

Е.Ю. Соколова, председатель Правления НАУИР, член Общественного совета МРР РФ, Комиссии по банкам и банковской деятельности РСПП

ОТРАЖЕНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПРОБЛЕМ ИПОТЕКИ В СРЕДСТВАХ МАССОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Уважаемые коллеги!

В начале выступления позвольте сказать несколько слов об организации, которую я представляю.

Некоммерческое партнерство «Национальная ассоциация участников ипотечного рынка» (НАУИР) было создано в апреле 2004 года в соответствии с Поручением Президента Российской Федерации от 27 марта 2003 года № ПР-529 (п. 4) «О необходимости формирования механизмов координации и управления процессом развития ипотечного жилищного кредитования в стране». Ее учредителями выступили профессиональные объединения и союзы, представляющие сегменты рынка жилья и ипотеки (Ассоциация российских банков, Всероссийский союз страховщиков, Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования, Национальная ассоциация участников фондового рынка, Российская Гильдия риэлторов, Российский союз промышленников и предпринимателей (работодателей), Российское общество оценщиков).

Попечительский совет НАУИР состоит из руководителей профильных Министерств, Комитетов Госдумы ФС РФ и других представителей органов законодательной и исполнительной власти.

В структуре НАУИР предусмотрены следующие комитеты:

- по законодательной деятельности и нормативно-правовому обеспечению;
- по информационной политике;
- по подготовке и переподготовке кадров;
- по вопросам ипотечного страхования;
- по инвестиционно-строительной деятельности;
- по развитию первичного рынка ипотечных кредитов
- по работе с региональными ипотечными компаниями;
- по секьюритизации.

Комитеты НАУИР возглавляют ведущие специалисты, представляющие интересы коммерческих структур.

В ходе работы НАУИРом подписаны соглашения о сотрудничестве со многими общественными организациями, осуществляющими работу на рынке жилья и ипотеки. Кроме того, в 2005 году мы подписали Меморандум о сотрудничестве с **Национальной ипотечной банковской ассоциацией США (МВА)** – ведущим профессиональным объединением на американском ипотечном рынке. НАУИР стала ассоциированным членом **Европейского форума по секьюритизации**, что особенно важно в связи начавшимися в Российской Федерации сделками по рефинансированию ипотечных жилищных кредитов.

Наши представители входят в состав рабочих групп и общественных советов Государственной Думы ФС РФ, Совета Федерации ФС РФ, МЭРТ России, Минрегиона России, ФСФР, ФРС, Международной финансовой корпорации (IFC).

НАУИР является активным участником и координатором в работе игроков ипотечного рынка и вносит свой вклад в развитие ипотеки в России.

16 июля 2008 году исполнилось 10 лет с момента принятия Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Он стал отправной точкой для создания системы ипотечного кредитования, являющейся стратегическим институтом, который во всех странах с развитой рыночной экономикой играет исключительно важную роль в социально-экономической политике.

За десять лет, созданы нормативная правовая база и региональная инфраструктура, обеспечивающие функционирование системы ипотечного кредитования. Во всех субъектах РФ действуют ипотечные компании и сервисные агенты, более 300 банков в 2007 году выдавали ипотечные кредиты. Объем кредиторской задолженности вырос с 4 млрд руб. в 2002 году до 556 млрд руб. на конец 2007-го. Около 700 тысяч российских семей приобрели свои квартиры и индивидуальные дома с помощью ипотечных кредитов. Совершены первые сделки по рефинансированию кредитных организаций, предоставляющих населению ипотечные кредиты.

Согласно исследованию национального агентства финансовых исследований за прошлый год улучшение жилищных условий актуально для 57% жителей страны, однако взять ипотечный кредит готовы только 18,4%, а воспользовались кредитом всего 2% опрошенных. В Москве только 20% сделок с недвижимостью осуществляется с использованием ипотеки: покупатели предпочитают платить сразу и наличными. Это ограничивает спрос на ипотечные кредиты, а также способствует росту цен. Из-за мирового кризиса темпы развития ипотеки в Москве снизились в семь раз, и банки частично свертывают программы ипотечного кредитования.

Среди факторов, спровоцировавших спад на российском ипотечном рынке, имеет место противоречивая политика государства. В частности, согласно Национальному проекту «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» предоставление жилья преобладающему числу населения, тем самым обеспечение его доступности, основывалось на приобретении его на коммерческой основе. Однако в России только 1,5% населения могут себе купить жилье на рынке недвижимости. Частный капитал в этот проект не пошел из-за неотрегулированности отношений между строителями, риэлторами и представителями ипотечных брокеров, банков, страховых компаний.

Ряд таких серьезных недопониманий и нерешенных проблем, а также мировой финансовый кризис привели к остановке динамики роста выдачи ипотечных жилищных кредитов населению. Это вызывает серьезную озабоченность профессиональных участников ипотечного рынка.

Для успешного развития ипотеки в России необходимо решить следующие проблемы.

1. Главная проблема, тормозящая увеличение количества выдаваемых кредитов – это **формирование вторичного рынка закладных**. Только при условии согласованного развития первичного и вторичного сегментов ипотечного рынка возможно привлечь долгосрочные финансовые ресурсы для рефинансирования первичных ипотечных кредиторов.

Недооценка важности этой проблемы уже привела к трудностям многих региональных банков, и региональных ипотечных компаний активно участвующих в ипотечных программах, из-за **отсутствия у них длинных пассивов**.

Контрольные цифры приоритетного Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», подкрепленные действиями региональных властей, привели к необоснованно высокой динамике роста объемов ипотечного кредитования. В то же время сделки по секьюритизации обеспечили рефинансирование лишь чуть более 10% ипотечных кредитов. В результате количество ипотечных кредиторов в 2008 году существенно сократилось.

2. Негативным следствием искусственного повышения доступности ипотечных кредитов стало ухудшение качества кредитных портфелей за счет **снижения требований по андеррайтингу заемщиков**, что привело к существенному росту дефолтов заемщиков.

3. **Нестабильность на жилищном рынке**. Непрерывающийся рост цен, особенно в 2006 году, снизил доступность жилья даже для обладающего стабильными доходами достаточно узкого слоя населения (менее 20%). Об этом свидетельствует сокращение реально совершаемых сделок купли-продажи и покупок в кредит на свободном рынке.

4. В 2007–2008 годах возникли **проблемы с кредитованием строительства**. Этот негативный фактор в сочетании с увеличивавшимися для девелоперов рисками нереализации построенного жилья, а также начатой радикальной реформой инвестиционно-строительной деятельности на основе Федерального закона № 214-ФЗ и перехода на аукционную продажу земельных площадок под застройку, существенно снизили в 2008 году темпы ввода жилья почти на 3%.

В сложившейся ситуации ведущие игроки на ипотечном рынке, такие как ВТБ24, АИЖК и другие, вынуждены принять непопулярные, но оправданные и весьма своевременные меры, направленные на ужесточение требований к заемщикам и правил предоставления кредитов, включая повышение процентных ставок по ним. Эти меры в принципе должны обеспечить регулярные сделки по секьюритизации.

Следует подчеркнуть, что хотя российской ипотеке не грозит кризис, аналогичный разразившемуся кризису на международных финансовых рынках, однако многие предпосылки, которые привели к колоссальным потерям ряда ведущих американских ипотечных компаний, характерны и для российского ипотечного рынка.

Главные выводы американского ипотечного кризиса

1. Необходимо с предельным вниманием отнестись к финансовым механизмам системы ипотечного кредитования, нарушение принципов функционирования которых – по причине непрофессионального внешнего вмешательства или в результате недобросовестного отношения определенной части профессиональных участников рынка – может привести к серьезным негативным последствиям.

2. Увеличение объемов ипотечного кредитования существенно зависит от транспарентности всех отношений и процедур в рамках системы ипотечного кредитования для инвесторов, обеспечивающих рефинансирование первичных ипотечных кредиторов. Потому что именно инвесторы определяют все основные правила игры на ипотечном рынке.

3. Развитое ипотечное жилищное кредитование обеспечивает доступность жилья только для тех семей, которые имеют накопления и стабильные доходы, достаточные для оплаты месячных платежей по ипотечным кредитам.

Надо отдавать себе отчет, что при существующих доходах и уровне цен на жилье не более 10% российских семей в состоянии приобретать жилье в кредит, поэтому классическая система ипотечного жилищного кредитования не может служить основным инструментом повышения доступности жилья для граждан России. В основе ипотечного кредитования лежат рыночные принципы.

Лишь по мере роста доходов российских семей система ипотечного жилищного кредитования сможет занять то доминирующее положение, какое она занимает в большинстве развитых стран.

Какой выход из сложившейся ситуации?

Наиболее эффективным, как с точки зрения государственных и муниципальных финансов, так и системы ипотечного кредитования, является продажа жилья в кредит по регулируемым (более низким) ценам. Снижение продажных цен достигается за счет безвозмездного инвестирования бюджетных средств на цели приобретения земельных площадок под застройку и создания соответствующей инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. Такие кредиты могут без потери качества включаться в соответствующие пулы кредитов с последующей секьюритизацией.

Другим эффективным, с точки зрения бюджетных вложений, способом повышения доступности ипотечных кредитов является создание частно-государственной системы ипотечного страхования, направленной на повышение качества кредитных продуктов путем снижения кредитных рисков для первичных ипотечных кредиторов.

В любом случае использование такого рода государственной поддержки должно носить исключительно адресный характер в пределах социальных норм жилья, и этот социальный сегмент ипотечного кредитования (социальная ипотека) должен выделяться в отдельные социальные жилищные программы.

Значении социального аспекта классической ипотеки

1. Ипотека – отрасль, формирующая новую систему ценностей человека. Она является единственной системой, в рамках которой могут удовлетворить свою потребность *в жилье граждане, обладающие стабильными доходами и определенными накоплениями*. Тем самым ипотечное кредитование существенно влияет на становление социально и экономически активных слоев общества – среднего класса, основы общества.

Это система ценностей, основанная на частной собственности, в которой чувство ответственности за свою судьбу и судьбу своей семьи становятся приоритетом каждого гражданина. А ответственность не только за себя, но и за окружающих логически проецируется на общество, что снижает в целом уровень социальной напряженности в государстве. Это обеспечивает сознание стабильности и, в итоге, «уверенности в завтрашнем дне». Многие помнят эти хорошо известные в советское время слова, которые, безусловно, подсознательно влияя на социальное сознание, обеспечивали внутреннюю стабильность государства.

По-существу, ипотека трансформируется в инструмент не только экономического, но и политического управления общественными процессами, что наглядно иллюстрируется практикой всех стран. Более того, она свидетельствует о том, что именно те политические силы, которые оказывались в состоянии осознать и реализовать потенциал института ипотеки, занимали доминирующее положение в обществе.

2. Вырабатываются новые тенденции развития сознания российского общества – от философии сбережений, откладывания средств «на черный день», к философии жизни в кредит. В рамках ипотечного кредита граждане (заемщики) одновременно получают средства в счет своих 20–30-летних будущих доходов.

3. Повышение финансовой грамотности населения – необходимое условие роста чистоты российского рынка кредитов. Формирование общества «знающего потребителя».

Эти три основных аспекта социального значения ипотеки, может быть, не впрямую, но существенно воздействуют на финансово-экономический климат государства.

Реализация Приоритетного Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», предусматривающего интенсивное развитие механизмов ипотечного жилищного кредитования в сочетании с активизацией инвестиционно-строительной деятельности, вступила в новую фазу.

Необходимо решить проблемы, стоящие перед органами власти и участниками рынков жилья и ипотеки, которые требуют разработки новых подходов, более полно учитывающих потребности и возможности всех категорий граждан, независимо от их доходов, а также динамично меняющуюся ситуацию в этом секторе экономики, на которую повлияли в том числе и кризисные явления на международных финансовых рынках.

По глубокому убеждению членов НАУИР, дальнейшее развитие ипотечной системы в Российской Федерации невозможно без выработки согласованных решений, учитывающих позиции и профессиональные интересы участников, а также интересы потребителей предоставляемых услуг.

Назрела необходимость в создании единой **НАЦИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕЧНОЙ АССОЦИАЦИИ** Российской Федерации (НИА).

В ноябре месяце 2008 года планируется провести съезд ипотеки, посвященный 10-летию юбилею Закона «Об ипотеке...», а также презентацию новой организации. Целью съезда является привлечение внимания представителей законодательной, исполнительной власти, бизнес-сообщества, к проблемам совместного решения стратегически важных социально-экономических вопросов на рынке ипотечного кредитования.

Приглашаем всех участников круглого стола на это мероприятие.

Спасибо за внимание.