

УДК 332.85

К.Н. Бекетова

Кызылординский государственный университет имени Коркыт Ата, Казахстан, г. Кызылорда
E-mail: Kamar82@mail.ru

Перспективные направления повышения доступности ипотеки в Республике Казахстан

В статье рассмотрены основные направления повышения доступности ипотечного кредитования в Республике Казахстан. С учетом рыночных особенностей предложена модель страхования ипотечных рисков и развитие системы кредитных бюро. Особенность сложившегося в нашей стране подхода к проблеме формирования института ипотеки заключается в попытках применения моделей, работающих исключительно в условиях стабильной экономики, надежной кредитно-финансовой системы, высокоразвитого фондового рынка, экономически активного и образованного населения, а также сильной поддержки государства, прежде всего как гаранта долговременной устойчивости отношений присущих ипотеке. Однако перечисленные характеристики устойчивой экономики нельзя в полной мере применить к Казахстану.

Ключевые слова: жилищное кредитование, ипотека, страхование ипотечных рисков, кредитное бюро.

K.N. Beketova

Promising ways of increasing the availability of mortgages in Kazakhstan

The article describes the main ways of increasing the availability of mortgage lending in the Republic of Kazakhstan. Taking into account the features of the model of market mortgage insurance risks and development of credit bureaus. Is especially difficult in our country approach to the problem of establishing the institution mortgage is trying to use models, working exclusively in a stable economy, a reliable credit and financial system, stock market highly, educated and economically active population, as well as strong support from the state, primarily as a guarantor long-term sustainability of relations inherent mortgage. However, these characteristics sustainable economy can not be fully applied to Kazakhstan

Keywords : housing loans, mortgages, mortgage insurance risk, the credit bureau.

Қ.Н. Бекетова

Қазақстан Республикасында ипотеканың тиімділігін арттыру жолдары

Мақалада Қазақстан Республикасындағы ипотекалық несиелендірудің тиімді жолдары көрсетілген. Рыноктің ерекшеліктеріне қарай ипотекалық сақтандыру моделі және несие бюро жүйесінің дамуы ұсынылған.

Түйін сөздер: тұрғын үй несиелендіру, ипотека, ипотеканы сақтандыру, несие бюросы.

Создание условий, способствующих повышению доступности жилья и расширению платежеспособного спроса населения на жилье, непосредственно связано с развитием и расширением системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Особенность сложившегося в нашей стране подхода к проблеме формирования института ипотеки заключается в попытках применения моделей, работающих исключительно в условиях стабильной экономики, надежной кредитно-финансовой системы, высокоразвитого

фондового рынка, экономически активного и образованного населения, а также сильной поддержки государства, прежде всего как гаранта долговременной устойчивости отношений присущих ипотеке. Однако перечисленные характеристики устойчивой экономики нельзя в полной мере применить к Казахстану. Поэтому создание эффективных, действующих, адаптированных к казахстанской экономике механизмов ипотечного кредитования является одним из приоритетных направлений финансовой политики на современном этапе.

Актуальность создания эффективного механизма ипотечного жилищного кредитования на данном этапе экономического развития Казахстана определяется не только большой социальной значимостью, но и возможностью использования данного механизма в качестве мощного инструмента безинфляционного расширения потребительского спроса на товар длительного пользования – жилье – и повышение на этой базе темпов экономического роста в смежных отраслях экономики [7].

Все это заставляет сделать вывод о том, что ипотека должна рассматриваться более широко – не как инструмент рынка кредитования, а как механизм, который помогает выполнять одну из основных задач любого государства – обеспечение населения жильем.

Целью исследования является создание системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования – обеспечение доступности ипотечных кредитов для групп населения не только с высокими, но и средними доходами. При этом система ипотечного кредитования должна носить рыночный, а не дотационный характер, быть полностью прозрачной и ясной для понимания всеми участниками процесса кредитования.

Решение этих проблем возможно в нескольких направлениях:

- государственная поддержка граждан, не располагающих достаточными доходами для получения ипотечных кредитов на стандартных банковских условиях;
- применение альтернативных инструментов ипотечного кредитования;
- создание системы страхования рисков;
- развитие системы кредитных бюро.

Результатом совершенствования системы жилищного кредитования в странах с переходной экономикой стало многообразие ипотечных продуктов и программ, предлагаемых семьям с невысокими доходами и позволяющих им улучшить жилищные условия, стать собственниками жилья.

Анализ казахстанского и зарубежного опыта в области оказания помощи гражданам в улучшении жилищных условий позволил нам определить основные формы содействия семьям с невысокими доходами в приобретении жилья с использованием кредитных средств, которые могут быть применены в Казахстане:

– предоставление гражданам целевых адресных субсидий на первоначальный взнос при получении ипотечного кредита;

– повышение доступности ипотечных кредитов путем установления гибких стандартов андеррайтинга (возможность рефинансирования таких кредитов, предоставление государственных гарантий по облигациям, обеспеченным этими кредитами);

– установление более высокого соотношения LTV (снижение суммы первоначального взноса);

– создание специальных организаций, реализующих отдельные программы жилищного финансирования граждан с невысокими доходами.

– предоставление государственных (региональных, муниципальных) гарантий по кредитам семьям с невысоким уровнем доходов.

Представляет определенный интерес бюджетная модель системы ипотечного кредитования, в основе которой лежит финансирование за счет привлечения средств внебюджетных фондов под гарантии федеральных и региональных властей. При этом основной расчет должен быть сделан на привлечение средств населения. Особенностью ипотечных жилищных кредитов в рамках бюджетной модели является то, что местные власти сами определяют размер кредита, проценты и срок погашения, в зависимости от местных условий и доходов населения, в соответствии с принимаемыми программами ипотечного кредитования. Такая система финансирования приобретения жилья гражданами с помощью государства, при которой на долю собственных средств граждан в стоимости квартиры приходится 30-50%, на долю государственной субсидии в среднем 20-30% и ипотечного кредита 40-50%, повышает доступность ипотечного кредитования для граждан и стимулирует платежеспособный спрос на жилье [1].

В большинстве стран с развитым ипотечным рынком широкое распространение получил стандартный ипотечный кредит. В условиях стабильной экономики с отсутствующей либо незначительной инфляцией подобный кредитный инструмент удобен как для кредитора, так и для заемщика. Однако при высокой и растущей инфляции и нестабильности на финансовом рынке при использовании стандартного ипотечного кредита возникают дополнительные риски и проблемы, заключающиеся в следующем:

– процентные платежи по кредиту с фиксированной процентной ставкой в условиях инфляции, начиная с определенного момента, перестают приносить кредитору реальную прибыль;

– остаток суммы невыплаченного основного долга в условиях инфляции «обесценивается» в реальных ценах;

– кредитор стремится устанавливать более высокую процентную ставку;

– высокий уровень процентных ставок по кредитам приводит к снижению их доступности для большинства заемщиков, так как существенно возрастают размеры первоначальных платежей по кредиту.

В условиях нестабильной экономики существует необходимость в использовании альтернативных инструментов ипотечного кредитования, которые получили широкое распространение в странах с переходной экономикой. Применение подобных инструментов в Казахстане позволит решить следующие проблемы:

– снизить процентную ставку по ипотечным кредитам;

– учитывать уровень инфляции, заработной платы или доходов населения;

– повысить количество заемщиков, имеющих возможность улучшить жилищные условия при помощи ипотечного кредита.

В процессе исследования было определено, что в странах с развивающейся рыночной экономикой большое распространение получил ипотечный кредит с учетом уровня цен.

При данном кредитном инструменте используется фиксированная процентная ставка, отражающая только реальную стоимость фондов (ресурсов) при выдаче кредита (сверх инфляции), риски, связанные с погашением кредита, операционные расходы и прибыль кредитора. Суммы платежей по кредиту определяются на основе этой фиксированной на весь срок кредита процентной ставки и остатка невыплаченной суммы кредита (баланса кредита). Баланс основного долга и платеж по кредиту периодически пересматриваются в зависимости от показателя, отражающего индекс потребительских цен. Такой подход позволяет переложить риски, связанные с будущей инфляцией, на заемщика, а риски, связанные с реальной процентной ставкой, полностью оставить на кредиторе.

Первоначально платежи по процентам и основному долгу рассчитываются исходя из установленной фиксированной процентной ставки без учета инфляции на весь срок кредита. В конце первого года производится индексация платежей по кредиту и определение суммы платежей в счет процентов по кредиту. В последующие годы остаток основного долга и платежи по кредиту пересматриваются в соответствии с индексом потребительских цен.

В то же время данный инструмент имеет и определенные минусы. Инфляционный риск целиком переносится на заемщика, что может привести к возрастанию кредитного риска, так как рост индекса потребительских цен, отражающего инфляцию и, соответственно, стоимость привлекаемых ресурсов, может существенно опережать рост номинальных доходов заемщика. Если расхождение между индексом потребительских цен и ростом доходов становится существенным, это приводит к тому, что рост платежей увеличит риск «платежного шока» для заемщика. В результате существенно увеличивается кредитный риск кредитора.

Особый интерес, по нашему мнению, представляет инструмент с двойной индексацией, который представляет собой кредит, позволяющий более равномерно распределить риски между заемщиком и кредитором. Применяются два индекса: финансовый индекс, отражающий изменения в стоимости кредитных ресурсов или уровень инфляции, а также финансовый индекс, отражающий рост заработной платы или доходов населения. Кредитный инструмент с двойной индексацией работает следующим образом:

– процентная ставка по кредиту либо баланс основного долга индексируются по финансовому индексу, отражающему изменение стоимости кредитных ресурсов, что позволяет защитить реальную стоимость капитала кредитора, снижая риск процентной ставки и обеспечивая прибыльность операций по долгосрочному кредитованию;

– платежи заемщика по кредиту, включая платежи в счет процентов по кредиту и основному долгу, индексируются по индексу, отражающему динамику доходов, обеспечивая тем самым возможность выплачивать платежи по кредиту и стабильность соотношения платежа по кредиту и доходов;

– первоначальные платежи исчисляются на основании установленной фиксированной процентной ставки по формуле аннуитетных платежей;

– срок кредита становится переменной величиной (то есть срок кредита может быть больше или меньше первоначально установленного временного периода), зависящей от того, насколько темпы роста доходов населения соответствуют темпам роста инфляции [2].

Таким образом, в заранее оговоренное время пересчитывается номинальная величина платежей с учетом индекса, отражающего рост доходов, и пересматривается процентная ставка по кредиту или индексируется баланс основного долга с учетом динамики индекса инфляции.

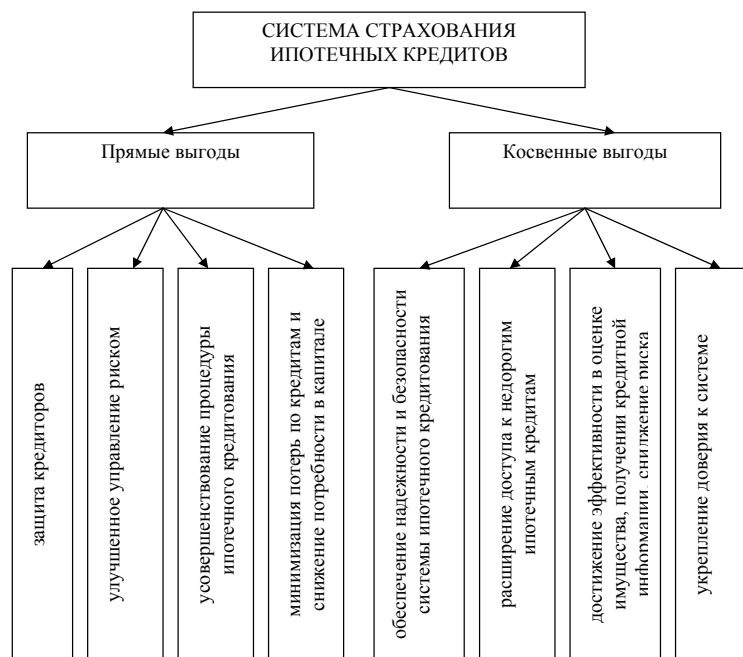
Данный инструмент в нестабильной экономике может быть достаточно эффективным, он позволяет учесть интересы как кредиторов (с точки зрения обеспечения доходности кредитных операций), так и интересы заемщиков (с точки зрения обеспечения доступности жилищных кредитов при их получении и в процессе погашения кредита при изменении уровня доходов). По сравнению с кредитами с переменной процентной ставкой при использовании этого инструмента не возникает опасности «платежного шока» для заемщиков.

Инструменты с регулируемой отсрочкой

платежа (ИРОП). Этот инструмент повышает доступность кредитов для заемщика и одновременно обеспечивает необходимую доходность банку-кредитору. Используется механизм двух процентных ставок (процентной ставки по кредиту и установленной процентной ставки для расчета платежей), а также механизм отсрочки части платежа по кредиту с его последующей капитализацией и допущением негативной амортизации суммы долга. В отличие от рассмотренного выше инструмента с двойной индексацией при использовании ИРОП погашение кредита происходит в установленные сроки (то есть, сроки не меняются).

Как свидетельствуют данные исследования, кредит с отсрочкой платежей позволяет увеличивать размеры платежей по кредиту при росте номинальных доходов заемщика. В случае снижения инфляции и роста доходов заемщика сумма задолженности по основному долгу перестает расти и начинает постепенно снижаться. Поскольку каждый ежемесячный платеж рассчитывается по формуле аннуитетных платежей, все выплаты по кредиту заканчиваются точно в установленный срок.

Анализ и обобщение мирового опыта развития ипотечного кредитования позволили нам выявить преимущества системы страхования кредитных рисков (рисунок 1).



Примечание – составлено автором

Рисунок 1 – Преимущества системы ипотечного страхования

Применение ипотечного гарантирования расширяет круг потенциальных заемщиков, соответствующим критериям ипотечного кредитования. Открывается доступ к системе ипотечного кредитования категориям потенциальных заемщиков, не имеющих достаточных накоплений для внесения стандартного первоначального взноса (30%), таким, как:

- служащие бюджетной сферы, молодые специалисты;
- лица, приобретающие жилье впервые;
- семьи со скромным, нестабильным или «неофициальным» доходом.

Вопрос доступности жилья является серьезной проблемой в большинстве развивающихся стран, в том числе и в Казахстане. Поэтому ипотечное гарантирование может быть эффективно использовано при реализации жилищных программ, предусматривающих субсидии. При условии, что они согласуются с рыночными принципами. Например, содействие при внесении первоначальных взносов, снижение тарифов по ипотечному гарантированию при поддержке государства.

Однако система может быть эффективной, если определены категории семей, предусмотренные для предоставления государственных субсидий. В Казахстане к их числу можно отнести граждан, имеющих низкие доходы; лиц, приобретающих жилье впервые; молодые семьи.

Преимущества ипотечного гарантирования для кредиторов заключаются в том, что риск разделяется с банками. Это способствует увеличению доли ипотечного кредитования в общем объеме кредитного портфеля, расширению спектра кредитных продуктов, а также обеспечивает возможность повышения минимальной суммы ипотечного кредита. В свою очередь, увеличивается кредитный портфель для выпуска ипотечных облигаций и ценных бумаг, обеспеченных ипотекой, за счет выдачи кредитов с более высоким LTV. Кроме того, в отношении кредитов с более высоким LTV, но имеющих ипотечное гарантирование, предусматриваются более мягкие требования по капиталу.

Ипотечное гарантирование обладает еще рядом преимуществ для кредиторов:

- способствует стандартизации (кредитной документации, нормативно-правовой базы, процесса ведения и хранения данных, процедур андеррайтинга);

- способствует лучшему управлению просрочками;
- приводит к упрощенной процедуре обращения взыскания;
- способствует унификации подходов к оценке недвижимости.

Отличия ипотечного гарантирования от других видов страхования заключаются в том, что оно:

- не является формой личного страхования, страхованием предмета залога или титульным страхованием.
- не является субсидией: оно не снижает напрямую затраты, связанные с приобретением жилья, но может способствовать снижению процентных ставок по кредиту.
- не является обязательным видом страхования в Республике Казахстан.

Долгосрочной целью страхования ипотечных рисков в Казахстане является создание условий для снижения процентных ставок за счет эффекта масштаба и диверсификации при значительных объемах застрахованных кредитов. В конечном счете, страхование ипотечных рисков позволяет снизить кредитный риск для банков, связанный с дефолтом заемщика, а также расширить предлагаемый перечень ипотечных кредитных продуктов, ориентированных на более широкий круг заемщиков.

Для достижения этих целей в ноябре 2003 года по инициативе Правительства Республики Казахстан и Национального Банка Республики Казахстан было создано АО «Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов» (КФГИК). Фонд является некоммерческой организацией – прибыль направляется на формирование резервного капитала, без отчисления дивидендов акционерам общества. Акционеры – Комитет государственного имущества и приватизации Министерства финансов РК (85% акций) и Национальный банк Республики Казахстан (15% акций). Размер уставного капитала – 3,4 миллиарда тенге.

Деятельность Фонда направлена как на расширение доступности системы ипотечного кредитования населению путем снижения первоначального взноса, продления сроков кредитов и снижения процентных ставок по ипотечным кредитам, так и на обеспечение стабильности финансовой системы Республики Казахстан в целом. Для достижения поставленных целей предполагается решение ряда задач:

1. Способствовать созданию благоприятных условий ипотечного кредитования кредиторами: – снижение размера первоначального взноса или увеличение доли кредита; – удлинение сроков кредитования; – снижение уровня процентных ставок.

2. Стандартизация процедур ипотечного кредитования и ведения документации.

3. Формирование эффективной системы гарантирования (страхования) ипотечных кредитов и соответствующего сегмента страхового рынка.

4. Оптимизация и дифференциация кредитных рисков, связанных с ипотечным кредитованием, в финансовом секторе страны в целях обеспечения стабильности финансового сектора на долгосрочную перспективу [3].

На момент создания уставной капитал Фонда составлял 500 млн. тенге, а на конец 2011 года он вырос до 2 млрд. тенге. В 2012-2015 годах планируется увеличение капитала Фонда до 4,3 млрд. тенге.

Система гарантирования ипотечных кредитов объединяет 22 участника – 18 банков и 4 ипотечных компании. Наибольший удельный

вес выданных гарантий (64,7%) приходится на Альянсбанк – 15,4%, Банк Каспийский – 15,5%, Банк Центр Кредит – 10,5%, Темирбанк – 12,7%, БТА Ипотека – 8,4%.

В рамках Государственной программы КФГИК разработал новый продукт, который гарантирует покрытие 100% чистых убытков кредиторов. Это дало возможность кредиторам, банкам второго уровня пойти на снижение порога оценки платежеспособности. Если раньше ежемесячный платеж по кредиту составлял 35% от среднемесячного дохода заемщика, то теперь этот показатель может варьироваться до 45%. При этом сумма всех обязательств заемщика может достигать 55% от его среднемесячного дохода; ранее данный показатель не должен был превышать 40%.

Система частного кредитного бюро – это добровольное объединение пяти участников: граждан, кредиторов в качестве пользователей кредитных справок граждан, кредиторов в качестве сборщиков данных для кредитных бюро, кредитных бюро и регулирующих органов (рисунок 2).



Примечание – составлено автором

Рисунок 2 – Основные элементы системы кредитных бюро

Отметим, что кредиторы, которыми могут выступать банки, лизинговые компании, компании по выпуску кредитных карточек, розничные операторы или любая другая структура, предоставляющая кредиты гражданам, выполняют две функции.

Во-первых, они собирают данные о гражданах, или точнее говоря о своем опыте работы с гражданами, и передают эти данные кредитным бюро. Данные, вытекающие из кредитных сделок с гражданами, включают сумму кредита, историю внесения платежей, случаи невыплаты кредита и т.п. в зависимости от действующего законодательства, могут также собираться персональные данные общего характера. Во-вторых, в процессе кредитования кредиторы используют информацию, которую они сами или иные кредиторы предоставили кредитному бюро. При выполнении этих двух отдельных функций кредиторы имеют сходные, но не идентичные интересы.

Создание бюро кредитных историй в Казахстане позволит уменьшить кредитные риски коммерческих банков, увеличить скорость рассмотрения кредитных заявок и снизить затраты по оценке платежеспособности физических лиц – потенциальных заемщиков. Кроме того, у банков появится возможность коренным образом пересмотреть свою процентную ставку по кредитам: выработать дифференцированные процентные ставки для клиентов с различной кредитной историей, стимулируя тем самым дисциплину заемщиков.

В настоящее время кредитное бюро является важным инфраструктурным институтом финансовой системы республики, от деятельности которого обе стороны – и заемщики, и кредиторы – получают значительные выгоды.

Таким образом, создание развитой системы кредитных бюро является необходимым шагом на пути создания в Казахстане эффективно управляемого учета кредитных историй, который позволит минимизировать риски кредитования и стоимость заимствований, а также создать предпосылки для расширения кредитования широких слоев населения. К тому же создание кредитных бюро на территории страны будет способствовать снижению банковских рисков при ипотечном кредитовании, что в свою очередь повлияет на стоимость кредита и его доступность населению.

Резюмируя изложенное, следует отметить, что создание развитой ипотечной системы в Казахстане позволит:

- увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения;
- активизировать рынок жилья;
- вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жилье;
- привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;
- обеспечить развитие строительного комплекса.

Выводы. Таким образом, в качестве основных направлений повышения доступности ипотечного кредитования предлагается развитие социальной ипотеки, применение альтернативных инструментов ипотечного кредитования (кредит с учетом уровня цен, с двойной индексацией, с регулируемой отсрочкой платежа) создание системы страхования рисков, развитие системы кредитных бюро.

Литература

1. Государственная программа новой жилищной политики и механизмы ее реализации // Указ Президента Республики Казахстан от 2011г., № 1344.
2. О Государственной программе развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2012-2014 г. // Указ Президента от 11 июня 2011г., № 1388.
3. О жилищном фонде и инвестициях в жилищное строительство Казахстана // Спецпроект «Казахстан»/ <http://www.Dumaem.ru>
4. Аксенов А.А. Рынок жилья и формирование социальной защиты населения –М.: РГБ, 2009. – 196 с.

References

1. Gosudarstvennaya programma novoi zhilishnoi politiki i mehanizmy ee realizatsii //Ukaz Prezidenta Respubliki Kazakhstan ot 2011g., № 1344.
2. O Gosudarstvennoi programme razvitiya zhilishnogo stroitelstva v Respublike Kazakhstan na 2012-2014 g.// Ukaz Prezidenta Respubliki Kazakhstan ot 11 iyunya 2011g., № 1388.
3. O zhilishnom fonde i investitsiyakh v zhilishnoe stroitelstvo Kazakhstana //Specproekt «Kazakhstan»/ <http://www.Dumaem.ru>
4. Aksenov A.A. Ryinok zhilyiya i formirovanie socialnoi zashityi naseleniya-M.: RGB, 2009.-196s.