

ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНИМОСТИ СОВРЕМЕННЫХ МОДЕЛЕЙ ДОЛГОСРОЧНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

В настоящее время основными базовыми моделями ипотеки, получившими широкое распространение на Западе, принято считать американскую, ориентированную на развитый рынок ценных бумаг, Европейскую (прежде всего – немецкую), в основе которой лежит деятельность специализированных "стройсберкасс", и банковскую.

В США хорошо развитый ипотечный рынок расширяет возможности по финансированию рынка жилья. В свою очередь, сильный рынок жилья оказывает благотворное влияние на экономику.

Основные финансовые учреждения, иницирующие ссуды под залог недвижимого имущества в США:

1. Ссудно-сберегательные ассоциации (ССА) – до 50% всех ипотечных кредитов (ИК) ССА формируют свои ресурсы из вкладов граждан. Таким образом, основной источник кредитования жилья – сбережения самих граждан.

2. Ипотечные банки, действующие как отделения коммерческих -второй по значению ипотечный кредитор. Они формируют свои активы из заемных средств, открывают ИК и тут же продают их на рынке ценных бумаг.

3. Коммерческие банки также занимаются ипотечным кредитованием (до 20% общего объема выпущенных ссуд).

4. Взаимосберегающие (кооперативные) банки, подобно ССА, формируют свои депозитивы из временно свободных средств населения (до 10% ссуд).

5. Кредитные союзы (специализированные сберегательные учреждения) – до 20% ссуд.

Основные особенности ипотечного кредитования в США:

- ипотечный заем, как правило, долгосрочный (15-20 лет);
- процентная ставка ниже рыночной (в среднем 3-4%);
- сумма кредита не превышает 80-90% стоимости заложенной недвижимости, а 10-20% составляет первый взнос, который покупатель должен внести из собственных средств. Для малоимущих, ветеранов государство гарантирует выдачу льготных ссуд на полную стоимость долга без уплаты первого взноса;

- фактический средний срок погашения закладных составляет в среднем 8 лет, т. к. кредит погашается ранее обусловленного срока, что превышает степень риска и снижает уровень дохода кредитных операций в этой сфере;

- закладные поступают на рынок ценных бумаг, т. и. они обеспечивают постоянное получение дохода.

Ипотечное кредитование на финансовом рынке США обладает достаточной конкурентоспособностью, что обусловлено применением целой системы мер государственного регулирования.

Во-первых, при открытии ссуды под залог недвижимого имущества производится тщательная оценка степени риска кредитования – андеррайтинг. Исследуется кредитоспособность заемщика, его надежность как плательщика, оценивается сам дом, район его нахождения и т. д.

Второй фактор – это обязательное страхование ипотечной задолженности. Более 50% ипотечных займов обеспечиваются государственной страховкой, остальные ссуды, в основном, застрахованы частными страховыми фирмами.

Третье – это использование различных форм кредита, в т. ч. учитывающих инфляционные процессы и движение цен на кредитные ресурсы на финансовом рынке.

Самым важным в регулировании жилищного рынка США является правительственная поддержка системы ипотечного кредитования. Основные методы регулирования – государственное страхование ссуд, выдаваемых частными кредитными учреждениями, льготы в получении кредитов для малообеспеченных групп населения и ветеранов.

В США одной из основных тенденций в ипотеке многоквартирных домов является секьюритизация – это трансформация ипотечных кредитов в более ликвидную форму (выпуск ценных бумаг, обеспеченными ипотечными задолженностями).

К преимуществам механизма секьюритизации ипотечных кредитов следует отнести ускорение оборота капитала для традиционных инвесторов, возможность использования готовой инфраструктуры рынка ценных бумаг, привлекательности по критерию доходность / надежность для инвесторов различных типов.

Для России рассмотренный инструментальный представляется делом более отдаленного будущего. Дело в том, что рынок ипотечных ценных бумаг – это рынок консервативных инвесторов, в то время как сегодня основные участники российского рынка ценных бумаг ориентированы на существенно более высокую доходность по сравнению с другими сегментами финансового рынка. В основе этих ожиданий – расчет на естественный рост котировок «голубых фишек», которые существенно недооценены.

Опыт организации ипотечного кредитования в США позволяет заключить, что:

- роль государства в эффективности функционирования модели является определяющей;
- уровень развития рынка ценных бумаг и возможность доступа к нему частных инвесторов представляет собой необходимое условие работоспособности модели;
- ипотечный бизнес – катализатор развития жилищного строительства, являющегося важным фактором роста ВВП страны.

Здесь важно обратить внимание, что американские условия практически не коррелируют с нашими российскими реалиями.

Во-первых, ипотечная платежеспособность россиян отличается от граждан других стран: Америки, Германии или Англии. Во-вторых, наши граждане испытывают большие трудности с устройством на работу (речь идет об эффективной занятости). Дополнительные сложности возникают и вследствие высокого уровня процентных ставок, и вследствие патерналистского законодательства, делающего проблематичным выселение неплатежеспособного заемщика из занимаемой квартиры. В-четвертых, уровень развития рынка ценных бумаг не отвечает требованиям размещения на нем ликвидных ипотечных обязательств.

Несмотря на все эти трудности именно ипотечное кредитование жилищного строительства создает реальный путь для улучшения бытовых условий граждан России. Объединение всех программ жилищного строительства в единую ипотечную программу кредитования, финансируемую (на долевой основе) из бюджета, должно осуществляться под контролем Правительства и Государственной Думы. Инвестиционная программа не должна бесконтрольно реализовываться негосударственными, финансовыми структурами. Любое рассмотрение бюджетных вопросов, в том числе по Федеральным целевым программам, по распределению бюджетных средств на жилищное строительство, а также проведение конкурсов и тендеров на распределение бюджетных средств должно проводиться под контролем государственных структур.

В наиболее концентрированном виде европейская модель ипотеки представлена в Германии, где ипотечным кредитованием могут заниматься как частные, так и юридические лица. Но на практике в этой сфере доминируют ипотечные банки и строительные сберегательные кассы (ССК).

Для ипотечных банков в качестве залога служат недвижимость, суда и судостроительные верфи. Необходимые для долгосрочного кредитования средства они получают через выпуск залоговых листов и заимствования на рынке капиталов.

ССК работают по следующей схеме. Средства для кредитования формируются за счет взносов клиентов, то есть накопления определенного фонда. Вкладчик, в зависимости от величины своих взносов, а также финансовых возможностей конкретной сберкассы, может ожидать кредита от одного года до 10 лет. За ним закреплено право в любой момент использовать свой вклад на цели, связанные с покупкой или строительством жилья. Однако вклад для использования в других целях может быть изъят лишь через 7 лет после первого взноса. Фонд пополняется как за счет взносов, постоянно вовлекаемых вкладчиков, так и возвращаемых кредитов и процентов по ним. Процент этот составляет 2,5-3% и заметно ниже, чем по обычным сберегательным вкладам. Это дает возможность получения ипотечных кредитов по ставкам ниже рыночных после окончания накопительного периода.

Для России из немецкого опыта наибольший интерес представляют независимость ипотечной модели от государственной поддержки и безальтернативность пассивных и активных операций ССК на ипотечном рынке.

В рамках уже фактически сложившейся тенденции глобализации мировой экономики характерной чертой развития ипотечного рынка стало создание всемирной Ипотечной Ассоциации (World Mae). Эта ассоциация и относящиеся к ней структурные единицы являются международной сетью компаний, которые осваивают вторичный рынок займов под закладную (ипотечных займов-MBS) в различных странах мира.

Несмотря на очевидные перспективы становления и развития глобальной международной сети размещения ипотечных ценных бумаг, есть серьезные препятствия, которые необходимо преодолеть для того, чтобы такой рыночный механизм эффективнее функционировал.

Основной тормоз – отсутствие единых стандартов размещения ипотечных ценных бумаг и страхования соответствующих рисков. Многих форм защиты, которые существуют в США, нет в других странах (страховка собственности и документальная оценка собственности, лежащей в основе закладной). Отсутствие стандартизации создает барьер в процессе использования ценных бумаг. Поэтому концепция развития Всемирной Ипотечной Ассоциации включает в себя полную стандартизацию всей сети путем создания стимулов для банков и других институтов, выпускающих ипотечные займы, для того, чтобы они могли получить выгоду от участия в единой сети.

Для России возможность появления на этом рынке в качестве полноправного участника выглядит проблематичной. При наличии доступа к инфраструктуре Всемирной Ипотечной Ассоциации «среднестатистический» российский инвестор мог бы приобрести, например, американские ипотечные ценные бумаги, надежно гарантированные государством. Дело в том, что даже проценты по валютному депозиту в Сбербанке РФ превышают доходность этих ценных бумаг. Поэтому консервативный российский инвестор скорее воспользуется привычной для него возможностью размещения сбережений в Сбербанке РФ.

С учетом сохраняющейся приверженности большинства населения к хранению сбережений в Сбербанке РФ, по состоянию на начало 2000 г. практически монополизировавшего рынок частных депозитов (уровень контроля – более 70% объема), представляется целесообразным несколько по иному, чем в промышленно развитых странах увидеть перспективы развития в России банковской модели ипотеки.

Следует отметить, что из всех возможных вариантов развития ипотечного рынка в России за основу была взята американская модель, которая была адаптирована к отечественным условиям при помощи соответствующего законодательства [1]. В качестве основных аргументов, обосновывающих направленность формирования рассматриваемого рынка, как правило, использовались следующие:

1. После развала банковской системы потребуется не один год для ее восстановления, не говоря уж о том, что и до кризиса в строгом понимании этого слова в России не удалось создать ни одного банка, а всего лишь расчетно-кассовые центры, спекулирующие на "коротких" деньгах;

2. Наличие сильного в финансовом и методологическом плане федерального центра в виде Федеральной Ипотечной Ассоциации (ФИА) со своими региональными представительствами создаст возможность для целенаправленного формирования региональных систем ипотечного жилищного кредитования и работы с субъектами ипотечного рынка в регионах России. Там самым будут созданы реальные предпосылки для развития цивилизованного федерализма в России;

3. Жилищная политика в России имеет особенности, связанные с необходимостью межрегиональной кооперации (программа расселения избыточного населения Севера, программа обеспечения жильем увольняемых в запас военнослужащих и т. п.), в качестве интегратора которой может выступить рынок ипотечных ценных бумаг.

Однако, эта аргументация не вполне убедительна. Так, банковский сектор экономики стремительно восстанавливается, а объем депозитов граждан превысил докризисный уровень. Без крупных денежных «вливаний» из бюджета роль ФИА будет в основном методологической, которую она может выполнять и в рамках адаптированной европейской, и банковской моделей ипотеки. В силу истории своего развития Сбербанк РФ может справиться с функцией интегратора ипотечных программ никак не хуже фондового рынка. Поэтому перспектива применения в России определенного симбиоза европейской и банковской моделей ипотеки нельзя недооценивать.

Литература

1. Федеральный закон №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)». -М:Ось-89, 1998.