

Невидимый капитал в сфере недвижимости

Профессор Рейнхольд Весели
Руководитель проекта ЕС ТАСИС

1.1 Введение

С началом «перестройки» Российская Федерация вступила на грандиозный путь реформ. В частности, Федеральная среднесрочная программа социального и экономического развития Российской Федерации на 2002-2004 годы (называемая «Программой Германа Грефа» по имени ее главного создателя, министра экономического развития и торговли Германа Грефа), в числе других вопросов, наметила стадии и элементы жилищного финансирования. В качестве одной из основных целей данного направления была сформулирована задача «реализации жилищного ипотечного кредитования для физических лиц (и) кредитование жилищного строительства». Правовой основой для подобной финансовой деятельности стал принятый в 1999 году Закон «Об ипотеке». Законопроект «О жилищно-строительных кооперативах», как альтернативном инструменте жилищного финансирования, находится в стадии обсуждения. С тех пор деятельность по жилищному финансированию резко усилилась.

Проект ТАСИС «Поддержка внедрения механизмов регулирования земельных и имущественных отношений» способствует проведению мероприятий по финансированию с помощью ипотечных кредитов и других финансовых инструментов и проведению ряда семинаров и конференций. Данная публикация также направлена на поддержку целей Проекта. «Школа экономики земельных рынков» является факультетом Академии Народного Хозяйства при Правительстве Российской Федерации. Она предлагает академическое обучение, включая обучение по программе МВА в различных сферах. Проектом ТАСИС установлено тесное сотрудничество с этой Школой и оказывается поддержка ее благородных целей путем проведения лекций и подготовки данной брошюры для широкой аудитории.

1.2 Тезисы Хернандо де Сото

Хернандо де Сото в своей книге «Тайна капитала» («Почему капитализм процветает на Западе и терпит неудачу в любом другом месте») указывает на «мертвый капитал», запертый в недвижимости, который по ряду причин не используется или который невозможно использовать для экономики. Процветание многих наций — и Россия не исключение — заключено в земле и недвижимости. Что касается земель, многие государства осуществляют строгий государственный контроль за этим богатством и позволяют только небольшой части земельных владений перейти в частные руки. С другой стороны, государственное управление во многих случаях не имеет возможностей и не способно использовать это богатство с выгодой для всего общества. Правительство просто не в состоянии понять, что распределение богатства (объектов недвижимости) и последующее его использование частными лицами будет способствовать лучшему распределению богатств в обществе.

Каким образом богатство (капитал), погребенный в недвижимости, может быть использован для создания наличной денежной массы для инвестирования? Этот процесс основан на определенных предпосылках:

1. Кадастр определяет объект недвижимости и устанавливает его физическое существование путем внесения его в кадастровый реестр.
2. Права на объект недвижимости (права собственности и права третьих сторон, таких как участники ипотечного кредита и сервитутов) регистрируются на объект, внесенный в кадастр, регистрационными агентствами, при этом государство предоставляет прямую или косвенную гарантию этих прав.
3. Рыночные условия требуют наличия информации для принятия взвешенных решений по покупке, продаже и/или финансированию. Следовательно, доступ к информации должен быть открытым, легким, простым и дешевым.
4. Успешное функционирование рынка недвижимости основано на успешном функционировании финансовой (банковской) системы.
5. Рыночные условия требуют, чтобы были свободные продавцы (не связанные экономическими условиями), большое количество покупателей, которые могут себе позволить покупать, и финансовые институты, которые могут и заинтересованы в финансировании инвестиций в недвижимость на приемлемых условиях.

Капитал, заключенный в недвижимости, должен быть освобожден (т.е. конвертирован в наличные деньги), чтобы его можно было использовать для дальнейших инвестиций. Очевидно, (1) чем больше сделок имеет место и (2) чем быстрее движется этот процесс, тем больше денег вливается либо в экономику, либо в банковскую систему, либо непосредственно в долгосрочные инвестиции.

Принятие новых законов, регулирующих процесс освобождения капитала, не решает проблему полностью. Ведомства, на которые возложено исполнение, такие как кадастровые агентства и агентства по регистрации прав, должны всемерно поддерживаться и должным образом финансироваться для выполнения своих важных задач; бюрократия — и расходы на нее, включая оплату услуг и налогов, — должна быть сведена к минимуму, чтобы привлечь граждан к использованию систем, гарантирующих права собственности, рынки должны иметь возможность функционировать сами по себе без вмешательства государства.

1.3 Как освободить огромные богатства России?

С начала интенсивной стадии российской земельной реформы около пяти или шести лет тому назад было принято большое число законов и правовых актов для поддержки этого процесса. Недостатки все еще есть, и они должны быть устранены. Однако еще большей проблемой является достижение определенной степени завершенности и/или совершенства. Практика не успевает за правовыми нормами. Опыт применения новых законов и положений еще не распространен широко. Обучение происходит постепенно.

Поскольку в России разрабатываются законы и развивается практика преимущественно ипотечного кредитования (включая рефинансирование ипотечных банков через ипотечные облигации), альтернативные источники финансирования, основанные на недвижимости, развиваются очень медленно.

Западный опыт всегда поддерживает различные возможности освобождения капитала. В отношении жилищного финансирования ипотека, ее рефинансирование через ипотечные облигации является старейшим инструментом, использующим недвижимость как обеспечение для финансирования.

В Западной Европе, в частности в Германии и Австрии, с 1930 годов развивалась система жилищно-строительных сберегательных касс («Vausparkasse»).

1.4 Vausparkasse

Идея создания «Vausparkasse» (сберегательных касс для строительства и приобретения жилья) существует более 80 лет, и впервые была реализована в Англии, Германии и Австрии. С тех пор система превратилась в основной инструмент строительства и приобретения жилья в Западной Европе и со временем также в странах Восточной Европы. Система сочетает в себе накопительные и кредитные функции в рамках открытой коллективной организации. На простом примере я покажу, как работает система.

Десять человек заинтересованы в приобретении квартир для своих семей по цене 20000 долларов США каждая. Каждый из них может накопить в год 2000 долларов США, что обозначает, что им придется ждать в течение 10 лет, чтобы они смогли реализовать свои мечты. Однако, если они создадут совместный фонд, в который каждый из них внесет сумму своих годовых накоплений в размере 2000 долларов, то уже через год наберется сумма в 20000 долларов, достаточная для приобретения первой квартиры. В течение второго года, первый человек, который уже получил квартиру, выплачивает кредит на сумму 2000 долларов, а оставшиеся девять вкладчиков вносят свои накопления по 2000 долларов каждый. По прошествии второго года приобретается вторая квартира. И так далее. Таким образом, период ожидания значительно сокращается.

Система также опирается на возрастающее количество новых вкладчиков, которые вносят свой дальнейший вклад в сокращение периода ожидания, так как становится доступной для использования большая сумма.

Так как работа системы благоприятно отражается на экономическом и социальном развитии, правительство обычно стимулирует вкладчиков предоставлением бонусов. Таким образом, некоторые люди просто накапливают средства для получения благоприятного процентного дохода, что позволяет системе еще больше сокращать период ожидания.

Поскольку система «Vausparkasse» хорошо известна и зарекомендовала себя в государствах Западной и Восточной Европы, в России начали свою деятельность несколько подобных организаций. В течение короткого периода времени они доказали свою успешность, несмотря на то, что законодательством и правительством подобные инструменты не поощрялись.

В заключение можно сказать:

1. Накопление на строительство («Vausparen») основано на закрытой финансовой группе, которая предоставляет долгосрочный стабильный и благоприятный кредит для строительства жилья и улучшения жилищных условий.
2. Вкладчики путем регулярных взносов создают финансовую основу предоставления кредитов «Vausparkasse» и одновременно реализуют свое право на получение таких кредитов.
3. Накопительные платежи (капитал) и платежи должников сливаются в единый фонд, финансирующий кредиты. Чем больше будет договоров о накоплении, тем больше денег будет доступно для предоставления кредитов.

В настоящее время в России существует несколько жилищно-накопительных организаций, функционирующих подобно системе «Vausparkasse».

Новые законы находятся в стадии разработки.