

ФИНАНСОВЫЕ АСПЕКТЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Первушкина И. А.

Студентка 5 курса специальности

«Государственное и муниципальное управление»

ГОУ ВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П.Огарева»

Коваленко Е. Г.

Д.э.н., профессор

ГОУ ВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П.Огарева»

В статье раскрыты содержание, особенности и представлена сравнительная характеристика основных моделей ипотечного кредитования, сложившихся в России и за рубежом, на основании чего предложена смешанная модель ипотечного кредитования.

ЖИЛИЩНАЯ ПРОБЛЕМА, МОДЕЛИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, ИПОТЕЧНЫЙ КРИЗИС, ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕ- ДИТОВАНИЯ

Жилищная сфера выполняет в развитии общества важные функции: экономическую, социальную, демографическую и другие. В то же время она является составной частью экономики, ее инвестиционного комплекса, а при определенных условиях может послужить «локомотивом» экономического развития. Согласно данным, полученным специалистами по экономическим исследованиям (фонд «Институт экономики города»), общая потребность населения России в жилье по состоянию на 1 января 2007 г. составляет 1569,8 млн. кв.м. Чтобы удовлетворить эту потребность нужно увеличить жилищный фонд на 46,1 %¹. По официальным данным, около 80% российских семей нуждаются в улучшении жилищных условий. Так, по данным Международной ассоциации ипотечных фондов, более 5 млн. российских семей признаны остро нуждающимися и стоят в очереди на улучшение жилищных условий, это более 9% общего количества семей².

Наиболее полно требованиям и возможностям населения на современном этапе развития экономики страны отвечает способ приобретения жилья на основе использования кредитных средств под залог недвижимости (ипотечное кредитование). Данный способ получил широкое применение как в отечественной, так и в зарубежной практике. В мировой экономике сформировались три основных модели ипотечного кредитования:

- усеченно-открытая (Франция, Испания);
- расширенно-открытая, или американская (США);
- сбалансированно-автономная, или немецкая (Германия)³.

Усеченно-открытая модель названа наиболее простой и одновременно наименее совершенной моделью ипотечного кредитования. Такая модель характеризуется тем, что использование закладных, полученных ипотечными банками от клиентов по выданным ипотечным жилищным ссудам, как правило, не идет дальше употребления их в качестве обеспечения части привлекаемых внешних финансовых ресурсов. Данная модель реализуется при минимальном числе специализированных действующих лиц – «усеченной структуре ипотеки». Признаки данной модели присутствуют и в современной российской практике: ограниченное количество долгосрочных кредитных ресурсов, завышенные процентные ставки и короткие сроки кредитования, вторичный рынок развит слабо. Для повышения эффективности функционирования модели необходимы жесткие стандарты ИЖК, создание специализированных ипотечных банков, фондов для привлечения долгосрочных кредитных ресурсов.

Вторая модель – сбалансированная автономная. Это автономная сбалансированная модель ипотеки, базирующаяся на сберегательно-ссудном принципе функционирования по типу немецких «частных стройсберкасс» – *Bausparkasse*, французских *Livret Epargne Logement*, американских *Savings & Loans*. В настоящее время наиболее впечатляющий успех в практическом использовании данной модели достигнут в Германии. Здесь создана охватывающая всю страну «система стройсбережения». При таком принципе совокупный портфель кредитных ресурсов не заимствуется на открытом рынке капиталов, а целенаправ-

ленно формируется за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. В рамках этой модели право на получение ссуды возникает у заемщика только в том случае, если ранее он направлял в систему свои временно свободные денежные средства, причем сумма сбережений должна быть примерно равной сумме кредита, на который он вправе рассчитывать. С другой стороны, у сбалансированной автономной модели есть и серьезные плюсы, так как потенциально данная модель совершенно не зависит от общего состояния финансово-кредитного рынка в силу своей автономности. Ставки дохода по вкладам, начисляемым на сбережения, и ставки процента на пользование кредитом могут быть установлены теоретически на произвольном уровне. В настоящее время на российском рынке данная модель представлена несколькими кредиторами. Банки очень мало используют систему контрактных сбережений в ипотечном кредитовании, т.к. инфляция не позволяет устанавливать адекватные процентные ставки. При этом сбережения активно используются при финансировании строительства жилья. Необходим переход к финансированию покупки готового жилья. Необходимо на первоначальном этапе участие государства как гаранта, а также создание специальных льготных государственных накопительных программ для различных слоев населения.

Существенные отличия от рассмотренной выше имеет так называемая расширенно-открытая модель, в которой выделяются одноуровневая и двухуровневая модели. Это модель, в которой основной приток кредитных ресурсов в систему ипотечного кредитования поступает со специально организованного для этой цели вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимость. Наибольшего масштаба и совершенства эта модель достигла в своем развитии в США. По данной причине часто расширенную обрытую модель даже называют «американской моделью ипотеки». Одноуровневая модель представляет собой механизм, когда кредитор сам выпускает ипотечные ценные бумаги под обеспечение выданных им кредитов. Данная система действует в ряде европейских стран (Германия, Дания, Австрия, Франция, Норвегия, Швеция и другие). Двухуровневая модель предполагает наличие специальных

посредников на вторичном ипотечном рынке, в роли которых могут выступать крупные ипотечные банки (например, КБ DeltaCredit в России) или специализированные кредитные организации. Сущность данной модели заключается в том, что банк выдает ипотечный кредит заемщику в обмен на обязательство в течение определенного срока ежемесячно переводить в банк фиксированную сумму. Это обязательство заемщика обеспечено залогом приобретаемого жилья. В России уже начато внедрение данной модели: созданы субъекты вторичного рынка (АИЖК, ДельтаКредит), но сам вторичный рынок развит плохо. Необходимы общая стабилизация экономики, которая позволит банкам привлекать долгосрочные кредитные ресурсы, а заемщикам подтвердить свою кредитоспособность на несколько лет вперед; доработка законодательных актов, касающихся ипотечных ценных бумаг; увеличение количества ипотечных кредиторов и снижение процентных ставок под влиянием конкуренции с постепенным увеличением срока кредитования.

Однако несовершенство именно данной модели послужило основой возникновения разразившегося недавно кризиса на рынке ипотечного кредитования в США, связанного с событиями в одном из сегментов рынка ипотечного кредитования – сегменте нестандартного кредитования. Нестандартное кредитование (subprime market) – это, как правило, процесс выдачи ипотечных кредитов заемщикам, которые не могут получить стандартные ипотечные кредиты, т.е. кредиты, выдаваемые по стандартам «Фанни Мэй» и других агентств, поддерживаемых правительством США. Рост дефолтов ипотечных кредитов subprime явился следствием двух обстоятельств: пересмотра в сторону повышения плавающих процентных ставок, установленных кредитными договорами (особенность плавающей процентной ставки заключалась в том, что она подлежала ежегодной корректировке), и спада на американском рынке жилья, затруднившего рефинансирование проблемных ипотечных кредитов. В 2001-2005 годах во многих частях страны наблюдался быстрый рост цен на недвижимость, вызванный низкими процентными ставками по кредитам (до 1 % годовых), «мягким» подходом кредиторов к оценке платежеспособности заемщиков

и высокой склонностью домохозяйств к приобретению жилья в собственность⁴.

В настоящее время в России ипотечные кредиты предоставляют более 520 кредитных организаций, а объем выданных ипотечных кредитов только за 2006 год превзошел объем 2005 года в 6,2 раза и составил 264 млрд. руб. Но, даже несмотря на то, что в России используется американская модель, рынок ипотечного кредитования в нашей стране сильно отличается от более развитого рынка США. Объемы ипотечного кредитования в России не превышают 2 % ВВП, в то время как в США этот показатель доходит до 60 %⁵. Ипотечным кредитованием занимаются в основном универсальные коммерческие банки, а специализированных ипотечных банков и аналогов ипотечных компаний в стране единицы. Кроме того, большая часть выданных в России кредитов – это кредиты с фиксированной процентной ставкой. Цены на рынке жилья в России еще не перешли в фазу активного падения, что явилось катализатором негативных событий на ипотечном рынке в США. К тому же спрос на жилье в России по-прежнему превышает предложение, в связи с чем вряд ли можно ожидать резкого падения цен. Ипотечные кредиты без первоначального взноса в России не так распространены, в основном банки выдают не более 90 % от стоимости объекта. Но все же в целях минимизации рисков как самого кредитора, так и инвесторов, вкладывающих средства в ипотечные ценные бумаги, необходимо изменить отношение к высокорискованным ипотечным кредитам, таким как, например, кредит без первоначального взноса. Следует полностью отказаться от них, либо пересмотреть категорию заемщиков, которым такие кредиты могут быть предоставлены, с точки зрения гарантий возврата полученных ими средств. Также необходимо более внимательно относиться к кредитной истории заемщиков, их платежеспособности, достоверности предоставляемой информации, в том числе о своем доходе.

Таким образом, каждая из перечисленных моделей имеет как достоинства, так и недостатки, представленные в таблице 1.

Сравнительная характеристика основных моделей ипотечного жилищного кредитования, реализуемых в России

Название системы	Страны	Характеристика	Достоинства системы	Недостатки системы
Расширенно-открытая система	США и др. развитые страны	Полностью рыночная система, ориентированная на получение финансовых ресурсов со свободного рынка, в основном с вторичного рынка ценных бумаг	Быстрое приобретение жилья; стабильная система привлечения долгосрочных кредитных ресурсов через вторичный рынок ипотечных ценных бумаг	Зависимость от состояния кредитно-финансового рынка и развития инфраструктуры ипотечного рынка; рассчитана на заемщиков с относительно высоким уровнем доходов; Эффективное функционирование модели возможно только в развитых странах со стабильной экономикой
Усеченно-открытая система	Восточная Европа, Англия, Испания, Израиль, Франция	Полностью рыночная система, ориентированная на получение финансовых ресурсов из любых источников и выдачу ссуд по автономным процентам	Простота организации, быстрое приобретение жилья	Короткие сроки ссуд, завышенные ставки процента по кредитам, зависимость от конъюнктуры экономики; Ограничено количество привлекаемых кредитных ресурсов
Сбалансированно-автономная система	Франция, Германия, Австрия, Испания, Чехия, Чили, Таиланд, Чехия	Закрытая от свободного рынка система, основанная исключительно на финансовых ресурсах заемщиков	Независимость от состояния финансово-кредитного рынка, низкий риск кредитора, возможность для заемщика согласовывать проценты, допущение у заемщика сравнительно низких доходов	Невозможность быстрого приобретения жилья; стабильность привлечения основной доли кредитных ресурсов зависит от благосостояния граждан и их желания получить кредит через систему жилищных накоплений

Исходя из всего вышесказанного мы считаем более приемлемой для России смешанную модель ипотечного кредитования, основанную на американской и немецкой моделях. Сбалансированная автономная модель является достаточно перспективной в современных российских условиях. В конце 2008 года Государственная Дума Российской Федерации рассмотрит на одном из заседаний проект закона «О строительно-сберегательных кассах» (ССК). Если закон о ССК будет принят, то строительно-сберегательные кассы смогут стать своего рода банками, помогающими людям накопить достаточные денежные средства

для приобретения недвижимости. Человек со средней заработной платой в такой системе может реально накопить либо на улучшение жилья – обмен, либо на ремонт, либо на первый взнос в ипотеке. Следует учесть, что выданный ССК кредит можно будет потратить только на улучшение жилищных условий: покупку или строительство квартиры (дома), приобретение земельного участка и т.п. Создание строительных сберегательных касс будет способствовать доступности ипотеки в России. Поскольку сегодня ипотека доступна 7-8 % населения, если ввести строительные сберегательные кассы, то накопить на квартиру смогут еще 30 % граждан. Схема будет примерно такой: 30 % от стоимости жилья человек накопит в кассе, еще 30 % касса выдает ему в качестве кредита, а оставшиеся 40% он берет в ипотечном банке. Сегодня, когда на государственном уровне заявлено, что в числе приоритетных задач – обеспечение жителей России доступным жильем, есть шанс, что и у созданной когда-то для малообеспеченной части населения модели ссудо-сберегательных касс большое будущее.

ПРИМЕЧАНИЯ

¹См.: *Доступность жилья в России и за рубежом* // Капитал страны. Режим доступа: http://www.kapital-rus.ru/strateg_invest/element.php?ID=5938. Загл. с экрана

²См.: *Шевченко, А.* Становление ипотечного кредитования на российском рынке жилья. Режим доступа: <http://www.advocate-realty.ru/press/unitpress/?id=387125>. Загл. с экрана

³См.: *Разумова, И.А.* Ипотечное кредитование: учебное пособие / И. А. Разумова. – СПб., 2006. С. 94-99.

⁴См.: *Косарева, Н.* Ипотечный кризис в США: причины и уроки для России / Н. Косарева, А. Туманов // Рынок ценных бумаг. 2007. № 20. С. 52.

⁵См.: *Чепенко Е.* 2008. Перспективы российского рынка ипотечного кредитования в 2008 г. / Е. Чепенко // Рынок ценных бумаг. №3. С. 18-21.