

НЕВОЛЬНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

РОССИЙСКИЕ ВЛАСТИ РЕШИЛИ ВСЕРЬЕЗ ВЗЯТЬСЯ ЗА РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. ОНИ НАМЕРЕНЫ ВЛОЖИТЬ В ЭТОТ РЫНОК ОГРОМНЫЕ СРЕДСТВА, ЧТОБЫ ОН ПЕРЕСТАЛ БЫТЬ НОРМАЛЬНЫМ РЫНКОМ. ЮЛИЯ ПОГОРЕЛОВА, ПЕТР РУШАЙЛО

29 января премьер-министр Владимир Путин на заседании правительства анонсировал новые меры по развитию ипотечного рынка. По его словам, выделение дополнительных 40 млрд руб. на нужды Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) должно помочь снизить стоимость ипотечных кредитов до 10-11% против нынешних примерно 14%. Премьер также напомнил, что в 2010 году на поддержку ипотечного кредитования дополнительно пойдет порядка 250 млрд руб. Эти деньги в облигации АИЖК вложит Внешэкономбанк: 50 млрд руб. из собственных средств, 160 млрд руб. — из средств Пенсионного фонда России, находящихся под управлением ВЭБа.

А в прошлый понедельник о важности ипотеки говорил и президент Дмитрий Медведев. В ходе встречи с главой Федерального фонда содействия жилищному строительству Александром Браверманом он отметил, что, «конечно, прошлый год был тяжелый из-за финансового кризиса, но мы с вами помним — несколько лет назад ставка ипотечная стала достаточно серьезно снижаться, и сейчас она будет снижаться».

Иными словами, первые лица государства дали команду ипотечным ставкам падать и даже выделили на это немалые средства.

ЛИНИЯ ПАРТИИ

Стремление государства в кратчайшие сроки решить жилищные проблемы граждан, безусловно, похвально. Кроме того, оно имеет глубокие исторические корни, связывающие нас с нашим славным прошлым, традициями и мифами. Обещание Михаила Горбачева начала перестройки, что каждая советская семья к 2000 году будет иметь отдельную квартиру, затронуло, наверное, народ не менее глубоко, чем сделанное за четверть века до того заявление другого лидера страны, Никиты Хрущева, о том, что уже следующее поколение советских людей будет жить при коммунизме.

Времена меняются, речи тоже. Теперь говорят о рыночных механизмах, объективных экономических законах, ставках, облигациях и прочем, но стремление руководства страны в кратчайшие сроки обеспечить строительство жилья и коммунизма, судя по последним действиям этого руководства, остается в силе.

Начнем с жилья. Здесь правительство вполне можно понять. Помимо очевидных идеологического и социального аспектов подобных программ они имеют и не менее очевидные экономические плюсы. Стимулирование строительства тянет за собой целый ряд отраслей (условно говоря, от металлургов до дворников), что обеспечивает увеличение экономической активности в стране в целом. То есть инвестиции в строительство с макроэкономической точки зрения дают хороший мультипликативный эффект.

Теперь о мерах этого стимулирования. Наверное, то, что эти меры должны в конечном итоге сводиться к стимулированию потреби-

тельского спроса, очевидно практически всем. Прямые дотации самим строителям с целью сделать жилье более доступным приведут к раздуванию подрядчиками смет, битвам за эти самые дотации, росту коррупции — словом, ко всему тому, чем всегда славилась государственная кормушка. Увеличение госзакупок жилья для бесплатной раздачи нуждающимся с моральной точки зрения выглядит получше. С экономической же, к перечисленным недостаткам добавляется активное стимулирование граждан скорее не к работе и зарабатыванию денег, а к сбору всяких справок о правах на льготы, ложным пропискам, стоянию в очередях, то есть к тому, чем была характерна битва за доступное жилье при социализме.

С этих позиций нынешняя программа властей смотрится намного предпочтительнее. Механизм вкратце следующий. Банки, участвующие в программе АИЖК, выдают кредиты по заранее определенным низким ставкам, а потом перепродают пулы таких кредитов АИЖК, получая свою комиссию. АИЖК же выпускает под эти пулы облигации, гарантированные государством, чем обеспечивает поступление средств для продолжения финансирования проектов.

Таким образом правительство фактически субсидирует процентные ставки по ипотеке, что должно подтолкнуть спрос на подобные кредиты и, как следствие, на жилье. Беда только в том, что для нормальной реализации подобной программы придется построить коммунизм — если и не в отдельно взятой стране, то на отдельно взятом рынке.

ТЕМНОЕ БУДУЩЕЕ

Привлекать средства для ипотечной программы планируется, как видим, путем размещения облигаций АИЖК. Чтобы кредиты гражданам были дешевыми, привлекать деньги тоже надо дешево, иначе агентство быстро разорится.

Но инвесторы покупают бумаги, исходя из ситуации на рынке в целом и своей оценки рисков. Поэтому процентные ставки должны упасть именно на рынке в целом. Никакие государственные точечные интервенции в поддержку ипотечного рынка здесь помочь не смогут: деньги инвесторов все равно будут уходить туда, где они приносят большую доходность. А значит, единственным игроком на рынке останется Внешэкономбанк, которому выделены государственные средства именно на покупку облигаций АИЖК. Но тогда все это — прямое государственное спонсирование приобретателей квартир. И возникает резонный вопрос: зачем вообще нужны все эти облигации и их скупка ВЭБом по нерыночным ценам?

Ответ на первый взгляд прост. Облигации — ликвидный актив, и ВЭБ в любой момент может их продать. Когда же конъюнктура рынка улучшится, он сможет их продать даже с выгодой для себя.

Однако есть один нюанс. Поскольку облигации АИЖК имеют госгарантию, улучшение

конъюнктуры рынка для них (как, впрочем, и для любых других рублевых облигаций) напрямую связано с укреплением государственных финансов. А состояние бюджета у нас, как ни крути, пока зависит едва ли не исключительно от уровня цен на сырье. Но в условиях высоких цен на энергоносители в России растут и доходы населения, а кредитные ставки, в том числе по ипотеке, падают автоматически, без всякого стимулирования. Равно как и с началом строительного бума проблем не наблюдается. Именно в этом отличие структуры российской экономики от, скажем, американской. Там стимулирование потребительского спроса способно оживить промышленность, ориентированную на удовлетворение этого самого спроса, и далее по цепочке. В нашей же системе «нефть в обмен на все остальное» доля производства, ориентированного на внутренний спрос, слишком мала (а ориентированного на внешний несырьевой спрос — смехотворно мала), чтобы обеспечить общее экономическое оживление.

Поэтому нынешнее решение государства скорее не столько стимулирование рынка, сколько «игра на опережение» в надежде на улучшение сырьевой конъюнктуры. Это, возможно, вполне оправданно: деньги сейчас имеют тенденцию дешеветь. Вопрос лишь в том, какова ставка в этой игре. А она немаленькая. ВЭБ помимо собственных средств вложит в ипотечные бумаги средства Фонда национального благосостояния, а также (и это пока главный источник) пенсионные накопления граждан.

Понятно, что по своим гарантиям государство, скорее всего, так или иначе заплатит. В конце концов, напечатает деньги, девальвируя рубль, как уже бывало. Но также понятно, что подобного рода стимулирование — это скорее не краткосрочная мера, а долгосрочная нагрузка на бюджет, хотя бы в плане увеличения его рисков.

Из сказанного, конечно, вовсе не следует, что государству вообще не стоит стимулировать спрос на жилье и развивать ипотечный рынок. Просто совсем непонятно, зачем для этого стимулирования создавать новый, откровенно «кривой» рынок не особо рыночных бумаг.

Есть ведь и иные способы. Достаточно вспомнить налоговые льготы для покупателей недвижимости. Можно придумать и другие подобные схемы, ведь бюджету по большому счету все равно, кому платить — АИЖК, поддерживая котировки его бумаг на высоких уровнях, или напрямую дотируемому гражданину. Однако все такие схемы будут обладать одним системным недостатком. Прямая адресная помощь гражданам слабо стыкуется с распределением между отдельными организациями масштабных денежных потоков, выделенных в рамках специальных государственных программ. А склонность к различного рода спекуляциям у наших чиновников, что называется, в крови. ■