

Роль жилищного микрофинансирования на рынке недвижимости

В статье рассмотрена роль жилищного микрофинансирования в развитии рынка недвижимости. Показано значение жилищного микрофинансирования для семей с невысоким уровнем доходов, которые не в состоянии приобрести жилье на рыночных условиях, как элемента социальной жилищной политики. Рассмотрены особенности жилищного микрофинансирования, процедур предоставления и обслуживания микрокредитов, управления рисками.

This article considers the signification housing microfinance (HMF) for real estate market. Shows importance HMF for low-income households who on no condition would be able to make use of the market tools. HMF should be implemented in a housing social policy. Consider characteristics HMF, procedures microcredit arrangement and servicing, risk management.

Анализ зарубежных подходов к повышению доступности жилья для различных категорий граждан показал, что помимо предоставления субсидий отдельным категориям граждан, развития специальных ипотечных программ для граждан со средними доходами существует большое разнообразие схем строительства и предоставления жилья, занимающих промежуточное положение между чисто рыночными моделями и моделями социального жилья для малоимущих.

Опыт зарубежных стран, особенно стран с развивающимися экономиками, в области создания разнообразных схем жилищного финансирования в целях расширения круга семей, имеющих возможность улучшать жилищные условия, показал, что определенное место в этом процессе занимает жилищное микрофинансирование¹.

Роль жилищного микрофинансирования в развитии рынка недвижимости заключается в:

1. увеличении спроса на жилье со стороны семей с невысоким уровнем доходов;
2. вовлечении на рынок жилья и жилищных услуг более широкого круга семей;
3. повышении качества жилищного фонда;
4. реализации мер по повышению энергоэффективности жилой недвижимости.

Решение проблемы улучшения жилищных условий населения России возможно при условии формирования дифференцированных подходов к разным типам семей, в том числе, характеризующимся различным уровнем доходов. Семьи с доходами на среднем уровне и выше могут улучшать жилищные условия рыночными способами,

¹ Bruce Ferguson "Scaling up housing microfinance: a guide to practice"/ Housing Finance International, September, 2004. Housing Microfinance. A Guide to Practice. Ed. by Franck Daphnis and Bruce Ferguson. /US, Kumarian Press, Inc., 2004

приобретая жилье за счет собственных средств и средств, привлеченных в виде ипотечных жилищных кредитов. Для семей, относящихся к категории малообеспеченных, которые при любых условиях не смогут воспользоваться рыночными схемами, необходима реализация комплекса мер социальной жилищной политики. Особое внимание требуют семьи с невысоким уровнем доходов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий. Их доходов, как правило, недостаточно для приобретения жилья на рынке и для них важно предложить механизмы жилищного финансирования, позволяющие данной многочисленной категории граждан обеспечивать себя жильем.

Одной из форм жилищного финансирования граждан с невысоким уровнем доходов может стать жилищное микрофинансирование (микrokредитование), получившее широкое распространение в мировой практике, особенно в странах, развивающих жилищные рынки.

В России пока еще значительная часть населения не может приобрести жилье с использованием обычного ипотечного жилищного кредита, это связано с высокими процентными ставками на кредиты; высоким уровнем транзакционных затрат; нестабильными доходами, увеличивающими долгосрочные риски домохозяйств с низким и невысоким уровнем доходов. Кроме того, пока еще слабо развит сектор арендного жилья, который в значительной степени удовлетворяет потребности людей с невысоким уровнем доходов в развитых странах.

В результате многие семьи с невысоким уровнем доходов никогда не смогут купить готовое жилье и жить в нормальных условиях. Именно на эту категорию граждан ориентированы другие формы жилищного финансирования (жилищное микрофинансирование, сберегательные программы, пенсионные фонды, кредиты от работодателей и др.).

Жилищное микрофинансирование – это предоставление небольших кредитов на рыночных или льготных (при наличии соответствующих программ) условиях на относительно короткие сроки, предполагающие менее жесткие требования к заемщикам по сравнению с банками и более гибкие схемы выдачи и погашения кредита. Целями жилищного микрофинансирования (микrokредитования) могут быть:

- реконструкция и капитальный ремонт дома;
- улучшение отдельных качественных характеристик жилья: утепление дома, замена окон, возведение новой крыши, газификация дома и др.;
- строительство недорогого дома на уже имеющемся у семьи земельном участке;
- возведение хозяйственных построек;
- приобретение земельного участка для жилищного строительства.

Таким образом, механизм жилищного микrokредитования предназначен для граждан с невысоким уровнем доходов, которые не имеют достаточных средств и текущих доходов для получения традиционного ипотечного жилищного кредита на приобретение готового жилья. Традиционные ипотечные кредиты требуют от заемщиков фиксированных ежемесячных платежей в течение длительного времени. Для семей с небольшими доходами такой инструмент неприемлем. Это связано с тем, что на них оказывают существенное влияние неблагоприятные жизненные ситуации: болезни, проблемы с работой, значительные колебания в уровнях доходов. В этих случаях долгосрочные схемы погашения кредита для них не подходят. Но такие семьи могут весьма реалистично планировать свои

краткосрочные доходы и платежи по микрокредитам с небольшими сроками. Кроме того, ипотечное кредитование требует официальных постоянных доходов, а для семей с низким уровнем доходов характерна неравномерность доходов, наличие неподтвержденных доходов.

Таким образом, небольшие жилищные кредиты на короткие сроки отличаются большей гибкостью с точки зрения процедур андеррайтинга и сбора платежей, чем ипотечные кредиты. Аксиомой жилищного микрофинансирования является применение альтернативных форм обеспечения возвратности кредита, к примеру, включение в схему созаемщиков.

Важно отметить, что наиболее успешные организации по микрофинансированию со временем становятся банковскими организациями, что позволяет им привлекать рыночные средства и повышать свою эффективность.

Основные источники ресурсов организаций по микрофинансированию: депозиты; средства банков-партнеров; устанавливаемые для потенциальных заемщиков обязательные сбережения (сберегательные контракты); средства государства; средства доноров, фондов, международных инвесторов.

Ключевой проблемой жилищного микрофинансирования является обеспечение возможности снижения процентной ставки по кредитам в целях повышения их доступности. Источником субсидирования процентных ставок могут быть средства государства (в рамках государственных и региональных жилищных программ), средства крупных инвесторов, а также организаций (в рамках программ улучшения жилищных условий своих работников).

Программы жилищного микрофинансирования имеют свою целевую аудиторию. Они предназначены для граждан с невысоким уровнем доходов:

- проживающих в сельской местности;
- проживающих в поселках городского типа и городах с малой численностью населения (к примеру, до 10 тыс. человек).

Граждане с невысокими доходами, как правило, не имеют собственных накоплений для оплаты первоначального взноса, необходимого для получения в банке ипотечного жилищного кредита на цели приобретения жилья. Кроме того, для приобретения готового жилья требуются относительно большие суммы кредита. А для семей с невысоким уровнем доходов такие кредиты недоступны, прежде всего, по критерию платежеспособности заемщика. Ипотечное жилищное кредитование требует официальных постоянных доходов, а для семей с невысоким уровнем доходов, особенно тех, кто получает доходы от сельскохозяйственной деятельности, характерна неравномерность доходов, наличие неподтвержденных доходов.

Для такой категории семей более подходящей является схема жилищного микрофинансирования (микрокредитования). Небольшие жилищные кредиты на короткие сроки отличаются большей гибкостью с точки зрения процедур андеррайтинга (определения кредитоспособности заемщика) и сбора платежей (обслуживания кредитов), чем ипотечные жилищные кредиты.

Итак, жилищное микрофинансирование (микрокредитование) имеет следующие характерные черты:

- небольшие суммы кредитов;
- целевой характер использования кредитных средств – на улучшение качественных характеристик жилья или его строительство;

- рыночные или льготные (в рамках государственных программ) процентные ставки;
- короткие (1-2 года) сроки кредитования (по сравнению с ипотечными жилищными кредитами);
- поэтапное кредитование;
- обеспечение кредита преимущественно поручительством физического или юридического лица; поручительством со стороны организаций или органов местного самоуправления; ипотекой жилья, земельного участка;
- применение разнообразных схем погашения кредита.

При жилищном микрофинансировании схемы погашения кредита адаптируются к особенностям получения доходов гражданами. Могут применяться такие схемы, как:

- аннуитетная схема, допускающая периодичность платежей один раз в квартал или один раз в полгода;
- схема, предусматривающая льготный период 3-6 месяцев, в течение которого осуществляются только процентные платежи либо клиент полностью освобождается от платежей;
- схема постепенно увеличивающихся платежей.

Как было сказано ранее, микрофинансирование использует поэтапную (траншевую) систему предоставления кредитов, что позволяет снизить ежемесячную нагрузку на клиента. Общая сумма, необходимая для строительства жилья, его обустройства и реконструкции и т.п., делится на транши. Для каждого устанавливается срок 1-2 года. Последующий транш предоставляется по мере целевого освоения предыдущего транша и при условии выполнения заемщиком кредитных обязательств. Таким образом происходит постепенное увеличение совокупного ежемесячного платежа по кредитным обязательствам заемщика. Условием получения последующего транша выступает целевое использование кредитных средств первого транша, выполнение заемщиком работ в соответствии с согласованным проектом, своевременное выполнение обязательств по возврату кредитных средств и уплате процентов за пользование кредитом.

Возможно применение схемы, в соответствии с которой по каждому последующему траншу понижается процентная ставка и увеличивается сумма кредита. Такой подход позволяет управлять рисками при кредитовании граждан с невысоким уровнем доходов.

Целевой характер использования средств жилищного микрокредитования обеспечивается механизмом перечисления кредитных средств и подтверждается документами. Одной из форм предоставления кредита может быть безналичное перечисление денежных средств непосредственно для оплаты соответствующих затрат, связанных с реализацией строительного проекта. При выдаче кредита в виде наличных средств устанавливается требование документального подтверждения их целевого использования. Таким подтверждением могут быть: чеки на покупку стройматериалов; документы, подтверждающие оплату работ по улучшению жилищных условий; документы о приобретении земельного участка для строительства дома и др.

Механизм жилищного микрофинансирования может предусмотреть включение субсидий, в частности субсидий на первый взнос при получении кредита.

При жилищном микрофинансировании серьезной задачей является выявление и управление рисками, которые связаны с:

- особенностью получения доходов клиентами микрофинансовых компаний (нерегулярность, чувствительность уровня платежеспособности при возникновении чрезвычайных ситуаций, наличие неподтвержденных доходов);
- реализацией проекта по улучшению качества жилья или строительного проекта (недостаточное качество работ и проекта, неправильная оценка стоимости проекта, затягивание сроков, использование некачественных материалов и т.д.).

Среди способов управления рисками можно назвать:

- методы оценки платежеспособности заемщика; применение схемы предварительных обязательных накоплений в течение определенного срока (0,5-1 год), как условия получения кредита;
- изучение кредитной истории заемщика (при наличии информации кредитного бюро); своевременность возврата предыдущего транша; выполнение других обязательств (коммунальные, налоговые платежи);
- обеспечение возвратности кредита поручительством и др. способами;
- строительное сопровождение работ;
- использование эффективных процедур обслуживания жилищных микрокредитов.

Особенности жилищного микрофинансирования предполагают меры по снижению строительных рисков. В таких финансовых проектах существенную роль в снижении рисков может сыграть строительное сопровождение клиента со стороны кредитора. Техническая поддержка работ по улучшению жилья помогает клиентам качественно выполнить строительный проект, а также выбрать экономный вариант проекта строительства или реконструкции жилья. Надежность организации жилищного микрофинансирования зависит от качества конечного продукта – построенного жилья. Плохо построенный дом или сделанные работы может негативно повлиять на репутацию кредитора.

К видам строительного сопровождения относятся:

- на предкредитной стадии: помощь в выборе строительного проекта, проекта реконструкции и улучшения жилья, разработке сметной стоимости и бюджета, обучение клиента;
- на стадии обслуживания кредита: оказание содействия в приобретении строительных материалов со скидкой; инспектирование проводимых работ;
- участие в организации центров проката строительных машин и механизмов.

При строительстве дома проект должен выбираться с учетом его оценки специализированными независимыми организациями. Кредитор должен быть уверен, что на кредитные средства будет построен дом нормального качества. Перспективным является разработка типовых проектов недорогого жилья применительно к конкретному региону.

Для обеспечения квалифицированного сопровождения жилищного микрокредитования важно иметь в штате кредитных специалистов, обученных основам строительного бюджетирования и проектирования. Возможно привлечение специалистов-строителей для сопровождения проектов,

финансируемых с использованием механизма жилищного микрокредитования. Для развития проекта жилищного микрофинансирования может быть организовано сотрудничество с несколькими организациями, которые смогут предоставлять гражданам услуги, связанные со строительством, с компаниями-поставщиками строительных материалов.

Надежность портфеля жилищных микрокредитов обеспечивается также процедурами обслуживания. Микрофинансовая компания формирует систему ответственности кредитных специалистов за обеспечение возвратности кредита и за своевременный сбор платежей по кредиту. В функции кредитных специалистов по обслуживанию кредитов входят регулярные контакты с заемщиками, мониторинг использования средств кредита, контроль за ходом и качеством строительства, работ по улучшению жилья, обязательные встречи с заемщиком при просрочке платежа даже на один день. Такая система обслуживания и соответствующие досудебные процедуры (к примеру, контакты с поручителями и созаемщиками) обеспечивают основу качественного портфеля жилищных микрокредитов.

Жилищное микрофинансирование является одним из инструментов развития рынка недвижимости путем расширения его важнейшего сегмента - жилищного рынка, повышения качества жилых объектов, вовлечения в оборот реконструируемого и модернизируемого жилья, увеличения спроса на услуги рынка недвижимости со стороны населения с невысокими доходами. Последнее обстоятельство играет также существенную социальную роль – обеспечение улучшения качества жизни семей.

Список литературы

1. Федеральный закон от 02.07.2010 №151-ФЗ "О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях"
2. Bruce Ferguson "Scaling up housing microfinance: a guide to practice"/ Housing Finance International, September, 2004.
3. Housing Microfinance. A Guide to Practice. Ed. by Franck Daphnis and Bruce Ferguson. /US, Kumarian Press, Inc., 2004
4. <http://www.rusmicrofinance.ru/>
5. <http://www.rmcenter.ru/>