

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ

ПИСКУНОВА Е., студ., рук. МАКАШИНА О.В., к.э.н., доцент

Развитие системы ипотеки должно стать сферой приоритетного внимания и федерального правительства, и региональных властей.

На сегодняшний момент чуть ли не 80% российских семей нуждаются в улучшении жилищных условий. Сегодня в расчете на душу населения строится 0,24 кв. м нового жилья в год. Чтобы удовлетворить спрос и избавиться от ветхого и аварийного жилья (оно составляет 3,2% жилого фонда), необходимо строить ежегодно около 1 кв. м на каждого жителя страны, то есть вчетверо больше. Для большинства граждан ипотечный кредит является единственно возможным способом решения жилищного вопроса.

Модели ипотечного кредитования. Моделей ипотечного кредитования существует довольно много. Хотелось бы выделить две основные модели, которые наиболее широко используются в России.

Американская модель. Ее особенностью является разделение банков-кредиторов и источника средств (эмитентов ипотечных ценных бумаг). Концепции американской модели отдано предпочтение на федеральном уровне.

Немецкая модель. Источником средств для ипотечных кредитов служат целевые депозиты в специализированных кредитных организациях. Вкладчик берет на себя обязательство в течение определенного времени ежемесячно вносить фиксированную сумму на целевой депозит под процентную ставку, величина которой существенно ниже среднерыночной. По окончании периода накопления, скопив приблизительно половину необходимых на покупку квартиры средств, он получает кредит на вторую половину средств, также под ставку более низкую, чем среднерыночная.

Основные проблемы ипотечного кредитования. В настоящее время есть необходимая законодательная база по жилищному кредитованию («Об ипотеке (залоге недвижимости)»; «Закон об акционерных обществах»; «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; «Гражданский кодекс»; «Налоговый кодекс»; «Жилищный кодекс»). Наличествует и спрос на эту услугу. Все ветви власти пытаются внедрить в жизнь проекты ипотечного кредитования. Однако до сих пор уровень проникновения ипотеки в массы довольно мал. Попробуем выделить и проанализировать наиболее серьезные проблемы, препятствующие этому процессу.

1. **Высокие процентные ставки.** В 2003 г. процентная ставка в среднем составляла 12%, в настоящее время – 18–19%. На западе же они со-

ставляют порядка 4–6% годовых. Это приводит к низкому спросу на данный вид услуг.

2. **Невозможность документального доказательства дохода.** «Основная причина недостаточного развития ипотеки, – считает директор по маркетингу банка «Дельта Кредит» В. Кочеткова, – большой процент «серых» доходов. Банки предпочитают предоставлять кредит людям с подтвержденными доходами»¹.

3. **Сложности вторичной ипотеки.** Приобретая квартиру на вторичном рынке, часто нельзя быть уверенным в её юридической чистоте. «Дефект титула собственника»² присущ значительному проценту квартир вторичного рынка. Сделки с такой недвижимостью проходят порой с нарушением законодательства. Около 5% сделок на вторичном рынке признаются ущербными. К тому же ни продавец, ни покупатель не хотят показывать в документах истинную сумму сделки.

4. **Низкие темпы строительства.** Расчеты экспертов показывают, что приход на московский рынок недвижимости дополнительных 10% покупателей увеличивает цены на 18–20%. При этом, понятно, что от денег ипотечников физически квадратных метров больше не становится. Очень важным моментом развития ипотеки видится обеспечение пропорционального увеличения объемов жилищного строительства, а, следовательно, и предложения на первичном рынке.

5. **Ипотечные риски.** Ипотека в России считается делом достаточно рискованным как для заемщиков, так и для кредиторов по целому ряду взаимосвязанных причин.

Перспективы развития ипотечного кредитования. Одно из главных новшеств, которое в 2005 г. собирается ввести агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), – это плавающие ставки по кредитам. Одного индикатора для определения плавающей ставки не существует. Теоретически им может послужить и уровень инфляции, и величина процентных ставок по депозитам, и другие индикаторы.

С одной стороны, фиксированная ставка более понятна, а с другой, – кредит берётся на долгий срок и рынок за это время может меняться в любую сторону. Фиксированная ставка выгодна заемщикам при удорожании кредитов, однако если ставки будут

уменьшаться, то те, кто взял кредит под фиксированный процент, окажутся в невыгодной ситуации.

Но ведь возможен и «пессимистический» вариант, когда АИЖК придётся поднимать ставки. Удастся ли избежать этого при сокращении государственных гарантий? Эксперты отмечают, что государственные гарантии на 2005 г. есть, но их объём заметно ниже, чем предполагаемое количество закладных, которые будут поставлены агентству.

Ипотечное кредитование в Иванове. В Иванове программа ипотечного кредитования работает с сентября 2000 г. Механизм кредитования разрабатывался специалистами около трех лет.

При администрации г. Иванова создан Фонд развития жилищного строительства, на который возложены функции организации и осуществления программы ипотечного кредитования жилья.

Ипотека в Иванове – это программа кредитования под залог жилья, которая работает за счет бюджета. Ее плюс – долгий кредит (от 3 до 15 лет). Но минусов больше. Проценты за кредит довольно высоки – до 15% в год. Максимальный размер кредита – всего 150 тысяч рублей. Ипотека работает довольно медленно. Деньги на ипотечные кредиты выделяет городская казна. Ипотечный кредит не могут получить студенты и пенсионеры.

Сбербанк России предоставляет кредит на покупку недвижимости на довольно жестких условиях: размер кредита не может превышать 70% стоимости объекта недвижимости; действующая процентная ставка – 18% годовых; срок кредитования – до 15 лет (но лишь до достижения заемщиком пенсионного возраста). Для получения кредита необходимо предоставить документы на приобретаемый/строящийся объект недвижимости, а также документы о доходах кредитора.

Несмотря на многочисленные трудности, программа развивается. По мнению сотрудников городского управления по жилищной политике, надежда на улучшение есть. Но она основана лишь на высказываниях президента Путина в пользу развития региональной ипотеки.

¹ www.arendam.ru.

² Пряников П. Журавль в небе // Русский журнал. – 2004. – Сентябрь.