

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ: ПОРТРЕТ ЗАЕМЩИКА¹

Бурдяк А.Я., магистр экономики, старший научный сотрудник Независимого института социальной политики

Молодая и неокрепшая система ипотечного кредитования в России оказалась сильно уязвимой в условиях экономического кризиса. Снижение доступности финансовых ресурсов на мировом рынке и сокращение инвестиционной активности в стране привели к шестикратному сокращению объемов выдаваемых ипотечных кредитов. Банки стали более осторожными в выборе клиентов ипотеки, так как кризис обнаружил реальность проблемы просроченных задолженностей по кредитам, доля которых продолжает увеличиваться. Серьезность сложившейся ситуации потребовала от государства принятия мер по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов.

Мы рассматриваем социально-экономические характеристики ипотечных заемщиков (состав домохозяйства, уровень образования, положение на рынке труда) применительно к государственной программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов. В частности, мы оцениваем потребности различных типов домашних хозяйств-заемщиков в реструктуризации ипотечных займов.

Ипотечное кредитование является основным инструментом реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье». На этапе экономического роста возможности российских домохозяйств самостоятельно решать жилищные вопросы расширились не только вследствие роста доходов населения, развития строительства и сопутствующих отраслей, но и благодаря государственной поддержке системы рефинансирования ипотечных кредитов, для осуществления которой было создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК). До 2008 г. ипотечное кредитование активно развивалось, увеличивались объемы ежегодно выдаваемых ипотечных жилищных кредитов и планомерно снижались ставки кредитования. Но кризис внес свои коррективы: в связи с неблагоприятной обстановкой на мировом ипотечном рынке и ростом процентных ставок по кредитам в России АИЖК в 2008 г. вынуждено было поднять ставки по ипотеке, отступив от намеченного их снижения. Программы ипотечного кредитования в условиях высокой неопределенности частично или полностью были банками свернуты.

В результате проведения правительством антикризисной политики², направленной на поддержку банковского сектора, к октябрю 2009 г. став-

¹ Статья написана на основе работы, выполненной в Независимом институте социальной политики в рамках проекта с Агентством по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АИЖК) «Анализ ситуации рынка ипотечного кредитования в нынешних экономических условиях, применительно к государственной программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов». Участники проекта: Т.М. Малева, Л.Н. Овчарова, Н.В. Зубаревич, А.И. Пишняк, А.Я. Бурдяк, Е.Б. Головянищина, М.А. Малкова.

² С Программой антикризисных мер Правительства РФ можно ознакомиться на сайте: <http://www.premier.gov.ru/anticrisis>

ки постепенно были снижены до уровня докризисного 2007 г., но объемы ипотечного кредитования по итогам трех кварталов текущего года сократились в 6 раз по сравнению с предыдущим годом. По прогнозам Агентства, при сохранении текущих условий функционирования рынка ипотечное кредитование будет поддерживаться в основном за счет трех крупнейших госбанков — Сбербанка, ВТБ-24, Газпромбанка (включая ГПБ-ипотеку) — при условии получения ими государственной помощи в виде выкупа пулов ипотечных кредитов государственными институциональными инвесторами, а также нескольких иностранных дочерних банков, имеющих доступ к более дешевому фондированию.

На текущий момент задачи расширения масштабов ипотечного кредитования отошли на второй план, уступив приоритетную роль вопросу проблемных и невозвратных ипотечных кредитов. Если считать долю просроченных задолженностей по международным стандартам (как отношение суммы кредитов с просроченным платежом к общему объему портфеля) — а именно этот вариант является корректным, по мнению экспертов АИЖК, — то эта доля в портфеле Агентства составит 12,1%³, и по итогам III квартала впервые за год начала сокращаться. Оценочно доля просроченных задолженностей по кредитам на балансах банков на треть выше. Агентство сопровождает 92,4 млрд руб. кредитов (на 1 октября 2009 г.), объем задолженности россиян по ипотечным жилищным кредитам на ту же дату, по данным ЦБ, составлял 974,5 млрд руб.

Среди антикризисных мер, принимаемых Правительством Российской Федерации и Банком России, призванных защитить граждан и экономику страны от кризисного шока и сохранить жизнеспособность российской финансовой системы, две группы мероприятий непосредственно связаны с ипотечным кредитованием: 1) предоставление уже в текущем году права на погашение ипотечных и жилищных кредитов из средств материнского капитала независимо от срока получения сертификата и 2) программа реструктуризации ипотечных кредитов.

Правом на досрочное погашение ипотечных и жилищных кредитов средствами материнского капитала, по состоянию на 2 ноября 2009 г., воспользовались почти 75 тыс. российских семей, перечисления из Пенсионного фонда составили 20,1 млрд руб.⁴ В целом ожидается, что до конца нынешнего года около 88 тыс. семей воспользуются данной мерой и сумма израсходованных средств составит 26,3 млрд руб. Всего в России свыше 1,6 млн чел. получили сертификат на материнский капитал, следовательно, почти каждый двадцатый уже воспользовался предоставленным правом досрочного использования средств на погашение жилищных кредитов. Размер материнского капитала в 2009 г. составляет 312 162,5 руб., и он по-прежнему подлежит целевому использованию по трем направлениям: на жилье, на образование детей и на пенсионное обеспечение матери.

Поддержка ипотечных заемщиков, оказавшихся в связи с кризисом в сложной финансовой ситуации, обеспечивает стабильность фундаментальных составляющих ипотечного рынка, является делом государства и осуществляется Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). В целях поддержки ипотечных заемщиков, платежеспособность которых сократилась в ходе кризиса, уставной капитал АИЖК в 2009 г. увеличен государством на 20 млрд руб., и еще 40 млрд руб. выдано АИЖК

³ Сайт АИЖК, «Ипотека выздоравливает»: <http://www.ahml.ru/mcm.shtml?path=mcm091023-3.html>

⁴ Сайт Пенсионного фонда РФ: http://www.pfrf.ru/press_center/9032.html

в виде кредита. В составе АИЖК создана отдельная структура — Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК), которое занимается оказанием помощи ипотечным заемщикам независимо от того, в каком банке был взят кредит на жилье. Согласно консолидированной финансовой отчетности за 1-е полугодие 2009 г. по Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО)⁵, АИЖК было выдано 32 645 тыс. руб. стабилизационных кредитов. Довольно небольшие объемы реструктуризации по сравнению с количеством просроченных выплат по кредитам объясняются тем, что только около 15% проблемных заемщиков обращаются в АРИЖК, а в остальных случаях банки пытаются идти навстречу клиентам и предлагают собственные программы поддержки. Надо также отметить, что сама программа реструктуризации является новой, а осторожность заемщиков обусловлена неуверенностью в уровне своих будущих доходов — предоставляемая поддержка не бесплатна, она увеличивает бремя платежей по кредиту в среднем на 14,6% по истечении льготного периода.

Проблема невыплат по кредитам во время экономического кризиса выходит за рамки банковского сектора и приобретает социальный характер. В условиях развивающегося экономического кризиса и общего ухудшения рынка труда важными задачами являются анализ потребности заемщиков в поддержке, а также оценка рисков попадания в трудную финансовую ситуацию домохозяйств различных социально-демографических типов, проживающих в разных поселениях и представляющих различные группы регионов.

Экономический контекст исследования. Анализ особенностей российского рынка труда позволяет выдвинуть гипотезу о том, что основные риски неплатежеспособности связаны не с последствиями кризиса, а с дефицитом потенциальных «хороших» заемщиков еще на этапе экономического роста, что в первую очередь обусловлено структурой рабочих мест. Штатные сотрудники предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, накануне кризиса составляли 52,3% от общей численности занятых, и только 20% среди них имели зарплату на уровне четырех прожиточных минимумов и выше. Если принимать во внимание возрастные ограничения и степень концентрации высокооплачиваемых работников в одном домохозяйстве⁶, то накануне кризиса только 1,5–1,6 млн домохозяйств потенциально могли претендовать на получение ипотечного кредита по стандартным правилам.

Рынок труда отреагировал на кризис снижением занятости, увеличением общей и регистрируемой безработицы, ростом задержек по выплате заработной платы, расширением форм неполной занятости и сокращенного рабочего времени. Работодатели отдают предпочтение мерам, направленным на снижение заработной платы, а не увольнению, поэтому рост безработицы еще не соответствует масштабам кризиса. Однако окончательный выбор приоритетных мер для преодоления кризиса пока не сделан. Кризис на рынке труда оказал самое негативное влияние на занятых в промышленности, торговле и строительстве, при этом в большей степени пострадали экономически развитые регионы.

⁵ Сайт АРИЖК: <http://www.ahml.ru/index.shtml>

⁶ Согласно расчетам на основе репрезентативного обследования населения НОБУС (Национальное обследование благосостояния и участия населения в социальных программах), актуализированного по состоянию на конец 2007 г., в каждом четвертом домохозяйстве проживает несколько потенциальных заемщиков, притом что ипотечный кредит, как правило, берется один на семью.

Серия исследований Независимого института социальной политики [Российские средние классы..., 2008] показывает, что у представителей среднего класса, к которому относится подавляющее число ипотечных заемщиков, уровень безработицы в 3–4 раза ниже среднероссийского уровня. Среди них широко распространена дополнительная занятость, однако она ниже уровня, достигнутого в период предшествующего кризиса, следовательно, у ипотечных заемщиков возможности повышения доходов за счет дополнительной занятости еще не исчерпаны. В 70% случаев в семьях, относящихся к среднему классу, 2 и более работающих, что страхует их домохозяйства от потери связи с рынком труда. Безработные представители среднего класса практически не регистрируются в службе занятости, предпочитая альтернативные методы поиска работы. Время поиска работы в период экономического роста, как показали качественные исследования, занимало у представителей среднего класса от недели до полугода. В условиях кризиса оно несколько увеличивается, но не более чем в 2 раза. Потерявшие работу представители среднего класса вытесняют с более низкооплачиваемых рабочих мест других работников, особенно если они обременены какими-либо материальными обязательствами, в частности ипотечными кредитами. Таким образом, рост безработицы не создает существенных угроз для снижения платежеспособности ипотечных заемщиков, если при их вступлении в ипотечную программу соблюдались стандартные правила входа.

Несмотря на существенный спад ВВП, промышленного производства и снижение заработной платы, доходы домохозяйств продолжают оставаться на предкризисном уровне, хотя в декабре 2008 г. они упали до 88,4% от соответствующего периода предыдущего года. Сохранению доходов на предкризисном уровне способствовали двукратное повышение минимальной заработной платы, продолжающаяся тенденция роста пенсий, существенный рост пособия по безработице и восстановление части доходов от предпринимательской деятельности. Таким образом, согласно макроэкономическим данным, по состоянию на июнь 2009 г., кризис не должен оказывать существенного влияния на платежеспособность ипотечных заемщиков. Для объяснения роста невыплат по жилищным и ипотечным кредитам и определения точек приложения программ помощи ипотечным заемщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации, необходимо проанализировать социальный портрет ипотечного заемщика.

Цель данной работы — анализ социально-экономического положения ипотечных заемщиков в условиях текущего экономического кризиса применительно к государственной программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов. Речь идет об исследовании рынка с точки зрения возникновения потребности в реструктуризации ипотечных займов для различных типов домашних хозяйств-заемщиков в целях повышения эффективности реализации программы оказания помощи ипотечным заемщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации.

Информационной базой анализа положения заемщиков ипотечных кредитов в нынешних экономических условиях являются данные лонгитюдного обследования «Родители и дети, мужчины и женщины в семье и обществе» (РидМиЖ), реализованного Независимым институтом социальной политики. На данный момент проведены две волны обследования РидМиЖ — 2004 и РидМиЖ — 2007 [Захаров С.В., Малева Т.М., Синявская О.В., 2007; Головланицина Е.Б., Синявская О.В., 2008], причем каждая из них является самостоятельной и репрезентативной на национальном уровне выборкой.

В ходе данной работы мы опираемся на массив второй волны⁷, в которой приняли участие 11 117 респондентов в возрасте 18–82 лет из 32 регионов России, представляющих все федеральные округа, что позволяет получить репрезентативные на общероссийском уровне оценки⁸.

Методология анализа. В рамках опроса РидМиЖ респонденты отвечали не только на вопросы о составе, доходах домохозяйства, жилищных условиях, имущественной обеспеченности, но и о платежах по кредитам. Совокупность собранных количественных данных о домохозяйствах позволяет нам выделить группу ипотечных заемщиков, проанализировать их основные характеристики и оценить риск наступления неплатежеспособности для различных групп заемщиков.

Целевая группа — реальные *заемщики*, которые отметили в ходе опроса, что выплачивают кредит, взятый на приобретение жилья, и те, кто готовится вступить в ипотечные программы в ближайшее время.

Дополнительное тестирование заемщиков на возможность участия в программе кредитования осуществлялось по формальным требованиям к получателям ипотеки. Речь идет о возрасте и деятельности намеревающихся взять кредит на жилье в ближайшее время. Неотъемлемое условие предоставления ипотеки — трудоспособный возраст заемщика и его партнера (мужчины — младше 60 лет, женщины — младше 55) и наличие занятости.

База РидМиЖ располагает данными, позволяющими оценить перечисленные параметры. Однако если вопрос определения возраста респондента и партнера не требует дополнительных пояснений, то комментариев по идентификации занятых необходим. Работая с данными массива, к занятым мы относим респондентов, входящих в одну из следующих групп: учатся и работают; работают по найму и не на пенсии; самозанятые или индивидуальные предприниматели и не на пенсии; работающие пенсионеры; те, кто выполнял какую-либо оплачиваемую в денежной или натуральной форме работу или имел доходное занятие, включая различного рода подработку.

Вопросник РидМиЖ содержит информацию, позволяющую определить не только наличие занятости как таковой, но и установить основные ее характеристики. Так, мы располагаем возможностью идентифицировать бюджетный и небюджетный секторы занятости, отрасль и тип предприятия, на котором работает респондент и пр.

Необходимо отметить, что не менее важной задачей стало выявление в числе заемщиков *групп платежеспособных и неплатежеспособных участников ипотечной программы*. При определении границ платежеспособности были использованы критерии стандарта АРИЖК. В качестве доходного порога, определяющего возможность вхождения в программу реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, стандартом устанавливается уровень трех региональных прожиточных минимумов на человека.

В ходе работы с микроданными мы располагаем возможностью учета скрытых и неформальных доходов, которые претендент на участие в программе ипотеки не может представить. По этой причине оценка масштабов

⁷ Для достижения цели и решения задач настоящей работы была проведена экспертная актуализация данных массива. На основе информации о динамике располагаемых ресурсов домохозяйств, изменении прожиточного минимума, а также ряда других показателей реализовано приведение массива к состоянию на III квартал 2008 г.

⁸ Дизайн выборки РидМиЖ выстроен на принципах, аналогичных принципам выборки Российского мониторинга экономического положения и здоровья населения (РМЭЗ). Описание принципов построения выборки РМЭЗ см.: <http://www.cpc.unc.edu/projects/rfms/project/sampling.html>

неплатежеспособности должна занижаться. Однако параллельно с этим массив РиДМиЖ позволяет оценить действительное число членов домохозяйства заемщика. Очевидно, подавая заявление на получение ипотечного кредита, потенциальные заемщики стремятся представить свои доходы высокими и максимально стабильными, чтобы не попасть в категорию нежелательных, при этом, как правило, число членов домохозяйства на бумаге оказывается меньше фактического (пенсионеры и низкооплачиваемые работники по возможности будут представлены как другое обособленное домохозяйство с независимым бюджетом). Этот факт дает все основания ожидать завышения неплатежеспособности. Таким образом, эффекты от дооценки доходов и доучета членов домохозяйств уравниваются, и результаты анализа, реализованного на микроданных, вполне переносимы на генеральную совокупность.

Однако описание целевых групп исследования этим не исчерпывается. Уровень располагаемых ресурсов является необходимым, но не достаточным индикатором для определения платежеспособности домашних хозяйств. Важным фактором предстает *включенность в социальные сети*, под которыми будем понимать «устойчивые неформальные контакты на родственной или дружественной основе в форме обмена ресурсами» [Барускова С.Ю., 2004]. Это актуально при анализе платежеспособности российских ипотечных заемщиков, поскольку существует целый ряд исследований, доказывающих высокую роль данного фактора при формировании финансовых стратегий населения [Light I., Bhachu P., Karageorgis S., 1993; Барсукова С.Ю., 2004; Радаев В.В., 1993]. Согласно сетевому подходу, ипотечные заемщики характеризуются не только доходными и материальными ресурсами, но и степенью включенности в социальные связи. Следует отметить, что такая включенность при определенных обстоятельствах может трансформироваться в необходимые ресурсы, в частности нельзя недооценивать значимость родственной помощи, когда у заемщика возникают проблемы с внесением платежа по кредиту. Зачастую ближайшее окружение мобилизует свои ресурсы для разрешения возникшей проблемной ситуации. Формы такой мобилизации могут быть разными: взаимное кредитование и одалживание, а также безвозмездная передача ресурсов. Таким образом, заемщики, активно включенные в социальные связи, оказываются в более перспективном и менее рискованном положении по сравнению с теми, кто таких социальных связей не имеет. Именно этим объясняется актуальность учета данного ресурса в рамках настоящего проекта.

Перейдем к описанию методологии учета включенности в социальные сети. Его можно вести исходя из двух аспектов: 1) *связи внутри одного домохозяйства* и 2) *междомохозяйственные связи*. И то и другое важно для анализа платежеспособности ипотечного заемщика, так как при возникновении трудностей с внесением очередных взносов плательщик может рассчитывать на помощь как со стороны членов домохозяйства, так и со стороны других родственников, друзей, знакомых, не являющихся членами его семьи.

Первый аспект мы будем рассматривать в контексте социально-демографических типов домохозяйств при анализе портрета ипотечного заемщика. Рабочая гипотеза такова: чем более неблагополучна социально-демографическая ситуация в семье, тем ниже вероятность того, что заемщик будет использовать ресурс социальных связей для преодоления проблем с выплатой ипотечного кредита. С этой точки зрения в группе риска оказываются родители-одиночки, многодетные семьи и т.д.

Что касается второго аспекта — межсемейных социальных связей, здесь методологический подход требует более детального пояснения. Обычно для оценки степени включенности в межсемейные социальные связи выделяют как минимум два типа ресурсов, которыми обмениваются семьи посредством данных связей: *материальные* (денежные, имущественные, в натуральной форме) и *трудовые* (помощь в домашнем хозяйстве, уходе за детьми, в строительстве и ремонте жилья и т.д.) [Средние классы в России..., 2003]. Конечно, при анализе влияния социальных связей на платежеспособность заемщиков в первую очередь нас интересуют материальные ресурсы, но не стоит забывать о том, что одно из свойств социальных сетей заключается в том, что переданные трудовые ресурсы могут конвертироваться в полученные материальные и наоборот. Именно поэтому мы будем учитывать оба типа ресурсов.

Помимо этого будем принимать во внимание не только *фактическую* включенность в межсемейную передачу материальных и трудовых ресурсов, но и *потенциальную*. Это позволит учесть каналы, не задействованные потому, что в помощи нет необходимости, но которые заработают, как только необходимость появится. Для такой корректировки будут полезны вопросы обследования РИДМИЖ о ценности социальных связей.

Еще одна методологическая особенность — разделение *входящих* (полученных) и *исходящих* (переданных) ресурсов, передаваемых по социальным сетям.

Таким образом, при анализе влияния включенности заемщика социальные связи на его платежеспособность будут учитываться следующие параметры социальных связей:

- характер социальных связей: внутри- или междомохохозяйственный;
- тип ресурсов, передаваемый посредством социальных связей: материальные или трудовые;
- передача ресурсов: фактическая или потенциальная;
- направление передачи ресурсов: входящее или исходящее.

Классификация домохозяйства по степени включенности в социальные сети дает возможность выделить в числе неплатежеспособных заемщиков ипотечных кредитов тех, кто сможет компенсировать недостаток собственных располагаемых ресурсов за счет помощи, идущей от знакомых и родственников. Фактически только после этого в составе всех домохозяйств-заемщиков, утративших возможность выполнять свои обязательства, будет определен круг потенциальных участников реструктуризации ипотечных жилищных кредитов.

УРОВЕНЬ УСТОЙЧИВОЙ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ В III КВАРТАЛЕ 2008 г.

По состоянию на начало анализируемого периода — III квартал 2008 г.⁹, среди всех заемщиков ипотечных кредитов доля «устойчиво»¹⁰ платежеспособных составляла около 57%. В числе оставшихся 43% домохозяйств фиксировалась

⁹ Данный период выбран как время начала кризиса.

¹⁰ Мы имеем в виду заемщиков, платежеспособность которых удовлетворяет самым жестким формальным требованиям (постоянная занятость, официальный высокий доход) — получателей «низкорисковых» кредитов.

группа располагающих немаловажным ресурсом — значительной включенностью в социальные сети. По данным опроса таких семей, в числе неплатежеспособных насчитывалось около 20% (или 8,5% всех домохозяйств, участвующих в ипотеке). С учетом этого итоговый размер сегмента заемщиков, не имеющих возможности выполнять обязательства по кредиту, в III квартале 2008 г. составил 34,3%. И именно приведенный показатель фактически очерчивает круг потенциальных адресатов программы реструктуризации.

Однако необходимо сделать немаловажное замечание. Выше речь шла о результатах выборочного обследования, которое традиционно смещено в сторону бедных слоев — 5% наиболее обеспеченного населения с диверсифицированным набором материальных активов здесь не представлены. В ходе качественных исследований высокообеспеченных групп, проводившихся Независимым институтом социальной политики (НИСП) в рамках изучения проблемы среднего класса, было установлено, что каждый восьмой из состава этих групп связан с программой ипотечного кредитования, а в целом на высокообеспеченный слой приходится 28% всех ипотечных кредитов. Данная категория заемщиков может погасить ипотечный кредит за счет имеющихся активов, и она будет реагировать исключительно на соотношение своих издержек по кредиту и цен на рынке жилья. Только в случае существенного снижения цен на рынке жилья заемщики из этой категории прибегнут к механизмам дефолта, что не актуально в нынешней ситуации. Таким образом, при переносе данных выборочных обследований на генеральную совокупность доля неплатежеспособных заемщиков снижается до 24,7%. Это максимальная оценка численности проблемных заемщиков, согласно стандарту АРИЖК. На практике заемщики могут своевременно погашать кредит даже при душевых доходах на уровне регионального прожиточного минимума. В этом случае численность неплатежеспособных заемщиков снижается до уровня 10%. Эта категория самая проблемная. Если заемщики из ее состава окажутся в состоянии безработицы и снижения заработной платы, то, скорее всего, не смогут восстановить свою платежеспособность.

Поскольку мы рассматриваем социальные сети как один из главных ресурсов, помогающих продолжать выплаты по кредитам заемщикам, утратившим свою платежеспособность в условиях экономического кризиса, уделим этому предмету особое внимание: прежде чем перейти к описанию прогноза, охарактеризуем распространенность практик передачи ресурсов на начало периода анализа.

В первую очередь отметим, что заемщики более активно, чем все домохозяйства в целом, включены в процесс получения материальных ресурсов посредством социальных связей (*табл. 1*). Максимальная разница фиксируется между группой платежеспособных заемщиков ипотеки и населением в целом — 30,4% против 24,2% активно вовлеченных в процесс получения материальных ресурсов (в денежной, имущественной или вещественной форме). Аналогичная, но менее выраженная тенденция наблюдается в отношении исходящих потоков: платежеспособные заемщики — наиболее активные их участники. Иная ситуация с трудовыми ресурсами — здесь нет явно выраженной зависимости: в получении трудовых ресурсов более активны неплатежеспособные заемщики, а в передаче — платежеспособные (однако разница незначительна).

Причина вышеописанной ситуации заключается в том, что материальные ресурсы имеют к ипотечному кредитованию непосредственное отношение, в то время как трудовые — лишь опосредованное, что тем не менее не является

Таблица 1. Включенность домохозяйств в передачу ресурсов посредством социальных связей*, %

Параметр	Все домохозяйства	Платежеспособные заемщики ипотеки в 2008 г.	Неплатежеспособные заемщики ипотеки в 2008 г.
1. Передача материальных ресурсов посредством социальных связей			
<i>1.1. Входящие (полученные)</i>			
Активно участвуют	24,2	30,4	25,1
Не участвуют или участвуют, но слабо	75,8	69,6	74,9
<i>Всего</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
<i>1.2. Исходящие (переданные)</i>			
Активно участвуют	10,4	12,7	8,1
Не участвуют или участвуют, но слабо	89,6	87,3	91,9
<i>Всего</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
2. Передача трудовых ресурсов посредством социальных связей			
<i>2.1. Входящие (полученные)</i>			
Активно участвуют	15,6	13,6	16,1
Не участвуют или участвуют, но слабо	84,4	86,4	83,9
<i>Всего</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
<i>2.2. Исходящие (переданные)</i>			
Активно участвуют	19,8	20,6	19,0
Не участвуют или участвуют, но слабо	80,2	79,4	81,0
<i>Всего</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

* Здесь и далее: расчеты выполнены на данных РидМиж.

основанием исключать данный параметр из рассмотрения. Причина этого кроется в самих свойствах социальных сетей: трудовые ресурсы, переданные сегодня, могут завтра конвертироваться во входящие материальные, и наоборот. Вот почему для работы был избран метод построения интегрального показателя включенности в социальные связи с учетом всех типов ресурсов и направлений их передач, согласно которому определены:

- 1) домохозяйства со слабым уровнем включенности в социальные связи — **50,2%;**
- 2) домохозяйства со средним уровнем включенности в социальные связи — **30,7%;**
- 3) домохозяйства с высоким уровнем включенности в социальные связи — **19,0%,** в том числе:
 - домохозяйства с крайне высоким уровнем включенности в социальные связи — **6,5%.**

Среди ипотечных заемщиков доля домохозяйств с крайне высоким уровнем включенности в социальные связи выше, чем среди домохозяйств, не участвующих в ипотечных программах (табл. 2). Наиболее сильно по этому показателю выделяется группа платежеспособных заемщиков — 9,4% по сравнению с 7,4% среди неплатежеспособных заемщиков и 6,5% среди всех семей. Именно эта группа домохозяйств в полной мере может рассчитывать на поддержку со стороны своих социальных связей при возникновении проблем с выплатой ипотечного кредита. Значим данный ресурс и для оставшихся 11–13% домохозяйств с высоким, но не крайне высоким, уровнем включенности в социальные связи. Что касается среднего и тем более слабого уровня,

Таблица 2. Включенность домохозяйств в передачу ресурсов посредством социальных связей, % по столбцу

Характеристика домохозяйства	Все домохозяйства	Платежеспособные заемщики ипотеки в 2008 г.	Неплатежеспособные заемщики ипотеки в 2008 г.
Домохозяйства со слабым уровнем включенности в социальные связи	50,2	46,0	51,7
Домохозяйства со средним уровнем включенности в социальные связи	30,7	33,8	28,2
Домохозяйства с высоким уровнем включенности в социальные связи	19,0	20,3	20,1
в том числе: домохозяйства с крайне высоким уровнем включенности в социальные связи	6,5	9,4	7,4
Всего	100	100	100

эти домохозяйства, вероятнее всего, будут обращаться за институциональной поддержкой, в частности за реструктуризацией кредита в АРИЖК.

Таким образом, мы можем констатировать, что основные проблемы неплатежеспособности связаны не с кризисом, а с высокой распространенностью выдачи рискованных кредитов еще на этапе экономического роста.

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗАЕМЩИКОВ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ 2008 г.

Платежеспособность участников программы ипотечного кредитования дифференцирована в разрезе социально-демографических групп. Рассмотрение отдельных групп заемщиков позволяет определить наиболее уязвимые сегменты, а динамический анализ дает возможность оценить вероятность положительных сдвигов в ближайшем будущем. Напомним, что здесь приведены характеристики только тех заемщиков, которые представлены в массиве микроданных, а это, как было сказано выше, 72% всех участников ипотечной программы.

Тип поселения. По месту проживания мы разделили заемщиков на две группы — жители региональных центров и жители других населенных пунктов. Около 42% домохозяйств проживают в центральных городах (табл. 3). Среди этих семей неплатежеспособность составляет 28%, т.е. риск обращения за реструктуризацией в 1,5 раза ниже, чем представительство данной группы в выборке. Жители других (не столичных) населенных пунктов, напротив, входят в группу риска с точки зрения своевременного погашения ипотечной задолженности — 53,9% из них не удовлетворяют требованиям платежеспособности и имеют высокие шансы обращения за реструктуризацией ипотечного кредита.

Регион проживания. Группы регионов по уровню риска невозврата ипотечных кредитов в текущих экономических условиях были созданы, в отличие от типологии регионов по уровню социально-экономического развития (базовой типологии НИСР), по так называемым плавающим признакам¹¹, позволяющим разделить регионы по разнородным основаниям. Для различных типов регионов используются разные основания отбора. Это сделано для того чтобы выделить группы регионов, соответствующие поставленной цели

¹¹ Подробный анализ метода представлен в докторской диссертации Л.В. Смирнягина.

Таблица 3. Распределение неплатежеспособных заемщиков по типам поселения, %

Тип поселения	Уровень неплатежеспособности группы, % от численности группы	Неплатежеспособные заемщики, % по столбцу	Все заемщики, % по столбцу
Областные центры	27,8	27,3	42,2
Другие населенные пункты	53,9	72,7	57,8
Все населенные пункты	42,9	100	100

и при этом не допустить их «обезличивания». В разработанной типологии для оценки рисков ипотечного кредитования таких «плавающих признаков» несколько:

- *крупногородское расселение* (жители крупных городов чаще получали ипотечные кредиты);
- *уровень экономического развития и доходы населения*;
- *темпы спада производства* в ходе нового кризиса или *давняя депрессивность*;
- *специализация экономики региона*;
- *географическое положение*, которое во многом определяет специализацию экономики региона.

Для разных типов регионов на первый план выходят различные признаки, но каждый из них наилучшим образом объясняет специфику данного типа и характер рисков. В результате были получены 8 типов регионов, обобщенных затем в три группы по уровню рисков — максимальные, средние и незначительные. При микроанализе профиля заемщика наиболее похожие группы рассматриваются вместе, и количество групп регионов сокращается до пяти.

По состоянию на III квартал 2008 г., все категории регионов демонстрировали высокие риски возникновения неплатежеспособности ипотечных заемщиков. Но в связи с тем, что столичные агломерации до кризиса были в более выгодных условиях по сравнению с другими регионами, резкое снижение платежеспособности ипотечных заемщиков не помешало им остаться в лидерах (табл. 4). Монопрофильные нефтегазовые регионы и среднеразвитые регионы Дальнего Востока действительно описываются слабыми рисками возникновения неплатежеспособности, что соответствует названию группы. Регионы 2–4-й групп характеризовались близкими уровнями неплатежеспособности — от 47% до 50%.

Социально-демографические типы семей. На различных стадиях жизненного цикла семьи не только в большей или меньшей мере испытывают потребность в жилье, но и демонстрируют разную степень приверженности к кредитному поведению [Российские домохозяйства накануне финансового кризиса..., 2008]. В России по сравнению со странами с развитой рыночной экономикой взрослые дети чаще проживают вместе с родителями [Прокофьева Л.М., 2007] и, даже покидая родительский дом и создавая семью, зачастую остаются активно включенными в бюджетные трансферты со своими родителями.

В ходе проекта учитывался состав семей заемщиков. Прежде всего определялся семейный статус ипотечного заемщика (есть ли супруг/супруга), а далее устанавливалось наличие в семье детей. Названия групп условны и отражают взаимосвязь заемщика с его родителями и детьми, характерную для большинства представителей группы. Например, к «супружеским парам с родителями» также отнесены супружеские пары с другими старшими родственниками. Среди «супружеских пар с детьми» также рассматриваются

Таблица 4. Распределение неплатежеспособных заемщиков по группам регионов, %

Группы регионов по уровню риска невыплат по ипотеке	Уровень неплатежеспособности группы, % от численности группы	Неплатежеспособные заемщики, % по столбцу	Все заемщики, % по столбцу
Максимальные риски. Крупнейшие агломерации и крупногородские регионы	37,0	30,7	35,5
Максимальные риски. Индустриальные регионы с сильным спадом и депрессивные регионы	47,2	14,7	13,4
Средние риски. Относительно развитые и среднеразвитые регионы с небольшим спадом	48,7	12,8	11,3
Средние риски. Средне- и слабообразованные регионы с неразвитой промышленностью	49,6	22,0	19,0
Слабые риски. Монопрофильные нефтегазовые регионы и средне- и малоразвитые регионы Дальнего Востока	40,6	19,8	20,9
Все регионы	42,8	100	100

одиноким родителям с детьми, поскольку доля этой подгруппы невелика, а в числе «супружеских пар с детьми и родителями-пенсионерами» мы рассматриваем и одиноких родителей с детьми, проживающих вместе со своими родителями.

В результате проведенной классификации получаем следующие социально-демографические группы:

- трудоспособный с родителями (в т.ч. пенсионерами);
- супружеская пара с родителями;
- супружеская пара;
- супружеская пара или одинокий родитель с детьми;
- супружеская пара с детьми и родителями (пенсионерами).

Большинство ипотечных заемщиков составляют супружеские пары с детьми — 52% (табл. 5). Самыми надежными с точки зрения выплат по кредиту являются случаи, когда родители помогают приобрести жилье своему взрослому ребенку, который еще не обзавелся собственной семьей — риск неплатежеспособности данной группы домохозяйств ниже 20%. Устойчивость доходов обеспечивает отсутствие иждивенцев, а также диверсификация источников доходов — пенсия вдобавок к заработной плате работающих пенсионеров. Следует отметить, что данная группа составляет не более 8%, так как участие в ипотечной программе предъявляет жесткие формальные требования к возрасту заемщика и созаемщика при определении срока предоставления кредита.

На другом конце шкалы платежеспособности находятся семьи с детьми. Как уже было сказано, в большинстве своем ипотечные заемщики представляют именно этот тип домохозяйств. Каждая вторая семья с детьми рискует оказаться неплатежеспособной, вследствие чего будет вынуждена обратиться за реструктуризационным займом. Таким же высоким риском неплатежеспособности отличаются многопоколенные семьи, в которых трудоспособные члены семьи несут иждивенческую нагрузку: содержат не только детей, но и более пожилых и уже не работающих родителей.

Относительно наличия и количества детей в семье можно сделать вывод, что в среднем рождение в семье одного ребенка повышает риск неплатежеспособности более чем в 1,5 раза. Если среди семей без детей риск обращения за реструктуризационным займом составляет 27%, то в семьях с одним ребенком он достигает 45%, а в семьях с двумя и более детьми каждые два

Таблица 5. Неплатежеспособность ипотечных заемщиков по социально-демографическим типам семьи, %

Социально-демографические группы	Уровень неплатежеспособности группы, % от численности группы	Неплатежеспособные заемщики, % по столбцу	Все заемщики, % по столбцу
Трудоспособный с родителями	19,8	3,5	7,5
Супружеская пара с родителями	29,9	7,9	11,4
Супружеская пара	29,2	12,6	18,5
Супружеская пара с детьми	52,1	63,2	52,0
Супружеская пара с детьми и родителями	52,1	12,8	10,5
Все домохозяйства	42,9	100	100

домохозяйства из трех входят в группу высокого риска (табл. 6). Таких семей среди ипотечных заемщиков около 22%.

Основным источником доходов заемщиков и ресурсом для погашения задолженности по ипотеке являются трудовые доходы или заработная плата. Но около 23% домохозяйств-заемщиков связаны с пенсионными выплатами: или в составе домохозяйства есть пенсионеры-родители, или существенную долю бюджета молодой семьи составляют трансферты от родителей, проживающих отдельно. Платежеспособность домохозяйств, бюджеты которых частично зависят от регулярных выплат из Пенсионного фонда, действительно выше (табл. 7), но следует отметить, что отклонение от среднего значения по всем ипотечным заемщикам невелико (около 3 процентных пунктов), что позволяет сделать заключение о небольшом влиянии пенсионных выплат на платежеспособность заемщиков.

Как показывает опыт прошлого и первой половины текущего года, уровень заработной платы и уровень занятости изменились очень неравно-

Таблица 6. Неплатежеспособность ипотечных заемщиков с разным количеством детей в семье, %

Число детей	Уровень неплатежеспособности группы, % от численности группы	Неплатежеспособные заемщики, % по столбцу	Все заемщики, % по столбцу
Нет детей	27,3	23,9	37,5
Один ребенок	44,6	42,4	40,7
Два и более детей	66,3	33,7	21,8
Все домохозяйства	42,9	100	100

Таблица 7. Риски неплатежеспособности ипотечных заемщиков по степени зависимости бюджета домашнего хозяйства от выплат Пенсионного фонда, %

Характеристика домохозяйств	Уровень неплатежеспособности группы, % от численности группы	Доля группы среди неплатежеспособных заемщиков	Доля группы среди всех заемщиков
Домохозяйства, частично зависимые от Пенсионного фонда	39,3	21,3	23,2
Домохозяйства, независимые от Пенсионного фонда	44,0	78,7	76,8
Все домохозяйства	42,9	100	100

Таблица 8. Риски неплатежеспособности заемщиков, занятых в отдельных отраслях, на государственных и муниципальных предприятиях и по уровням образования, %

Характеристика домохозяйства	Уровень неплатежеспособности группы	Доля группы среди неплатежеспособных заемщиков	Доля группы среди всех заемщиков
Есть занятые преимущественно в бюджетной отрасли	41,2	32,4	33,7
Есть занятые в чувствительной к кризису отрасли	39,7	18,0	19,4
Рабочие специальности и работники сферы услуг	51,3	56,1	46,8
Руководящие должности	20,0	1,7	3,7
Тип собственности предприятия			
Государственное или муниципальное предприятие	42,2	33,7	34,3
Образование			
Образование основное общее	72,0	3,1	1,9
Образование среднее специальное	53,3	75,6	60,8
Есть высшее образование у одного из членов семьи	24,5	21,3	37,3
Все домохозяйства	42,9	100,0	100,0

мерно, что отразилось на способности заемщиков своевременно погашать кредит. Мы выделили те домохозяйства, где хотя бы один из работающих занят в преимущественно бюджетной отрасли (органы управления, образование, здравоохранение, наука, культура, армия, МВД, органы безопасности), а также отдельно рассмотрели платежеспособность домашних хозяйств, в которых есть занятые в чувствительной к кризису отрасли (машиностроение, металлургия, строительство).

Рассмотрение отраслей целиком не дает оснований утверждать, что занятые в них респонденты подвержены исключительно высокому риску неплатежеспособности (табл. 8). Но при сравнении заемщиков, занимающих руководящие должности, с работниками физического труда и занятыми на негосударственных предприятиях в сфере услуг наблюдаются значимые отличия в платежеспособности: немногочисленные руководители имеют риск стать неплатежеспособным в 2 раза ниже, а представители рабочих специальностей — в 1,5 раза выше, чем в среднем по всем заемщикам. Занятость на государственном или муниципальном предприятии также не повышает устойчивость платежеспособности.

Ресурсом стабильной занятости и трудовой мобильности ипотечного заемщика и членов его семьи, безусловно, является образование [Заработная плата в России..., 2007]. Очень немногочисленная группа семей, у которых наивысший уровень образования — основное общее, имеет крайне высокий риск неплатежеспособности (см. табл. 8). Напротив, наличие высшего образования хотя бы у одного из членов семьи снижает риск неплатежеспособности в 2 раза.

ВЫВОДЫ

Анализ особенностей российского рынка труда и социально-экономических характеристик ипотечных заемщиков свидетельствует о том, что форсирован-

ное развитие ипотечных программ в условиях дефицита «хороших» заемщиков привело к попаданию в эти программы высокорисковых заемщиков на этапе экономического роста. Риски неплатежеспособности реализовались, образуя волну невыплат по кредитам.

В III квартале доля неплатежеспособных заемщиков, если следовать стандартам, составляла 24,7%. Если использовать более жесткий порог, согласно которому неплатежеспособными являются те заемщики, у которых текущие доходы на момент начала кризиса были ниже величины прожиточного минимума, к данной категории относится 10,5% всех заемщиков. Эта категория наиболее проблемная, поскольку отличается высокими рисками безработицы и иждивенческой нагрузки на работающих. Если ее представители окажутся в состоянии безработицы и снижения заработной платы, то, скорее всего, они не смогут восстановить свою платежеспособность. Однако для большинства домохозяйств из этой группы одним из источников доходов является пенсия, которая пока демонстрирует тенденцию роста. Социально-демографические и экономические характеристики данной группы свидетельствуют о том, что процедуры реструктуризации вряд ли помогут этой группе заемщиков — для нее риски дефолтов достаточно высоки.

Большинство ипотечных заемщиков составляют супружеские пары с детьми (52%), которые, в свою очередь, отличаются максимальными рисками неплатежеспособности (62,3% всех случаев неплатежеспособности). Видимо, эта группа заемщиков должна претендовать на более мягкие условия для реструктуризации (особенно когда речь идет об одиноких матерях с детьми или о семьях с двумя и более детьми).

Среди неплатежеспособных заемщиков 32,4% заняты преимущественно в бюджетных отраслях, и для них риск ухудшения ситуации в условиях кризиса невысок. В целом только 18% неплатежеспособных заемщиков представляют отрасли, наиболее чувствительные к условиям кризиса, что еще раз подтверждает тот факт, что проблемы неплатежей сформировались еще в условиях экономического роста. В группе неплатежеспособных значительное число составляют заемщики со средним специальным образованием и без образования (78,7%), которые имеют более высокие риски безработицы.

ЛИТЕРАТУРА

Барсукова С. Ю. Нерыночные обмены между домохозяйствами: теория и практика реципрокности. М.: Издательский дом ГУ–ВШЭ, 2004.

Барсукова С. Ю. Неформальная экономика. — М.: ГУ–ВШЭ, 2004.

Барсукова С. Ю. Реципрокные взаимодействия: сущность, функции, специфика // Социологические исследования. 2004. №9. С. 20–29.

Головляницина Е. Б., Синявская О. В. Новое в изучении межпоколенных и гендерных отношений в России — Международная программа «Поколения и гендер» (Generations and Gender Programme/Survey) в России // SPERO. Социальная политика: экспертиза, рекомендации, обзоры. №8. Весна-лето 2008.

Заработная плата в России: эволюция и дифференциация. — М.: Издательский дом ГУ–ВШЭ, 2007. С. 374.

Захаров С. В., Малева Т. М., Синявская О. В. Программа «Поколения и гендер» в России: вопросы методологии // Родители и дети, мужчины и женщины в семье и обществе. Вып. 1 / Под науч. ред. Т. М. Малевой, О. В. Синявской; Независимый институт социальной политики. — М.: НИСП, 2007. С. 35–74.

Прокофьева Л. М. Домохозяйство и семья: особенности структуры населения России // Родители и дети, мужчины и женщины в семье и обществе. — М.: НИСП, 2007. С. 256.

Радаев В. В. Этническое предпринимательство: мировой опыт и Россия // Полис. 1993. №5. С. 79–87.

Российские домохозяйства накануне финансового кризиса: доходы и финансовое поведение / Отв. ред. Л. Н. Овчарова. — М.: Независимый институт социальной политики, 2008. С. 135.

Российские средние классы накануне и на пике экономического роста. — М.: Экон-Информ, 2008. — 200 с.

Смирнягин Л. В. Районирование общества: теория, методология, практика (На материалах США). Диссертация д-ра геогр. наук: 25.00.24. — М., 2005.

Средние классы в России. Экономические и социальные стратегии / Под ред. Т. Малевой. — М.: Гендальф, 2003. С. 120.

Light I., Bhachu P., Karageorgis S. Migration networks and immigration entrepreneurship / I. Light, P. Bhachu (Eds.) // Immigration and entrepreneurship. — NJ: Transaction, 1993. P. 25–49.