Латание дыр не кредитуем?

Банки забывают про огромный сегмент перспективных заемщиков

«Банковскому сектору приходится трудно», - убеждают нас банкиры. Тут вам и неспортивная конкуренция между государственными банками и остальными, и падение прибыльности, и докапитализация. Одновременно финансисты продолжают игнорировать целые рыночные ниши, которые по масштабам не сравнить даже с потребительским кредитованием. Эксплуатировать старый конвейер по штамповке проверенных продуктов намного проще, чем работать с новыми идеями. И если не рынок, то хотя бы государство вполне способно сделать новый сегмент заемщиков привлекательным.

Не секрет, что счастливых владельцев квартир в новостройках считанные проценты. Большинство горожан, так уж сложилось, обитает в видавших виды «хрущевках» или панельных девятиэтажках. Обычное дело - капитальный ремонт, который при самых скромных оценках выливается в несколько миллионов рублей. Разумеется, из кармана собственника, который уже больше не упирается («мое» или «ничье»), а просто не готов вытащить оттуда требуемую сумму. Глубина кармана не та.

Собственников квартир недаром объединили в ТСЖ, чтобы они решали подобные проблемы цивилизованно, то есть коллективно. А значит, могли бы сообща финансировать ремонт крыши или замену труб в подвале.

Реализация этой благой затеи - тема отдельного разговора, но давайте представим себе идеальную ситуацию, когда руководство ТСЖ действует в интересах собственника. Финансировать ремонт - это не просто пробежаться по квартирам и вытащить все «заначки». Это означает необходимость привлечения кредитов - на ремонт общего имущества под коллективную ответственность.

Российские банки стабильно демонстрируют ТСЖ свое презрение. У организаций собственников нет имущества, срок их полномочий ограничен, да и источники для возврата кредита сомнительные - ведь почти в каждом доме есть свои неплательщики. И с этими аргументами вполне можно согласиться: положения Жилищного кодекса вызывают сплошные недоумения.

Общедомовое имущество вроде крыши или подвала - вещь почти виртуальная, которая принадлежит всем вместе, но никому по отдельности. Это порождает занятные метаморфозы и на банковском уровне. Получить кредит под залог квартиры несложно, взять кредит на ремонт многоквартирного дома - почти нереально. Интересно, в банке оценивают риск непроведения капитального ремонта в доме при кредитовании под залог квартиры? Ведь без общедомовой инфраструктуры (де-факто кредитованию не подлежит!) рыночная стоимость такого залога стремится к нулю.

Видимо, этот и многие другие замкнутые круги должно разорвать государство. Банки вряд ли начнут разбрасываться кредитами без обеспечения. Собственники не побегут закладывать собственные квадратные метры, чтобы решить капитальные проблемы целого дома. На пути у персональных кредитов стоит и психологический барьер: как можно заложить свое, чтобы отремонтировать общее?

В Европе ситуацию спасает механизм государственной гарантии, когда по кредитам на «общее дело» поручителем выступает самый главный ревнитель «общих интересов» - государство. У организаций собственников жилья есть возможность брать кредиты на десятки лет под 3-6%, да еще с надеждой на то, что им будут компенсированы процентные платежи.

В России меня удивляет маниакальная приверженность публичных политиков «ипотечной» теме. Наболевший вопрос? Фантазии о сказочных процентных ставках будоражат в лучшем случае десятую часть общества, которой ипотека может оказаться по карману.

Остальные подсчитывают, до какого этажа крыша протечет в будущем году. А ряды панельных «хрущоб» никуда не исчезнут, и с каждым годом приближается «час Х», когда игнорировать жилищный вопрос (и подменять его «ипотечным») будет уже нельзя.

Самое время подумать о государственных гарантиях под спасение существующего жилищного фонда. Глядишь - и банки подтянулись бы. Это возможность достучаться до тех клиентов, которые отмахиваются от потребительских, авто-, ипотечных и прочих кредитных продуктов. Как ни крути, а крыша над головой - вещь жизненно необходимая для каждого.