

О.И. Эргардт

Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в Алтайском крае

Ипотечное кредитование является существенным фактором экономического и социального развития регионов и страны в целом. Его роль особенно заметна для страны в период выхода из экономического кризиса: развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики, ведет к остановке спада производства, с использованием ипотечного кредитования ускоряется реализация построенных домов и квартир, обеспечивается непрерывность производства в строительстве, оживляются производство строительных материалов, деревообработка, производство мебели, обоев. Развитие системы ипотечного кредитования на рыночной основе способно вывести страну не только из инвестиционного, но и из инфляционного кризиса, отвлекая средства из текущего оборота во внутреннее накопление. Развитие ипотечного кредитования оказывает также положительное влияние на преодоление социальной нестабильности: человек, имеющий дом или собственную квартиру, психологически более устойчив, он имеет возможность создать семью, растить детей. Обеспечение хорошими жилищно-бытовыми условиями приводит к улучшению здоровья нации, увеличению продолжительности жизни, что, в свою очередь, повышает трудоспособность населения.

В Алтайском крае принята программа «Внедрение и развитие ипотечного жилищного кредитования». Этому предшествовала большая работа по изучению состояния рынка жилья в Алтайском крае, была разработана модель ипотечного кредитования с глубокой проработкой функций всех участников этого процесса, выявлены основные задачи и условия предоставления ипотечных кредитов.

Основная цель программы заключается, во-первых, в повышении платежеспособного спроса на жильё, во-вторых, в расширении объемов жилищного строительства с одновременным повышением качества и доступности жилья, в-третьих, в увеличении объемов строительства и сопряженного с ним промышленного производства, в-четвертых, в укреплении банковской системы Алтайского края, и в-пятых, в повышении стабильности жизни и благосостояния жителей края, в сокращении для молодежи сроков приобретения собственного жилья, укреплении семьи и создании условий для благополучия пожилых людей. Рассчитана программа на пять лет, реализация ее будет осуществляться в три этапа: начальный, первый этап предусматривает организацию

деятельности Алтайского отделения Российской ипотечной ассоциации, аккредитацию и установление стандартов работ кредитных, риэлтерских, страховых и оценочных организаций края, участвующих в ипотечном кредитовании, второй этап предполагает расширение масштабов ипотечного жилищного кредитования, рост значения вторичного рынка и закладных, на третьем этапе, который завершается в конце 2004 г., ипотечное жилищное кредитование должно занять ведущее место в финансировании потребностей населения в жилье, стать доступным и привлекательным для широких слоев населения способом финансирования покупки и строительства жилья.

Анализ состояния рынка жилья в Алтайском крае был сделан за пять лет по комплексу взаимосвязанных показателей: качество жилья, жилищное строительство, демографические показатели, жилищные кредиты, рынок жилья, государственные расходы на жилье и показатели-регуляторы.

Анализ качества жилья в Алтайском крае показал, что с 1993 по 1998 г. обеспеченность граждан жильем увеличилась с 16,5 кв. м общей площади на человека до 18 кв. м. Следует отметить, что доля ветхих и аварийных домов в жилом фонде города Барнаула снижается с 5,4% в 1996 г. до 0,4% в 1998 г., хотя нам представляется, что данные показатели несколько занижены и в действительности доля таких домов в Барнауле значительно выше. В Алтайском крае преобладает тенденция роста индивидуального жилищного строительства. В 1998 году произошло увеличение объемов ввода жилой площади по отношению к 1993 году на 83%, примерно такая же тенденция наблюдается и по городам Алтайского края. Так, рост инвестиций в основной капитал в 1998 г. по сравнению с 1997 г. составил с учетом инфляционных индексов 10,9%, инвестиции в жилищное строительство возросли за этот период на 18,6%. На темп роста жилищного строительства существенное влияние оказывает обеспеченность строительства материалами, производимыми предприятиями стройиндустрии. Судя по данным об использовании производственных мощностей предприятиями стройиндустрии, в Алтайском крае имеются значительные резервы увеличения производства практически всех видов строительных материалов. Обеспеченность материалами во многом зависит от цен на материалы, складывающиеся на рынке. Общее изменение индекса цен на строительные материалы составило 4,88%, что значительно меньше индекса потребительских цен,

который в 1998 г. по сравнению с 1997 г. составил 59,8%. Наиболее значительный рост цен наблюдается на обои, линолеум, краску. Демографические показатели в Алтайском крае таковы, что позволяют говорить об устойчивом спросе на жилье: достаточно велик миграционный прирост, на учете получения жилья состоит около 90 тысяч семей, из них две тысячи семей проживают в ветхом и аварийном фонде.

Анализ жилищных кредитов, полученных за этот период, показал, что кредиты ипотечного характера стали выдавать с 1997 г. Наиболее активная группа находится в возрасте от 30 до 45 лет, их доля в общей численности получивших кредиты составила 66,7%, далее идут заемщики в возрасте свыше 45 лет – 18,2%, а затем молодые люди в возрасте до 30 лет – 15,1%. Подавляющая часть кредитов, около 90%, получена гражданами, имеющими высшее образование, в основном это юристы, экономисты, инженеры.

Рынок жилья характеризуется взаимодействием спроса и предложения на жилье. Судя по показателям, в Алтайском крае существует устойчивый спрос на жилье, в 1998 г. наблюдается рост среднегодовых доходов одной семьи по сравнению с 1997 г. на 1939 руб., что свидетельствует о наличии возможности приобретения недвижимости. О действительных возможностях населения приобретать жилье можно судить по сопоставлению стоимости продажи квартиры и ее строительства с доходами семьи, по показателю доступности жилья, который в 1998 г. в Барнауле составил 10,5 лет, т.е. средняя семья может приобрести стандартную двухкомнатную квартиру, при условии того, что все средства расходуются на приобретение жилья, в среднем за 10 лет. В 1997 г. этот показатель составил 5 лет, практически соответствуя мировому уровню, его резкое изменение связано с увеличением продажной цены квартиры, произошедшей вследствие экономического кризиса.

Таким образом, ситуация в жилищном секторе Алтайского края развивается неоднозначно, но рынок жилья развивается более активно в последние годы, жилищный бизнес является высокодоходной сферой вложения капитала, появляются благоприятные факторы для развития ипотечного кредитования.

В мировой практике известно несколько моделей ипотечного кредитования, различаются они по принципам формирования общего портфеля кредитных ресурсов. Первая – модель депозитного института, а применительно к нашим условиям – сберегательного банка. Смысл заключается в следующем: сберегательные банки аккумулируют средства на цели ипотечного кредитования главным

образом через вклады и контрактные сбережения. Они же представляют ипотечные займы и обслуживают их: собирают регулярные платежи в счет погашения кредитов, ведут счета, работают с должниками. Сберегательные банки сами выступают в роли инвесторов, то есть формируют за счет выданных кредитов инвестиционный портфель. Спецификой данной модели является ее замкнутость, в качестве источника предоставления кредитов на жилье используются только те средства, которые накоплены участниками схемы контрактных сбережений.

Вторая модель ипотечного кредитования получила название модели ипотечной компании. Ипотечные компании вклады напрямую не привлекают, начальные операции финансируются за счет собственного капитала и срочных займов. Компания выдает ипотечные кредиты и обслуживает их. Выдав займы, они продают его третьему лицу – инвестору. Продажа может осуществляться непосредственно или путем выпуска ценных бумаг, обеспеченных пулом ипотечных кредитов. Вырученные средства компания снова пускает в оборот, выпуская новые займы, а их прибыль складывается из сборов за предоставление кредитов и платежей за их обслуживание. Такая модель предполагает наличие достаточно развитого вторичного рынка, на котором продаются уже выданные ипотечные кредиты. Очень широко эта модель применяется в США, по данной причине ее часто называют американской моделью.

В России в 1994 г. с учетом вышеописанного опыта зарубежных стран была создана модель стройсбережения «Комбинвест». Базовая модель «Комбинвест» объединяет три ключевые и взаимосвязанные подсистемы, а именно: накопление средств, целевое финансирование, кредитование. Для клиента это связано в общем случае с последовательным прохождением трех основных этапов: накопительного, инвестиционного, этапа кредитования и расчетов по кредиту.

Для Алтайского края нами разработана гибкая система ипотечного кредитования, которая легла в основу программы по развитию ипотечного кредитования в Алтайском крае. Она разработана с учетом опыта Германии, США, с учетом российского опыта ипотечного кредитования, вбирает в себя элементы системы стройсбережения, черты американской модели и основывается на реалиях нынешней российской экономики.

На первом этапе заемщик вносит первоначальный взнос из имеющихся у него денежных средств в определенном проценте от стоимости приобретаемого объекта недвижимости, затем ему открывается накопительный счет, куда заемщик вносит равными частями и в определенные периоды вре-

мени суммы для аккумуляции денежных средств; накопительный счет имеет особенность и она заключается в том, что специально для лиц, желающих приобрести ипотечный кредит, предусмотрены более высокие проценты по вкладу и корректировка его через определенные промежутки времени на индекс инфляции, разработанный специально для данной ипотечной программы, что позволит в наших условиях нестабильной экономической ситуации и высокой инфляции сохранить реальную на сегодняшний день величину вклада. Лица, имеющие жилплощадь, могут внести часть средств, полученных от продажи этой площади, это дает возможность заемщику на первом этапе вносить меньшую сумму средств с учетом предварительной договоренности о продаже занимаемой им жилплощади в заранее установленный период. Следующий этап предусматривает получение заемщиком суммы кредита на определенный срок в части, недостающей для оплаты приобретаемого объекта недвижимости. Выплата процентов по кредиту производится в установленные сроки и в суммах, установленных по согласованию с банком.

Уникальность схемы состоит в том, что заемщик сам выбирает приемлемую для него модель ипотечного кредитования. То есть, если у него имеется достаточное количество денежных средств и он не желает долго ждать (в течение 1–3 лет накопления средств на специальном счете в банке), то накопительный счет может не открываться, а сразу, после внесения первоначального взноса заемщиком, ему может выдаваться кредит. Если у заемщика нет достаточного количества денежных средств и он готов ждать, аккумулируя денежные средства на специальном счете в банке в течение оговоренного периода времени, который тоже может варьировать, ему сразу может открываться накопительный счет без внесения первоначального взноса. Возможно, что у заемщика имеется жилплощадь достаточных размеров, но район города его не устраивает и он хотел бы поменять имеющуюся жилплощадь на равноценную в другом районе города. Тогда для него нет необходимости производить какие либо взносы, достаточно оговорить в договорном порядке срок продажи старой квартиры и выбрать аккредитованное агентство недвижимости, через которое будет происходить

продажа. И так далее. Количество вариантов может быть бесконечным. Каждый элемент схемы может быть использован частично, что поможет удовлетворить спрос любого заемщика.

Многовариантность данной модели ипотечного кредитования зависит от реальных возможностей каждого индивидуального заемщика, его положения в обществе, получаемого дохода, и желания приобрести тот или иной объект недвижимости.

Нужно заметить, что при сложившихся экономических условиях необходим ряд мер для успешного внедрения предлагаемой модели. В условиях нестабильной экономической ситуации и высокой инфляции нужно заинтересовать заемщика во вложении средств в банк для накопления определенной суммы. Это сделать непросто, так как не каждый человек согласится отдать свои деньги на столь длительный период времени без законных опасений в их обесценении. Поэтому предлагаемая модель предусматривает более выгодные условия вложения: более высокие проценты по вкладу, корректировку вклада на индекс инфляции с целью приведения величины вклада к реальному значению, соответствующему действительности. Система содержит также меры защиты вкладчиков: предусматриваются определенные меры для того, чтобы льготными ипотечными кредитами не пользовались заемщики с высокими доходами для приобретения элитного жилья; вкладчикам гарантируется более выгодный процент по накопительному вкладу, но если вдруг заемщик передумал брать ипотечный кредит по тем или иным причинам, банк вернет ему его вклад, но по простому банковскому проценту по депозиту, т.е. заемщику не удастся накопить сумму денег, предназначенную на другие цели, за счет повышенных процентов по ипотечному вкладу.

Дальнейшее укрепление нормативно-правовой базы ипотечного жилищного кредитования, стимулирование со стороны краевых органов власти финансирования реального сектора инвестиционных потребностей и активизация деятельности местного самоуправления в поддержке ипотечного жилищного кредитования граждан позволят решить жилищную проблему на базе развития ипотечного кредитования и преодоления вставших на его пути проблем.