

**ЖИЛИЩНО-НАКОПИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ
КАК АЛЬТЕРНАТИВА ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ:
ПРОБЛЕМЫ И ВОЗМОЖНОСТИ.**

Шапорева Н.Г.

**Научный руководитель – доцент Черных М.Н.
Сибирский федеральный университет, г. Красноярск**

Рынок жилья является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости, он несет особую социальную нагрузку. На конец 2009 г. 65% россиян были не удовлетворены своими жилищными условиями. Более того, эта возрастает. Обеспеченность жильем в регионах РФ практически в 2 раза ниже минимально допустимой по международным стандартам, в улучшении жилищных условий нуждается около 60% российских семей, а потребность в строительстве жилья составляет 46% от существующего жилищного фонда. Ситуация усугубляется ветхостью и аварийностью значительной части имеющегося жилого фонда, а также его несоответствием современным рыночным требованиям.

При высоких ценах на жилую недвижимость для многих граждан решением из жилищной проблемы является привлечение заемных средств для приобретения жилья. Одним из наиболее популярных вариантов является ипотечный кредит. За последние 10 лет объем ипотечного кредитования увеличился почти в 6 раз, всего же через ипотечное кредитование на рынок недвижимости было вовлечено более 2 трлн. руб.

Однако в период кризиса наблюдалось значительное снижение поступлений в данной сфере кредитования. Согласно данным, опубликованным Центральным банком РФ, в I квартале 2009 года было выдано жилищных кредитов почти на 31 млрд. рублей, из которых около 90% составляют ипотечные кредиты. Год назад объем жилищного кредитования составил 174 млрд. рублей. Таким образом, рынок ипотеки на фоне экономического кризиса сократился более чем в 5 раз по сравнению с докризисным уровнем. При этом объем просроченной задолженности за год (с I квартала 2008 года по I квартал 2009 года) вырос в 10 раз – с 2 млрд. рублей до 20 млрд. рублей, а ее доля достигла 1,6%.

Согласно исследованию, проведенному инвестиционным агентством недвижимости Est-a-Tet, в конце 2008 года 95% банков, работавших в сфере ипотечного кредитования, свернули свои кредитные программы. В кризис ипотечные кредиты продолжили выдавать только "Сбербанк", ВТБ и банк "ДельтаКредит". Следует отметить, что со второй половины 2009 года многие банки вернулись на рынок ипотеки, сосредоточившись в основном на кредитовании вторичного рынка жилья. Банки стараются переложить значительную часть рисков на заемщика, поэтому сегодня большинство кредитных учреждений либо вообще не работают с новостройками, либо предлагают кредит под высокий процент с более жесткими условиями.

Важным условием кредитования является изменение процентной ставки. До кризиса средняя годовая ставка по ипотеке составляла 8–9%, в 2009 году – 19–20%, а в начале 2010 года она снизилась до 15–16%. При этом размер первоначального взноса до кризиса не превышал 10–15% от суммы покупаемой квартиры, сегодня он достигает 30%. Кроме того, большинство банков заменили кредитование на первичном рынке жилья целевыми кредитами под залог недвижимости, которая в данный момент находится в собственности кредитора. Всего лишь 5–10 кредитных организаций в стране сегодня предоставляют ипотеку без обременений.

Государство выполняет обязательств перед определенными категориями граждан, которым в законодательном порядке необходимо оказать жилищную поддержку. В

рамках федеральной целевой программы «Жилище» были использованы государственные и жилищные сертификаты на общую сумму более 73 млрд. руб. Таким образом, государство обеспечило жильем 63 тыс. семей, что составляет 14,5% от общей потребности на начало 2006 г.

Проблема обеспечения населения жильем стоит настолько остро, что для ее решения недостаточно ипотеки и государственных программ. К началу 2010 г. Россия стоит перед необходимостью формировать самостоятельный, отдельный от государства механизм привлечения денежных средств рынка.

Выступить альтернативой ипотечному кредитованию могут жилищно-накопительные кооперативы. Накопительные схемы финансирования - путь решения жилищного вопроса, активно используемый в Европе. Данные кооперативы являются некоммерческими общественными организациями, созданными специально для удовлетворения потребностей граждан в жилье.

Принципиальное отличие ЖНК от ипотеки, состоит в следующем: после накопления первоначального взноса недостающую сумму пайщик получает не в кредит, а в долг (беспроцентный кредит) и расплачивается по нему в течение определенного срока. Новый член кооператива должен внести вступительный взнос, обычно это 15-20 тыс. рублей, и делать ежемесячные взносы в кооператив. Когда сумма уплаченных взносов достигает 50-60% от стоимости жилья, член кооператива может получить из кассы заем для покупки собственного жилья, приобрести квартиру и частями погашать долг. Обычно срок погашения кредита кооперативу зависит от срока ожидания и не должен превышать его более, чем в полтора раза. Кроме того, существует возможность выбора наиболее комфортной схемы накоплений, то есть сроков и размеров вносимых сумм, что делает жилье действительно доступным.

Таким образом, можно выделить следующие преимущества жилищно-накопительных кооперативов по сравнению с ипотекой:

- низкие проценты по заемным средствам;
- меньшие дополнительные расходы при получении займа;
- небольшой первоначальный взнос;
- отсутствие необходимости подтверждать свои доходы;
- возможность зачесть имеющееся жилье или жилищный сертификат в качестве взноса в кооператив.

Следует отметить следующие недостатки жилищно-накопительных кооперативов по сравнению с ипотечным кредитованием:

- ограничение срока займа (данное ограничение лишает членов ЖНК главного преимущества, которое дает ипотека – почти мгновенного получения нового жилья при оплате);
- до полной выплаты финансовой помощи, полученной в ЖНК, член кооператива не может являться собственником жилья и принимать на себя риски, связанные с ведением финансово-хозяйственной деятельностью кооператива.

Таким образом, жилищно-накопительные кооперативы могут стать реальной альтернативой ипотечному кредитованию. Этому могут способствовать ужесточение процедуры получения ипотечного кредита и усовершенствование законодательства в части накопительного финансирования. Однако необходимо учитывать, что как ипотечное кредитование банков, так и кооперативная система рассчитаны на определенный уровень доходов клиентов, желающих улучшить свои жилищные условия.