

достижению весьма ограниченного набора целей, при этом обязательно количественно измеримых, заведомо ведет к пренебрежению необходимыми, но неквантифицируемыми результатами, а также к изначальной ограниченности и несовершенству поставленных целей. Ограничимся приведенными соображениями. Отсутствие ясно сформулированных целей по ряду направлений расходования бюджетных средств часто не позволяет ответить на вопрос: зачем вообще были потрачены бюджетные средства? Непродуманное расширение программно-целевого подхода может нанести вред деятельности федеральных органов власти.

Андрей Чернявский

Сыграет ли ставка Путина?

Российские власти объявили снижение ставок по ипотеке главной мерой по обеспечению населения доступным жильём. А может, есть более эффективные пути?

На прошлой неделе Президент и Председатель Правительства устроили «двойной психологический залп» по ипотечным ставкам.

На встрече со студентами томских университетов Д.Медведев заявил, что «в принципе уже все понимают, что при помощи ипотеки можно решить жилищную проблему». Но преградой на пути использования этого инструмента являются очень высокие ставки по кредитам. При этом ставку в размере 11% Президент считает для нашей страны приемлемой, а в размере 8% - уже «оптимальной», даже по мировым стандартам. Соответственно, власти пытаются добиться снижения ставок по ипотечным кредитам с нынешнего запредельного уровня. О способах такого снижения на совещании по вопросу «О мерах по развитию жилищного строительства и обеспечению жильём граждан» говорил В.Путин. По мысли премьера, «нужно создать такие условия, чтобы коммерческим банкам было выгодно работать в этой сфере деятельности, чтобы они осознали это». Ну а двумя мерами, которые должны заставить «неосознательных» банкиров увидеть свою прямую выгоду от снижения процентных ставок по выдаваемым ими ипотечным кредитам, являются, во-первых, снижение ставки рефинансирования Банка России, а, во-вторых, бюджетные гарантии или вливание бюджетных средств в ипотечные программы (в этом году, например, на эти цели будет

Ставка по ипотечным кредитам, % годовых

Банк	В рублях	В долл. США
ВТБ 24	17,35	13,25
Нордеа банк	19,0	14,0
Альфа-банк	18,5	15,0

Источник: сайты банков

потрачено 250 млрд. руб.). Как заявил В.Путин, при условии реализации подобной программы он не видит «оснований держать на уровне 14% ипотечную ставку в коммерческих финансовых учреждениях».

Мы тоже не видим основания говорить о ставке в 14%, но по иной причине. В таблице справа приведены текущие ставки по кредитам на покупку жилья с первоначальным взносом 20% типичных представителей трёх «банковских сословий»: госбанка, «дочки» иностранного банка и крупного российского частного банка.

Как видно, Владимир Владимирович ошибся: текущие рыночные ставки по рублёвым ипотечным кредитам находятся на существенно более высоком уровне. Не можем же мы, в самом деле, предположить, что Председатель Правительства России в своих рассуждениях отдаёт предпочтение иностранной валюте. Тем не менее, не будем излишне придирается к словам и примем текущую ставку равной заявленным 14%. В конце концов, дело не в этом.

Мы уже не раз писали о тех причинах, которые на самом деле удерживают ставки на высоком уровне и, в частности, сдерживают реализацию программ по обеспечению нуждающихся жильём. Попробуем рассмотреть проблему на цифрах. Процесс ценообразования по кредитным продуктам упрощённо можно отобразить следующей формулой:

Ставка по кредиту = стоимость фондирования + премия за риск + прибыль банка

Говоря о принимаемых мерах, представители российской власти делают упор на первое слагаемое, но забывают, что в сложившейся экономической ситуации «якорную» роль в определении цены ипотеки играет именно рисковая составляющая. И именно на её сокращение в первую очередь и должны быть направлены усилия властей. А здесь решающее значение играет уровень цен на недвижимость. Интерес банка состоит в том, чтобы заёмщик полностью исполнил свои обязательства, то есть вернул основную сумму кредита и проценты по нему. Вероятность этого тем выше, чем меньшую нагрузку платежи по кредиту оказывают на семейный бюджет. Особенно остро этот вопрос стоит в условиях неопределённости дальнейшей динамики доходов населения. В этой связи посмотрим, что же воздействует на долговую нагрузку в большей степени: цена объекта или процентная ставка по кредиту? Для этого воспользуемся ипотечным калькулятором, размещённым на сайте АИЖК.

Предположим, что гражданин, нуждающийся в жилье, собирается купить квартиру площадью 50 кв.м. по цене 50 тыс. руб. за метр. Общая стоимость квартиры равняется 2,5 млн. руб. При первоначальном взносе в 20% сумма требуемого ипотечного кредита составит 2 млн. руб. Согласно существующей статистике, среднеожидаемый срок погашения ипотечного кредита в России составляет восемь лет. В таблице приведены ежемесячные платежи по подобному кредиту при разных сценариях:

1. Цена квартиры 2,5 млн. руб., ставка по кредиту 14% (текущая);
2. Цена квартиры 2,5 млн. руб., ставка по кредиту 11% (приемлемая);
3. Цена квартиры 2,5 млн. руб., ставка по кредиту 8% (оптимальная);
4. Цена квартиры 2,25 млн. руб., ставка по кредиту 14% (текущая).

Как видно из приведённых данных, снижение цены квадратного метра лишь на 10% приводит к тому, что ежемесячный платёж по кредиту снижается на 18,5% и оказывается даже немного ниже, нежели при сохранении цены на прежнем уровне, но снижении ставки до «оптимальных» 8% годовых. И это не всё. При уменьшении цены снижается и размер первоначального взноса, что расширяет число потенциальных заёмщиков. Более того, как отмечалось выше, уменьшение долговой нагрузки ведёт к уменьшению риска при выдаче кредита, соответственно как раз в этом случае банки и получают «окно возможностей» для снижения ставок. А возможное реальным делает конкуренция, как не банально это звучит. Независимо от ставки рефинансирования. Таким образом, сухая математика говорит, что основная деятельность российских властей должна быть направлена на создание рыночных механизмов в строительстве, уход от монополизма, «административной» и коррупционной нагрузки на стройкомплекс. А банкиры свою выгоду не упустят, об этом можно не беспокоиться...

Дмитрий Мирошниченко

№ сценария	Ежемесячный платёж (руб.)
1	35 146
2	31 835
3	28 704
4	28 652

Источник: ипотечный калькулятор АИЖК, расчеты Центра развития.