Доступную ипотеку оплатят все?

Как почти бесплатно получить квартиру

Жилищная проблема - излюбленная тема предвыборных манипуляций. В последнее время политики безуспешно пытаются превратить ипотеку в некоторое подобие национальной идеи. Процесс идет очень туго: одну часть населения коробит от мысли о том, что за жилье вообще нужно платить; другая уверена, что никогда не сможет позволить себе ипотечный кредит.

Честно говоря, «народная» репутация у ипотеки в России - хуже некуда. Никому и в голову не придет завидовать несчастному заемщику, которого ждет участь «дойной коровы» на десяток-другой лет. Скорее, к нему отнесутся с состраданием: мол, не повезло человеку воспользоваться радостями приватизации, не нашлось даже бабушки с квартиркой и без претензии на долгожительство. Одним словом, ипотека - это для сильных духом людей, которые с фатализмом смотрят в будущее. А таких в нашей стране пока маловато.

Это рисковое меньшинство покорно тянет свою ношу. Шансов, что количество ипотечных заемщиков резко увеличится, мало по объективным причинам: это и уровень дохода, и развитое чувство ответственности, и жизненные обстоятельства. Ипотека, в конце концов, это не праздник жизни, а самостоятельность, риск и расчет, а большинство людей таких вещей просто не любят.

Посреди летнего затишья началось обсуждение сразу нескольких инициатив, которые должны сделать ипотеку более доступной и привлекательной. АИЖК почему-то вспомнило о размере платежей, которые не должны составлять более 45% от месячного дохода заемщика. «КИТ Финанс» обнаружил способ взыскивать долги даже с мертвецов, заставляя расплачиваться за умерших должников тощие муниципальные бюджеты.

Самое нашумевшее предложение - о выкупе ипотечных квартир за государственный счет - из той же серии. У предложенного подхода есть намного больше шансов стать национальной идей, поскольку он вызывает правильные ассоциации с социалистическим прошлым. Если заемщик попадает в «трудную жизненную ситуацию», государство не только гасит его долг перед банком, но и сдает ему выкупленную квартиру на условиях

социального найма. Никаких вам ужасов капитализма, выброшенных на улицу семей, повесившихся должников. Более того, за оступившимся заемщиком сохраняется право обратного выкупа жилья, если он вдруг заскучает в роли социального нанимателя.

Глобальные экономические последствия такого шага очевидны, стоит лишь посмотреть на США в разгар ипотечной лихорадки. Банки получат индульгенцию и прощение грехов, качество заемщиков уйдет на второй план, ипотечное направление вытащат из пыльного угла и поставят на конвейер. За такую доступность ипотеки заплатят, в конечном счете, все налогоплательщики (если бюджет все-таки выдержит): те, кто поучаствовал в ипотечном загуле, и те, кто благоразумно отошел в сторону.

Наряду с этими соображениями, которые уже неоднократно высказывались в СМИ, ипотека за чужой счет вызывает и другие, более тревожные. Российский «капитализм» поражает причудливой комбинацией из несовместимых элементов, которые запросто могут образовать гремучую смесь. Тот же жилищный вопрос - прекрасная тому иллюстрация.

Неразвитая система найма в сочетании с возможностью пожизненно «арендовать» жилье за копейки (социальный наем). Вера в собственника в сочетании с массовой раздачей жилья (приватизация). Наконец, ставка на ипотеку дополняется бесплатным спасением дефолтных заемщиков.

Сейчас ипотека воспринимается многими как «привет из капитализма», с его нечеловеческим оскалом и весьма жесткими правилами. После принятия поправок (если это все-таки произойдет) этот способ решения жилищного вопроса окрашивается в цвета извращенного социализма. Это ситуация, когда одни граждане выбиваются из сил, борясь за собственное жилье, а другие с хитрыми физиономиями доят государство, а значит, и тех, кто исправно платит по долгам.

Поправки предлагаются с целью «стимулирования рынка ипотеки в РФ и очищения кредитной сферы от кредитов, безнадежных к погашению». На деле эти меры будут иметь обратный эффект. Из сурового, но справедливого способа решения жилищного вопроса ипотека превратится в механизм по обеспечению обездоленных гарантированным жильем по бросовой цене. Это добавит рынку безнадежных кредитов и одновременно оттолкнет тех, кто способен платить.