

## Проблемы и противоречия на пути развития ипотечного жилищного кредитования в России

© 2010 Д.Г. Иванова

Ростовский государственный экономический университет «РИНХ»

E-mail: ivanov53@yandex.ru

В статье проводится анализ факторов перспективного развития ипотечного жилищного кредитования в России. Выделены три группы основных проблем на рынке жилья, подробно рассмотрено содержание каждой из них. Особое внимание уделено механизму разрешения противоречий между участниками рынка ипотечного жилищного кредитования.

*Ключевые слова:* ипотечное жилищное кредитование, противоречие, сдерживающие факторы, проблемы.

Решение социальных проблем является одной из приоритетных задач российского общества. Жилищный вопрос относится к числу наиболее острых для большинства населения страны. Современная государственная политика, наряду с прежней ориентацией на нужды социально незащищенных групп населения, расставляет новые акценты, концентрируя усилия и средства на направлениях, обеспечивающих решение жилищных проблем большей части работающего населения, располагающего средним доходом, накоплениями и имеющего жилье в собственности в результате бесплатной приватизации. Основным способом решения жилищной проблемы этой части населения должно стать долгосрочное ипотечное кредитование. Мировой опыт свидетельствует, что государственное регулирование развития жилищной ипотеки является исключительно важным и способствует не только решению социальных задач, но и служит мощным импульсом безинфляционного увеличения потребительского спроса на жилье и роста производства в смежных со строительством отраслях народного хозяйства. В связи с этим анализ основных проблем на рынке жилья, а также факторов перспективного развития ипотечного жилищного кредитования представляется особенно актуальным.

Для развития ипотечного кредитования в нашей стране можно выделить следующие благоприятные факторы:

а) население: разгосударствление жилищного фонда (доля государственной собственности составляет около 8%) и сосредоточение домовладений в личной собственности (около 46%), что позволяет гражданам использовать доходы от продажи имеющегося жилья для оплаты взносов за вновь приобретенное жилье; возникновение среднего класса (около 16% населения), т.е. слоя населения, имеющего высокую кредитоспособность и достаточные доходы для обслуживания и возврата ипотечных кредитов; измене-

ние структуры спроса населения на жилье, обусловленное не только требованиями к размеру жилой площади, а все большими требованиями к планировке и качеству жилья, типу и местоположению здания, социальному положению соседей; повышение подвижности населения в пределах территории страны; рост понимания значимости недвижимости как объекта вложения сбережений, важного условия стабильности жизни и обеспечения старости;

б) российские предприниматели: разгосударствление строительного комплекса и обострение конкуренции, в том числе со стороны иностранных подрядчиков; острая заинтересованность в преодолении спада в экономике и увеличении объемов жилищного строительства; стремление к модернизации предприятий стройиндустрии и улучшению технологий строительства для обеспечения возросших потребностей покупателей жилья и укрепления конкурентоспособности в соперничестве с иностранными подрядчиками и поставщиками; понимание необходимости удешевления строительства при относительном росте качества для повышения доступности жилья и расширения масштабов жилищного строительства; возникновение сети новых предпринимательских структур, обслуживающих рынок жилья (риелторы, оценщики, регистраторы и др.), заинтересованных в увеличении покупок населением жилья на основе ипотечного кредитования;

в) банки и финансовые инвесторы: укрепление законодательной и нормативной базы ипотечного кредитования; выполнение ведущими банками пробных проектов ипотечного кредитования и обучения специалистов ипотечному делу; стимулирование со стороны государства финансирования реального сектора экономики и инвестиционных потребностей населения; активизация государственных и местных органов власти в поддержке проектов ипотечного кредитования граждан; сокращение сферы спекулятивного вложения капитала; ограниченность объектов инве-

стирования для финансовых инвесторов в условиях нестабильности фондового рынка; повышение привлекательности ипотечного кредитования и операций по привлечению сбережений населения в условиях финансового кризиса; создание инфраструктуры рынка недвижимости; рост конкуренции; создание структур вторичного рынка ипотечных кредитов (Агентство по жилищному ипотечному кредитованию);

г) органы государственной и местной власти: появление новой возможности решения жилищной проблемы; укрепление и расширение среднего класса, рост занятости населения и связанное с этим повышение социальной стабильности в обществе; оживление деловой активности на рынке жилья, в строительной отрасли и других, связанных с ней секторах народного хозяйства; рост налоговых поступлений и расширение финансовой базы для обеспечения социальным жильем населения с низким уровнем доходов; выполнение градостроительных планов. Следует отметить еще один действенный экономический фактор, стимулирующий со стороны государства развитие первичного ипотечного рынка, это наличие налоговых льгот, связанных с ипотечным жилищным кредитованием. Они позволяют существенно увеличить доступность долгосрочных ипотечных кредитов для населения<sup>1</sup>.

Однако в настоящее время ипотечные отношения в нашей стране не приобрели того размаха и той зрелости, какими им надлежит быть, поэтому в данной связи особенно актуален анализ причин, оказывающих сдерживающее воздействие на их становление и развитие.

В настоящее время на рынке жилья можно выделить три группы основных проблем:

- проблемы экономического порядка;
- проблемы юридически-правового поля;
- организационные проблемы.

К экономическим проблемам относятся: во-первых, макроэкономическая нестабильность российской экономики, влияющая на уровень банковского процента и размер реальных доходов населения; во-вторых, отсутствие рынка ипотечных залоговых бумаг; в-третьих, отсутствие долгосрочных кредитных ресурсов у банков и, наконец, в-четвертых, высокие расходы на оформление жилья в кредит (5-10% от стоимости приобретаемого жилья)<sup>2</sup>.

Основные юридические проблемы, стоящие на пути развития ипотечного кредитования, можно определить следующим образом:

- неразработанность законодательных основ для осуществления залоговых операций с земельными участками, ограничивающая хозяйственный оборот данного вида недвижимого имущества;

- проблема выселения жильцов из квартир, домов, заложенных по ипотечным кредитам и

подлежащих реализации в соответствии с законом в определенных случаях, или проблема упорядочения трактовки прав пользования жилым помещением в различных федеральных законах и кодексах;

- отсутствие нормативно-правовой базы для функционирования рынка эмиссионных ипотечных ценных бумаг и привлечения на этот рынок потенциальных инвесторов.

К организационным проблемам можно отнести неразвитость инфраструктуры рынка ипотечных жилищных кредитов, недостаток механизма взаимодействия потенциальных заемщиков с участниками рынка ипотеки, а также противоречия во взаимоотношениях между самими участниками рынка. Последние возникают:

- между необходимостью широкого использования ипотеки как важного направления привлечения инвестиций в строительную и смежную отрасли и недостаточной проработанностью или отсутствием адекватной нормативно-правовой базы по рефинансированию ипотечных кредитов и реализации заложенного жилья (неудовлетворен интерес государства);

- необходимостью соблюдения принципа ответственности срочности ресурсов и активов кредитора и его нарушением в практической деятельности (невозможность реализации интересов кредитора);

- стремлением государства снизить социальную напряженность путем решения жилищной проблемы и отсутствием реального государственного стимулирования развития ипотечного жилищного кредитования (также государственный интерес);

- потребностью потенциальных заемщиков (покупателей жилья) в получении долгосрочных ипотечных кредитов и недостаточным предложением этой услуги со стороны кредиторов (столкновение интересов покупателей жилья и кредиторов);

- стремлением кредитора в случае невозврата кредита реализовать заложенное жилье и существованием юридической возможности воспрепятствовать в этом (невозможность реализации интересов кредитора).

Разрешение названных противоречий осуществляется посредством механизма реализации интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования, который включает в себя:

1. *Концепцию* - создание систем ипотечного кредитования по типу расширенной открытой и субсидированной автономной модели ипотечного кредитования.

2. *Цели* - создание условий для развития инфраструктуры в сфере ипотечного жилищного кредитования во всех регионах России, формирование государственной социальной политики в области обеспечения жильем социально незащищенных слоев населения.

3. *Методы*, а именно: правовые - совершенствование юридической базы по институтам, участвующим в процессе предоставления и рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, по ипотечным ценным бумагам, используемым для привлечения инвесторов, по процессу реализации заложенного жилья; административные - меры по формированию нормативной базы для функционирования государственных и негосударственных институтов ипотеки и контроля за их деятельностью; налоговые - льготы для ипотечных кредиторов и инвесторов; ценовые - субсидирование процентных ставок, предоставление средств для первоначального взноса социально незащищенным слоям населения, компенсация роста процентной ставки в период высокой инфляции.

4. *Инструменты*, такие как:

- создание государством сети ипотечных агентств, занимающихся рефинансированием ипотечных кредитов, во всех регионах России, и стандартизация их деятельности путем формирования и выпуска ими эмиссионных ценных бумаг, обеспеченных залогом;

- стимулирование учреждения специальных институтов, предоставляющих ипотечные кредиты, посредством налоговых льгот и субсидирования процентных ставок;

- создание специального жилого фонда "временного проживания" для возможности отселения жильцов из квартир, подлежащих реализации;

- государственное субсидирование социально необеспеченных слоев населения с целью вовлечения их в систему ипотечного кредитования<sup>3</sup>.

Развитие жилищной ипотеки в России сегодня сдерживается рядом факторов<sup>4</sup>:

- ограниченным платежеспособным спросом населения. Практика показала, что для широкого круга населения сегодня малодоступна схема кредитования под залог жилья, когда кредит составляет около 70% стоимости приобретаемого жилья, а остальные 30% оплачиваются из собственных средств заемщика. По экспертным оценкам, около 1,5% семей ежегодно за наличный расчет могут приобрести жилье практически без всякой кредитной поддержки, а около 5% семей имеют доходы значительно выше среднего и, значит, обладают потенциальной возможностью приобретения жилья с помощью коммерческого ипотечного кредита. Для остальных граждан реальность кредита в полном объеме на данном этапе маловероятна<sup>5</sup>;

- низкими объемами и невысоким качеством нового жилищного строительства в субъектах Российской Федерации, что обуславливает недостаточность предложений и высокую стоимость квартир на рынке жилья;

- низкими темпами разработки и совершенствования законодательства о недвижимости и несогласованностью правовых актов. Например, очевидно,

что большое значение для развития рынка жилья имеет земельное законодательство;

- неразвитостью инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства. Традиционными участниками жилищного рынка являются строительные компании, банки, производители строительных материалов, страховые компании, риелторские и оценочные агентства. При наличии этих структур в России не отлажена технологическая схема их взаимодействия, и, следовательно, невысока эффективность всей системы, завышены расходы на совершение сделок;

- психологическими факторами, главным из которых является национальная особенность большинства населения - нежелание жить в долг;

- большим количеством административных барьеров. Строительные и ипотечные компании, заемщики сталкиваются с труднопреодолимыми административными препонами;

- высокими издержками и рисками банков на ипотечное кредитование из-за слабой стандартизации процедур выдачи ипотечных кредитов и их последующей продажи;

- дополнительными рисками банков из-за отсутствия кредитной истории у большинства заемщиков в силу отсутствия прежней практики ипотечного кредитования;

- высокими некоммерческими рисками банков из-за отсутствия эффективных механизмов их ограничения и покрытия со стороны государства и органов местного самоуправления;

- несовершенством налогообложения.

Таким образом, несмотря на создание благоприятных условий для функционирования ипотечной системы (отчисления в бюджет, разработка и принятие законодательных актов), на пути развития российской ипотечной системы возникают препятствия, которые необходимо преодолевать. С учетом комплексности проблемы развития жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования для ее решения требуется системный подход. Причем масштаб проблемы, ее значимость для социально-экономического развития России требуют максимально быстрых действий, использования мирового опыта и международного сотрудничества.

<sup>1</sup> Проблемы ипотечного кредитования. URL: <http://www.creditorus.ru/ipoteka/problems.php>.

<sup>2</sup> Основные проблемы развития ипотечного кредитования в России. URL: [http://www.moshouse.ru/ipoteka/rusipoteka\\_problems.php](http://www.moshouse.ru/ipoteka/rusipoteka_problems.php)

<sup>3</sup> О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 11 янв. 2000 г. №28.

<sup>4</sup> Лазарова Л.Б. Что влияет на развитие ипотечного жилищного рынка // Банковское дело. 2006. №1.

<sup>5</sup> Роль ипотечного кредитования в современной рыночной экономике. URL: [http://www.moshouse.ru/ipoteka/rusipoteka\\_economy.php](http://www.moshouse.ru/ipoteka/rusipoteka_economy.php).