

*Пономарев Владимир
Национальная ассоциация участников ипотечного рынка
Председатель Совета*

СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ - СТЕРЖЕНЬ ЭФФЕКТИВНО ФУНКЦИОНИРУЮЩЕГО РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

Основной проблемой в достижении важнейшей цели государственной жилищной политики – повышении доступности жилья для граждан Российской Федерации - является отсутствие достаточного количества бюджетных и внебюджетных ресурсов, включая средства населения, направляемых в жилищную сферу и обеспечивающих динамичное развитие рынка доступного жилья.

Правильным образом функционирующая системы жилищного финансирования, основанная на дифференцированном подходе к различным категориям граждан, включающая в себя инвестиционно-строительную деятельность, механизмы надежного накопления средств гражданами и долгосрочное жилищное кредитование в сочетании с адресной государственной поддержкой (адресные целевые субсидии, размер которых тесно увязан с семейными доходами), сможет решить эту проблему.

Мировой опыт неопровержимо свидетельствует о том, что за счет исключительно бюджетных средств возможно решить жилищные проблемы не более чем 15 процентов населения страны. К ним относятся социально незащищенные слои населения, такие как малоимущие и нетрудоспособные.

Для них получение жилья, построенного за счет бюджетов всех уровней на условиях социального найма, является единственным способом реализации своих конституционных прав на жилье. При этом возвратность бюджетных средств обеспечивается за счет арендных платежей.

Все остальные граждане приобретают жилье в собственность, а государственная поддержка носит исключительно адресный характер и служит снятию социальной напряженности, обусловленной объективно существующими имущественными диспропорциями.

Необходимым условием обеспечения доступности жилья для этих категорий граждан является максимальное стимулирование платежеспособного спроса при одновременном сбалансированном увеличении объемов ввода жилья. Иначе говоря, речь идет о формировании механизмов, обеспечивающих функционирование рынка доступного жилья.

Рост объемов жилищного строительства повысит эффективность использования бюджетных средств и для социально незащищенных слоев населения, поскольку при этом участники строительного процесса (инвесторы, строительные компании, муниципалитеты и другие органы исполнительной власти – владельцы земельных участков), заинтересованные в получении доходов, будут нацелены не на дальнейшее повышение цены (за счет маржи), а на увеличение оборотов, обеспеченное быстрой реализацией строящегося жилья.

Таким образом, развитый рынок доступного жилья станет естественным экономическим ограничителем неуправляемого роста цен на жилую недвижимость.

Важнейшим достижением, создавшим основу для структурных преобразований в жилищной сфере, явилось принятие закона «О приватизации жилья в Российской Федерации». С одной стороны, он обеспечил возвращение «долга» советского государства своим гражданам, а с другой - сформировал экономические предпосылки для притока внебюджетных инвестиционных ресурсов в жилищное строительство.

Если в 1990 г. объем частного жилого фонда составлял около 33 процентов от общего объема, то к 2003 г. его доля возросла до 69,5 процента. Стоимость приватизированного жилого фонда (в том числе 36 млн. приватизированных квартир), являющегося ликвидным материальным активом, находящимся в собственности граждан, по самым консервативным оценкам (с учетом его технического состояния) составила более 50 млрд. долларов США.

Для сравнения, стоимость строительства при существующем ежегодном вводе жилья оценивается в 14-16 млрд. долларов США.

Система ипотечного жилищного кредитования представляет собой совокупность механизмов, обеспечивающих согласованное развитие рынка жилья, рынка ипотечных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг, то есть сбалансированный рост:

- предложений на рынке жилья за счет активизации инвестиционной деятельности, в том числе, через инструменты коллективных инвестиций, такие, как паевые инвестиционные фонды;
- платежеспособного спроса через банковское ипотечное жилищное кредитование, включающее надежные схемы накопления средств гражданами на цели приобретения и строительства жилья, такие, как строительные сберегательные кассы.

Фактически система ипотечного жилищного кредитования обеспечивает сопряжение двух финансовых потоков – инвестиций в строительство и ипотечного кредитования населения. На практике это означает трансформирование строительных кредитов, предоставляемых банками застройщикам либо потенциальным заемщикам, в долгосрочные ипотечные кредиты после завершения строительства и оформления жилья в собственность граждан.

Центральную роль в инвестиционно-строительных ипотечных жилищных проектах призваны играть региональные ипотечные операторы, а также формирующиеся ипотечные холдинги.

Важным здесь является объединение под единым управлением функций заказчика-застройщика (девелопера) и ипотечного брокера (риэлтора).

Недостаточное количество жилья на рынке при увеличении объемов денежных вложений в собственно ипотечное жилищное кредитование населения без создания условий для опережающего ввода жилой недвижимости может привести к дисбалансу спроса и предложения. Вместо снижения или, по крайней мере, стабилизации цен на жилье (как фактора доступности) будет происходить их рост.

Таким образом, ипотечное жилищное кредитование населения нельзя рассматривать только как финансовый механизм в отрыве от других проблем, связанных с созданием объектов жилой недвижимости и строительного комплекса.

Для замкнутого функционирования системы ипотечного жилищного кредитования в целом необходимо решение другой важнейшей задачи - стабильного притока долгосрочных финансовых ресурсов с рынка капиталов на цели рефинансирования кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, так как имеющиеся ресурсы банков могут обеспечить только краткосрочные кредиты или долгосрочные - для незначительной части платежеспособного населения страны, что не решает стратегической задачи повышения доступности жилья. На сегодняшний день около 80 процентов всех активов банков составляют краткосрочные (до одного года) активы, из которых более 50 процентов составляют трехмесячные депозиты.

Итак, ипотечные жилищные кредиты, представляя собой авансирование будущих доходов граждан, формируют дополнительный платежеспособный спрос на жилье и являются необходимым условием для запуска рыночных механизмов, лежащих в основе системы ипотечного жилищного кредитования.

В настоящий момент в России существует значительный потенциал для развития рынка жилья через ипотечное жилищное кредитование. Покупательная способность населения достигла уровня, который существовал до кризиса 1998 г.

Начиная с 2000 г., Госстроем России проводилась целенаправленная работа по формированию в субъектах Российской Федерации структур, обеспечивающих реализацию региональных программ ипотечного жилищного кредитования (региональные ипотечные операторы - ипотечные агентства или компании). Это позволило федеральному ипотечному агентству в 2002-2003 гг. заключить с 55 регионами Российской Федерации соглашения о совместной деятельности по развитию системы ипотечного жилищного кредитования. Созданные региональные ипотечные операторы начали планомерную работу с населением по отбору потенциальных заемщиков в 38 регионах Российской Федерации.

Их деятельность подтверждает вывод о наличии платежеспособного спроса на ипотечные кредиты.

Запуск ипотечного жилищного кредитования позволит уже сегодня увеличить существующий платежеспособный спрос на жилье в 5-6 раз.

В то же время, количество граждан, способных взять ипотечные кредиты для улучшения своих жилищных условий, с учетом залоговой стоимости существующей у них квартиры, составляет около 30 процентов.

На сегодняшний день, ориентируясь на этот потенциальный платежеспособный спрос населения, в регионах реализуются программы приобретения жилья с помощью кредитных (заемных) средств, в том числе с привлечением коммерческих банков.

В результате повышения платежеспособного спроса возникают реальные рыночные стимулы для структурных изменений в сфере развития, управления и эксплуатации жилищного фонда, поскольку в жилищную сферу поступают дополнительные финансовые ресурсы, а именно:

- повышение платежеспособного спроса населения стимулирует жилищное строительство (а также реконструкцию существующего жилья) и ведет к активизации инвестиционно-строительной деятельности;

- строительные кредиты создают предпосылки для совершенствования строительных технологий и деятельности проектных организаций, стимулируя тем самым снижение цен на жилье;
- в свою очередь, это делает привлекательной базу стройиндустрии для частных инвестиций, направляемых на ее модернизацию и развитие;
- возникает естественная заинтересованность региональных и муниципальных властей в реальной капитализации земельных участков – важнейшего источника пополнения бюджетов; формируются экономические условия для создания градостроительных концепций и планов развития городов и территорий.

Однако следует подчеркнуть, что это не одномоментный процесс.

Для того, чтобы перечисленные рыночные стимулы и предпосылки превратились в реальные инвестиционные процессы, требуются серьезные нормативные правовые и организационные усилия органов власти всех уровней и профессиональных участников рынка.

Но уже сегодня ясно, что для того, чтобы система ипотечного жилищного кредитования могла обеспечить максимальное развитие рынка доступного жилья, в первую очередь необходимо дальнейшее совершенствование широкого спектра нормативных правовых и иных документов, а также осуществление комплекса организационных мер.

Решению этой задачи служит принятие в конце 2004 г. пакета федеральных законов, направленных на снятие препятствий по увеличению объемов жилищного строительства и развитию системы ипотечного жилищного кредитования.

Этот пакет затрагивает инвестиционно-строительную деятельность, снижение кредитных рисков, повышение привлекательности ипотечного жилищного кредитования для банковского сектора экономики и для населения, повышение прозрачности операций с недвижимостью, обеспечение реального привлечения долгосрочных финансовых ресурсов в ипотечное жилищное кредитование.

Важнейшей составной частью системы ипотечного жилищного кредитования являются надежные и прозрачные в финансовом отношении механизмы накопления средств гражданами в целях приобретения жилья.

Максимальное развитие накопительных схем позволит повысить покупательную способность и доступность ипотечных кредитов, а также будет способствовать росту потребителей на рынке жилья и стимулировать строителей на увеличение предложений на этом рынке.

В этих целях сейчас проходит рассмотрение проекта федерального закона «О строительных сберегательных кассах».

Важное место для привлечения инвестиционных ресурсов в строительство (включая средства населения), а также для рефинансирования банков, предоставляющих населению ипотечные кредиты, могут занять закрытые Паевые инвестиционные фонды. Они являются привлекательным объектом для вложений, поскольку при правильной организации управления их активами имеется возможность диверсификации рисков.

Специально для сайта "Ипотека в России" (Русипотека)s