



В Европе и Северной Америке с помощью **ипотечных кредитов** приобретается около восьмидесяти процентов всей недвижимости. Что касается нашей страны, то у нас этот показатель равен двадцати процентам.

Интересно, почему? Во-первых, не секрет, что российское ипотечное кредитование было позаимствовано у тех же американцев. В аналог Fannie Mae (США) в России было создано в 1997 году АИЖК – некий государственный институт рефинансирования ипотеки. Именно через АИЖК ипотечное кредитование и попало на рынок. Однако приходится констатировать, что у нас не точная копия американской ипотеки, а с существенными отличиями. Речь идёт, как о государственной поддержке и налоговых льготах, так и о регулировании участников ипотечной системы. Таким образом, наша ипотека скорее похожа на франко-скандинавскую, нежели на американскую.

В итоге отечественная ипотека лишилась чётких и прозрачных стандартов, что, естественно, её не красит. Более того, в России ипотеку предоставляют, благодаря внешним заимствованиям. Отсюда и её дороговизна, а значит и недоступность для большинства населения страны. Так что, указанные двадцать процентов это ещё за счастье. Во-вторых, спору нет, что российская банковская система сравнительно

молода, она пока на ранних стадиях развития и становления. А об ипотечном рынке и говорить нечего.

Тем не менее, непонятно, почему же у нас всё пытаются «изобрести велосипед»? За рубежом накоплен колоссальный опыт и нужно просто его - перенять. И «дело в шляпе». К сожалению, перенять можно не всё. Например, чтобы применять специальные безотзывные счета (эскроу-счета), которые весьма популярны за рубежом, у нас отсутствуют стандартизированные формы отчётности по оценке недвижимости.

Кстати, эскроу-счета позволяют повысить надёжность безналичной оплаты заёмщиками покупаемой недвижимости. Как говорится, у нас «то насморк, то понос». В-третьих, за рубежом, чего греха таить, даже сам процесс приобретения недвижимости в ипотеку намного цивилизованней, чем у нас. У них надо заполнить всего-то одну единую форму анкеты, на что уходит от силы минут пять. У нас каждый банк придумывает свой ворох «обязательной» документации, чтобы заполнить их требуется минимум три часа. Чувствуете, разницу? Короче, ипотеку в России ещё долго придётся доводить до ума.