

Власов Александр Викторович

аспирант, старший преподаватель
кафедры гражданского права и процесса
Российской Академии Предпринимательства
a.vlasov@suomi24.fi

**ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ
«СТРАТЕГИИ ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ДО 2030 ГОДА»**

Аннотация:

В июле 2010 г. премьером Российской Федерации была подписана «Стратегия развития ипотечного кредитования до 2030 года». В данной статье приведен ряд фактов, которые указывают на то, что данная стратегия не сможет решить полностью поставленные перед ней задачи. Автор отмечает высокий потенциал данного документа, при этом указывает на необходимость дополнения данной стратегии.

Ключевые слова:

ипотека, стратегия, банк, кредит, процентная ставка, зарубежный опыт.

Vlasov Alexander Victorovich

post-graduate student, senior lecturer of
the chair of civil law and procedure,
Russian Academy of Entrepreneurship
a.vlasov@suomi24.fi

**PROBLEMS OF DEVELOPMENT OF
“STRATEGY OF PROGRESS OF
HYPOTHECARY CREDITING
IN THE RUSSIAN FEDERATION
TILL 2030”**

The summary:

In July, 2010 prime-minister of the Russian Federation had been signed “Strategy of progress of hypothecary crediting till 2030”, in given article are resulted a number of the facts which specify that the given strategy cannot solve the problems completely put before it. The author marks high potential given the document, thus specifies on an indispensability of addition of the given strategy.

Keywords:

mortgage, strategy, bank, credit, interest rate, foreign experience.

Статья 40 пункт 2 Конституции Российской Федерации гласит: «Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище». Из данной статьи мы делаем вывод, что государство посредством комплекса мер должно поощрять жилищное строительство. Такими мерами могут быть: выделение территорий для застройки, уменьшение налоговой базы или налоговых льгот для застройщиков, уменьшение стоимости материалов, поощрение малоэтажного строительства [1].

«Стратегию развития ипотечного кредитования до 2030 года», подписанную премьером России В.В. Путиным в июле 2010 г., можно считать определенным достижением, так как впервые правительство решило серьезно заняться решением жилищного вопроса граждан России.

Одной из главных целей развития ипотечного жилищного кредитования и других форм ипотечного кредитования является обеспечение к 2030 г. доступности приобретения и строительства жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования для 60 % семей. Для достижения этой цели необходимо решить следующие основные задачи:

- преодоление текущего кризиса и создание условий для предотвращения и смягчения возможных будущих кризисных явлений;
- создание эффективного первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков;
- формирование устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов с рынка капитала на рынок ипотеки;
- создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования;
- развитие ипотечного жилищного кредитования и иных форм ипотечного кредитования, а также финансирования жилищного строительства;
- учет региональных и локальных особенностей развития рынка жилья и ипотеки [2].

Национальный проект «Жилье» (проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России») – программа по улучшению жилищных условий граждан, объявленная Президентом Российской Федерации В.В. Путиным 5 сентября 2005 г. на его встрече с правительством, парламентом и главами регионов в рамках Программы приоритетных национальных проектов, можно смело сказать не достигла поставленных перед ней задач. Количество возводимого жилья в рамках данного проекта не могло развить и дать определенный рост ипотечному кредитованию. Безусловно, количество жилья в рамках данного проекта превысили предыдущие пока-

затели, но глобальный экономический кризис, а также проблемы ликвидности банков вызвали резкий спад ипотечного кредитования.

В докризисные годы банки в «погоне» за заемщиками предоставляли ипотеку с нулевым авансовым платежом и без официальной справки о доходах клиента, порой даже без проверки финансовой состоятельности будущего заемщика, перед банками стояла одна цель – выдать как можно больше кредитов, не обращая внимания на их «качество», тем самым они обрекли себя на проблемы возвратов кредитов, проблемы с реализацией заложенного имущества и т.д. Усвоив данный урок, банкиры стали более внимательно подходить к изучению кредитной истории, финансового состояния заемщика, а также, что бы минимизировать риски, подняли процентные ставки. Некоторые банки в России полностью прекратили выдавать ипотечные кредиты до «лучших времен».

На данный момент на ипотечном рынке работают более 30 кредитных организаций. Отрасль жилищного кредитования начала активно поддерживаться государством, но возникла проблема с самим жильем, в год экономического кризиса большинство строительных площадок были заморожены, многие стройки приостановили или снизили темпы строительства, тем самым резко уменьшив ввод жилья, образовавшуюся в данной ситуации нехватку площади на данный момент заполнить нечем. Девелоперы только к началу весны 2011 г. смогут нарастить объемы строительства, в первую очередь это связано с тем, что активность строительства зимой всегда падает, так как возникает больше затрат при строительстве, чем летом, а с другой стороны, девелоперы на данный момент испытывают проблемы с финансовыми денежными средствами.

Данная ситуация спровоцировала медленный, но уверенный рост цен на жилье, так как, с одной стороны, ипотека становится доступнее (с некоторыми оговорками), а с другой стороны готовых жилищных проектов меньше, чем того требовалось.

Если рассмотреть отдельно вопрос доступности ипотечного кредитования, то на получение ипотечного кредита может рассчитывать теперь не каждый, как это было в докризисные годы. В первую очередь для получения ипотечного кредита заемщик должен обладать значительной суммой средств для оплаты авансового платежа, а также страхового полиса и комиссий банка за оформление и выдачу кредита, отдельно рассматривается доход заемщика для оплаты ежемесячных взносов. Естественно чем больше у заемщика собственных средств и высокий уровень заработка, тем охотнее банки его кредитуют. Достаточно часто банки учитывают состав семьи заемщика. Размер ипотечного кредита может быть увеличен с учетом доходов супруга или супруги, а также, в редких исключениях, родителей. Размер ставок по ипотеке зависит от периода кредитования, размера авансового платежа, наличия у заемщика справки 2-НДФЛ. Рублевый кредит на данный момент для приобретения вторичного жилья сегодня можно оформить, начиная с 9,5 заканчивая в среднем 15 % годовых, а средства на покупку новой недвижимости банки предоставляют в среднем под 16 %. При данных процентных ставках можно с уверенностью говорить, что ипотека по прежнему не доступна большей части населения страны.

В качестве примера можно взять стандартную схему приобретения квартиры в Москве по состоянию на октябрь 2010 года, к примеру [3]:

- стоимость квартиры: **5 000 000,00 руб.;**
- первоначальный взнос: **1 000 000,00 руб. (20.00 %);**
- размер кредита: **4 000 000,00 руб.;**
- ставка кредита: **10 % годовых;**
- срок кредитования: **15 лет;**
- кол-во платежей: **180;**
- ежемесячный платеж: **42 984,20 руб.** или **0,86 %** от стоимости квартиры;
- полные затраты с учетом процентов: **8 737 156,85 руб.** или: **174,74 %** от стоимости квартиры;
- величина переплаты: **3 737 156,85 руб.** или: **74.74 %** от стоимости квартиры [4].

Благодаря данному расчету мы видим, что величина переплаты за квартиру огромна, а также ежемесячный платеж в среднем недоступен для большинства граждан в России.

Если взять схему, которую утвердило правительство России, согласно «Стратегии развития ипотечного кредитования до 2030 года», то сначала необходимо учитывать возможный рост стоимости квадратного метра. Необходимо учитывать, что на данный момент нет единого мнения среди экспертов, как и в каких темпах будет расти стоимость недвижимости, но большинство считают, что в ближайшие 5 лет стоимость будет расти в среднем на 12–15 % [5].

При таком раскладе, предположим, ипотечный кредит для покупки 1-но комнатной квартиры через 5 лет будет выглядеть примерно так:

- стоимость квартиры: **7 500 000,00 руб.;**
- первоначальный взнос: **1 000 000,00 руб. (13,33 %);**
- размер кредита: **6 500 000,00 руб.;**

- ставка кредита: **7 %** годовых;
- срок кредитования: **30** лет;
- кол-во платежей: **360**;
- ежемесячный платеж: **43 244,66 руб.** или: **0,58 %** от стоимости квартиры;
- полные затраты с учетом процентов: **16 568 078,39 руб.** или: **220,91 %** от стоимости квартиры;
- величина переплаты: **9 068 078,39 руб.** или: **120,91 %** от стоимости квартиры.

Для данного расчета мы использовали те критерии, которые заложены в стратегии, а именно процентная ставка должна быть выше уровня инфляции на 2–3 %, если на данный момент уровень инфляции составит в России около 7 % [6], то в долгосрочной перспективе, предположим, уровень инфляции 5 %, добавляем процентную ставку согласно стратегии 2 %, получаем 7 % годовых, ставим срок кредита на 30 лет и в, конечном итоге, получаем также не очень положительную картину.

Получается, что при нынешнем росте цен, при нынешнем темпе роста заработной платы, даже в ближайшей перспективе нельзя говорить, что в течение 5 лет ипотечное кредитование будет доступно большинству граждан России.

На наш взгляд, ошибочно только снижать процентные ставки, необходим комплекс мер, которые будут способствовать росту ипотечного кредитования.

Для развития ипотечного кредитования можно взять за основу зарубежный опыт, который используется достаточно успешно и позволяет с уверенностью сказать, что ипотечное кредитование на западе доступно большинству населения той или иной страны.

К примеру, рассчитаем стоимость ипотечного кредита в Чехии и России.

Для сравнения мы возьмем 1-но комнатную квартиру в Праге, критерии идентичны для сравнения с московским аналогом: тот же метраж, не центральный район, одинаковое количество времени, затраченное для поездки в центр, состояние квартиры и т.д., максимально приблизив критерии квартир [7].

Картина получалась следующая:

- стоимость квартиры: **60 000,00 €**;
- первоначальный взнос: **10 200,00 € (17 %)**;
- размер кредита: **49 800,00 €**;
- ставка кредита: **4,5 %** годовых;
- срок кредитования: **30** лет;
- кол-во платежей: **360**;
- ежемесячный платеж: **252,33 €** или: **0,42 %** от стоимости квартиры;
- полные затраты с учетом процентов: **101 038,54 €** или: **168,40 %** от стоимости квартиры;
- величина переплаты: **41 038,54 €** или: **68,40 %** от стоимости квартиры.

Из данных расчетов можно сделать ряд выводов:

1. Размер ежемесячного взноса в России в несколько раз больше размера ежемесячного взноса в Чешской республике.
2. Срок кредита в России в 2 раза меньше, чем тот же кредит, но выданный в Чехии.
3. Стоимость квадратного метра в России намного больше, чем стоимость квадратного метра в Чешской республике.

Именно стоимость квадратного метра определяет доступность ипотечного кредитования, а не процентная ставка или срок, на который выдан кредит, именно высокая стоимость квадратного метра является тем сдерживающим фактором, который не позволяет большинству граждан в России оформлять ипотечные кредиты.

При написании «Стратегии развитие ипотечного кредитования до 2030 года» авторы проекта не учли, что необходимо принимать меры, в первую очередь направленные на снижение стоимости квадратного метра, такими мерами, на наш взгляд, могут быть:

1. Увеличение количества строительных площадок в России путем строительства новых микрорайонов, к примеру, на данный момент вокруг Москвы имеется достаточное количество земельных участков для развития массовой застройки, среди них пустыри или заброшенные территории.
2. Увеличение конкуренции среди строительных компаний, занимающихся строительством, по некоторым данным в 2004 г. количество компаний было 21, в 2008 – 13 компаний, на наш взгляд, этого мало, можно предположить об определенном монополизме в данной сфере.
3. Необходимости снижения стоимости материалов, которые используются при строительстве того или иного объекта, такая мера потребует строительство дополнительных мощностей для производства цемента, арматуры, ригелей и т.д., но данные затраты быстро окупятся, так как на рынке имеется определенная нехватка строительных материалов, к примеру, цемента, который является основным материалом при строительстве.

4. Расширить малоэтажное строительство вокруг городов. Конечно, это потребует развития дополнительной инфраструктуры, но это позволит снизить нагрузку на город и будет способствовать «заселению» вокруг города.

5. Данные меры, на наш взгляд, способны приостановить рост цен на квадратные метры, что в свою очередь приостановит рост и суммы ипотечных кредитов.

Необходимо также учитывать, что одностороннее решение проблемы ипотечного кредитования (снижение процентных ставок, или увеличение срока ипотечного кредитования) вызовет дополнительный спрос на имеющуюся недвижимость, что приведет к более резкому подорожанию квадратных метров.

Ссылки и примечания:

1. Конституция РФ с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ и от 30.12.2008.
2. «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» от 19 июля 2010 г. № 1201-р.
3. Стоимость объекта недвижимости была взята с интернет ресурса корпорации «Инком». URL: www.incom.ru.
4. Данные и последующие расчеты были совершены благодаря «Профессиональному ипотечному калькулятору». URL: www.irn.ru.
5. Плавный рост цен наиболее вероятен в ближайшие годы. 05.10.10. URL: www.irn.ru
6. Из выступления В.В. Путина в Сочи 17.09.2010. URL: <http://www.rian.ru/economy/20100917/276597097.html>.
7. Стоимость объектов недвижимости были получены с интернет ресурса. URL: <http://www.reality.cz/nemovitosti.shtml>.

References (transliterated) and notes:

1. Konstitutsiya RF s uchetom popravok, vnesennykh Zakonami Rossiyskoy Federatsii o popravkakh k Konstitutsii Rossiyskoy Federatsii ot 30.12.2008 No. 6-FKZ i ot 30.12.2008.
2. "Strategiya razvitiya ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossiyskoy Federatsii do 2030 goda" ot 19 iyulya 2010 g. № 1201-r.
3. The cost of the property was taken from the Internet resource corporation "Inkom". URL: www.incom.ru.
4. These and subsequent calculations were carried out by "professional mortgage calculator. URL: www.irn.ru.
5. Slight rise in prices is most likely in the coming years. 05.10.10. URL: www.irn.ru
6. From the speech of V.V. Putin in Sochi 17.09.2010. URL: <http://www.rian.ru/economy/20100917/276597097.html>.
7. The cost of real estate have been obtained from the Internet resource. URL: <http://www.reality.cz/nemovitosti.shtml>.