

# ИПОТЕКЕ НУЖНЫ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СОБСТВЕННОСТИ  
Виктор Семенович Плескачевский

## Финансовая услуга

На сегодняшний день главная проблема заключается в том, что ипотека – это финансовая услуга. Но, с другой стороны, ипотека является составной частью не финансовой политики, не политики потребительского кредитования, а жилищной политики, то есть одним из инструментов строительства. Причем это не вполне подходящий инструмент в решении жилищных проблем. Сегодня нужно говорить о проблемах с финансами и, в частности, об отсутствии в стране «длинных» денег. Если это финансовая услуга, то нужно говорить о емкости финансовых рынков в России и в их числе о емкости ипотечного рынка.

Объем финансового рынка России по отношению к ВВП в 2,7 раза ниже, чем объем финансовых рынков развивающихся стран, и в 5,6 ниже, чем объем рынков стран развитых. Это, с одной стороны, означает, что российские деньги работают хуже, а с другой, что маржа на эти деньги больше с отдельной операции.

Очевидно, что в сравнении с другими финансовыми услугами – банкингом, страхованием, с фондовыми рынками и инвестиционными услугами – ипотечное кредитование в нашей стране наименее развито. В неразвитости с ипотекой может соревноваться только лизинг. Обусловлено это тем, что еще в начале 1990-х годов финансовые рынки поручили развивать отдельным ведомствам. Ипотеку, например, «отдали» Госстрою. Вот откуда вырастает трактовка ипотеки как инструмента жилищной политики, а не политики потребительского кредитования. Это большая проблема, если не сказать беда.

## Строительные схемы

На рынке российского жилищного кредитования, к сожалению, сегодня соревнуются ипотека и строительные долевые схемы. Фактически эти схемы конкурируют с цивилизованным ипотечным кредитованием, потому что они завораживают своей низкой себестоимостью. Очень важно понимать, какие риски существуют внутри этих долевых схем. Сколько бы строители ни объясняли нам безопасность этих механизмов, сколько бы они ни говорили, что все прозрачно и ни одна компания не может исчезнуть вместе с деньгами клиентов, сегодня никто ничего гарантировать не может. Системы, построенные на репутации личности, в России пока еще не работают.

Риски строительных компаний – это наиболее серьезные риски в нашей стране. Причем многие из этих рисков строительными компаниями даже не называются. Например, сегодня практически любая строительная компания сочетает в себе и проектировщика, и менеджера, привлекающего средства на строительство. То есть фактически одна компания сочетает в себе и организацию, предлагающую финансовую услугу, и строителя, и проектировщика, и заказчика.

На данный момент никаких механизмов, которые бы противодействовали естественному удорожанию стоимости строительства, не существует. Строитель и проектировщик в одном лице может запроектировать какую-нибудь балку в четыре раза толще, чем это необходимо, добросовестно исполнить этот проект и в результате создать любую стоимость квадратного метра, какую он захочет. Экономика строительства сегодня позволяет это сделать.

Необходимо создать институт агентов потребителя, которые будут выступать на его стороне как финансовые агенты, вступать во взаимодействие с проектировщиками, строителями, следить за тем, чтобы у проекта были полноценные, независимые от строителей заказчики. В этом случае резко увеличится надежность механизмов жилищного кредитования. Риски банков или кредитующих фондов при долевых схемах строительства станут значительно ниже, что, в свою очередь, приведет к понижению кредитных ставок.

## Формирование фондов

Так что же такое ипотека? Ипотеку можно разделить, по сути, на два механизма. С одной стороны – это механизм потребительского кредитования под залог прав на недвижимость. С другой стороны – механизм рефинансирования. Если говорить о части, которая касается потребительского кредита, то главная сложность сегодня в том, что страна имеет избыточную ликвидность, но при этом «длинных» денег у нее нет. Ошибочно считать, что «длинные» деньги должны быть в банках. Банки не кредитуют развитие экономики, так как у них нет и не может быть «длинных» денег. Во всем мире «длинные деньги» формируются в фондах. Более того, они институционально выделены в самостоятельную группу, и поэтому «длинные» деньги от «коротких» на рынке заметно отличаются и стимулируются разными механизмами.

Таким образом, главное – создание фондов, создание рынка «длинных» денег. Это нужно обсуждать в Государственной Думе. Стимулирование развития рынка «длинных» денег может привести к понижению ставки по долгосрочным кредитам, к изменению сроков кредитования, к резкому снижению рисков.