

УДК 65.050

С.Н.Орлов, А.А.Писаренко, К.В.Севастьянова (2 курс, каф. ТОЭС),  
А.А.Бугаев, асс.

## ПУТИ РЕАЛИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Цель работы – выработка реализуемого пути для создания ипотечного кредитования на территории Санкт-Петербурга

Ипотечное кредитование – предоставление денежного кредита под залог недвижимой собственности, т.е. ипотечное кредитование не связано со строительством непосредственно, это кредитование конкретного заемщика, который может выбрать квартиру как на первичном, так и на вторичном рынке жилья, но при обязательном условии ее государственной регистрации.

В идеале ипотека должна включать систему оборота средств, которая бы обеспечивала их постоянное возвращение кредиторам. Для этого создается вторичный рынок ценных бумаг, обеспеченных залогом недвижимости и (или) гарантиями государства. Иными словами, на свет должна появиться ценная бумага, которая была бы достаточно ликвидной, могла обращаться на рынке и привлекать таким образом средства в ипотеку.

Ипотека – это хороший, правильный, цивилизованный путь решения жилищных проблем для людей со средним и невысоким доходом. Объективно говоря, ипотечное кредитование – это способ получения финансовыми структурами довольно больших доходов за счёт эксплуатации понятного желания граждан иметь достойные условия жизни раньше, чем они заработали на это достаточно средств. Вопрос в том, способны ли наши финансово-кредитные учреждения обеспечить активную работу этого инструмента. Ведь ипотечное кредитование – это "длинные" деньги, и желательно при небольшой процентной ставке. Готовы ли на таких условиях работать наши финансовые учреждения без поддержки "административного ресурса"?

Очевидно, что есть достаточно стимулов, чтобы ипотека развивалась за счёт частной инициативы и предприимчивости, без всякого вмешательства органов власти, но лишь при условии соответствующих гарантий. Более того, если смотреть в этом ключе, то вообще можно сказать, что органам власти она нужна менее, чем тем, кто непосредственно выдаёт ипотечные кредиты и получает от этого доходы. Но поскольку власть отвечает за то, чтобы система обеспечения потребности в жилье в государстве функционировала бесперебойно, чтобы функционировали инструменты перераспределения финансовых потоков в пользу жилищной сферы и государство вынуждено платить тем, кто выполняет эту полезную работу. Ипотечные инструменты позволяют сделать всё это с минимальными затратами. Но для этого ипотечная система должна стать крупномасштабным финансовым потоком, через который течёт 5...8% всех финансовых ресурсов страны

Для России (со времени Октябрьской революции) не только система ипотечного страхования, но и ипотека как таковая оставались не более чем хорошо забытым уроком отжившей "самодержавной" экономики. С недавнего времени российское правительство решило использовать ипотечное кредитование для разрешения жилищных проблем столицы и регионов.

В идеале ипотека должна включать систему оборота средств, которая бы обеспечивала их постоянное возвращение кредиторам. Для этого создается вторичный рынок ценных бумаг, обеспеченных залогом недвижимости и (или) гарантиями государства. Иными словами, на свет должна появиться ценная бумага, которая была бы достаточно ликвидной, могла обращаться на рынке и привлекать таким образом средства в ипотеку. Здесь возникает первый казус "ипотеки по-русски": закладные в нашей стране до сих пор не имеют статуса ценной бумаги, а потому не могут продаваться, хотя именно закладная фигурирует в законе

"Об ипотеке" в качестве основного инструмента привлечения денег инвесторов. В мировой практике существуют две основные схемы перераспределения средств в ипотеке. В большинстве стран Западной Европы специальные ипотечные банки перепродают закладные инвестиционным фондам и компаниям. По американской модели ипотечные кредиты выкупает у коммерческих банков специально созданное агентство, а потом выпускает облигации для продажи на вторичном рынке

Налогообложение в сфере ипотеки тоже оставляет желать лучшего. По мнению Ивана Грачева, председателя комиссии по ипотеке Государственной думы, абсолютно нелогично, что вложенные в ипотеку деньги (как сама сумма, так и будущие выплаты по кредитам) облагаются подоходным налогом. Кроме того, переход прав собственности попадает под НДС, а доходы банка (в частности, инфляционная составляющая дохода по ипотечному кредиту) облагаются налогом на прибыль. В результате дополнительные налоговые изъятия резко повышают процент по банковским ипотечным кредитам, делая их доступными только высокообеспеченным слоям населения, которые могут приобрести жилье и не прибегая к банковским ссудам. С точки зрения Ивана Грачева (под чьим непосредственным руководством, кстати, и создавался нынешний вариант закона "Об ипотеке"), слабый рост популярности ипотеки связан и с необходимостью декларировать расходы при приобретении недвижимости.

Потенциал России в плане развития ипотечного страхования, по оценке экспертов, на сегодняшний день просто огромен: по разным данным на руках населения находится порядка 40 млрд. долларов; 6,3 млн. семей стоят в очереди на жилье; по социологическому опросу более 50% граждан хотят участвовать в региональных ипотечных программах и готовы сделать первый взнос в размере 10...50 тысяч рублей.

Стоит подчеркнуть, что подобные инициативы, при всей их новизне и безусловной полезности для российского рынка, не являются особым новаторством. Российским кредитно-финансовым институтам нет необходимости "изобретать велосипед" - вполне достаточно разобраться в передовом зарубежном опыте и постараться адаптировать его на российской почве.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Строительство и городское хозяйство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области № 54 июнь 2002 / материал : Елена Зеликова
2. "Русский полис" № 11, 200
3. "Новый Компаньон" № 29 (225) от 20.08.2002 / материал: В ожидании внятных правил-2
4. Материалы сайта Gil-FIN (<http://www.gilfin.ru>)
5. Материалы выступления Лужкова Ю.М. (Мэр города Москвы) на 3-ей всероссийской конференции (2001 г, Москва)
6. Материалы выступления Грачева И. (председатель комиссии по ипотеке Государственной думы)