

Е. А. Станиславчик – студентка кафедры экономики и финансов

С. М. Молчанова (канд. экон. наук, доц.) – научный руководитель

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Ипотека – это залог недвижимости для обеспечения обязательств перед кредитором. При ипотечном кредитовании заемщик получает кредит на покупку недвижимости или другие цели. Его обязательством перед кредитором является погашение кредита, а обеспечивает исполнение этого обязательства залог недвижимости. При этом покупать и закладывать можно не только жилье, но и другие объекты недвижимости – землю, автомобиль, яхту и т.д. Недвижимость, приобретенная с помощью ипотеки, является собственностью заемщика кредита с момента приобретения. Термин ипотека в России обычно применяется в связи с решением жилищных проблем.

Самый распространенный вариант использования ипотеки в России – это покупка квартиры в кредит. Закладывается при этом, как правило, вновь покупаемое жилье, хотя можно заложить и уже имеющуюся в собственности квартиру. Ипотечные кредиты выдаются банками, и условия кредитования у всех разные. На государственном уровне в России ипотека находит поддержку в виде разработанного ипотечного законодательства, а так же специально созданных государством ипотечных агентств.[1.с.13]

Оформление ипотеки – многоэтапная процедура, включающая сбор документов, прохождение кредитной комиссии банка, поиск подходящего жилья, его оценку и страхование, заключение договора ипотеки. На этом нелегком пути может помочь ипотечный брокер. Так же может потребоваться помощь агентства недвижимости при покупке квартиры в кредит. Когда ипотечный кредит получен и жилье приобретено, наступает время «расплаты». Погашение кредита может осуществляться как наличными деньгами, так и безналично, либо в строго определенные дни, либо в любой день месяца – эти условия определяются банком-кредитором. Возможность досрочного погашения кредита так же определяется ипотечным банком.

Главным преимуществом ипотеки является то, что, вместо многолетнего накопления необходимой суммы на покупку жилья, возникает возможность уже сейчас жить в новой квартире (или доме). При этом жилье, приобретенное по ипотеке, сразу является собственностью заемщика ипотечного кредита. В новом жилье можно зарегистрироваться заемщику и членам его семьи. Безопасность операции обеспечивается страхованием рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждения, а так же потери заемщиком трудоспособности. Кроме того, у ипотеки есть еще ряд «плюсов»: заемщику ипотечного кредита предоставляется имущественный налоговый вычет, который фактически снижает процентную ставку по ипотеке за счет того, что заемщик не будет платить подоходный налог с суммы, потраченной на покупку жилья и с процентов по ипотеке; длительный срок кредитования делает платежи по ипотеке не слишком большими и, следовательно, не слишком обременительными. Для определенных категорий лиц приятным сюрпризом может оказаться существование в их регионе социальной ипотеки.

Самым существенным недостатком ипотеки является так называемая «переплата» за квартиру, которая может достигать 100% и более. «Переплата» по ипотеке включает в себя проценты по ипотечному кредиту и ежегодные суммы обязательного страхования. Кроме того, в процессе получения ипотечного кредита заемщику приходится нести еще некоторые дополнительные расходы, такие как оплата услуг оценочной компании и нотариуса, плата банку за рассмотрение заявки на кредит, сбор за ведение ссудного счета и т.п. Накладные расходы в совокупности могут достигать 10% первоначального взноса на приобретение жилья. Еще один «минус» ипотеки – большое количество требований ипотечных банков к заемщикам: документальное подтверждение доходов, наличие регистрации и российского гражданства, определенный стаж работы на одном месте, положительная кредитная история, возможность представить поручителей по кредиту и т.д.

Найти идеальный компромисс между преимуществами и недостатками ипотеки каждому предстоит самостоятельно. Финансовый кризис отрицательно сказался на возможности выбора банка и

ипотечной программы. Тем не менее, любой желающий решить свои жилищные проблемы с помощью ипотеки может подобрать себе достойного партнера.

Формирование системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования проходит в сложной экономической ситуации. С одной стороны, статистика и специальные исследования фиксируют достаточно низкий уровень жилищной обеспеченности населения и, соответственно, высокий уровень потребности в улучшении жилищных условий, с другой – неразвитость ипотеки как рынка. Во всем мире дома и квартиры приобретаются преимущественно посредством ипотеки. Несмотря на то, что основу составляют кредитные ресурсы, формы и виды покупки жилья через ипотеку разные. О развитии и стабильности финансово-экономической системы любого общества в различной мере можно судить по масштабу использования кредитов гражданами и предприятиями. В мировой практике ипотечное кредитование приносит банкам стабильный доход при сравнительно небольших рисках (так как залогом выступает недвижимость). В России ипотечное жилищное кредитование еще не получило должного развития. В связи с чем, необходимо исследовать, в чем причины недостаточного развития механизма ипотеки, в какой плоскости (экономической, правовой, социальной) лежат причины, тормозящие развитие ипотечного жилищного кредитования. Эта проблема вызывает к себе не только специальный интерес. В условиях современной экономической ситуации для укрепления наметившихся позитивных экономических тенденций крайне важной задачей является поиск путей и соответствующих технологий, обеспечивающих приток частных инвестиций. Кроме того, включение широких слоев населения в программы кредитования стимулирует выстраивание долгосрочных экономических стратегий и в конечном итоге способствует формированию российского среднего класса. Поэтому развитие ипотеки можно рассматривать в комплексе поиска путей поддержания экономического роста в нашей стране. Проблема формирования и развития рынка недвижимости и применения такой формы финансирования инвестиций в недвижимость как ипотечное кредитование – одна из актуальных в современных условиях.

В нашей стране лишь около 10% населения имеют жилплощадь свыше 18 кв. м на одного человека, около 30% – менее 9 кв. м. В развитых странах на одного человека приходится 30 – 45 кв. м жилья, а в США – 64 кв. м. Конечно, причин нашего отставания много, но одна из важнейших – слабое развитие ипотечного кредитования вообще и жилищного ипотечного кредитования в частности. Ежегодно только 1% семей приобретает новую квартиру. И это в условиях, когда проблема старения жилых фондов с каждым годом становится все острее. Однако, к сожалению, в России лишь 5 – 7% нуждающихся в улучшении жилищных условий в состоянии приобрести квартиру в собственность. На сегодняшний день в России заложены законодательные основы для развития ипотечного кредитования.

Существуют в России и материальные основы для развития ипотеки. Стоимость ликвидной недвижимости в России, по оценкам экспертов, составляет около 500 млрд. долл. США, что при должном уровне ипотечного кредитования позволит в достаточно короткий срок обеспечить жильем значительную часть нуждающихся. Преимущества ипотеки достаточно зримы и понятны. Заемщик в достаточно короткие сроки приобретает квартиру, оплачиваемую с долговременной рассрочкой, и имеет льготы по подоходному налогу. Таким образом, теоретически может быть резко увеличено количество семей, способных приобрести жилье, что является мощным стимулом для развития жилищного строительства. Однако на практике не все так гладко, как в теории. Заемщик несет значительные расходы и фактически платит двойную цену за квартиру. Очень велик риск оказаться неплатежеспособным, который еще более отягчается высокими штрафами и пенями, начисляемыми банком за просрочку платежа. Получение ипотечного жилищного кредита доступно далеко не всем гражданам России, т.к. банки (что с их стороны совершенно разумно и справедливо) проводят достаточно жесткий отбор потенциальных заемщиков. Эксперты полагают, что жесткий удар по системе ипотечного кредитования был нанесен финансовым кризисом. Резкое падение курса рубля, банкротства банков, нерегулируемость и необратимость кризисных процессов еще раз подтвердили, что такие долгосрочные процессы, как ипотечное кредитование, сопряжены в российских условиях с повышенным риском как для заемщиков, так и для кредиторов. Таким образом, наиболее серьезными и объективными препятствиями для успешного и быстрого развития системы ипотечного кредитования в России является экономическая нестабильность, проблемы формирования среднего класса, низкий уровень жизни населения. Проблему привлечения кредитных ресурсов для долгосрочного ипотечного жилищного кредитования можно считать наиболее критичной для развития системы ипотечного жилищного кредитования в России. [2.с. 56]

К факторам, осложняющим развитие ипотечного кредитования в нашей стране, относятся:

- недостаточно налаженная государственными финансовыми и экономическими органами система ипотечного жилищного кредитования;
- слабость отечественной банковской системы, ее незаинтересованность в работе с населением; отсутствие опыта долгосрочного кредитования;
- неразвитость отечественных страховых, риелторских и оценочных компаний;
- отсутствие у населения устойчивых моделей сберегательного и кредитного поведения;
- проблемы, связанные с отсутствием жилищно-инвестиционного законодательства и нормативно-правовой базы, не позволяющие слаженно работать всем секторам инвестиционного жилищного рынка;
- высокая стоимость ссуд при низкой платежеспособности населения;
- высокий уровень кредитных рисков, способствующий нежеланию банковского сектора формировать долгосрочные финансовые ресурсы для функционирования ипотечной жилищной системы.

В современной России, как в свое время в СССР, жилищный вопрос для большей части населения всегда был очень актуальным. Этому способствовали и сейчас способствуют две основные причины:

- количество квартир и общие объемы жилплощади значительно уступают из года в год растущим потребностям населения;
- в общей массе рост доходов населения уступает росту цен на жилье. И в ближайшем будущем вряд ли с этой динамикой произойдет что-то кардинальное (в плане улучшения).

На сегодняшний день к числу причин, препятствующих развитию ипотечного жилищного кредитования, мы считаем, можно отнести следующие.

1. Законодательство не раскрывает точного содержания понятия «имущество», что является существенным недостатком применительно к недвижимости. Так, в ГК РФ используются различные (в зависимости от ситуации) понятия имущества. Под ним могут пониматься отдельные вещи или их совокупность, деньги и ценные бумаги, а также имущественные права. [3.с. 37]

2. Высокие процентные ставки на ипотечные кредиты. В 2003 г. средняя ставка на ипотечные кредиты составляла 12 – 15%, в то же время на Западе она находится на уровне 4 – 6%. Даже в дореволюционной России ставка была на уровне 3 – 5%. Отсутствие долгосрочного финансирования в банковском секторе – вот что делает ставки высокими и недоступными среднему классу. При этом в течение 2003 г. наблюдались положительные сдвиги, к которым относится снижение процентных ставок на 1 – 2%. Однако в 2007 г. вследствие ипотечного кризиса в США значительно ухудшилось состояние мировой экономики. По состоянию на начало 2008 г. фактический размер минимальной ставки составлял 10%.

3. Незавершенность налоговой реформы, которая вынуждает частных работодателей скрывать доходы своих сотрудников. Кредитным организациям, чтобы не потерять клиента, приходится использовать альтернативные методы подтверждения доходов заемщика. Но все же больше банки приносят гражданам с декларированными доходами.

4. Стремительный рост рынка недвижимости, что делает ипотеку доступной лишь небольшой части населения, имеющей высокий уровень.

5. Низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости и несогласованность правовых актов между собой. Так, на сегодняшний день к залогу квартир и других помещений, расположенных в многоквартирных домах, применяются правила гл. XIII Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», и практически такой залог осуществляется без залога земельного участка, на котором расположен дом или другое строение. Кроме того, ст.75 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» только предусматривает, что при ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом. Конечно, данную норму, может быть, следует рассматривать как альтернативную норме, предусмотренной п.3 ст.340 ГК РФ, однако мы считаем, что законодатель должен уточнить данное положение Закона.

6. Также в настоящее время существуют противоречия в самом Жилищном кодексе (несмотря

на то, что законодатель принял на законодательном уровне понятие «жилищные отношения»). Так, положения ст.1 Кодекса о том, что жилищные отношения представляют собой отношения, урегулированные нормами жилищного законодательства во взаимосвязи с положениями ст.4 ЖК, являются немотивированными и необоснованными. Кроме того, они противоречат не только сложившимся в науке представлениям о понятии и сущности жилищных отношений, но и иным нормам самого ЖК. [4]

Несмотря на то, что на сегодняшний день существует ряд противоречий и недоработок в нормативной базе ипотечного кредитования, ипотечное жилищное кредитование успешно развивается и функционирует в Российской Федерации. Цель стратегии развития АИЖК на 2011 – 2020 гг., утвержденной наблюдательным советом, – повышение доступности ипотеки, в том числе с помощью внедрения новых продуктов, и развитие инфраструктуры ипотечного рынка. Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, должна вырасти с 19,8% в 2010 г. до 30% в 2015 г. и до 50% в 2020 г. Выдача ипотечных кредитов всеми участниками рынка должна увеличиться почти втрое – с 301 000 в 2010 г. до 868 000 в 2020 г.

До 2020 г. АИЖК должно внедрить на российском рынке так называемую обратную ипотеку, которая является альтернативой пожизненной ренте и предполагает выдачу банками кредитов пожилым людям под залог их жилья. Такие кредиты перечисляются определенными порциями каждый месяц, как дополнительная пенсия, а гасятся после смерти заемщика, когда банк реализует его заложенное жилье или наследники умершего сами гасят выбранный им кредит. Стандарты «обратного ипотечного кредита» уже разрабатываются на базе дочерней структуры АИЖК – Агентства по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК), однако когда продукт будет запущен, пока не решено, говорит начальник управления стратегического планирования АИЖК Олег Стволинский. Второе новшество – ипотека доходных домов, предполагающая выдачу кредитов юр. лицам на строительство жилья для сдачи его внаем. «Сейчас мы реализуем пилотный проект в Калужской области – предполагается, что там будут строиться объекты жилья внаем для сотрудников заводов — производителей автокомпонентов», – рассказывает Стволинский. «Оба предлагаемых ипотечных продукта очень востребованы, – говорит член наблюдательного совета АИЖК Гарегин Тосунян. – Ипотечный рынок в России еще неразвит, и обратная ипотека, учитывая социальную остроту вопроса, не будет сразу воспринята». Однако, учитывая назревшую пенсионную проблему и то, что источников повышения доходов пенсионеров не так много, такой продукт найдет своих потребителей, полагает он. Наиболее перспективные подразделения АИЖК планирует постепенно продавать, в том числе через IPO. Эти подразделения «будут выделяться в дочерние компании с привлечением частного капитала, включая возможность последующей продажи полностью или частично акций», указано в стратегии. Первым может быть выделен в отдельную структуру для продажи рыночным инвесторам мастер-сервис – направление деятельности АИЖК по сопровождению выданных кредитов. «После того как мы повысим его рентабельность, проведем работу по снижению издержек, внедрим более эффективные IT-решения», – говорит Стволинский. Также запланировано привлечение инвесторов в страховую компанию АИЖК, «которая изначально создавалась на продажу», добавляет он. [5.с.7]

Библиографический список

1. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. М.: Питер, 2009. 304 с.
2. Чепенко Е. Ипотека для граждан. Комментарий к законодательству, схемы и пояснения. М.: Эксмо, 2008. 298 с.
3. Лазаренко Л.Б. Проблемы правового регулирования ипотечных отношений в современных условиях [Эл.курс]: Дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. // Краснодар, 2004.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ.
5. Биянова Н. Устроение ипотеки // Ведомости. 2011. 8 ноября. С 20.