

当代俄罗斯住房按揭贷款市场状况初探

叶召霞

【内容提要】 俄罗斯推行住房改革 20 年来,实施了包括住房按揭贷款在内的一系列改革措施,以改善居民的住房条件。但是,较高的银行利率、较大的首付款比例以及昂贵的房价仍使绝大部分居民无力负担购房支出。从俄罗斯住房按揭贷款市场现状看,发展低利率长期按揭贷款应成为解决大众住房问题的重要途径。

【关键词】 俄罗斯 住房改革 按揭贷款

【作者简介】 叶召霞,天津师范大学讲师、北京外国语大学博士研究生。

引言

《俄罗斯联邦宪法》第 1 部分第 7 章规定:“俄罗斯为社会国家,国家政策的目的是为保障公民的个人发展和过上体面的生活而创造条件。”^①由此可见,保障公民能住上“负担得起的舒适住房”成为政府首先应该解决的问题之一。

众所周知,苏联解体后,俄罗斯实现了向市场经济过渡。计划经济时代,国家向居民提供包括住房在内的一切物质福利保障,居民排队等候改善住房条件。1987 年,俄新建住房面积达到峰值,为 7 280 万平方米,国家承担了 80% 新建住房投资,居民投资(包括个体建筑商和住房建设合作社成员投资)仅占 14.6%^②。独立后,俄罗斯推行市场机制,实行大规模的住房私有化,彻

^① Конституция Российской Федерации, Официальное издание, М.: Юрид. лит., 2005. С. 6.

^② Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, в ред. Постановления правительства РФ от 28. 05. 2002, http://ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/concept/con_r_igk.pdf

底改变了公有住房占主导地位的住房模式。国家不再是住房建设的主要参与者,同时,住房管理和住房公共服务费支付的义务也转给居民。1998 年,新建公有住房所占比重由 80% 降至 20%。其中,依靠联邦财政资金建设的住房仅占 4.1%,面积为 130 万平方米^①。

在国家大幅减少住房建设拨款以及居民因金融危机和通货膨胀而收入锐减的情况下,俄全国年住房建设量大幅下滑,大部分需要解决住房问题的家庭只能使用苏联时期兴建的条件比较简陋的私有化住房,极小部分特困家庭能获得国家保障性租赁住房,其余的家庭须通过市场来满足住房需求。据俄联邦国家统计局 2011 年公布的数据,2009 年,登记等候住房的有 283 万个家庭(占全国家庭总数的 5%),只有 14.7 万个家庭当年获得住房(占登记等候住房家庭的 5%,仅占全国家庭总数的 0.25%)^②。可见,绝大部分家庭须靠自有资金或贷款才能实现改善住房条件的愿望,若没有一定的积蓄,只能以抵押贷款方式购买住房。

一 俄罗斯现有住房构成及住房市场

俄罗斯现有住房构成为:1920 年以前建造的占 5.8%,1921~1945 年的占 11%,1946~1970 年的占 45%,1971~1995 年的占 32%,1995 年后的占 5.8%^③。这些住房的结构以砖石和预制板墙体为主,木质墙体住房也占有相当大一部分。根据俄联邦地区发展部的资料,2010 年俄住房折旧率情况如下:61.6% 的住房折旧率在 30% 以下,34.7% 的住房折旧率为 31%~65%,2.7% 的住房折旧率为 66%~70%,另有 1% 的住房折旧率在 70% 以上^④。根据国家有关规定,折旧率超过 70% 的砖石结构住房和折旧率超过 60% 的木质结构住房属于不适于居住的危房,须大修或拆除。截至 2011 年,俄罗斯

^① Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, в ред. Постановления правительства РФ от 28. 05. 2002, http://ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/concept/con_r_igk.pdf

^② Предоставление жилых помещений гражданам// Россия в цифрах - 2011. С. 136.

^③ М. Н. Кондратьева, Организация и управление жилищно-коммунальным хозяйством. Ульяновск, 2009. С. 37.

^④ Государственная программа от 02.09.2012, Обеспечение качественным жильем и услугами ЖКХ населения России, <http://www.minregion.ru/ministerstvo/official/1542.html>

新建住房面积为6 230万平方米,而危房面积达9 890 万平方米,只拆迁安置了240 万平方米^①。由此可见,俄罗斯解决住房问题任重而道远。

苏联解体后的10年内,俄罗斯新房年建设量一直呈下滑趋势,直至新世纪才呈现上升势头,但是住房老化的速度更是令人担忧。2012年上半年,全国共建成24.28万栋住房,总面积为2 100万平方米,与2011年基本持平。各地建房规模极不平衡。2012年上半年,住房建设量居前10位的地区新建住房量占全国新建住房总量的56.8%。其中,克拉斯诺亚尔斯克边疆区占10.2%,莫斯科州占9.5%,秋明州占8.3%,莫斯科市占6.3%,鞑靼斯坦共和国占6.0%,圣彼得堡市占5.1%^②。新房供给不足。2012年上半年,住房价格继续上涨。其中,75个地区新房价格上涨,只有伊万诺夫州和达吉斯坦共和国两个地区的房价下跌。二手房市场上,有77个地区的房价上涨,只有车里雅宾斯克州和车臣共和国两个地区房价下跌。

由此看来,俄罗斯必须大规模地增加住房建设以更替老化的住房,而扩大住房市场的供给量和提高居民住房购买力则需要大量的资金,按揭贷款成为住房市场重要的资金来源。

二 俄罗斯住房按揭贷款市场现状

(一) 发展住房按揭贷款市场的紧迫性

由于住房是长期耐用消费品,总价较高,购房者通常须借助银行贷款来实现住房消费。根据市场景气程度,国家通过调整住房按揭贷款首付比例、利率水平、贷款规模和贷款期限来控制住房信贷的发放和贷款成本。在市场经济条件下,住房市场的发展依赖于信贷的介入和支持,住房信贷成为调控住房市场的重要手段。在发达国家,80%~90%私有住房的购买依靠住房按揭贷款^③。

住房按揭贷款是居民在购买或建设住房时,以所购买的成品房、在建住

^① О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2011 году: Ветхий и аварийный жилищный фонд, http://www.gks.ru/bgd/regl/B12_04/IssWWW.exe/Stg/d04/3-0.htm

^② Рынок жилья и ипотечного кредитования в первом полугодии 2012 года: активное движение, Аналитический центр АИЖК от сентября 2012г. С. 21-23.

^③ А. Г. Куликов, Ипотека и жилищный вопрос в России // Деньги и кредит, 2010. № 11. С. 4.

房或已有住房作为抵押标而获取的金融机构长期贷款。这种融资方式能减轻购房者付款压力,解决高房价与低购买力之间的矛盾,提高居民生活水平;吸引居民手中的闲置资金和未来的工资收入投资不动产,将购房需求提前由潜在转化为现实,使居民储蓄避免因通胀贬值;刺激与住房产业相关的建材、机械设备、交通运输、家具和日用品等产业的发展;间接提高借贷人的社会地位,提高其劳动积极性,稳固家庭,促进人口增长。总之,住房按揭贷款对促进住房市场繁荣和解决居民住房问题具有重大的经济和社会意义。2006 年,时任俄罗斯总理梅德韦杰夫在谈到居民的住房问题时称:“除了按揭或与之类似的银行信贷,世界上找不出更合适的方法来解决住房问题,其他与社会住房建设相关的资金来源都是补充办法。”^①显然,俄联邦政府希望按揭贷款成为住房市场获得资金来源的最佳方式。

(二) 住房按揭贷款市场的发展历程

20 世纪,发达资本主义国家积累了丰富的住房按揭贷款经验。1929 ~ 1933 年资本主义国家经济大萧条和第二次世界大战后,各国政府就意识到这种融资方式所具有的重大社会和经济意义,积极发展住房按揭贷款。苏联解体后,俄罗斯才逐步建立起包括住房市场在内的市场经济。但在独立初期,国家决策层根本无暇顾及涉及民生的住房问题,而苏联时期积累起来的住房基础到 20 世纪末已丧失殆尽。

1992 年 12 月 24 日俄联邦第 4218-1 号法律批准的《联邦住房政策基础》^②规定,公民在购买和建设住房时,有权获得抵押贷款,包括不动产抵押。半年后的 1993 年 6 月 20 日,俄联邦政府第 595 号决议通过《国家住房专项纲要》^③,确认解决住房问题的重要方式之一就是建立各种金融贷款机制,由不动产抵押机构提供抵押贷款,建立二手抵押市场,扩大抵押品范围。1992 年年底,俄罗斯建立了十几家抵押贷款银行,两年后发展到 20 多家。可是,此后的按揭贷款市场处于自由发展状态,政府并没有发挥应有的作用。

俄联邦政府真正参与住房按揭贷款系统的发展始于住房按揭贷款署的组建。1995 ~ 1996 年,由城市经济研究所、联邦国家按揭贷款联合会和俄联

^① Д. А. Медведев, Для процветания всех надо учитывать интересы каждого // Эксперт, 24. 07. 2006. №28.

^② Основы федеральной жилищной политики, утверждённые Федеральным законом от 24. 12. 1992. №4218-1.

^③ Государственная целевая программа (Жилище), одобренная Постановлением Совета Министров Правительства Российской Федерации от 20. 06. 1993. №595.

邦建设部共同组建工作组,筹划建立住房按揭贷款系统。1996年6月27日,俄联邦政府第753号决议通过联邦专项纲要^①,纲要规定,在俄罗斯建立美国模式的两级按揭贷款系统,1998~1999年完善住房按揭贷款的相关立法,发展长期住房按揭贷款机制。为了落实该纲要,吸引财政预算外资金为居民提供长期按揭贷款,1996年8月26日,俄联邦政府通过了第1010号决议,成立由国家控股的住房按揭贷款署(1997年9月注册成功),提出建立全国按揭贷款市场的任务^②。该署制定并实施两级按揭贷款制度:银行和非信贷机构作为债权人向居民发放住房按揭贷款;按照统一标准购买与其合作的其他银行和非商业机构发放按揭贷款的抵押物进行融资。其主要任务是:发展住房按揭贷款市场,保证市场的稳定、竞争和创新,提高居民的住房购买力,并保持国家、投资人、债权人和借贷人之间的利益平衡。在分析和总结国内外住房按揭贷款经验的基础上,住房按揭贷款署规定,获得住房按揭贷款的基本条件是:贷款对象为18~60岁的民事行为能力者;贷款用于购买多住户居民楼里的单独住房或独栋住宅;借贷人须有稳定的收入,首付款不得低于住房市场价格的10%,若首付款低于30%,借贷人必须购买借贷合同责任险;贷款期限最长30年,每月等额还贷金额不得超过借贷人家庭收入的45%;采用市场浮动利率,最低为8.3%,贷款期限越长,利率越高,但不得超过16%;强制办理不动产财产保险,借贷人若不办理人寿保险和劳动力保险,则贷款利率上浮0.7%^③。

1998年7月16日,《俄联邦不动产抵押法》^④生效。该法以法律形式确定办理不动产抵押过程中相关利益人的权利和义务及其执行程序,长期住房抵押贷款开始得到重视。发放住房按揭贷款的银行要求借贷人有一定的存款和稳定的收入。该法实施初期,由于“影子经济”的存在,银行很难获得借贷人的收入信息,加上一些必要的相关法律还没有获得通过,住房抵押贷款市场发展缓慢,系统开始运作时的年贷款发放额还不足100亿卢布。

^① Федеральная целевая программа (Свой дом), утверждённая Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.06.1996. №753.

^② Об агентстве по ипотечному жилищному кредитованию, утверждённое Постановлением правительства РФ от 26.08.1996. №1010.

^③ Ипотечные программы заёмщикам: основные стандартные условия от 25.12.2012, <http://ahml.ru/ru/borrower/ipProg/standart/>

^④ Федеральный закон Об ипотеке от 16.07.1998. №102-ФЗ, http://www.consultant.ru/popular/ipot/68_1.html

《俄联邦住房按揭贷款系统发展构想》^①对形成住房按揭贷款市场具有重要意义。该文件确定了住房按揭贷款在形成和发展住房金融领域所处的地位及其作用。它规定:建立住房按揭贷款系统是国家住房政策的优先发展方向之一,为中等收入者、稍有积蓄者和私有住房拥有者提供住房按揭贷款,以改善住房条件;住房按揭贷款系统最终由银行实施,自负盈亏,不需要国家补充大量的资金;国家的主要任务就是为住房按揭贷款系统的发展奠定法律基础,进行政策和法规调节,以降低参与者的金融风险,并通过发放购房补贴直接帮助无法独立解决住房问题的低收入人群,提高居民住房购买力。

除《俄联邦住房按揭贷款系统发展构想》外,调节住房按揭贷款关系的法律法规还包括《2002~2010年联邦住房专项纲要》^②。该纲要提出,为解决居民购买负担得起的住房问题,需要制定发展居民住房长期贷款、二级按揭贷款市场和抵押债券发行市场所必需的法律法规;设立储蓄所、贷款联盟和协会等没有贷款许可证但有贷款职能的机构,为居民的长期住房储蓄创造条件,吸引居民投资住房建设和购买住房。

(三) 俄罗斯住房按揭贷款市场状况

进入 21 世纪,俄罗斯经济出现复苏迹象,住房按揭贷款业务开始发展。2004 年,全俄有 54 个地区加入住房按揭贷款系统,其中 36 个地区开始按照住房按揭贷款署的标准发放贷款,但与住房按揭贷款署合作的银行仅有 50 家。2005 年,住房按揭贷款市场开始以较快速度发展。2006~2007 年,在国家优先项目《俄罗斯公民负担得起的舒适住房》的推动下,住房按揭贷款市场得到更迅猛的发展。这样,经过几年的酝酿和发展,俄罗斯住房按揭贷款市场已经建立起来。在住房按揭贷款署的推动下,全俄 82 个地区可办理住房按揭贷款业务,有 700 多家金融机构参与,截至 2012 年年底,已发放 250 万笔住房按揭贷款,平均贷款利率从 20% 降至 12%^③。

但是,俄罗斯按揭贷款在国内生产总值中的比重比较低,2004 年仅占国内生产总值的 0.1%,2011 年增至 2.7%,与荷兰的 99.9%、英国的 62%、德国的

^① Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ, утверждённая Постановлением Правительства РФ от 11.01.2000. №28, в ред. Постановления Правительства Российской Федерации от 08.05.2002. №302.

^② Федеральная целевая программа (Жилище) на 2002 – 2010 гг., утверждённая Постановлением Правительства РФ от 17.09.2001. № 675.

^③ 15 лет ипотеке в России — 15 лет АИЖК! от 25.12.2012, http://ahml.ru/ru/15_years/

54.3%和美国的53%相比,其发展程度相当低^①。2012年年初,住房贷款占GDP的比重为2.98%,其中绝大部分为按揭贷款(见表1)^②。建立发达的住房按揭贷款市场成为解决大部分工薪阶层住房问题的国家政策的优先方向。

表1 2005~2013年住房贷款和住房按揭贷款额及其占国内生产总值比重的动态变化 (单位:万亿卢布)

| 年份 | GDP | 住房贷款额 | 住房按揭贷款额 | 住房贷款额占GDP比重(%) | 住房按揭贷款额占GDP比重(%) |
|-----------|--------|-----------|-----------|----------------|------------------|
| 2005年1月1日 | 17.048 | 0.054 405 | 0.017 772 | 0.31 | 0.10 |
| 2006年1月1日 | 21.625 | 0.125 723 | 0.052 789 | 0.58 | 0.24 |
| 2007年1月1日 | 26.904 | 0.350 174 | 0.233 897 | 1.30 | 0.87 |
| 2008年1月1日 | 33.114 | 0.757 530 | 0.611 212 | 2.30 | 1.80 |
| 2009年1月1日 | 41.540 | 1.267 759 | 1.070 329 | 3.10 | 2.60 |
| 2010年1月1日 | 39.016 | 1.180 761 | 1.010 889 | 3.00 | 2.60 |
| 2011年1月1日 | 44.439 | 1.244 017 | 1.129 373 | 2.80 | 2.50 |
| 2012年1月1日 | 54.361 | 1.621 117 | 1.474 839 | 2.98 | 2.70 |
| 2013年1月1日 | 62.356 | 2.111 903 | 1.982 442 | 3.39 | 3.18 |

资料来源:Динамика роста задолженности по жилищным кредитам и ипотечным жилищным кредитам к ВВП, http://www.rusipoteka.ru/ipoteka_statistika_ipotechnoe_kreditovanie_v_cifrah/

实践表明,按揭贷款市场的发展是社会生活稳定性提高的直接结果。2000年,俄罗斯绝大部分(88%)住房投资为私人投资。随着社会经济生活的逐渐稳定,2008年,银行系统投资增至1/3左右(其中按揭贷款占22%,住房建筑商贷款占5%)^③。鉴于俄罗斯按揭贷款系统尚缺乏经验,所以大部分

^① Доля ипотечных кредитов в ВВП разных стран по данным Центрального банка РФ на 13. 02. 2007 // Восьмой выпуск аналитического отчёта конкурентных преимуществ банковских ипотечных продуктов, подготовлен Международной Академией Ипотеки и Недвижимости.

^② Основные показатели ипотечного кредитования в России в цифрах (на полугодия 2012г.) // Русипотека: кредитование и секьюритизация, http://www.rusipoteka.ru/ipoteka_statistika_ipotechnoe_kreditovanie_v_cifrah/

^③ А. В. Панфилов, Жилищный сектор: важнейший фактор восстановления экономики и формирования среднесрочной экономической динамики // Проблемы прогнозирования, 2010. №4. С. 127 – 130.

提供住房按揭贷款的公司都实行两种模式:美国按揭贷款模式和德国储蓄贷款模式。

联邦建设和住宅公用事业署、住房按揭贷款署借鉴美国的按揭贷款模式,减少或取消首付款。但在实施过程中,考虑到俄罗斯的国情,还须谨慎放贷。毕竟,美国的住房按揭贷款市场正经历着深重的危机:2008年,由不良住房按揭贷款引发的次贷危机导致美国以“房利美”和“房地美”为首的30多家住房贷款金融机构破产,按揭贷款市场减少9%,新建住房市场减少18%,二手房市场减少4%^①。面对如此情况,美国各金融机构又不得不提高按揭贷款条件,要求支付首付款。这一教训值得俄罗斯借鉴。

由于还没有得到足够的发育和膨胀,俄罗斯的住房按揭贷款市场尚未遭遇如此风险。2007年,全俄住房按揭贷款发放量仅为140万笔(即仅有1%的人使用了住房按揭贷款),按揭贷款额占居民贷款总额的比重从12.5%增至20.6%,只占银行资产总额的3%^②。2007年,居民贷款需求旺盛,银行将首付款比例由30%降至10%;有些银行甚至打算在对居民的还款能力进行审查和实行收入申报制之后取消首付款。这些措施促进住房按揭贷款市场积极发展:参与发放按揭贷款的银行数量增多,按揭贷款数量大大增加,市场竞争促使贷款利率下调。

俄罗斯现有965家贷款机构,其中有564家位于中央联邦区(仅莫斯科市就有493家);在722家开展住房贷款业务的机构中(中央联邦区有395家,其中342家位于莫斯科市),有658家提供住房按揭贷款服务(中央联邦区有364家,其中313家位于莫斯科市)^③。显然,中央联邦区,尤其是莫斯科市,是住房按揭贷款的主要发放地。

目前,俄罗斯发放住房按揭贷款的主要银行是储蓄银行(Сбербанк)、“VTB-24”银行(Внешторгбанк 24,简称VTB-24)、天然气工业银行(Газпромбанк)、“Deltacredit”银行(Дельтакредит)和俄罗斯银行(Росбанк)等20家银行。从表2数据可以看出,储蓄银行一直都是发放住房按揭贷款的主要银行,“VTB-24”银行近年来的住房按揭贷款业务发展迅速。

① В. К. Гуртов, Жильё России — XXI век, М.: Статут, 2009 г. С. 151.

② 同①,第151~152页。

③ Региональная структура кредитных организаций-участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования на 01.07.2012, http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=07&Year=2012&tblID=3-2&pid=ipoteka&sid=ITM_33617

表2 2010~2012年俄罗斯各大银行发放贷款额排名 (单位:亿卢布)

| 2010年 | | 2011年上半年 | | 2011年 | | 2012年 | |
|---------------------|----------|---------------------|----------|---------------------|----------|---------------------|----------|
| 银行 | 贷款额 | 银行 | 贷款额 | 银行 | 贷款额 | 银行 | 贷款额 |
| 储蓄银行 | 1 845.00 | 储蓄银行 | 1 290.00 | 储蓄银行 | 3 207.12 | 储蓄银行 | 4 456.65 |
| “VTB-24” 银行 | 317.32 | “VTB-24” 银行 | 270.43 | “VTB-24” 银行 | 803.82 | “VTB-24” 银行 | 1 576.08 |
| 天然气 工业银行 | 166.77 | 天然气 工业银行 | 163.86 | 天然气 工业银行 | 456.90 | 天然气 工业银行 | 642.01 |
| “Deltacredit” 银行 | 106.79 | “Deltacredit” 银行 | 71.57 | “Deltacredit” 银行 | 181.44 | “Deltacredit” 银行 | 226.35 |
| 西西伯 利亚银行 | 74.28 | “Absolut” 银行 | 42.92 | 俄罗斯 银行 | 130.84 | 俄罗斯 银行 | 176.37 |

资料来源: Основные показатели ипотечного кредитования в России в цифрах на 14.08.2012, http://www.rusipoteka.ru/ipoteka_statistika_ipotechnoe_kreditovanie_v_cifrah/

从时间上看,2006年以后住房按揭贷款市场发展迅速。2006年贷款发放量为20.41万笔,总额为2 635.61亿卢布;2008年上半年贷款发行量猛增至34.95万笔,总额为6 558.08亿卢布;由于2008年下半年俄国内经济遭遇国际金融危机重创,2009年贷款发放量猛降至13.01万笔,总额为1 525.01亿卢布。得益于政府采取的反危机措施,加上经济的复苏,2010年按揭贷款发放量又大幅增至30.14万笔,总额为3 800.61亿卢布;2012年,在国内生产总值增长3.4%的情况下,住房按揭贷款发放量猛增至69.07万笔,总额为1.028 947万亿卢布(见表3)。这充分说明,按揭贷款市场的发展与国家经济发展的整个宏观环境关系密切。相对于俄人口总数,住房按揭贷款发放量相对较少。

表3 2006~2012年俄罗斯住房按揭贷款年发放量和贷款总额

| 年份 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 发放量(万笔) | 20.41 | 21.42 | 34.95 | 13.01 | 30.14 | 52.08 | 69.07 |
| 总额 (万亿卢布) | 0.263 561 | 0.556 489 | 0.655 808 | 0.152 501 | 0.380 061 | 0.712 959 | 1.028 947 |

资料来源: Количество и объём выданных ипотечных жилищных кредитов с 2006 года по первое полугодие 2012 года, http://www.rusipoteka.ru/ipoteka_statistika_ipotechnoe_kreditovanie_v_cifrah/

从地域上看,俄罗斯住房按揭贷款市场的发展极不平衡。总体来说,经济发达地区和大城市的住房按揭贷款市场发展较快,如莫斯科市、莫斯科州、秋明州、圣彼得堡市、斯维尔德洛夫州、鞑靼斯坦共和国、克拉斯诺亚尔斯克边疆区、车里雅宾斯克州、克拉斯诺达尔斯克边疆区和萨马拉州等经济较为发达地区。莫斯科市和圣彼得堡市的居民办理住房按揭贷款比较普遍。

许多居民在贷款购买新房时通常出售已有旧房以支付首付款。由于手续比较烦琐且耗时,办手续期间房价一旦上涨,原先的贷款计划就会落空。为此,有些银行允许购房者用已有房产作抵押,贷款发放完毕后再去处置旧房,缴纳首付款。这为贷款购房者赢得了时间,降低房价暴涨带来的风险。

(四)2012 年俄罗斯住房按揭贷款市场状况

根据俄联邦地区发展部资料,2012 年上半年国内生产总值比 2011 年同期增长 4.4%,退休金增长 9.7%,人均名义工资增长 15%^①。国内经济发展和居民收入增加,有利于住房按揭贷款市场的发展。2012 年上半年,俄罗斯按揭贷款市场发展良好,共发放按揭贷款 29.55 万笔,总额为 4 294.25 亿卢布,分别为 2011 年同期的 1.5 倍和 1.6 倍。住房交易中有 20% 的购房者使用住房按揭贷款,创 2006 年以来的历史新高^②。

2012 年,俄罗斯基本摆脱国际金融危机影响,国内经济得到恢复。在激烈的市场竞争环境下,许多银行纷纷降低按揭贷款的发放条件,简化按揭贷款办理手续。例如,储蓄银行、“Deltacredit”银行和“VTB-24”等银行在发放贷款时甚至无须贷款人提供收入证明。各地按揭贷款市场的贷款发放量增加,但利率有所上升。与 2011 年相比,全俄有 68 个地区贷款利率上升,有 10 个地区贷款利率下降,有 5 个地区持平。贷款利率最高的是卡巴尔达—巴尔卡尔共和国,为 13.1%;最低的是库尔干州,为 10.5%;大部分地区维持在 12.1%~12.5 的水平^③。

2012 年,俄罗斯按揭贷款发放量居前 5 位的地区为:莫斯科市、莫斯科州、秋明州、圣彼得堡市和斯维尔德洛夫州,共发放按揭贷款 3 449 亿卢布,占

^① Рынок жилья и ипотечного кредитования в первом полугодии 2012 года: активное движение, Аналитический центр АИЖК от сентября 2012г. С. 1-3, <http://ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/quarterly/report2q2012.pdf>

^② 同^①,第 19 页。

^③ Рынок жилья и ипотечного кредитования: итоги 2012 года, Аналитический центр АИЖК от марта 2013г. С. 15, <http://ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/quarterly/report4q2012.pdf>

全俄按揭贷款发放总量的35.5%。与2011年相比,2012年全俄所有地区的贷款发放量都有所增长,其中发放量最大的5个地区是:莫斯科市、秋明州、鞑靼斯坦共和国、莫斯科州和车里雅宾斯克州^①。2012年莫斯科市和莫斯科州住房按揭贷款发放量为6.1492万笔,总额为1929亿卢布,比2011年分别增加40%,分别占全俄按揭贷款发放总额的9%和12.1%(2011年分别占8.3%和19.9%);两地区的贷款利率分别为12.4%和12.1%,平均贷款期限分别为14.7年和13.9年。两地区按揭贷款的突出特点是:平均单笔贷款额较大,为310万卢布。其中,莫斯科市为370万卢布,莫斯科州为260万卢布。而全俄平均单笔按揭贷款额仅为149万卢布^②。

三 住房按揭贷款市场的困境

作为购买住房的长期融资方式,按揭贷款在一定程度上提高了居民的支付能力,受到俄政府的青睐。经过15年的努力,俄政府为发展住房按揭贷款市场建立并完善相关法律,在国内政治经济稳定的前提下,使放贷额度和数量不断增长。但俄罗斯住房按揭贷款市场的发展也面临一系列问题。

(一) 贷款手续复杂,附加费用多

居民若想顺利办理按揭贷款,须事先了解放贷银行本身及其放贷的条件,明白自己的权利与义务,然后向银行递交贷款申请,同时附上收入完税证明和现有资产证明。同样,银行须事先对借贷人的还款能力和抵押物进行评估,然后决定是否放贷。根据借贷人的首付款和月还款能力,银行计算借贷人的借贷限额、期限和利率等,然后通知借贷人。得到这些答复之后,借贷人挑选符合条件的住房,并通知银行对其市场价值进行评估,因为该住房就是按揭贷款的抵押物。借贷人除了与住房销售商签订住房买卖合同外,还须与银行签订借贷合同,支付首付款,购买不动产抵押保险、人寿保险和劳动力保险,买到住房后按照抵押合同或相关法律要求,将其抵押给银行,对签订的抵押合同要办理相应的公证和国家注册手续。

由于办理住房按揭贷款手续涉及多个部门,通常需要约一个月的时间。

^① Рынок жилья и ипотечного кредитования: итоги 2012 года, Аналитический центр АИЖК от марта 2013г. С. 16, <http://ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/quarterly/report4q2012.pdf>

^② 同^①,第16~17页。

这期间,如果房价上涨,购房者须再次抵押或申请贷款。在一些大城市,房价的屡屡上涨迫使一些人放弃购房计划。并且,在发放住房按揭贷款时,还须进行独立的风险评估,评估费用高达贷款总额的1.5%。除此之外,还应购买与购房相关的保险。各种附加手续及其费用增加了借贷成本,影响了居民办理按揭贷款的积极性,在一定程度上阻碍了房贷量的扩大。

(二) 购房首付比例大、贷款利率高,普通居民负担不起

表 4 2012 年 4 月 7 日俄罗斯部分银行发放二手房抵押贷款的利率(%)

| 银行 | 卢布利率 | | 外汇利率 | |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| | 最低 | 最高 | 最低 | 最高 |
| “Absolut”银行 | 13.25 | 14.75 | — | — |
| “Alfa”银行 | 12.75 | 15.35 | 10.50 | 12.20 |
| 莫斯科银行 | 12.75 | 17.65 | 10.20 | 14.95 |
| 进出口银行 | 10.50 | 17.50 | — | — |
| “VTB-24”银行 | 9.90 | 17.95 | 8.95 | 14.15 |
| 天然气工业银行 | 12.00 | 14.30 | 10.50 | 11.50 |
| “Deltacredit”银行 | 10.50 | 19.25 | 7.25 | 15.25 |
| 住房金融银行 | 12.00 | 15.50 | 10.00 | 12.00 |
| 投资贸易银行 | 12.60 | 15.10 | 11.60 | 13.90 |
| 新莫斯科银行 | 10.50 | 18.75 | — | — |
| “Nordea”银行 | 13.00 | 16.50 | 10.50 | 14.00 |
| “Raiffeisen”银行 | 13.50 | 18.75 | 9.25 | 14.25 |
| 罗斯银行 | 11.75 | 19.75 | 9.00 | 16.50 |
| “Fora”银行 | 10.90 | 14.25 | 8.25 | 10.25 |
| 储蓄银行 | 12.25 | 14.00 | 10.10 | 12.10 |
| 通信银行 | 10.50 | 15.00 | — | — |
| “Sobin”银行 | 11.90 | 16.50 | 9.90 | 14.50 |
| “Uralsib”银行 | 12.00 | 13.50 | — | — |
| “UniCredit”银行 | 12.00 | 17.00 | 10.00 | 15.50 |

资料来源: Фиксированные ставки по собственным стандартным программам ведущих ипотечных банков на покупку недвижимости на вторичном рынке на 07. 04. 2012, http://www.rusipoteka.ru/ipotechnye_stavki/

俄罗斯按揭贷款市场面临的最大问题是房价过高,购房首付款比例为住房总价的30%,按揭贷款年利率最高达到20.25%(见表5)。银行一般会推出多种不同利率的按揭贷款产品。从表4和表5不难发现,外汇按揭贷款利率明显低于卢布按揭贷款利率,二手房贷款利率低于在建房贷款利率。这说明银行对卢布的信心低于外汇,同时也表明其对放贷所持的谨慎态度。

表5 2011年10月4日俄罗斯银行发放住房贷款利率(%)

| 银行 | 卢布利率 | | 外汇利率 | |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 最低 | 最高 | 最低 | 最高 |
| “Absolut”银行 | 13.75/12.75 | 14.50/13.50 | — | — |
| “VTB-24”银行 | 9.50/9.50 | 19.15/16.65 | 7.95/7.95 | 15.65/13.15 |
| “Vbank”银行 | 11.75/10.00 | 15.50/14.00 | — | — |
| 天然气工业银行 | 12.00/11.00 | 14.50/13.50 | 11.50/10.50 | 12.50/11.50 |
| “Deltacredit”银行 | 12.75/11.75 | 20.25/19.25 | 9.75/8.75 | 17.25/16.25 |
| 国际复兴开发银行 | 12.90/12.90 | 18.00/17.50 | — | — |
| 储蓄银行 | 13.50/12.25 | 15.25/14.00 | 12.00/10.10 | 14.00/12.10 |
| 通信银行 | 12.00/12.00 | 18.50/18.50 | — | — |
| “Sobin”银行 | 12.90/10.90 | 16.90/14.90 | 11.40/9.40 | 15.40/13.40 |
| “Uralsib”银行 | 13.25/10.80 | 13.50/10.80 | — | — |

注:表中数据分别为购买在建住房/二手房的贷款利率。

资料来源:Ставки по кредитам на приобретение жилья на этапе строительства на 04.10.2011, http://www.rusipoteka.ru/ipotechnye_stavki/

俄罗斯居民收入差距悬殊:一方面是高收入者靠自有储蓄买房而无须按揭贷款;另一方面是普通百姓因收入低而无力偿还按揭贷款及其利息,在高房价前望而却步。这导致按揭贷款市场发展缓慢。在住房价格和贷款数量一定的情况下,贷款期限和贷款利率是影响借贷人支付利息总额的重要因素。欧俄银行(Росевробанк)曾按照西方惯例将住房按揭贷款期限延长至40年,却没有收到预期效果。延长还款期限虽然减轻了借贷人的月还款压力,但利息总额却大大增加,多数人不能接受。

由于新建住房数量有限,供不应求导致房价畸高,大城市居民购买住房的负担指数尤其高(见表6)。莫斯科市被公认为居民住房负担最重的城市,单人购买40平方米的住房需要花费12.8年的工资,即使是负担最轻的鄂木

斯克市也需要 6.3 年。表 6 中的“房价收入比(购房所需年限) = (每平方米单价 × 40) ÷ (月平均工资 × 12)”。显然,该公式中的年收入并没有减去基本生活开支。如果考虑到这一支出,所得到的结果必然是居民的住房购买力更弱,凭工资购房所需的年限更长。由此可见俄罗斯大城市居民的住房压力之大,若没有按揭贷款的帮助,改善住房条件的确是遥遥无期。

表 6 2011 年俄罗斯部分城市和地区的居民住房负担排行榜

| 城市 | 单价 (万卢布) | 单价 (美元) | 平均月工资 (万卢布) | 40 平方米住房 总价(万卢布) | 房价收入比 |
|---------|-------------|------------|----------------|---------------------|-------|
| 莫斯科市 | 14.80 | 5 318 | 3.870 0 | 592.380 | 12.8 |
| 圣彼得堡市 | 8.22 | 2 951 | 2.761 8 | 328.764 | 9.9 |
| 莫斯科州 | 6.53 | 2 345 | 2.550 2 | 261.252 | 8.5 |
| 伏尔加格勒市 | 4.38 | 1 573 | 1.782 3 | 175.188 | 8.2 |
| 罗斯托夫市 | 4.85 | 1 741 | 2.032 4 | 194.000 | 8.0 |
| 萨马拉市 | 4.70 | 1 687 | 2.014 6 | 187.940 | 7.8 |
| 喀山市 | 4.18 | 1 499 | 1.871 5 | 167.032 | 7.4 |
| 下诺夫哥罗德市 | 4.65 | 1 670 | 2.104 5 | 186.012 | 7.4 |
| 乌法市 | 4.57 | 1 642 | 2.150 9 | 182.964 | 7.1 |
| 叶卡捷琳堡市 | 5.53 | 1 985 | 2.609 7 | 221.160 | 7.1 |
| 车里雅宾斯克市 | 4.19 | 1 505 | 1.997 0 | 167.612 | 7.0 |
| 新西伯利亚市 | 4.69 | 1 685 | 2.237 3 | 187.756 | 7.0 |
| 鄂木斯克市 | 3.57 | 1 282 | 1.874 1 | 142.792 | 6.3 |

资料来源:Цены на жильё в России замерли в опаске, 06.07.2011, <http://www.im.ru/articles/28745.html>

在俄罗斯,贷款客户通常是改善住房者或是有大量积蓄者。由于通胀预期的存在,10 年后的市场情况难以预知,20 ~ 25 年之后的情况更是无法预测。因此,比较常见的贷款方式是居民支付 30% ~ 40% 的首付款,期限为 3 ~ 5 年。银行提供的主要是短期高利率贷款,阻碍了按揭贷款的发展。俄罗斯居民住房按揭贷款额仅占国内生产总值的 3% 左右,而在欧美国家则高达 50% ~ 60%。与西方发达国家相比,俄住房按揭贷款市场还有很大的发展空间。

(三) 不稳定的经济形势阻碍了按揭贷款市场的发展

正如《2030年前俄联邦住房按揭贷款发展战略》^①所指出的,国内外宏观经济形势、国内居民收入水平、人口、各地区的社会经济条件差异都对住房价格产生重要影响。而住房按揭贷款的发展直接与住房价格有关。国家经济的稳定和繁荣为住房建设资金提供保障,促进居民就业并提高收入水平,使居民支付能力相应提高。

俄罗斯是资源出口依赖型经济,受国际经济形势影响较大。正是由于俄罗斯经济对国际经济环境的高度依赖性,在世界性金融危机爆发周期变短趋势之下,其国内经济发展存在很大的不稳定性。加上过去的通胀水平一直处于高位,影响居民对按揭贷款的积极性。受居民购买力和支付能力的影响,各地区存在大量逾期未还的住房按揭贷款,严重威胁到银行的经营安全。2012年,俄罗斯全国住房按揭贷款债务总额达到1.928 482万亿卢布(2006年为2 338.97亿卢布),其中逾期债务为416.55亿卢布(2006年为0.48亿卢布),增长速度较快^②。

目前,由于各种原因,俄罗斯国内住房市场价格不断上涨,在居民收入不稳定的情况下,加大了居民改善住房条件的负担,对住房按揭贷款市场的发展有一定的阻碍作用。

此外,俄罗斯的住房建设和建材生产行业严重的垄断性、烦琐的建房用地审批程序以及管理部门严重的腐败习气也间接阻碍住房按揭贷款市场的发展。

四 俄罗斯发展住房按揭贷款市场的出路

俄罗斯的经验证明,若想成功解决居民住房问题,让人们买得起住房,必须继续执行明确的住房按揭贷款政策。

第一,由于地方政府对住房按揭贷款市场的发展作用巨大,应该鼓励各地方政府根据自己的区域特点,积极制定具有地方特色的住房按揭贷款政策。根据2002年颁布的《俄联邦住房按揭贷款系统发展构想》,各地建立临

^① Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, одобренная Правительством РФ от 19.07.2010. №1201-р.

^② Основные показатели ипотечного кредитования в России в цифрах на 01.11.2012, http://www.rusipoteka.ru/ipoteka_statistika_ipotechnoe_kreditovanie_v_cifrah/

时住房,以安置那些因无法还贷而失去住房者。这一规定得到响应,尤其是莫斯科市,建立了“储备住房”,专门用于负债居民失去居所时临时居住。针对贷款手续烦琐的问题,应简化程序,减少证明材料的数量,缩短审批周期,同时在各地设立专门的住房按揭贷款机构,实行“一站式”服务。

第二,发展低利率的长期住房按揭贷款。俄应借鉴澳大利亚由国家担保的长期低利率(25 年期,利率为 1%)住房按揭贷款模式,鼓励居民自己建房或购房。通过限制住房面积、免费供地和对建筑开发商实行限价等手段,在《俄罗斯公民负担得起的舒适住房》项目框架内降低住房价格。针对公务员、年轻家庭和学者提供的社会按揭贷款在一些试点地区取得了很好的效果。与普通按揭贷款不同,社会按揭贷款只针对有限的群体,贷款期限长(25 年或更长),年利率也更低(10.5%)。这项措施在莫斯科市和鞑靼斯坦共和国等地试行:开发商根据当地政府的订购建房,然后以成本价出售,只有符合一定条件的人才可以购买这类住房。这与中国的经济适用房类似。

2006 年,莫斯科市建设了 20 万平方米的社会按揭贷款住房。鞑靼斯坦共和国自 2005 年起就为低收入居民和年轻家庭制定了设施齐全的住房保障专项计划,即《社会按揭贷款计划》,由共和国总统直属部门国家住房基金会负责落实。其目标是最大限度地简化注册登记程序,避免出现中间商、公证人和投机商,降低住房价格。这种贷款模式下的房价比全俄平均房价低 1/3,贷款金融服务费低一半,贷款年利率为 7%。例如,2006 年,住房市场价格为每平方米 3.2 万卢布,而这种社会按揭贷款住房价格为 1.6 万卢布。而且,这种社会按揭贷款年限长达 28.5 年,70% 的房款由国家提供优惠贷款,30% 的房款由居民自筹,年轻家庭则可以在购房 5 年以后再支付购房首付款。这种贷款的受惠范围很广,甚至覆盖到农村地区。2005 年有 6 061 个家庭受益,2006 年有 7 000 多个家庭受益。这个项目解决了部分居民长期排队等候住房的问题。

第三,推广与建设储蓄相结合的组合按揭贷款。2007 年 1 月,俄联邦国家委员会主席团强调,要在扩大住房建设的同时,增加按揭贷款和其他形式贷款的投放量,其中包括建设储蓄贷款。俄许多居民在解决住房问题时,缺乏首付款和贷款的信用记录。通过建设储蓄的方式,能使目前不可能获得按揭贷款的中低收入者获得贷款。这种储蓄贷款方式要求参与者在 2~3 年内存够一定数量的钱款,然后国家追加 20%,年利率为 2%~3%。在积攒够首付款后,若储户想在此机构贷款买房,则贷款利率低至 5%,而不是通常银行提供的 12%~14%。这种贷款方式在欧洲出现已久,最典型的的就是德国。近

些年,在中东欧,储蓄贷款解决居民的住房问题比较普遍,有些国家甚至有2/3的国民以这种方式改善了住房条件。中国天津已引入类似的储蓄贷款方式,但仅中德住房储蓄银行能够办理储蓄贷款业务。

俄罗斯住房市场上的期房价格低于现房30%~40%,加上涨价增值的部分,差价更大。为此,应利用地区按揭贷款银行联盟为住房建设提供资金,并通过商业银行设立建设储蓄业务或按揭贷款基金聚集资金来增加按揭贷款量,在国家的担保下发放低利率的按揭贷款。俄目前的高房价,一方面是由于住房需求旺盛,另一方面是由于社会闲置资金在住房投资的高利润的推动下进行投机性投资购房所引起的。如果合理引导居民储蓄,住房市场上的“热钱”就会少很多,通胀水平也将随之下降。2002年,在俄罗斯联邦委员会的倡议下,《俄联邦建设储蓄银行法(草案)》得到审议。根据该草案,建设储蓄银行为合法的非商业专业银行,符合《俄联邦银行和银行活动法》。该草案还规定,居民在2~7年内储存30%~40%的住房款,就有权得到同等数额的7~15年期限的优惠贷款,剩余20%~40%的房款由按揭贷款银行提供。这样,储户在储蓄过程中也积累了良好的信用记录,为办理按揭贷款铺平了道路。在“影子经济”和“灰色收入”泛滥的俄罗斯,实行住房储蓄政策也比较切合实际。

第四,改变国家经济发展对世界市场依赖性强的状况,转变经济增长模式,真正过渡到创新型经济增长模式。

结 语

俄罗斯住房按揭贷款市场起步较晚,加之其国内经济发展不稳定,市场风险性较高,信贷机构对放贷比较谨慎。高昂的住房价格、首付款比例高、贷款高利率和期限短等因素使得贷款者的还款压力大,就连作为巨大消费群体的中产阶级也是望房兴叹。国家应积极创造条件,为居民提供负担得起的住房,实现其安居乐业的梦想,才是建立“公民社会”的和谐之道。住房按揭贷款实施的这些年,贷款发放量增幅低于预期,说明其机制尚须完善,同时也说明,目前它还不是解决住房问题的灵丹妙药。但是,若能降低购房首付款比例甚至取消购房首付款,降低按揭贷款利率和延长按揭贷款期限,取消借贷人的强制人寿保险,降低按揭贷款成本,提高住房按揭贷款服务质量等,住房按揭贷款市场前景还是值得期待的。

(责任编辑:徐向梅)