

как сделать ипотеку в России доступной? мировой опыт

Аннотация

В статье анализируется ситуация с ипотечным кредитованием в России. Ипотека существует в стране уже 14-й год. За это время существенно изменились условия кредитования и ипотечные ставки. И все же на сегодняшний день нельзя утверждать, что ипотека стала общедоступной. Что является препятствием? Отвечая на этот вопрос, автор анализирует международный опыт в области ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотека, доходы населения, кредитные ставки, опыт зарубежных стран

Далеко не все эксперты согласны с тем, что за 10 лет в нашей стране ситуация с ипотекой не изменилась. Даже если и строчка в рейтинге доступности ипотеки у нашей страны и не особенно повысилась, то сами по себе требования и структура ипотечного продукта стали иными. Ипотека – это не только размер процентной ставки по кредиту. На развитие отрасли и доступность ипотечного кредита влияет огромное количество факторов:

- степень развития рынка недвижимости (объем рынка, в том числе жилья эконом-класса);
- объем ввода нового жилья в эксплуатацию;
- стоимость недвижимости;
- уровень доходов населения (стабильность и прозрачность доходов);
- регулятивные факторы (законы и нормативные акты, устанавливающие правила поведения участников рынка);

**Осипов
Александр Юрьевич**
аспирант
факультета экономики
предпринимательства,
Российская академия
народного хозяйства
и государственной
службы
при Президенте РФ,
г. Москва
AY.osipov@mail.ru

– уровень развития банковской системы и рынка капитала (доступность для банков долгосрочных ресурсов на внешних и внутренних рынках, стоимость привлечения пассивов)
– другие внутренние и внешнеэкономические факторы [1].

Доступность ипотеки в России

Если вспомнить 2000 год и задаться вопросом о доступности ипотеки, можно увидеть, что, несмотря на огромные в то время ставки – около 20% годовых в валюте, жесткие требования к первоначальному взносу – не менее 30% от стоимости недвижимости, строгие условия пользования и возврата кредита – запреты и штрафы на досрочное погашение и многое другое, за ипотечным кредитом тогда выстраивались огромные очереди. Заявления о выдаче кредита рассматривались банками месяцами. Сегодня значительным образом улучшились условия ипотечного кредита: средняя ставка по кредиту в рублях 12–13% годовых, срок кредита до 30 лет и более, первоначальный взнос от 10%, возможность досрочного погашения без штрафов и комиссий.

Представители законодательной власти, строительного и финансового рынков подвели итог 10-летнего существования российской ипотеки. Главный минус – ипотека так и не стала доступной. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» был принят Госдумой 16 июля 1998 года¹.

То, что граждане смогли получить доступ к кредитному ресурсу – это огромный шаг в будущее, но к окончательной цели, когда ипотека доступна для каждой среднестатистической семьи, мы не подошли.

По данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по жилищным кредитам в рублях в январе 2011 года составила 13,3% годовых. Для сравнения, в США ставка по ипотеке составляет примерно 5% годовых, в Европе – от 3 до 5,5%. В настоящее время они составляют в среднем 15% годовых по ипотечным кредитам в рублях, 10–11% по кредитам

¹ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» вступил в силу с 20 июля 1998 г., дня его официального опубликования. – Прим. ред.

***представители
законодательной
власти,
строительного
и финансового
рынков подвели
итог 10-летнего
существования
российской ипотеки.
Главный минус –
ипотека
так и не стала
доступной***

в иностранной валюте. Причем не следует забывать, что это так называемые декларируемые ставки, реальные же за счет различных дополнительных платежей могут достигать 18–19% годовых. Эксперты компании Penny Lane Realty опубликовали результаты своего исследования параметров ипотеки в 60 странах мира, включая Россию. По результатам проделанной работы специалисты составили рейтинг «доступности» решения квартирного вопроса посредством жилищного займа. Итоги сравнительного анализа показали, что россиянин за 20 лет должен выплатить сумму в размере 2,5 полученного кредита, в отличие от гражданина Дании, который выплачивает всего 1,11 от суммы выданного кредита. В десятку лидеров рейтинга вошли страны Евросоюза и Великобритания. США, Канада и Япония попали в первую двадцатку стран. Россия занимает лишь 47-е место, рядом с такими странами, как Гондурас, Никарагуа, Албания, Иордания [2].

Процентные ставки по ипотеке и рост инфляции в стране

Что происходит с процентными ставками в России? Да, за последние годы они несколько снизились. Но их уровень продолжает оставаться очень высоким, по сравнению с аналогичным показателем на Западе. А ведь у нас в стране и средний уровень доходов населения существенно ниже.

Проблема высоких ставок по жилищным кредитам является системной, характерной для того состояния экономики, которую мы все сегодня переживаем. Только при условии фактического снижения инфляции, которое будет заметно для каждой семьи, можно будет говорить о переходе к доступной ипотеке. Официальный прогноз по инфляции в России, по данным Росстата, на этот год составляет 5–6%, в Европе 1–2%. В 2011 году инфляция оказалась самой низкой в новейшей истории России – 6,1%, и власти обещают в текущем году удержать эту тенденцию [3].

Поддержание устойчивого курса рубля и диверсификация экономики – это меры, которые будут способствовать как снижению инфляции, так и экономической стабильности. Основная проблема российской экономики – высокая зависимость

по данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по жилищным кредитам в рублях в январе 2011 года составила 13,3% годовых. Для сравнения, в США ставка по ипотеке составляет примерно 5% годовых, в Европе – от 3 до 5,5%

от цен на сырье по-прежнему является дополнительным фактором риска, который периодически при ухудшении конъюнктуры будет способствовать всплеску инфляции. Не последнюю роль в снижении инфляции сыграли бы меры по повышению эффективности естественных монополий, в результате которых их рентабельность поддерживалась не только за счет роста тарифов, но и за счет снижения издержек.

В каждой стране своя специфика ипотеки, которая зависит от благосостояния населения, религиозно-культурной ситуации, наличия на территории государства тех или иных строительных ресурсов. Однако можно выделить три основных схемы: специалисты называют их «американская схема», «немецкая схема» (известная также как ССК), «китайская схема», в чем-то близкая к немецкой.

Стройберкассы в Германии и других странах Европы

Стройберкассы – это единственный вариант для европейца иметь собственное жилье. Бесплатного жилья в Европе нет и не будет, даже в социал-демократической Швеции. Следует различать собственно ипотеку по германскому типу, при которой задействован банк, и стройберкассы в чистом виде. В первом случае на протяжении определенного времени (обычно это до 3 лет) банк, открыв счет, куда производятся отчисления зарплаты и прочих доходов соискателя, убеждается в его кредитоспособности. За этот период должно сформироваться 30% стоимости жилья. Тогда банк может выступить дополнительным звеном между ССК и клиентом, прокредитовав остаток суммы. Покупатель может заселяться в квартиру, однако она остается собственником банка. Срок кредитования – от 10 до 36 лет, ставки от 5 до 7% годовых. В случае с ССК в чистом виде, квартира на протяжении всего процесса остается в собственности ССК до полной выплаты покупателем суммы. ССК занимают около 30% всей германской индустрии покупки жилья, в других европейских государствах этот процент ниже, но также значителен. В Германии ССК пользуются своими активами, не привлекая средства

...россиянин за 20 лет должен выплатить сумму в размере 2,5 полученного кредита, в отличие от гражданина Дании, который выплачивает всего 1,11 от суммы выданного кредита

извне. В других европейских государствах возможно привлечение средств инвесторов. ССК юридически являются обществами взаимного кредита, такие общества широко распространены в Европе. Срок внесения предоплаты – 5 лет, предоплата обычно равняется от 30 до 40% от стоимости жилья. Максимальный срок кредитования – от 12 до 18 лет, минимального срока нет, штрафов за досрочное погашения не предусмотрено. Ставка колеблется от 3 до 5% годовых. Государством практикуются разного рода субсидии для льготных категорий граждан и для молодых государственных служащих, имеющих семью и детей. Особенно такая практика субсидирования распространена в Швеции. Отдельным вариантом ССК являются некоммерческие и контролируемые государством жилищные общества в Великобритании и Гонконге (в последнем сохранились и после присоединения к Китаю) [4].

Ипотека в США и Китае

Ипотека в США регулируется Федеральным Правительством. В США только в ряде штатов есть прецеденты массового строительства дешевого жилья, преимущественно, деревянного. Основной же упор в настоящий момент сделан на федеральную поддержку ипотеки. Основные социальные программы, используемые правительством, сводятся к льготному кредитованию социально уязвимых групп населения – ветеранов, малоимущих, инвалидов. На вторичном рынке ипотечных ценных бумаг доля государства составляет 90% среди инвесторов. Основные ипотечные учреждения – ссудосберегательные ассоциации, ипотечные и коммерческие банки, кооперативные банки, кредитные союзы. Основная и наиболее характерная организационная черта американской модели ипотеки – стержневая роль банка в процессе кредитования. При этом, естественно, банк заинтересован в растягивании срока кредитования, нередко взимает штраф за досрочное погашение кредита.

Ипотечные кредиты, выданные на первичном рынке, секьюритизируются на вторичном рынке агентствами путем выпуска ипотечных долговых ценных бумаг. Последнее на российском рынке не

получило распространения, и это, видимо, к лучшему, о чем свидетельствует печальный опыт США, где наконец лопнул ипотечный пузырь. Кредиты в США выдаются на срок от 3 до 30 лет. Процентная ставка колеблется от 2,5 до 8%, кредит выдается на 70% от стоимости недвижимости [5].

Китайская система ипотеки близка к немецкой, схема деятельности ЖАО построена с истинно конфуцианской изощренностью. Жилищные затраты выводятся из бюджета предприятия, жилье либо сдается в аренду, либо продается, а за счет исключения из бюджета предприятия затрат на приобретение и содержание жилья, формируется ресурс для повышения зарплаты сотрудникам, что компенсирует им затраты на аренду или приобретения жилья по рыночным ценам. Финансирование схем осуществляется коммерческими банками. На основе опыта ЖАО был принят «Национальный проект удобного жилья». По этой программе в Пекине, Шанхае и ряде других крупных городов было продано жилье, предоставленное государством предприятиям для своих сотрудников. Также распространена практика фондов жилищных сбережений, куда, как в пенсионный фонд, отчисляются предприятием деньги из зарплаты сотрудника (5% в месяц). Бесплатного жилья в Китае больше нет. Осталось только общественное жилье для малоимущих, возводимое государством и продаваемое с субсидированием тем, кто не может в той или иной форме получить ипотеку [6].

Заключение

Сделать ипотеку действительно доступной может только совокупность факторов. Среди них сглаживание диспропорций между ценами на жилье и доходами населения (для чего необходимы увеличение объемов строительства нового жилья, рост доходов граждан, замедление роста цен на жилье) наряду с разумной либерализацией требований к потенциальным заемщикам и финансовым условиям кредитования.

Литература

1. Голицин Ю. Вечный квартирный вопрос // Эксперт. – 2000. – № 12.

только при условии фактического снижения инфляции, которое будет заметно для каждой семьи, можно будет говорить о переходе к доступной ипотеке

2. Агентство недвижимости PENNY LANE REALTY [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://realty.dmir.ru/companies/45>.
3. Инфляция в России опережает прогнозы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.dp.ru/a/2012/01/25/Infljacija_v_2012_godu_v_Ro.
4. Грачев И. Стройсберкассам – быть! // Банковское дело в Москве. – 2002.
5. Иванов В.В. Ипотечное кредитование. – М.: Информ.-внедр. центр «Маркетинг», 2001.
6. Рубченко М. Наша задача – создать ликвидный рынок ипотечных бумаг // Эксперт. – 2002. – № 37.

pn

Alexander Y. Osipov

*Postgraduate Student, Faculty of Business Economics,
Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration,
Moscow*

Towards Affordable Mortgage in Russia: International Experience

Abstract

The paper analyzes the problem of mortgage in Russia. Mortgage in this country is thirteen years old. Since its early days, the lending terms and mortgage rates have improved dramatically. Yet one cannot say that mortgage has become affordable for all. What is the obstacle? Answering this question, the writer turns to international experience of mortgage.

Keywords: mortgage, household income, lending rates, experience of foreign countries