

Ипотека работает. В долг, но с крышей.

Московские аналитики оценили деятельность иркутян как "подвиг первопроходцев"

Около 60 % населения страны сегодня нуждается в жилье или в улучшении жилищных условий

Около 60 процентов населения страны не могут приобрести квартиру. Единственным решением проблемы в этой ситуации, по мнению экспертов, является ипотека - выдача кредита под залог недвижимого имущества. В нашем городе, по оценке Госстроя Российской Федерации, действует одна из лучших систем кредитования, на основных принципах которой планируется основать всю российскую ипотеку.

Всех нуждающихся в жилье людей условно можно разделить на три категории. У одних сразу есть деньги на его покупку, другие приобрести квартиру "с ходу" не в состоянии, но имеют неплохой стабильный заработок, у третьих нет денег и возможности их накопить. И если первые в жилье не нуждаются, а третьим его должно предоставлять государство, то вторые могут рассчитывать на ипотеку. Она дает возможность любому платежеспособному и доказавшему это ипотечному агентству человеку купить квартиру, первоначально заплатив за нее лишь 30 процентов стоимости. Остальные деньги доплачивает ипотечное агентство в виде займа, который клиент в течение оговоренного срока отдает с процентами. Погашая долг, он живет в приобретенной на заем квартире. В нашем городе выплаты по займу вполне сопоставимы с арендой. Например, при сумме распространенного в Иркутске займа в 7 тысяч долларов клиент ежемесячно в течение десяти лет будет выплачивать в счет погашения долга 92 доллара - около трех тысяч рублей. А по состоянию на весну 2002 года аренда однокомнатной квартиры в панельной пятиэтажке Октябрьского района составляет 2500-3000 рублей.

Иркутскую ипотеку нарекли передовой из-за нескольких особенностей. Например, клиент берет не банковский кредит, а заем, предоставляемый Кредитным союзом "Рост". По мнению разработчиков, это позволяет избежать высоких банковских процентов, а также использовать деньги населения, находящиеся вне банковской системы. Одной из главных отличительных черт нашей ипотеки можно назвать то, что иркутяне первыми в России зарегистрировали эмиссию обеспеченных ипотекой облигаций Иркутского ипотечного агентства, при помощи которых планируется реализовать принцип самофинансирования. По замыслу разработчиков, государственные деньги необходимы лишь в качестве "пускового механизма" для ипотечной системы. В Иркутске областной бюджет для этой цели влил 26 млн. рублей. После же ипотека должна работать по принципу "население кредитует население".

Суть принципа самофинансирования проста: одни нуждаются в жилье, но у них нет средств, чтобы купить его сразу, а у других есть сбережения, которые нужно надежно сохранить. Ипотека способна обеспечить интересы и тех, и других по простой схеме: клиенты получают ипотечные займы в Кредитном союзе. Иркутское региональное ипотечное агентство (ИРИА) покупает у Кредитного союза закладные, после чего формирует из них пул, под обеспечение которого выпускает ипотечные облигации (облигации, обеспеченные залогом закладных). Эти ценные бумаги продаются, а вырученные за них деньги агентство вновь направляет на покупку закладных. Так, осуществляя принцип самофинансирования, происходит круговорот ипотечного кредитования.

Подобная система успешно работала еще до революции, ипотечные облигации составляли примерно 80% фондового рынка России и пользовались большим спросом у иностранцев. Сам факт организации подобного механизма иркутянами московские банковские аналитики оценили как "подвиг первопроходцев". По их мнению, наши ипотечники на практике реализовали еще не написанные законы.

Механизм ипотечного кредитования через продажу ценных бумаг позволяет задействовать "длинные" и сравнительно дешевые деньги населения. Неоднократно обманутое, в том числе и государством за годы реформ население опасается доверять свои кровные кому-либо и предпочитают копить их, складывая на депозиты в Сбербанк или покупая валюту. Так, по статистике, не превращаясь ни в товар, ни в услуги, в Иркутске складывается каждый пятый рубль. Эти деньги вполне могут служить для выдачи ипотечных займов. Тем более, что специалисты давно говорят о необходимости безрисковых финансовых инструментов для

сохранения денег на российском рынке. Сейчас таковыми вполне могут стать обеспеченные залогом недвижимости ипотечные облигации. На прошлой неделе Иркутское региональное ипотечное агентство по закрытой подписке разместило пять тысяч облигаций номинальной стоимостью тысяча рублей, под 5 процентов годовых в валютном эквиваленте.

Надежность этих бумаг позволяет, организовав работу с пенсионными фондами, копить в облигациях пенсионные сбережения. Кроме этого, одной из насущных задач сегодня остается привлечение ипотечных средств непосредственно в строительство. Ведь квартиру каждый из заемщиков выбирает себе сам. Естественно, что при нынешних ценах на первичное жилье в Иркутске большинство квартир по ипотеке куплены на вторичном рынке. Но, по словам генерального директора ИРИА Владимира Щербакова, "система ипотеки стимулирует рост спроса на жилые дома, что в итоге приведет к увеличению объемов жилищного строительства". Так как количество потенциальных заемщиков примерно в десять раз больше числа квартир на иркутском рынке жилья.

По расчетам специалистов областной администрации, сегодня выплачивать ипотечный кредит, не используя при этом какие-либо формы субсидирования, может около 10% населения Иркутской области. За время существования ипотечного агентства в него обратилось около 6 тысяч человек, 1064 потенциальных заемщика заполнили анкеты, больше половины из них признаны способными оплачивать заем. Если все получится, многие из них будут жить в долг, но зато с крышей над головой.

Президент Российской Федерации Владимир ПУТИН:

- Жилищно-коммунальная политика - это, прежде всего, обеспечение доступности жилья для граждан, и в этой сфере важную роль должно сыграть развитие системы ипотечного кредитования. Развитие ипотечной системы во многом зависит от общего уровня экономического развития страны. В связи с этим необходимо решить несколько проблем: низкие доходы населения, высокие процентные ставки на финансовых рынках, неразвитый рынок жилья и огромные цены на строительство. Развитие системы ипотечного кредитования должно стать сферой приоритетного внимания федерального правительства и региональных властей.

Первый заместитель председателя Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу Сергей КРУГЛИК:

- Проблема строительства нового жилья - касается не только Иркутска, а всей страны. По сравнению с 1991 годом все жилищное строительство сокращено в десять раз, "бесплатное" бюджетное - сократилось еще больше. Сегодня, прежде всего, нужно создать кредитно-финансовую систему, позволяющую работающей части населения брать на покупку жилья кредиты, которые они смогут вернуть. Уже принят ряд поправок к пакету основных нормативных актов по развитию ипотечной системы, принятому в 2000 году. На осенней сессии Государственной Думы будет рассматриваться закон об ипотечных инвестиционных бумагах, благодаря которому ипотека должна заработать в полную силу. В октябре состоится Государственный совет, посвященный ипотечному кредитованию. Сегодня уже готовят доклад для вынесения вопроса об ипотеке на обсуждение у президента. Есть и практические шаги становления ипотеки: в 20 регионах РФ формируются рыночные модели этой системы. Иркутская ипотечная программа, кстати, абсолютный лидер в этом процессе.

Исполняющий обязанности главы администрации Иркутской области Сергей БРИЛКА:

- В июле на сессии Законодательного собрания мы приняли закон, увеличивающий уставный капитал ипотечного агентства при помощи инвесторов. Это позволит выдать еще пятьсот ипотечных займов на территории Иркутской области. Кроме этого, мы дорабатываем механизм вторичной ремиссии ипотечных бумаг, который позволит привлечь дополнительные средства. Ждем принятия федерального закона о резервировании пенсионных накоплений в ипотечных ценных бумагах. По-прежнему актуальной остается задача увязать привлеченные в ипотеку ресурсы с новым строительством. Но это процесс не однодневный и очень сложный. Для этого необходимо время. Нельзя "прыгнуть" на полмиллиона квадратных метров жилья за один год.

Автор: Артур Скальский © Сегодня в Иркутске ГОРОД, ИРКУТСК ☉ 2559 06.09.2002, 00:00 ♡ 147

URL: <https://babr24.com/?ADE=3649> Bytes: 8246 / 8246 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](#)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](#)
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](#)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)