

УДК 332.82

Экономические аспекты ипотечного кредитования жилищного строительства**Афанасьева А.Н.**

Кандидат экономических наук,
старший преподаватель кафедры муниципального менеджмента
Казанского государственного архитектурно-строительного университета

В современных экономических условиях ипотечное жилищное кредитование является одной из наиболее приоритетных и актуальных систем. Без неё невозможна «стабилизация рыночной экономики», создание благоприятного инвестиционного и инновационного климатов, необходимых компонентов будущей модели наиболее быстрого, эффективного и реального социально-экономического прогресса общества и государства. Однако действующее правовое регулирование через меры экономического стимулирования и поддержки, к сожалению, не позволяет решить проблему удовлетворения жилищных потребностей большей части населения, особенно малообеспеченного.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, ипотечный рынок, жилищное строительство.

Каждый закон может быть проанализирован с позиций экономической модели и на предмет социально-экономической безопасности. Рассмотрение такой группы проблем представляет самостоятельную задачу.

Ипотека не является самостоятельным видом сделок. Она используется в качестве второй сделки (дополнительного обязательства) в дополнение к какой-то основной сделке (к основному обязательству). Причем, речь идет о двух разных договорах, образующих сложную сделку: это договор о кредите или ином «обязательстве» и договор об ипотеке, который используется для обеспечения гарантии полного расчета должника с кредитором путем уступки прав на объект залога.

Таким образом, приходим к следующему. Во-первых, нельзя путать залогодержателя с кредитором. Никаких процентов за пользование заемными средствами залогодержатель получать не должен. Цена объекта ипотеки, которая указана в договоре об ипотеке, уже покрывает и кредит, и проценты за пользование кредитом. Во-вторых, если говорить не о залогодержателе и залогодателе, а о кредиторе и заемщике, то средства, полученные заемщиком, находятся в его собственности. В этом случае цена объекта ипотеки полностью покрывает весь кредитный долг (вместе с процентами). Именно для этого используется ипоте-

ка. В-третьих, если кредит предоставляется для приобретения новой недвижимости, права на которую используются для ипотеки, то у кредитора имеются разные эффективные способы обеспечения целевого использования кредита заемщиком.

Для того, чтобы была понятной связь долга по кредитному договору и договора об ипотеке и недопустимость взыскания с залогодателя каких-то процентов, относящихся к договору о кредите, приведем следующую информацию к сведению. Обозначим сумму кредита величиной S . Срок кредита (T) разделим на n процентных периодов, вводя срок такого периода t_0 , $n = T/t_0$. Ставку процента (в процентах) за процентный период обозначим α . Тогда долг по кредитному договору ($Ц_k$) определяется формулой:

$$Ц_k = S + n \cdot \alpha / 100, \quad (1)$$

где $n \cdot \alpha / 100$ – сумма процентов, начисленная по договору кредита за период T .

Для обеспечения гарантий погашения кредитного долга и в качестве запасного варианта расчета используется ипотека. Обозначим договорную цену заложенного имущества (вещи) величиной $Ц_в$. Условно разделим эту величину на две компоненты: $Ц_{зв}$ и Δ , где $Ц_{зв}$ – «залоговая цена вещи».

Из условия равноценности долга по кредитному договору и по договору об ипотеке следует:

$$S = \Pi_{36}, \quad (2)$$

$$n_0 \cdot \alpha / 100 = \Delta, \quad (3)$$

где n_0 – ограниченное число процентных периодов, соответствующих условию $T = T_{\text{отл}}$,

где $T_{\text{отл}}$ – длительность отлагательного периода, на срок действия которого заключается договор об ипотеке. Из приведенных соотношений видно, что залогодержатель получает не «проценты» по кредитному договору, а разницу между рыночной ценой объекта ипотеки и «залоговой ценой» этого объекта: $\Delta = \Pi_g - \Pi_{36}$. Причем органы государственной власти обязаны не допускать обесценение отечественной недвижимости и следить за тем, чтобы соблюдалось условие $\Pi_{36} > (0,7-0,8) \cdot \Pi_g$. Если изучить условия российского закона об ипотеке [1] и опыт его применения, то окажется, что вместо указанного ограничения обесценения отечественной недвижимости законом задается ущербное условие: $\Pi_{36} < (0,6-0,5)$.

Таким образом, приведенное выше законодательное правило позволяет, с одной стороны, кредитору-залогодержателю избегать положенной ему обязанности и ответственности, а с другой стороны – наносить разносторонний ущерб интересам граждан-заемщиков и государству.

Рассмотрим эти аспекты на примере ипотечного кредитования при приобретении жилья.

Предположим, что гражданин, живущий на скромные доходы, хочет использовать рыночную стоимость принадлежащей ему квартиры для финансирования нового жилья. Пусть рыночная стоимость старого жилья составляет «А». Возникает вопрос, какую сумму (долю от величины «А») залогодатель может планировать и реально (без искусственно созданного риска) инвестировать в новое строительство?

Прямого ответа закон об ипотеке на этот вопрос не дает. Однако такой ответ можно получить, анализируя текст закона [1].

Для гражданина стартовая цена, на которую он, казалось бы, может рассчитывать, определяется рыночной стоимостью его жилья в режиме купли-продажи. Дело в том, что по условиям закона гражданин должен за счет стоимости своего имущества оплачивать различные издержки: судов, организаторов торгов, не предвиденные им издержки залогодержателя, налоги и сборы. Это значит, что при планировании величины инвестиционного капитала он должен вычесть эти издержки из стоимости своего жилья. Более того, он должен понимать, что кредитор не даст ему средства без учета стоимости тех угроз, которые созданы законом в отношении прав залогодержателя, не говоря уже о прибыли, которую он хочет получить от сделки.

Нетрудно убедиться, что реальная сумма, на которую сможет рассчитывать наш гражданин в случае ипотеки, будет в 2-3 раза меньше, чем продажная стоимость объекта залога. Из каких соображений складывается такая оценка?

Прибыль кредитора может составлять примерно 10-15 % от стоимости объекта ипотеки. Оценка рыночной стоимости объекта может приводить (объективно) к уменьшению цены на 10-15 % по сравнению с реальной стоимостью продаж, например, за полугодовой период. Коэффициент дисконтирования дохода в отсутствие государственных гарантий может привести к процентной ставке на 10-15 % выше того, который бы соответствовал курсовой стоимости недвижимости. В отсутствие государственных гарантий страхование недвижимости ляжет на плечи только коммерческих структур. В этом случае страхование может «съесть» еще 15-20 % от рыночной цены недвижимости. Примерно столько, если не больше, уйдет на оплату расходов судов и организаторов торгов, включая оценщиков, риэлтеров.

Уже в таком наборе потенциальных выгод и издержек мы исчерпали указанные выше цифры (в 2-3 раза). Но это еще далеко не предел. Дело в том, что кредитор может не суметь уверенно реализовать свое право собственности на объект ипотеки. Такая реализация стоит денег. Если это так, то он должен учесть риск и оценить его в деньгах. Один из вариантов такого учета рассматривается ниже. Подобный учет может привести к удешевлению объекта ипотеки на 20-30 % величины стоимости. Вычитая все потенциальные издержки кредитора из рыночной цены объекта, мы получим величину кредита, которую кредитор сможет предоставить гражданину в обеспечение ипотеки его жилья. Приведенная оценка ипотечного потенциала гражданина является льготной, завышенной, без учета всех граней риска, которые предусмотрены в Законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [1].

Таким образом, будет «нормально», если для финансирования нового жилищного строительства по механизму ипотеки наш гражданин получит, например, 30-50 % от рыночной стоимости своего жилья в режиме купли-продажи. Это означает, что «коэффициент полезного действия» ипотеки для нашего гражданина-инвестора вместо 90-95 % будет в лучшем случае составлять 30-50 % от реальной стоимости его жилья.

Спрашивается, кому из главных участников ипотеки (залогодателю или залогодержателю) выгоден механизм такой ипотеки? И особенно он не выгоден для органов власти, экономики региона, строительной отрасли.

Необходимо так сформировать условия в законе, чтобы залогодатель мог инвестировать в новое жилищное строительство не менее 85-95 % от величины «А» (без учета прибыли кредитора). Очевидно, что большинство из рассмотренных выше проблем самым прямым образом касаются экономической стороны модели правового регулирования ипотеки.

Здесь уместно еще раз подчеркнуть то, что гражданине Российской Федерации как собственники

приватизированного жилищного фонда обладают жильем, не обремененным долгами [2]. Анализируемый закон фактически направлен на то, чтобы лишить их этого качества. Допустить этого нельзя.

Современный механизм ипотечного жилищного кредитования не просто блокирует прогрессивный характер использования ипотеки, но и создает широкое пространство для неправомерных действий с вовлечением органов исполнительной и судебной власти, что является недопустимым условием. Особенно ущербной ипотека является для населения со средними доходами и в первую очередь для малообеспеченных слоев [3]. Она ведет не к прогрессу, а к регрессу. Главная задача, которая решается с помощью такого механизма, должна состоять в обеспечении наиболее эффективной защиты интересов граждан, являющихся собственниками жилья. Защита интересов должна обеспечиваться выполнением двух условий:

1) ипотека единственного жилья должна использоваться только для целей улучшения жилищных условий и не должна использоваться для целей лишения граждан единственного жилья;

2) ипотека единственного жилья должна обеспечивать залогодержателю основания для выпуска вторичных ценных бумаг на основе закладной и без ущерба для прав залогодателя.

Подводя итог, можно сделать вывод, что решить проблему удовлетворения жилищных потребностей населения можно успешно и в интересах общества, государства, но для этого необходимо радикально переработать Закон об ипотеке с учетом высказанных замечаний.

Литература:

1. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400; СЗ РФ. – 2015. – № 1 (часть 1). – Ст. 29.
2. Мустафина Л.Р., Афанасьева А.Н., Ланцов В.М. Социальные аспекты решения проблемы доступности жилья для населения (на примере Республики Татарстан) // Проблемы современной экономики. – 2012. – № 3 (43). – С. 272-275.
3. Афанасьева А.Н. Концепция решения жилищной проблемы в Республике Татарстан // Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 29 (356). – С. 18-25.

Economic Aspects of Mortgage Lending in the Sphere of Housing Construction

A.N. Afanasieva

Kazan State University of Architecture and Engineering

Residential mortgage has become one of the most topical systems in modern economic conditions. It serves as a ground for “stabilization of market economy”, creation of favourable investment and innovation climate and components of future model of accelerated, efficient and real social and economic progress of state and society. However, current legal regulation through the measures of economic support and incentives is unable to solve the problem of meeting housing demands of the bigger part of population, especially a disadvantaged one.

Key words: mortgage, mortgage lending, mortgage market, housing construction.

