем финансовом положении требует большого вливания в экономику «длинных» денежных средств, что будет означать стабилизационный настрой у инвесторов [19]. Массовое завлечение инвесторов коммерческими и жилыми объектами может послужить последующему инфраструктурному развитию. Ввиду последних изменений в градостроительном положении многих субъектов процесс становления инфраструктуры коммерческого кредитования может послужить хорошим стимулом притока частных инвестиций.

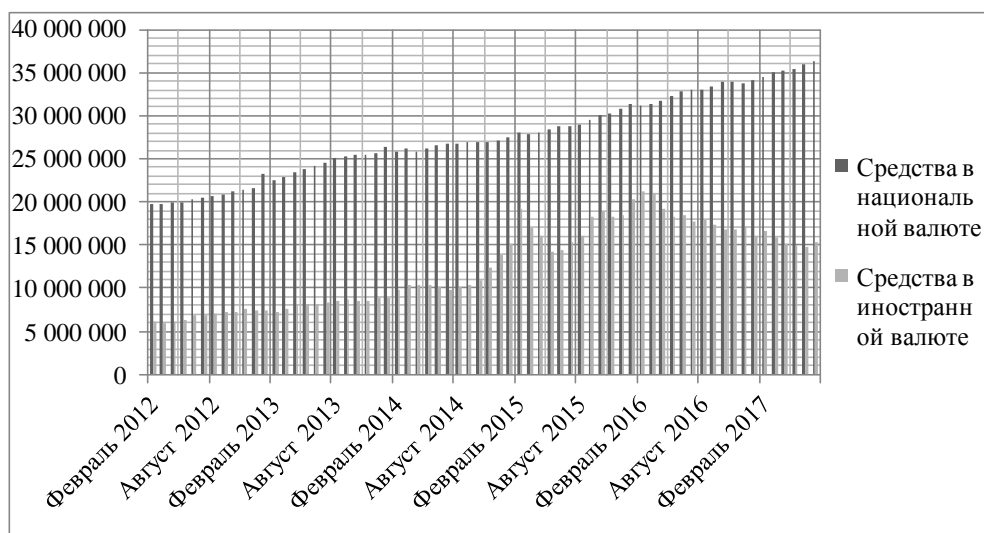


Рис. 2. Средства юридических и физических лиц в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах в России, млн [17]

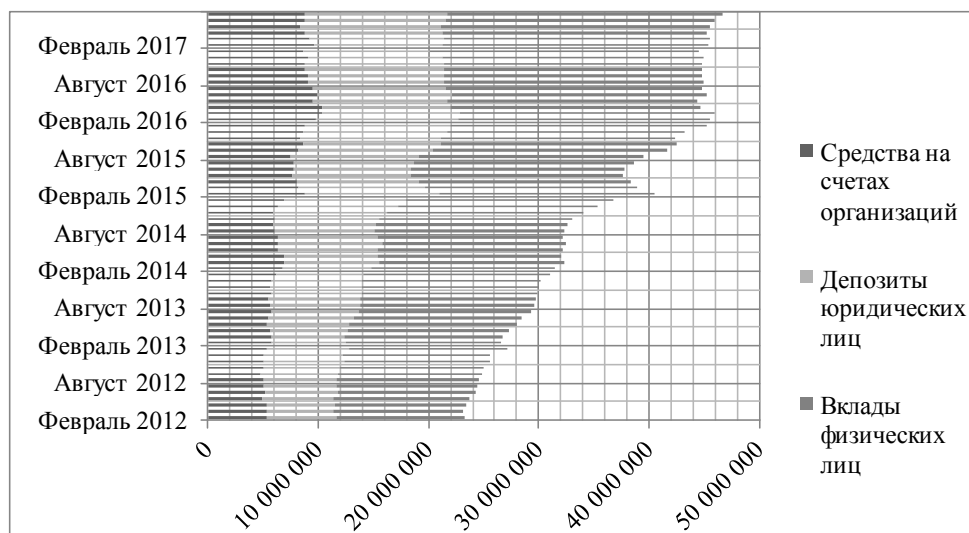


Рис. 3. Средства организаций, банковские депозиты (вклады) и другие привлеченные средства юридических и физических лиц в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах в России, млн [18]

На основании проведенного анализа были выявлены следующие условия развития рынка ипотечного кредитования (табл. 2):

- стабильность макроэкономических показателей;
- совершенство законодательной базы;
- платежеспособный спрос;
- доступность финансовых услуг;
- высокая степень развития банковского сегмента;
- перспективное развитие рынка недвижимости;
- доступность долгосрочного финансирования;
- систематический подход [20, 21].

Выявление факторов развития рынка коммерческой ипотеки [22, 23]

Предпосылки к развитию долгосрочного кредитования
Государственная программа приватизации
Нормативная база ипотечного кредитования
Активная позиция государства на рынке кредитования
Платежеспособный спрос
Ресурсная база коммерческих банков
Стабильное развитие рынка недвижимости
Факторы, сдерживающие развитие
Экономическая и политическая нестабильность
Низкий платежеспособный уровень
Слабая роль государства в финансовых, регулирующих и правовых вопросах
Недостаточность нормативной и законодательной базы
Высокие накладные расходы
Вопросы формирования отдельных сегментов рынка

В итоге, можно сделать вывод, что в России существует ещё множество проблем, которые замедляют рост развития рынка ипотечного кредитования. Вопросы ипотечного кредитования являются комплексными задачами, которые затрагивают разные сферы экономического, политического и социального секторов. На решение этих проблем требуется длительное время.

Литература

1. Алехина, Е. С. Исследование факторов, влияющих на развитие долгосрочного банковского кредитования в России // Белгородский университет кооперации, экономики и права. 2014. № 4 (52). С. 225–229.
2. Государственное регулирование развития ипотеки в России [Электронный ресурс]. — URL : <http://www.getbanks.ru/goons-170-1.html> (дата обращения 21.09.2017).
3. Отчет о развитии банковского сектора и банковского надзора в 2016 г. [Электронный ресурс]. — URL : http://www.cbr.ru/publ/bsr/bsr_2016.pdf (дата обращения 21.09.2017).
4. Экспресс-выпуск обзор банковского сектора Российской Федерации (интернет-версия) : аналитические показатели [Электронный ресурс]. — URL : http://www.cbr.ru/analytics/bank_system/obs_ex.pdf (дата обращения 21.09.2017).
5. Лаврова, М. И., Худорошкова, М. А. Проблемы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. 2016. № 10.5. С. 36–38.
6. Что мешает развиваться ипотеке в России? [Электронный ресурс]. — URL : <http://moezhile.ru/ipoteka/problemu.html> (дата обращения 21.09.2017).
7. Развитие ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс]. — URL : <http://nsportal.ru/ap/library/nauchno-tekhnicheskoe-tvorchestvo/2016/06/16/razvitie-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii> (дата обращения 21.09.2017).
8. Лукьяненко, К. С. Анализ рисков международных инвестиционных проектов нефтегазовой отрасли // Вестник Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. 2016. № 2 (14). С. 77–85.
9. Ипотека в банках России на 2017 [Электронный ресурс]. — URL : <https://www.vbr.ru/banki/ipoteka/> (дата обращения 21.09.2017).
10. Global Housing and Mortgage Outlook – 2017 [Электронный ресурс]. — URL: https://www.interest.co.nz/sites/default/files/embedded_images/Global%20Housing%20and%20Mortgage%20Outlook%20-%202017.pdf (дата обращения 21.09.2017).
11. Банковское страхование : понятие, правовые основы, виды, перспективы. Банковское страхование в России [Электронный ресурс]. — URL : <http://fb.ru/article/241050/bankovskoe-strahovanie-ponyatie-pravovyye-osnovyi-vidyi-perspektivy-i-bankovskoe-strahovanie-v-rossii> (дата обращения 21.09.2017).
12. Количество кредитных организаций — участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (в целом по Российской Федерации) [Электронный ресурс]. — URL : <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=3-1> (дата обращения 21.09.2017).
13. Sberbank Europe AG [Электронный ресурс]. — URL : <https://www.sberbank.at/sberbank-europe-ag/about-us> (дата обращения 21.09.2017).
14. Direct Banking [Электронный ресурс]. — URL : https://www.vtb.at/en/Services/Direct_Banking/ (дата обращения 21.09.2017).

15. *Pump the Brakes : Global Mortgage Lending Growth to Slow in 2016* [Электронный ресурс]. — URL : <http://www.themreport.com/news/data/01-13-2016/pump-brakes-global-mortgage-lending-growth-slow-2016> (дата обращения 21.09.2017).
16. Сайбель, Н. Ю., Данилова, Ю. А. Современное состояние банковского сектора России в условиях санкций // Молодой ученый. 2017. № 1. С. 257–260.
17. В 2017 г. рост депозитов населения и компаний замедлится до 7–9%, прогнозирует Центробанк [Электронный ресурс]. — URL : <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2016/09/29/658934-rost-depozitov-naseleniya> (дата обращения 21.09.2017).
18. Средства организаций, банковские депозиты (вклады) и другие привлеченные средства юридических и физических лиц в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах [Электронный ресурс]. — URL : <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=302-21> (дата обращения 21.09.2017).
19. Средства организаций, банковские депозиты (вклады) и другие привлеченные средства юридических и физических лиц в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах [Электронный ресурс]. — URL : <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=302-21> (дата обращения 21.09.2017).
20. *Global Housing Mortgage Market 2016–2020* [Электронный ресурс]. — URL : <https://www.technavio.com/report/global-miscellaneous-global-housing-mortgage-market-2016-2020> (дата обращения 21.09.2017).
21. История ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс]. — URL : <http://moezhile.ru/ipoteka/istoriya.html> (дата обращения 21.09.2017).
22. Факторы, влияющие на дальнейшее развитие ипотеки [Электронный ресурс]. — URL : <https://finbook.news/book-ipoteka/factoryi-vliyauschie-dalneyshee-razvitie-17705.html> (дата обращения 21.09.2017).
23. Потенциал региональных рынков ипотечного кредитования [Электронный ресурс]. — URL : http://www.reglament.net/bank/retail/2008_1_article.htm (дата обращения 21.09.2017).

References:

1. Alexis, E. S. *a Study of factors influencing the development of long-term Bank lending in Russia* // Belgorod University of cooperation, Economics and law. 2014. No. 4 (52). P. 225-229.
2. *State regulation of development of Pot in Russia* [Electronic resource]. — URL : <http://www.getbanks.ru/goons-170-1.html> (accessed 21.09.2017).
3. *Report on the development of the banking sector and banking supervision in 2016* [Electronic resource]. — URL : http://www.cbr.ru/publ/bsr/bsr_2016.pdf (accessed 21.09.2017).
4. *Express review of the banking sector of the Russian Federation (Internet-version) analytical indicators* [Electronic resource]. — URL : http://www.cbr.ru/analytics/bank_system/obs_ex.pdf (accessed 21.09.2017).
5. Lova, M. I., Hudorozhkova, M. A. *problems of development of mortgage lending in Russia* // Young she is. 2016. No. 10.5. S. 36-38.
6. *What prevents development of mortgage in Russia?* [Electronic resource]. — URL : <http://moezhile.ru/ipoteka/problemy.html> (accessed 21.09.2017).
7. *The development of mortgage lending in Russia* [Electronic resource]. — URL : <http://nsportal.ru/ap/library/nauchno-tehnicheskoe-tvorchestvo/2016/06/16/razvitie-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii> (accessed 21.09.2017).
8. Lukashenko, K. S. *Analysis of the risk of invasion of international projects in the oil and gas industry* // vest Russian economic University. G. V. Plan. Entry. Way to science. 2016. No. 2 (14). S. 77-85.
9. *Mortgage banks in Russia to 2017* [Electronic resource]. — URL : <https://www.vbr.ru/banki/ipoteka/> (accessed 21.09.2017).
10. *The global housing and mortgage Outlook – 2017* [Electronic resource]. — URL: https://www.interest.co.nz/sites/default/files/embedded_images/Global%20Housing%20and%20Mortgage%20Outlook%20-%202017.pdf (accessed 21.09.2017).
11. *Banks insurance : concept, legal framework, types, and prospects. Banks insurance in Russia* [Electronic resource]. — URL : <http://fb.ru/article/241050/bankovskoe-strahovanie-ponyatie-pravovyye-osnovyi-vidyi-perspektivnyi-bankovskoe-strahovanie-v-rossii> (accessed 21.09.2017).
12. *The number of credit organizations — participants of the market of Jilin (jilin mortgage) lending (the Russian Federation)* [Electronic resource]. — URL : <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=3-1> (accessed 21.09.2017).
13. *Sberbank Europe AG* [Electronic resource]. — URL : <https://www.sberbank.at/sberbank-europe-ag/about-us> (accessed 21.09.2017).
14. *Direct Banking* [Electronic resource]. — URL : https://www.vtb.at/en/Services/Direct_Banking/ (accessed 21.09.2017).
15. *Pump the brakes : the Global growth of mortgage lending will slow down in 2016* [Electronic resource]. — URL : <http://www.themreport.com/news/data/01-13-2016/pump-brakes-global-mortgage-lending-growth-slow-2016> (accessed 21.09.2017).
16. Abel, N. Y., Daniel, J. A. *Ceremony the state of the banking sector of Russia in conditions of sanctions* // Young she is. 2017. No. 1. P. 257-260.
17. *In 2017, the growth of deposits of population and companies will slow to 7-9%, predicts Centro* [Electronic resource]. — URL : <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2016/09/29/658934-rost-depozitov-naseleniya> (accessed 21.09.2017).
18. *Funds of organizations, Bank deposits (clad), and other proven means of legal entities and individuals in rubles, the value of the East and the dragon metal* [Electronic resource]. — URL : <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=302-21> (accessed 21.09.2017).

19. *Funds of organizations, Bank deposits (clad), and other proven means of legal entities and individuals in rubles, the value of the East and the dragon metal [Electronic resource]. — URL : <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-21> (accessed 21.09.2017).*
20. *The global market of mortgage lending 2016-2020 [Electronic resource]. — URL : <https://www.technavio.com/report/global-miscellaneous-global-housing-mortgage-market-2016-2020> (accessed 21.09.2017).*
21. *History of mortgage lending in Russia [Electronic resource]. — URL : <http://moezhile.ru/ipoteka/istoriya.html> (accessed 21.09.2017).*
22. *Factors, influencing the development of danish Pot [Electronic resource]. — URL : <https://finbook.Новости/книга-Ипотека/facts-influencing-future-development-17705.HTML> (accessed 21.09.2017).*
23. *Potential regional rank mortgage lending [Electronic resource]. — URL : http://www.reglament.net/bank/retail/2008_1_article.htm (accessed 21.09.2017).*