

УДК 336.77:332

*Л.А. Харитоненко, канд. экон. наук, доц.,
Белгородский государственный университет;
А.Ф. Урвачев, Пятигорский государственный
технологический университет*

ОБ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТЕ КАК О КАЧЕСТВЕННОМ И ДОСТУПНОМ БАНКОВСКОМ ПРОДУКТЕ

Постановка проблемы. Федеральная программа и фраза “доступное жилье гражданам России” привычно вошли в обиход. Подобные программы, а некогда и лозунги мы слышали не только из года в год, но и из века в век. В конце 80-х годов прошлого столетия правительство СССР обещало к 2000 году каждой семье отдельную квартиру. В начале 90-х годов “новое” правительство уже “новой” России вовлекло граждан отдельных категорий, преимущественно военных, увольняющихся из рядов Советской Армии, в систему жилищных сертификатов, которая исчерпала себя по мере выдачи ключей от квартиры последнему владельцу, держащему на руках данную ценную бумагу. В результате этого в 21 век мы вошли все с той же жилищной проблемой, где создание достойной и комфортной жизни для каждого россиянина явилось на сегодняшний день первостепенной задачей государства.

Наиболее приемлемым инструментом в разрешении проблемы стало ипотечное кредитование. Об ипотеке, ее разновидностях, формах и моделях в современной России говорят с 1995-1997 годов. Для современных россиян того периода слово “ипотека” было незнакомо. Сегодня его значение знают если не все, то 80-90 % населения страны наверняка. Но стала ли ипотека доступной этим 80-90 % населения? Нет, хотя доступной и параллельно качественной ипотеку сделать можно. С этой целью необходимо отработать не то что механизм, а целую систему, в которой будет бесперебойно функционировать каждый элемент. Решением этого вопроса занимаются аналитики, экономисты, банкиры, руководители всех уровней, правительство, министерства и ведомства, корпорации и, конечно, сами граждане. Но это, как говорится, дело времени.

Так что же такое ипотека в России сегодня? От кого зависит или может зависеть качество данного продукта? Для начала обратимся к терминологии и рассмотрим современную систему ипотечного кредитования.

Анализ последних публикаций показал, что ипотека – обеспечение выполнения различных финансовых, экономических, гражданско-правовых обязательств с использованием залога недвижимого имущества. Традиционно служит в странах с развитой рыночной экономикой одним из важнейших инструментов обеспечения нормального функционирования финансово-экономического механизма, поддержания на должном уровне платёжной дисциплины, надёжной гарантией прав и законных интересов

кредиторов, одним из наиболее эффективных способов перехода ресурсов в руки рентабельно действующих собственников.

Изложение основного материала. В настоящее время складывается несколько видов систем ипотечного кредита. Одна из них опирается на коммерческого застройщика, для которого недвижимость – не предмет потребления, а товар и источник прибыли. Эта система включает элементы ипотеки и оформления кредитов под залог объекта нового строительства, а также порционность предоставления кредита.

Другая система основана на оформлении закладной на имеющуюся недвижимость и получении под нее кредита на новое строительство.

Существуют системы ипотечного кредита, которые предусматривают, наряду с банковским кредитом, под закладную использование ряда дополнительных источников финансирования, а именно: приватизационных сертификатов, дотаций муниципалитетов, финансов предприятий и граждан, дополнительных кредитов банка под дополнительные закладные на земельный участок, дачу, гараж и другую недвижимость.

Наконец, возможно заключение контракта через посредническую фирму или аукцион на куплю-продажу имеющейся недвижимости с отсрочкой передачи прав собственности на нее на срок нового строительства, что позволяет финансировать новое строительство за счет выручки от фьючерсной продажи недвижимости. При этой системе снижаются коммерческие риски, связанные с нестабильностью цен на строительство.

Ипотека может быть установлена на любое недвижимое имущество, которое залогодатель вправе продавать или отчуждать. Это могут быть земельные участки (в т.ч. участки из состава земель сельскохозяйственного назначения); предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома и квартиры; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения.

Предмет ипотеки должен принадлежать залогодателю на правах собственности или полного хозяйственного ведения. Участник общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников) может оформить ипотеку только при наличии письменного согласия всех собственников, а участник общей долевой собственности вправе заложить свою долю без их согласия.

Все вышесказанное подчеркивает большое социальное значение ипотечного кредитования, которое, во-первых, может служить инструментом создания среднего класса в России, а во-вторых, социальной базой решения демографической проблемы.

Таким образом, ипотека является в настоящее время одним из эффективных инструментов решения многих важных социальных, экономических и правовых проблем, существующих в нашей стране. Но в экономическом аспекте у ипотечного кредитования имеются, наряду с большими перспективами, и существенные проблемы. Решить эти проблемы

непросто, но, с другой стороны, не делая попыток к их решению, невозможно повысить эффективность ипотечного кредитования.

Одними из самых активных участников этого процесса, наряду с региональными администрациями, являются банки. Однако деятельность банков на ипотечном рынке затруднена некоторыми важными обстоятельствами. В частности, при выдаче самих кредитов банки вынуждены также проводить операции с инструментами ипотечного кредитования (закладными) на вторичном рынке, что повышает риск кредитов и снижает их привлекательность для рядовых заёмщиков.

В настоящее время для организации цивилизованного вторичного рынка необходима активная деятельность таких государственных структур, как Федеральное агентство по рынку ценных бумаг, Центральный Банк России, Министерство финансов и др. При этом необходимо отметить, что Банк России уже является одним из активных участников разработки программы работы с инструментами ипотечного кредитования. Но основными препятствиями для нормального развития ипотечного кредитования являются 2 момента.

Прежде всего, это проблема поиска долгосрочных ресурсов. Банк, стремящийся самостоятельно привлечь ресурсы для такого рода кредитования, сталкивается с отсутствием на рынке ресурсов, которые можно было бы привлечь на сроки, необходимые для ипотеки, т.е. хотя бы до 2-5 лет. Сегодня на эти сроки реально осуществляется кредитование только за счет собственных ресурсов банка. Поэтому без государственной поддержки ресурсной части подобных сделок объем предложения ипотечных кредитов еще долго не сможет приблизиться к объему спроса.

Источников формирования долгосрочных банковских ресурсов несколько. Во-первых, средства специализированных международных финансовых структур, главным образом, те ресурсы, которые используются в схеме, предложенной Федеральным агентством по ипотечному жилищному кредитованию. Во-вторых, государственные бюджетные средства, которые в определенном объеме могут быть выделены для программы ипотечного кредитования. Это позволит перейти на рублевое кредитование и даст банкам возможность предоставлять своим клиентам кредиты на длительные (вплоть до 10 лет) сроки, соответственно снизив косвенным образом кредитные риски банков на подобные сделки.

Если первый блок проблем связан со срочностью и стоимостью привлекаемых ресурсов, то второй возникает в результате неподготовленности российского законодательства к процессу ипотечного жилищного кредитования. Залог недвижимости может быть высоколиквидным видом обеспечения кредитов. Но в сегодняшней России этого нет. В России ликвидность жилой недвижимости ограничена не только институтом прописки, но и отсутствием какой-либо судебной практики обращения взыскания на заложенное жилое недвижимое имущество. Практически, если рассчитать все расходы получателя ипотечного кредита (проценты за кредит, комиссионные: банку, страховой компании, агентству

недвижимости и прочее) при его оформлении и получении до момента полного погашения, то стоимость жилья обойдется ему ровно в два раза дороже.

Это сдерживающие факторы развития ипотечного кредитования. И пока они не будут устранены, коммерческие банки смогут вкладывать в ипотечное жилищное кредитование весьма ограниченные средства.

Как одно из направлений развития ипотечного жилищного кредитования можно рассматривать программу долевого участия.

Программа предусматривает как вложение денег в строительство нового жилья, так и залог старого жилья клиента, если речь идет об улучшении жилищных условий. В этом случае при выдаче кредита, как правило, учитываются и те средства, которые в дальнейшем будут получены от реализации уже имеющегося жилья.

В основу описываемой программы и других схем ипотечного кредитования положено требование обязательного декларирования доходов клиента (что, безусловно, правильно: человек, претендующий на кредит, тем более на длительный срок, должен подтвердить свою платежеспособность). При этом при оценке платежеспособности следует исходить из реальной экономической ситуации в стране. Банк не может не учитывать настоящего положения дел и сложившуюся на сегодня систему налогообложения, иначе реальный платежеспособный спрос на данные кредиты будет искусственно занижен во много раз. В такой ситуации банки должны требовать дополнительных гарантий возврата кредитов, например, в форме поручительств.

Выводы. На основании изложенного можно сделать вывод, что рынок жилищного ипотечного кредитования в России, несмотря на 10-летний прорыв, еще только зарождается. Нельзя ждать от него сиюминутной отдачи, учитывая реальную экономическую ситуацию в стране. Создаваемая сегодня система жилищного кредитования требует очень большого терпения от всех участников процесса. Прежде всего, от строительных организаций, включившихся в эту систему и имеющих пока не более 1-2, максимум 5 кредитов, предоставленных банками на долевое участие в строительстве жилых домов, от страховщиков, риэлтеров и, безусловно, от всех банков, которые работают с клиентами, заинтересовавшимися ипотечным кредитованием. Кроме того, велика роль государства и государственных инвестиционных компаний, аккумулирующих денежные средства населения на длительный срок, например, Пенсионные фонды в виде накопительных сумм к пенсии и государственные страховые компании в виде страхования жизни на длительный срок (до 20 лет). Ресурсы данных структур, направленные в виде долгосрочного кредита, позволят сделать ипотечный кредит более дешёвым, следовательно, доступным, где уже можно говорить о нём, как о “качественном”.

Список литературы

1. Василенко П. Ипотечное кредитование и секьюритизация в Европе: последние тенденции // Рынок ценных бумаг. – 2006. – № 7. – С. 60-54.
2. Овсянников Д.Н. Азы ипотечного кредитования, или об ипотеке по-русски. – М.: Экономика. – 2006. – 439 с.
3. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: виды ипотечных кредитов; рынок ипотечного капитала; нормативно-правовое регулирование: Учебное пособие. – СПб.: Питер, 2005. – 208 с.
4. Саркисянс А.Г. Ипотечное кредитование на современном этапе // Банковское дело. – 2006. – С. 46-52.

Получено 04.12.2006