

УДК 336.77:332.72

В.И. Бусов

ПРИНЦИПЫ И ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

Аннотация. В статье изложены основные принципы и направления развития рынка недвижимости в Российской Федерации, обеспечивающие рост доступности жилья для населения, повышение эффективности системы финансирования ипотечных сделок в стране. Особое место уделено направлениям совершенствования системы ипотечного кредитования строительства и покупки жилой недвижимости в современных экономических условиях России.

Ключевые слова: рынок недвижимости, финансирование рыночных сделок с недвижимостью, ипотечное кредитование, основные требования к разработке схем ипотечного кредитования.

Vladimir Busov

THE PRINCIPLES AND MAIN DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF THE MORTGAGE MARKET IN MODERN RUSSIA

Annotation. The article describes the main principles and directions of development of the real estate market in the Russian Federation, providing increase of availability of habitation for the population, improving the efficiency of the system of funding of mortgage transactions in the country. Pay particular attention to trends of improvement of system mortgage lending for construction and purchase of residential property in modern economic conditions of Russia.

Keywords: real estate market, market financing of real estate transactions, mortgage lending, basic requirements for development of the schemes of mortgage lending.

Изучение опыта становления и развития национальных ипотечных рынков в России и за рубежом позволяет сформулировать и определить направления развития российского ипотечного рынка соответствующие состоянию экономики, законодательной базы, организации государственного управления и менталитета населения.

1. Ипотечный рынок страны должен иметь, с одной стороны, четко выраженную территориальную структуру, – с другой составлять единое целое, построенное на общих принципах, и составляющее часть национального рынка страны. Каждая административно-территориальная единица страны (субъект федерации, муниципальное образование), имеющая необходимые условия, может создавать свою в наибольшей степени отвечающую имеющимся структуре рынка недвижимости, потребностям в ипотечных кредитах, возможностям финансовой системы, уровнем развития инфраструктуры ипотечного рынка, участия государственных и муниципальных органов управления и расположенных на данной территории предприятий и организаций. Объединение региональных ипотечных рынков в общенациональный позволяет осуществлять перетоки финансовых ресурсов между регионами: из регионов с избыточными финансовыми ресурсами в дефицитные регионы, что обусловит увеличение предложения и снижение стоимости ипотечных кредитов в последних и развитие ипотечного рынка в стране в целом. Такой подход будет также способствовать развитию конкуренции между структурами ипотечных рынков различных регионов страны, и вместе с этим, развитию национального ипотечного рынка. Главное в этом подходе – это создание организованного ипотечного рынка страны, основанного на рыночных механизмах, конкуренции его финансовых и инфраструктурных элементов.

2. Развитие ипотеки в России, исходя из специфики экономики страны и, в частности, системы обеспечения населения жильем, следует рассматривать в неразрывной взаимосвязи с развитием строительства, производства строительных материалов и эксплуатации объектов недвижимости. При

этом, в эксплуатации, как и в строительстве, совершенно необходимо буквально взрывное развитие технологии создания, ремонта и восстановления зданий, а так же эффективных технологий утилизации домов и элементов их конструкций, отработавших свой срок. Такой подход, по оценкам специалистов, позволит в несколько раз снизить стоимость жилья и затраты на его эксплуатацию и, следовательно, увеличить доступность жилья для населения. При этом, следует исходить из того, что, если в развитых странах основной целью является обеспечение дальнейшего повышения уровня жизнеобеспечения населения при снижении затрат на приобретение и эксплуатацию жилья, то в России – это обеспечение для большей части населения страны нормальных (или относительно сносных) условий проживания и вовлечение в рыночный оборот огромной массы активов коммерческой недвижимости для финансирования строительства и стройиндустрии и вместе с этим создания новых рабочих мест и обеспечения роста благосостояния населения.

3. Развитие ипотеки должно сопровождаться не только снижением стоимости объектов недвижимости и затрат на их эксплуатацию, но и одновременно созданием возможностей заработать средства на возврат долга по ипотечному кредиту, развитием «среднего» слоя населения, среднего и малого бизнеса страны, на которых рассчитана ипотека. Должны создаваться высокооплачиваемые рабочие места, которые можно найти только в сфере инновационных технологий. В этой связи ипотечное кредитование следует использовать не только для строительства объектов недвижимости, но и для финансирования запуска новых прорывных технологий строительства, производства стройматериалов, радикального снижения энерго и материалоемкости, трудоемкости строительства и эксплуатации.

4. Важнейшим направлением значительного увеличения доходов населения России должна стать передача в руки граждан так называемого национального дивиденда, полученного за счет ресурсной, имущественной и земельной ренты. Этот вопрос хорошо проработан многими специалистами, особенно глубоко – Отделением экономики Российской академии наук.

5. Система привлечения кредитных ресурсов должна, учитывая современное состояние и ближайшие перспективы развития экономики страны и ее банковской системы, ориентироваться прежде всего на использование депозитов населения, а не рынок ценных бумаг, что навязали России американские специалисты в период становления системы ипотечного кредитования в стране [2, с. 102–109]. Финансирование за счет привлеченных средств с рынка капиталов, за счет эмиссии ипотечных облигаций должно существовать параллельно с депозитной схемой. Это определяется характером и структурой банковских пассивов, которые сегодня имеют российские банки. Финансировать долгосрочные кредиты за счет очень краткосрочных обязательств – дело неоправданно рискованное.

6. Создание и функционирование в России в современных экономических условиях специализированных ипотечных банков в России, как это имеет место в Германии и других странах, нецелесообразно. Это показал опыт нашей страны 1993–1998 гг., когда созданные специализированные ипотечные банки исчезли, сделав первые шаги в работе на ипотечном рынке. Необходимые для их работы условия до сих пор отсутствуют. В настоящее время объемы ипотечных кредитов даже наиболее продвинутых в этой сфере банков крайне невелики, а в общем объеме выданных ими кредитов он не превышает 19 % и кредитные ставки по ним довольно высоки (незначительно ниже процентных ставок по коммерческим кредитам). Государственная программа субсидирования ипотечных ставок (до 12 % годовых) на покупку жилья в новостройках позволила приобрести гражданам в 2015 г. 10 млн кв. м. жилья. В то же время средняя ставка по ипотечным кредитам составила 13,4 % по сравнению с 16–17 % в 2014 г. Общий ипотечный портфель российских банков на сегодня составляет более 4 трлн руб. При этом только 30 % из этой суммы выданы заемщикам, которые никогда не допускают просрочек по своим кредитам [1].

Исследования, некоторый, хотя и небольшой, учет действующей в стране системы налогообложения и резервирования в кредитной системе показывают эффективность использования в современной России небанковских систем ипотечного кредитования. При этом интерес представляет опыт действующей в царской России системы кредитования рынка недвижимости через кредитные общества [2, с. 6–20; 3]. Главное их преимущество перед банковской системой связано с тем, что кредитные общества, в качестве которых могут выступать специализированные командитные товарищества (товарищества на вере), не осуществляют кредитование денежными средствами (они выдают кредиты своими ценными бумагами), а значит, не должны осуществлять обязательное депонирование резервов в Центральном банке РФ. Второе преимущество заключается во внесудебной реализации залога в случае не платежей по кредиту. Результаты расчетов показывают, что только снижение затрат на обслуживание займа по сравнению с «банковским» вариантом составляет 1,58 %.

В этом направлении заслуживает внимания и распространения следующий проект, реализовать отдельные элементы которого пыталось Правительство Москвы.

Законодательная и исполнительная власти субъекта федерации (СФ) создают четыре организации – участников и организаторов регионального ипотечного рынка. Контрольный пакет акций этих организаций должен принадлежать СФ, что дает возможность через их деятельность контролировать и регулировать отношения в этом сегменте регионального рынка. Состав и основные функции этих организаций: региональная ипотечная организация – выполняет классическую функцию рефинансирования кредиторов, включенных в региональную программу становления и развития ипотечного рынка; региональная страховая организация принимает на себя страхование ипотечных рисков, в том числе и основного риска – риска невозврата ипотечных кредитов; региональная риэлтерская организация, которая должна покупать у потенциальных заемщиков их «старую» квартиру, не требуя немедленного из нее выселения, а после получения ипотечного кредита и переезда в новую квартиру, купленную на вырученные от продажи «старой» квартиры и полученные по кредиту средства. Она так же должна участвовать в судебных торгах и выкупать обремененную правом проживания в этой квартире должника по ипотечному кредиту – бывшего ее собственника; региональная инвестиционная организация, осуществляющая эмиссию ипотечных ценных бумаг на основе пулов выкупленных у региональной ипотечной организации и других кредиторов стандартных ипотечных кредитов и их обслуживание.

В результате использования такой схемы риски кредиторов переносятся на страховую и риэлтерскую организации. Страховая организация перекрывает кредитные риски путем формирования страховых резервов. Затем в порядке суброгации она получает право обращать взыскание на заложенную недвижимость. После этого, на этапе судебных торгов региональная риэлтерская организация выкупает данный объект недвижимости и возмещает страховой компании расходы по возмещению кредитору или страхователю затраченных средств. Кредиторы получают возмещение в полном объеме, включая проценты и пени, а заемщики проживающие в заложенном по ипотеке жилом объекте продолжают в нем жить по договору аренды. Баланс интересов сохраняется. Заемное обязательство превращается в обязательство по уплате арендной платы. Если арендная плата не уплачивается, вступает в действие другая, чем в классической ипотеке, механизм: расторжение договора коммерческого найма и выселение бывшего заемщика. Для реализации этой операции создается резервный фонд жилых помещений, где бывший заемщик будет жить на условиях социального найма.

Библиографический список

1. Аналитики подсчитали объем ипотечных кредитов, выданных в 2015 г. [Электронный ресурс] / Новости СРО. – Режим доступа : <http://sroportal.ru/news/federal/analitiki-podschitali-obyom-ipotechnyx-kreditov-vydannyx-v-2015-godu> (дата обращения : 15.05.2016).
2. Бусов, В. И. Ипотечное кредитование : учеб. пособ / В. И. Бусов. – М. : ГУУ, 2008. – 205 с.
3. Кудрявцев, В. Н. Основы организации ипотечного кредитования / В. Н. Кудрявцев, Е. В. Кудрявцева. – М. : Высшая школа, 1998. – 64 с.