

Григорьева Анна Германовна

кандидат исторических наук,
доцент кафедры гражданского
и гражданско-процессуального права
Кубанского социально-экономического института
anna2523@rambler.ru

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация:

В статье рассмотрены основные положения системы ипотечного кредитования в Российской Федерации, приведены основные аспекты, влияющие на формирование системы, дан их анализ и перспективы развития. Автор оценивает возможные жилищные стратегии и формулирует условия для развития ипотечного кредитования.

Ключевые слова:

ипотечное жилищное кредитование, субсидии, жилищные программы, рыночная система, модели субсидирования семей.

Grigoryeva Anna Germanovna

PhD in History,
Assistant Professor of the Civil Law
and Civil Procedure Department,
Kuban Institute for Social and Economic Studies
anna2523@rambler.ru

PROSPECTS FOR DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN THE RUSSIAN FEDERATION

The summary:

The article elaborates the conceptual issues of the system of mortgage lending in the Russian Federation. The author reviews the basic aspects influencing the system development, as well as the prospects for it. Also the possible housing strategies and conditions for mortgage lending developing in the Russian Federation are considered.

Keywords:

mortgage lending, aid grants, housing programs, market system, models of subsidy assistance for families.

Формирование в России системы ипотечного жилищного кредитования, работающей на рыночных принципах, оказалось длительным процессом из-за сложности создания нормативно-правовой базы, обеспечивающей ее функционирование, тем не менее рыночная система ипотечного жилищного кредитования уже развивается, в частности, отметим ипотечное кредитование Российского агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) и коммерческих банков. Ипотечное жилищное кредитование для семей с низкими доходами.

Эта система в стране находится в зачаточном состоянии. Попытки ее создания предпринимались в регионах путем принятия местных ипотечных программ, основанных, как правило, на предоставлении займов, выдаваемых за счет региональных бюджетов под льготные процентные ставки (до 6–15 %) на срок от 5 до 10 лет, а заемщики формировались из очередников (так называемая социальная ипотека). Использование бюджетных средств в рамках этих схем малоэффективно, так как они реализуются через всевозможные фонды жилищного строительства или предоставляются в качестве бесплатного ресурса банкам, выдающим затем кредиты по нерыночным процентным ставкам. Подобные схемы, позволяя решить краткосрочные социальные задачи обеспечения жильем части населения региона, постоянно требуют дополнительных бюджетных средств и не позволяют включить механизм рефинансирования с использованием средств финансового рынка и рынка частных инвестиций [1].

Кроме того, в сознании населения формируется неверное представление об ипотеке как о системе предоставления государством льготных (а порой и беспроцентных) кредитов. Льготные ипотечные кредиты должны быть заменены адресной поддержкой на основе различных видов субсидирования, исходя из социальных норм жилья и доходов семьи тех категорий граждан, в которых заинтересованы регионы.

Абсолютно точно можно утверждать одно: везде толчок рынку ипотеки дают бюджетные средства и поддержка властей. Но далее они отходят на второй план, уступая место рыночным механизмам, поскольку ипотека поглощает из бюджета значительные ресурсы.

Создание одной только субсидированной системы ипотечного кредитования чрезвычайно рискованно. Ее введение, как показывает опыт США, неминуемо приведет к гибели банковской и контрактно-сберегательной моделей. При этом на бюджет страны ложится тяжелая нагрузка субсидирования. Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России требует разработки схем, повышающих доступность ипотечных кредитов для семей с невысокими доходами [2].

Для России необходима система ипотечного кредитования с комбинацией различных методов и финансовых инструментов, различных схем накопления, дающая возможность субси-

дирования кредитов. Участие региональных и муниципальных администраций делает эти схемы более дешевыми и доступными для населения и повышает их надежность [3].

Наименее чувствительны к рискам социально значимые региональные (муниципальные) программы строительства жилья с использованием механизма ипотечного жилищного кредитования, которые не преследуют коммерческих целей.

Создание на местном уровне региональных и местных фондов развития жилищного строительства с объединением нескольких источников финансирования (различных бюджетов и внебюджетных источников), возможность иметь крупные финансовые средства под гарантии администрации (эмиссия ценных бумаг и различные кредиты), огромная заинтересованность местных властей в решении жилищных задач – все это на сегодня является одним из основных вариантов решения жилищной проблемы в России для семей со средними и низкими доходами [4].

Модели субсидирования семей с низкими доходами можно разделить на несколько видов, в зависимости от источников рефинансирования ипотечных кредитов:

1) предоставление ипотечных кредитов без рефинансирования; субсидирование выражается в снижении процентной ставки по кредиту и/или субсидировании первоначального взноса;

2) рефинансирование ипотечных кредитов за счет средств региональных или местных бюджетов (субсидирование);

3) рыночная система ипотечного жилищного кредитования, при этом субсидирование выражается в снижении процентной ставки по кредиту за счет доплаты из региональных или местных бюджетов части процентной ставки и/или субсидирования первоначального взноса.

На наш взгляд, для развития системы ипотечного кредитования семей с низкими доходами важно, чтобы на первоначальном этапе условия кредитования исходили из платежеспособного спроса населения, если источником финансирования ипотечных кредитов станут дополнительные доходы бюджета, возникающие в результате подъема жилищного строительства. Тогда становление системы ипотечного кредитования возможно и в условиях экономической нестабильности.

Развитие ипотечного кредитования должно ориентироваться в первую очередь на те категории населения, которые нуждаются в небольшом ипотечном кредите. Это позволит при ограниченных ресурсах обеспечить кредитами максимальное число заемщиков. Нуждающиеся в небольших ипотечных кредитах составляют около половины желающих улучшить свои жилищные условия. Семьи, у которых нет достаточных собственных сбережений в денежной форме, производят оплату части нового жилья старым жильем. Граждане, получающие жилищные субсидии и жилищные сертификаты, могут использовать их для оплаты части стоимости жилья в дополнение к собственным средствам и ипотечному кредиту [5].

Условия ипотечного кредитования должны соответствовать доходам основной части населения, номинироваться в рублях, выдаваться на срок до 15–30 лет, иметь низкую процентную ставку (7–10 % годовых). По мере роста доходов населения и улучшения финансово-экономической ситуации условия кредитования постепенно будут приближаться к условиям финансового рынка.

Ипотечные жилищные кредиты, предоставляемые в рамках системы кредитования с субсидированием семей с низкими доходами, имеют такие особенности:

- размер приобретаемой квартиры ограничен социальной нормой на семью;
- кредиты предоставляются семьям с установленным для данного региона доходом;
- кредит могут получать только граждане, состоящие в списках очередников на улучшение жилищных условий (не обязательное требование);

- низкая процентная ставка по кредиту – 7–10 %, длительный срок погашения – до 30 лет, увеличенный ежемесячный платеж – до 40 % от доходов семьи, уменьшенный первоначальный взнос – до 5–10 %; предварительная система накопления в течение одного-двух лет с ежемесячным внесением платежей в размере платежа по кредиту (для семей с низкими доходами); субсидирование первоначального взноса или погашение части долга заемщика в течение определенного срока кредитования за счет статей бюджета, субсидирующих ипотечное кредитование определенных категорий населения, ипотечный кредит подлежит секьюритизации только с подобными ему, по ипотечным ценным бумагам, обеспеченным такими кредитами, устанавливается повышенная ставка доходности [6].

Практический опыт подтверждает, что даже при доле ипотечного кредитования в покупке жилья 10–20 % значительно увеличивается спрос на жилье. Это приводит к мультипликации налогов.

Поскольку ипотечное кредитование создает дополнительные доходы бюджета, последние могут служить одним из источников финансирования ипотечного кредитования вместе с внебюджетными источниками финансирования жилья регионов и муниципалитетов. Далее си-

стема становится самодостаточной и может расширяться за счет других источников финансирования, в том числе заемных средств финансовых институтов [7].

В зависимости от стоимости жилья, источников средств, платежеспособности и категории (с учетом прав на льготы) граждан, нуждающихся в улучшение жилищных условий, возможны следующие жилищные стратегии:

– целевое направление муниципалитетам средств из федерального и региональных бюджетов, а также внебюджетных фондов на предоставление ипотечных кредитов населению для приобретения жилья на первичном рынке недвижимости;

– использование государственных субсидий, ипотечных кредитов, помощь предприятий и собственных средств граждан на приобретение жилья как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости;

– использование только собственных средств граждан и ипотечные жилищные кредиты, без поддержки предприятий и государства [8].

Для дальнейшего развития системы ипотечного жилищного кредитования предлагается:

– создание общенациональной системы ипотечного жилищного кредитования, опирающейся на систему местных органов власти;

– стандартизацию процедур выдачи и обслуживания ипотечных кредитов, правил оценки платежеспособности заемщиков, а также финансовых инструментов для привлечения средств;

– реализация бюджетной политики, направленной на стимулирование активности местных органов власти и субъектов РФ в развитии системы ипотечного жилищного кредитования путем выделения из федерального бюджета целевых средств на развитие жилищного строительства;

– создание механизмов взаимодействия систем ипотечного жилищного кредитования между регионами и городами, разработка совместных программ;

– разработка национальной программы подготовки специалистов в области ипотечного кредитования;

– поощрение организаций и предприятий, имеющих долгосрочные ресурсы (внебюджетные фонды), чтобы они вкладывали свои средства в ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, применение на начальном этапе не рыночных рычагов воздействия [9].

Ключевыми условиями для привлечения кредитных ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования являются создание в стране благоприятной экономико-политической обстановки, разработка законодательно-нормативной базы и повышение уровня благосостояния населения. Национальная система ипотечного жилищного кредитования должна характеризоваться прозрачностью движения средств для ее участников, надежностью и доступностью для большинства населения России.

Система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России должна опираться на имеющийся международный опыт развития ипотечного кредитования, быть адаптирована к российской законодательной базе, учитывать макроэкономические условия (характерные для переходной экономики), ограниченную платежеспособность населения, высокую инфляцию [10].

Ссылки:

1. Управление экономики и целевых программ Краснодарского края. URL: http://uecp.krasnodar.ru/prog_federal/housing/2011/ (дата обращения: 12.12.2011).
2. Шипкова О.Т., Ивасенко А.Г., Соколов В.Н. Жилищная ипотека: проблема выбора адекватной для России модели // Эффективность инвестиций в новое строительство и реконструкцию: сб. докладов и сообщений к Международной научно-практической конференции. Новосибирск, 2010. С. 101–102.
3. Терковская Е. Ипотека: проблемы и перспективы // Хозяйство и право. 2007. № 9. С. 16–26.
4. Овсянникова Т.Ю. Региональные инвестиционные программы: поиск эффективных решений // Жилищное строительство. 2009. № 7. С. 2–6.
5. Миронова О. Как решить квартирный вопрос // Южная столица. 2009. 3 августа.
6. Пчелинцева Л.М. Обязательства государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан: новое в правовом регулировании // Журнал российского права. 2008. № 8. С. 103–115.
7. Соколов В.Н. Инвестиции в производство и строительство через механизм ипотечного кредитования // Проблемы эффективной организации производства и приоритеты инвестиционной политики: ма-

References (transliterated):

1. Upravlenie ekonomiki i tselevykh programm Krasnodarskogo kraya. URL: http://uecp.krasnodar.ru/prog_federal/housing/2011/ (date of access: 12.12.2011).
2. Shipkova O.T., Ivashenko A.G., Sokolov V.N. Zhilishchnaya ipoteka: problema vybora adekvatnoy dlya Rossii modeli // Effektiv-nost' investitsiy v novoye stroitel'stvo i rekonstruktsiyu: sb. dokladov i soobshcheniy k Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii. Novosibirsk, 2010. P. 101–102.
3. Terkovskaya E. Ipoteka: problemy i perspektivy // Khozyaystvo i pravo. 2007. No. 9. P. 16–26.
4. Ovsyannikova T.Y. Regional'nye investitsionnye programy: poisk effektivnykh resheniy // Zhilishchnoye stroitel'stvo. 2009. No. 7. P. 2–6.
5. Mironova O. Kak reshit' kvartirnyy vopros // Yuzhnaya stolitsa. 2009. August 3.
6. Pchelintseva L.M. Obyazatel'stva gosudarstva po obespecheniyu zhil'em otdel'nykh kategoriy grazhdan: novoye v pravovom regulirovaniy // Zhurnal rossiyskogo prava. 2008. No. 8. P. 103–115.
7. Sokolov V.N. Investitsii v proizvodstvo i stroitel'stvo cherez mekhanizm ipotecnogo kreditovaniya // Problemy effektivnoy organizatsii proizvodstva i prioritye investitsionnoy politiki: materialy k mezhdunarodnoy

- териалы к международной научно-практической конференции. Новосибирск, 2010. С. 309–310.
8. Миронова О. Как решить квартирный вопрос // Южная столица. 2009. 3 августа.
 9. Соколов В.Н. Инвестиции в производство и строительство через механизм ипотечного кредитования // Проблемы эффективной организации производства и приоритеты инвестиционной политики: материалы к Международной научно-практической конференции. Новосибирск, 2010. С. 309–310.
 10. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28 // Собр. Законодательства Рос. Федерации. 2000. № 3.
8. Mironova O. Kak reshit' kvartirniy vopros // Yuzhnaya stolitsa. 2009. August 3.
 9. Sokolov V.N. Investitsii v proizvodstvo i stroitel'stvo cherez mekhanizm ipotechnogo kreditovaniya // Problemy effektivnoy organizatsii proizvodstva i priority investitsionnoy politiki: materialy k Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii. Novosibirsk, 2010. P. 309–310.
 10. O merakh po razvitiyu sistemy ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossiyskoy Federatsii: Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 11 yanvarya 2000 g. No. 28 // Sobr. Zakonodatel'stva Ros. Federatsii. 2000. No. 3.