

ИПОТЕКА КАК ВОЗМОЖНОСТЬ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В РЕГИОНЕ

За последние полгода слово «ипотека» стало не просто знакомым, оно стало знаком надежды. Надежды на решение самой сложной российской проблемы - жилищной. Точнее будет сказать, даже не проблемы, а хронической болезни. Измученному болезнями человеку, естественно, в каждом новом рецепте хочется увидеть быстроедействующую и безболезненную панацею. Однако если сам больной и его врач не проявят выдержку и профессионализм, передозировка может привести к прямо противоположному результату.

В памяти еще свежи иллюзии 1992 г., что приватизация автоматически приведет к резкому росту эффективности производства. Мы помним, как по дням отслеживалось прохождение программы приватизации в кулуарах Правительства и Верховного Совета. В общественном сознании «Приватизация» как бы накрыла все остальные элементы комплексного перехода к новой экономике: макроэкономическую стабилизацию, работу с государственным долгом и социальными обязательствами, изменение подходов к управлению на уровне предприятия и др. Первоначально избыточная эйфория привела к заметному перекосу как в самой

* © В.М. Зубов, 2004.

технологии приватизации (ускоренному проведению на начальном этапе с избыточной «социальной» составляющей), так и к более высоким издержкам трансформации экономики в целом.

Точное понимание того, что изначально правильно запущенная технология ипотеки, как правильный курс лечения, приведет к решению самой большой части жилищной проблемы, за которую должна и может отвечать ипотека (что потребует значительного времени), к сожалению еще не наступило.

А. Сущность ипотеки

1. Ипотека - это кредит банка на покупку, приобретение в собственность жилья. С момента получения кредита заемщик начинает жить в своем жилье. Он уже улучшил свои жилищные условия и, конечно, в первую очередь именно он должен приложить усилия для защиты своей «крепости». Банк выдает кредиты только потому, что кто-то ему доверил свои деньги, положил их в банк. Если в силу каких-то причин начнется сбой в возврате денег, то выдача кредитов остановится и, соответственно, остановится ипотека как способ улучшения жилищных условий. Главная задача государства - обеспечивать законодательные условия, при которых население без страха кладет деньги в банк. И чем ниже процент, под который население готово положить деньги в банк, тем меньше процент, под который банк их выдает, в том числе на покупку жилья.

2. В стоимости ипотечного кредита заключена не только стоимость самого жилья, но и процент, т.е. цена за использование денег на покупку жилья. Снижение стоимости жилья - главный рычаг расширения доступности ипотеки для населения.

3. Первыми входят в ипотеку те, кто может внести залог. Как правило, это уже какое-то жилье. Улучшая свои жилищные условия, первые вносящие залог создают дополнительное предложение жилья для вторых, третьих, и т.д., тем самым способствуют снижению стоимости жилья в целом. Государство, в первую очередь на муниципальном уровне, должно взвесить, где его финансовые ресурсы окажутся наиболее весомыми для ипотеки, где они сработают с наибольшим финансовым рычагом - левэриджем: или, содействовать первым, чтобы они как локомотив потянули за собой вторых и третьих, или пытаться толкать состав со стороны последнего вагона.

В развитых странах основной способ решения жилищной проблемы - ипотека. При правильном соблюдении финансово-технологических условий ипотека сработает и у нас. Важная банальность: окончательного решения жилищного вопроса в обозримом (и необозримом) будущем не предвидится. Даже в очень развитых странах. Поэтому основные требования к ипотечной технологии - ее способность служить долго, ее возможности циклического использования, что подразумевает опору на расширяющиеся, а не сужающиеся финансовые ресурсы - в первую очередь банковские, а не на бюджетные.

Б. Наиболее очевидные вопросы в использовании ипотеки как финансовой технологии решения жилищной проблемы

1. Необходимо четко разграничить коммерческую и социальную ипотеку. Коммерческая ипотека - это когда вы приходите в банк и берете кредит, чтобы расплатиться потом целиком. А социальная ипотека - это когда часть кредита вам компенсирует бюджет (либо компенсирует часть процентной ставки, либо осуществляет первоначальный взнос).

Политика снижения стоимости ипотечных кредитов с помощью бюджета должна быть ответственной. Совершенно очевидно, что выданные субсидии на компенсацию высокой ставки кредита в этом году становятся постоянными расходами бюджета на все время действия договора ипотеки. И чем на больший срок взят кредит заемщиком, что при прочих равных условиях более выгодно для пользователей ипотеки, тем более обременительны эти обязательства для бюджета. Но финансовые условия, в которых исполняется бюджет, очень различны. Особенно рискованы такого рода обязательства для бюджетов регионов с высокой долей экспорто-ориентированных отраслей, к которым относится и Красноярский край.

Более логичным видится участие бюджета в субсидировании первоначального взноса. Но и в этом случае исходным условием ответственного проведения такой бюджетной политики является четкое определение критериев, в соответствии с которыми граждане имеют право на получение такой субсидии, и их юридической ответственности за ее использование не по назначению.

В любом случае ипотека расширяет возможности бюджета в решении жилищной проблемы по сравнению с приобретением жилья за счет бюджета в полном объеме.

2. Как правило, задействование бюджета с целью изменения рыночной цены ипотечного кредита (стоимости получаемого с помощью кредита жилья) происходит в двух противоположных направлениях. Первое (снижение цены ипотеки), описано выше. На практике более значительны государственные усилия по увеличению цены. Это происходит в том случае, когда администрации изымают часть жилья у строителей бесплатно или по льготной цене, чем способствуют удорожанию рыночной стоимости жилья для тех, кто приобретает его за счет ипотечного кредита. Стоимость такого завышения соизмерима с суммой первоначального

чального взноса заемщика ипотечного кредита, т.е. обременяя строителей количеством квартир, изымаемых в пользу бюджета, региональные администрации фактически налагают на приобретателей жилья за свой счет дополнительный налог. А стремиться сегодня следует к противоположному.

3. Жилье не только приобретается как потребительское благо, но и рассматривается как объект инвестирования. Наиболее ярко это проявляется в Москве и московском регионе, где значительное количество жилья приобретается для дальнейшей перепродажи. Рынок жилья сегодня – это динамично развивающийся рынок с присущими ему угрозами и рисками, где в настоящее время доминирует биржевая игра на повышение стоимости.

Значительную долю ответственности за складывающуюся ситуацию несет государственная власть в лице Правительства и Парламента, проводя налоговую политику, поощряющую рост дифференциации доходов. В стране наблюдается увеличивающийся разрыв доходов между работниками добывающих отраслей, перерабатывающих и занятых в бюджетной сфере.

Средние цены на жилье ориентируются на наиболее высокие доходы, поэтому структура предложения жилья смещается в сторону более дорогого элитного. Собственно рынок жилья в целом тесно привязан к ценам на российский экспорт сырья, доходам, получаемым на предприятиях добывающих, экспортоориентированных отраслей.

Расширение возможностей различных групп населения решать жилищную проблему с помощью ипотечного кредита становится исходной отправной точкой формирования социальной политики в целом, в первую очередь политики доходов.

Жилье как самая дорогостоящая неудовлетворенная потребность населения будет оказывать решающее влияние на структуру производства в «позитивном» направлении в отличие от цен на природные ресурсы (нефть, газ, лес и др.). Политика доходов по регулированию зарплаты, налогов, субсидий и т.п., способствующая все большему числу населения получить доступ к ипотечному кредитованию, является условием формирования более устойчивого и менее волатильного рынка жилья.

Во временном плане разумно будет выстраивать бюджетно-жилищную политику следующим образом:

- сдерживать участие бюджета в ипотеке в годы высокой конъюнктуры на российскую продукцию, так как цены на жилье в эти годы будут стремиться вверх.
- увеличивать расходы по статье «жилищная политика» в бюджете в годы более низких цен.

Очевидно, что проводить такую гибкую политику возможно только при наличии в регионах стабилизационного фонда.

4. К сожалению, следует исходить из того, что в целом мы имеем дело со слабой финансовой культурой населения. От большого количества проблем может уберечь аккуратное и последовательное разъяснение населению реальных возможностей и механизмов ипотеки (как финансовых, так и юридических). В этом направлении бюджетные деньги будут потрачены заведомо эффективно. Самый большой ущерб население (налогоплательщики) несет от финансовых махинаций. Объяснение, в каких случаях гражданин может попасть либо в финансовую пирамиду, либо в элементарное жульничество, удержит ипотеку от дискредитации в самом начале ее развития, а следовательно, даст ей возможность развиваться в здоровый финансовый механизм решения жилищной проблемы.

В. Заключение

Жилье и личный автомобиль являлись (и в значительной степени продолжают являться) самыми трудными для решения проблемами. Из них 15 лет назад автомобильная проблема выглядела более тяжелой. За прошедшие годы количество автомобилей в личном пользовании увеличилось в 5 раз. В рамках жилищной проблемы потенциально динамика выше, чем это следует из наиболее часто обсуждаемой статистики. Тот факт, что за последние 2 года население в 2 раза увеличило свои вклады в банковскую систему страны, что по экспоненте растут активы зарубежных банков, делающих акцент на работе с физическими лицами, говорит о том, что правильно построенная технология ипотеки действительно создает возможности качественного прорыва в решении жилищной проблемы в будущем.

Уже сейчас ипотека активно развивается в 38 регионах России. В числе лидеров ипотечного рынка такие регионы, как Бурятия, Алтайский край, Оренбургская область и др. Эти регионы используют различные инструменты ипотечного кредитования. Во-первых, ипотечные кредиты предоставляют многие коммерческие банки. В России определилась четверка лидеров – Сбербанк, «ДельтаКредит», «Райффайзербанк», «Московское ипотечное агентство». Хорошие темпы роста по предоставлению услуг показывает государственная корпорация «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (АИЖК), которая имеет федеральные бюджетные деньги. Одним из инструментов, используемых АИЖК, является рефинансирование кредитов, которые выдаются в регионах через уполномоченные банки, жилищные корпорации и фонды, созданные на местах.

В Красноярском крае тоже делаются первые шаги по развитию ипотеки: создан Жилищный фонд, край подписал соглашение с АИЖК, в городе Красноярске размещен первый жилищный инвестиционный заем и др. Для ускорения процесса ипотеки в крае необходимы дальнейшие практические шаги по регулированию рынка жилья в регионе: принятие краевой программы «О рынке доступного жилья»; внесение поправок в жилищное законодательство края; определение на законодательном уровне основных параметров регулирования рынка жилья в Красноярском крае.