

Кудеев А.С.

РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (НА ПРИМЕРЕ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ)

Аннотация

Данная статья посвящена рассмотрению основополагающих вопросов проведения жилищной политики в стране, проблем, связанных с реализацией основных мероприятий по государственной поддержке граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также вопросов стимулирования ипотечного жилищного кредитования и оптимизации объемов жилищного строительства.

В статье произведена комплексная оценка отдельных аспектов деятельности основных участников реализации жилищной политики в стране в целом и в каждом регионе, включая такие институты государственного регулирования, как ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования», ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов», Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства и их региональные представительства; с применением различных современных методов и инструментария охарактеризованы индикаторы функционирования рыночных механизмов и государственного администрирования на соответствующих рынках с тем, чтобы правильно сформировать прогнозную основу и целевые ориентиры жилищной политики в посткризисный период.

Ключевые слова: ипотечный рынок, ипотечное кредитование, жилищное строительство, доступность жилья, жилищная политика, жилищные условия.

Жилищная проблема, обусловленная отставанием предложения на рынке жилья от растущего спроса, многие годы остается как по количественным, так и по качественным критериям острой для всех регионов России. От ее решения во многом зависит экономический и политический климат в стране. Изменение системы обеспечения населения жильем при отсутствии оптимизированных рыночных институтов привело к сокраще-

нию объемов ввода нового жилья, необходимости проведения реконструкции и модернизации действующего жилищного фонда, объемов ежегодно предоставляемого социального жилья при среднем времени ожидания в очереди около двадцати лет, несбалансированности спроса и предложения на рынке жилья, возрастанию региональной дифференциации показателей жилищных условий населения.

Следует отметить, что в условиях проявления глобального кризиса и посткризисного восстановления экономики именно рынок ипотечного жилищного кредитования является находкой для национальной экономики, совокупным индикатором благосостояния страны, показателем ее саморазвития, демографической политики, а также сигналом укрепления позиций среднего класса как собственника жилья.

Во времена упадка мировой экономики стала очевидной необходимость усиления роли государства на рынке жилья. В связи с этим рассмотрение проблем совершенствования подходов к формированию рынка доступного жилья на основе комплексного моделирования организационно-экономических механизмов государственной жилищной политики представляется достаточно актуальным.

Таким образом, перспективность рынка ипотечных услуг для России, наличие нерешенных макро- и микроэкономических проблем, сдерживающих развитие ипотечного кредитования и оптимизацию жилищного строительства, обусловили выбор данной тематики исследования.

Целью исследования является выявление перспективного инструментария ипотечного жилищного кредитования, способного стимулировать масштабный рост рынка ипотечных услуг, а также выявление особенностей функциональной структуры, общих закономерностей организации государственного регулирования ипотечного жилищного кредитования посредством изучения работы отдельных уполномоченных в этой сфере государственных институтов и выработка конструктивных предложений по оптимизации жилищной политики, в том числе модернизации ипотечного кредитования и стабилизации жилищного строительства на федеральном и региональном уровнях.

В условиях стремительной рецессии мирового рынка приоритетной задачей для современной России является формирование конкурентоспособной экономики за счет поддержания устойчивого экономического роста, повышения инвестиционной активности, роста благосостояния граждан, стабилизации состояния финансового и банковского секторов. При этом уровень обеспеченности населения жильем является одной из важнейших характеристик уровня экономического развития страны. Решение этой насущной для значительной части населения России проблемы является залогом стабильного развития экономики. По оценкам экспертов, в России находится потенциально крупнейший в Европе рынок ипотечных услуг, поскольку, более 60% граждан России нуждаются в улучшении жилищных условий [11, с. 36].

Данные социологических опросов свидетельствуют, что жилищная проблема стоит перед 60% российских семей, в той или иной степени не

удовлетворенных жилищными условиями; при этом для 32% семей жилищная проблема является достаточно острой и требует решения в ближайшие три года, а каждая четвертая семья имеет жилье, находящееся в плохом или очень плохом состоянии. Общая потребность населения Российской Федерации в жилье составляет 1570 млн. кв. м, и для удовлетворения этой потребности необходимо увеличить жилищный фонд на 46% [22, с. 365].

Рост строительства жилья экономического класса, прежде всего малоэтажного, требует непрерывного увеличения объемов качественно нового продукта (комплексно обеспеченных земельных участков), предусматривающего создание условий для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой; разработку и утверждение необходимой градостроительной, планировочной и проектной документации, обеспечивающей строительство преимущественно малоэтажных жилых домов экономического класса с использованием энергоэффективных технологий и экологически чистых строительных материалов; обеспечение застройщика необходимыми финансовыми ресурсами с привлечением различных финансовых институтов.

Механизм ипотеки включен в число приоритетов социально-экономического развития России на перспективу до 2020 г. [2], а проблема обеспеченности населения России жильем введена в ранг национального проекта. И этот факт легко объясним, поскольку реализация новаторских государственных планов по повышению уровня обеспеченности жильем населения невозможна без использования механизмов ипотечного кредитования [5].

Особую актуальность и социальную значимость проблема развития ипотечного кредитования в России приобрела с началом реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», старт которого был провозглашен Президентом России в 2005 г. В основу проекта легла федеральная целевая программа (ФЦП) «Жилище», рассчитанная на 2002–2010 гг. [4].

Правительством РФ разработан и внедряется на практике ряд оперативных мер по улучшению жилищных условий граждан.

1. Постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 (в ред. от 13.01.2009 № 20) утверждены Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, в соответствии с которыми средства материнского (семейного) капитала перечисляются Пенсионным фондом РФ (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) в безналичном порядке на указанный в соответствующем договоре банковский счет лица, осуществляющего отчуждение (строительство) жилого помещения, либо на банковский счет кооператива, либо на банковский счет организации, предоставившей лицу, получившему сертификат, или супругу лица, получившего сертификат, кредит (заем), в том числе ипотечный [3].

2. В соответствии с Федеральным законом № 117-ФЗ от 20 августа 2004 г. «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» все военнослужащие, имеющие право на участие

в накопительно-ипотечной системе и ставшие участниками данной программы, ежегодно получают накопительный взнос на именной лицевой счет, который может инвестироваться в жилье, – это первый вариант. Второй вариант – когда жилье приобретается в кредит, который, в свою очередь, погашается за счет накопительных взносов. Преимущество второго варианта в том, что военнослужащий может приобрести жилье уже в начале службы [1].

Кроме того, государственная поддержка платежеспособного спроса на рынке жилья и стимулирования жилищного строительства осуществляется через три специально созданные организации. Первая из них – «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», созданное для обеспечения функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих. В ее рамках производится учет накоплений для жилищного обеспечения на именных накопительных счетах, оформляются и выдаются в установленном порядке денежные средства для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья, погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту.

Вторая – ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – «АИЖК») осуществляет рефинансирование ипотечных кредитов (выкуп залоговых на жилье у банков) на вторичном ипотечном рынке.

Третья – ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (далее – ОАО «АРИЖК») занимается оказанием помощи заемщикам ипотечных жилищных кредитов (займов) в форме реструктуризации их кредитов (займов) в рамках реализации государственной программы поддержки заемщиков.

Одним из эффективных инструментов реализации государственной жилищной политики стало создание в 2008 г. Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее – ФСРЖС). Фонд обязан ориентироваться на создание и поддержание институциональных механизмов в жилищной сфере, на формирование рынка доступного жилья и иное развитие территорий.

Доступность жилья для населения объясняется значительным уменьшением трудозатрат на всех этапах производства и монтажа. В России, обладающей самой большой территорией, под жилищную застройку занято всего около 1% земли. При этом складывается парадоксальная ситуация, когда земли под жилищную застройку катастрофически не хватает [12, с. 43].

ФСРЖС ежегодно вовлекает в оборот необходимое количество земельных участков, обеспечивая рост производства современных строительных материалов, изделий и конструкций (в первую очередь для малоэтажного домостроения), отвечающих стандартам энергоэффективности и экологичности, и содействует созданию на этих участках современных производственных мощностей.

Таким образом, ФСРЖС должен одновременно активно работать на трех рынках: земельных участков, жилья и жилищного строительства, строительных материалов.

Необходимо отметить, что за два года уставный фонд ФСРЖС пополнился за счет бюджетных ассигнований на 1,1 млрд. руб. С 2010 г. хозяйственная деятельность ФСРЖС будет осуществляться за счет доходов от аренды и продажи земельных участков, привлечения кредитных ресурсов основных российских банков под залог сформированной базы земельных участков [11, с. 23].

Стратегической целью создания ФСРЖС является комплексное развитие малоэтажного строительства, ориентированное на экономичность, доступность и энергоэффективность посредством проведения аукционов на отобранные земельные участки с развитой инфраструктурой и территориальным планированием. ФСРЖС будет производить отбор лучших по основным характеристикам технологий и проектных решений в жилищном строительстве, адаптированных к российской действительности.

В свою очередь, развитию цивилизованного рынка земли будет способствовать возможность финансирования ФСРЖС коммунальной инфраструктуры, а также проведение полного сопровождения земельного участка в регистрации и постановке на кадастровый учет. Данные действия увеличат конкуренцию на чрезмерно монополистическом строительном и земельном рынках.

Таким образом, ФСРЖС ставит своей задачей объединить всех участников: региональные администрации, финансово-кредитные организации, проектные, строительные, энергетические компании и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» – и быть своеобразным системным интегратором процесса финансирования комплексной застройки земельных участков под реализацию инновационных пилотных проектов.

Упрощенная схема взаимодействия участников жилищного рынка такова: ФСРЖС предоставляет застройщику гарантию выкупа 25% построенного, но не реализованного на рынке жилья, по ежеквартально устанавливаемой для каждого субъекта Минрегионом РФ цене. Застройщику предоставляются также дополнительные преференции – арендные платежи в течение первого года строительства на 50% ниже установленных из-за ограниченности денежных поступлений застройщика. Цепочка взаимодействия закрывается на коммерческих банках, которые выдают ипотечные кредиты населению и строительным компаниям – застройщикам на земельных участках ФСРЖС под гарантии фондирования ОАО «АИЖК» на льготных условиях [14, с. 56].

Таким образом, данная система кредитования с привлечением всего комплекса участников снизит коррупционную составляющую при подключении к сетям, уменьшив при этом себестоимость строительства жилья эконом-класса на 10–15%.

Необходимо отметить, что реализация задуманных мероприятий деятельности ФСРЖС позволит существенным образом изменить ситуацию в жилищном строительстве, прежде всего в строительстве малоэтажного жилья экономического класса. При условии исполнения взятых целевых ориентиров запланированные преобразования дадут возможность значи-

тельному числу граждан Российской Федерации решить одну из жизненно важных проблем – получение доступного и комфортного жилья.

Еще одним не менее важным институтом регулирования рынка ипотечных услуг является Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. По стандартам Агентства может быть рефинансировано до 60% всех ипотечных кредитов. Сеть ОАО «АИЖК» состоит из 81 регионального оператора и 65 сервисных агентов в 80 регионах. Операторы и агенты ОАО «АИЖК» осуществляют в регионах выкуп у банков ипотечных кредитов, выданных по стандартам. Контрольным пакетом региональных операторов ОАО «АИЖК» владеют местные администрации.

Деятельность ОАО «АИЖК» через развитие сети региональных операторов должна охватить все регионы России, обеспечив, таким образом, возможность рационального перераспределения привлекаемых инвестиционных ресурсов и становления единого российского рынка ипотечного кредитования.

Создание федеральной системы ипотечного жилищного кредитования можно рассматривать как крупнейший бизнес-проект с участием государства. Именно поэтому система ипотечного жилищного кредитования развита во всех странах с рыночной экономикой и является необходимым институтом, используемым государством как в экономической, так и в социальной политике.

В целях формирования платежеспособного спроса на жилье со стороны населения ОАО «АИЖК» разработана и внедрена двухуровневая система ипотечного кредитования, предусматривающая рефинансирование Агентством кредитов, выдаваемых во всех регионах страны по единым стандартам.

Стандарты разработаны ОАО «АИЖК» на основании анализа и обобщения российского и зарубежного опыта ипотечного кредитования и включают в себя механизмы выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов, типовые соглашения, а также требования ко всем участникам рынка (региональным операторам, банкам, оценочным, риэлторским и страховым компаниям).

Двухуровневая система рефинансирования, реализуемая ОАО «АИЖК», позволяет равномерно распределить риски между всеми участниками рынка. Важной составляющей этой системы является тесное взаимодействие с администрациями субъектов РФ и их уполномоченными ипотечными операторами, с которыми ОАО «АИЖК» заключает трехсторонние договоры.

На основании Стандартов уже сегодня сформирован и более чем в половине регионов Российской Федерации работает механизм рефинансирования, который является базой для создания единой федеральной системы ипотечного кредитования [15, с. 87].

Основными факторами, определяющими интенсивность развития ипотечного кредитования, являются уровень доходов населения, стоимость жилья, объем предложения жилья на рынке и объемы жилищного строительства, развитость банковской и финансовой инфраструктуры, активность региональных органов власти.

В рамках реализации программы государственной поддержки заемщиков, взявших ипотечные кредиты (займы) и лишившихся всех или части доходов в связи со сложными жизненными обстоятельствами, в 2008 г. была создана специализированная компания – ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов», дочерняя организация ОАО «АИЖК».

В настоящее время ОАО «АИЖК» выделено в уставный капитал 5 млрд. руб. для реализации мероприятий и зарезервировано в ОАО «АИЖК» еще 25 млрд. руб. Данные средства планируется направить на обеспечение поддержкой до 100 тыс. реструктурируемых кредитов. В контексте реализуемых мероприятий государственного регулирования целесообразно рассмотреть наиболее интересные направления деятельности ОАО «АИЖК».

Так, Агентством по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов разработан «Стандарт реструктуризации ипотечных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков» – механизм, определяющий предоставление поддержки заемщикам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации в связи с неспособностью покрывать взятые ипотечные кредиты вследствие потери работы или уменьшения заработной платы [13]. Данный стандарт реализуется путем отсрочки или уменьшения размера ежемесячных платежей сроком на один год по различным вариантам реструктуризации (см. Приложения).

1. Смешанный договор (рис. 1) – первоначальный кредит полностью погашается за счет двух источников: 1) средств ОАО «АИЖК» – 12 ежемесячных платежей, но не более 20% от общей суммы договора; 2) средств банка – остальная сумма, а взамен выдается новый кредит, равный остатку долга по первоначальному кредиту. В течение льготного периода (один год) гражданин уплачивает равные ежемесячные платежи ОАО «АИЖК» и банку в размере, не превышающем 50% суммы ежемесячного платежа, который он уплачивал по первоначальному ипотечному кредиту. По истечению льготного периода гражданин выплачивает ОАО «АИЖК» и банку ежемесячные платежи по начисленным, но не выплаченным в льготный период процентам и платежи по основному смешанному договору.

В рамках данного механизма гражданин получает возможность в течение года выплачивать половину суммы ежемесячного платежа, но на второй и последующие годы нагрузка по исполнению кредита увеличивается с учетом начисленных, но не уплаченных процентов.

2. Стабилизационный заём (рис. 2) выдается заемщику в течение года ежемесячно за счет средств ОАО «АИЖК» в размере 12 стандартных ежемесячных платежей по кредитному договору. Заём должен быть направлен банку на погашение просроченной задолженности и на ежемесячные платежи по ипотечному кредиту. В течение года гражданин уплачивает ОАО «АИЖК» только проценты, начисляемые на сумму фактически полученных траншей стабилизационного займа. По истечении льготного периода гражданин ежемесячно погашает стабилизационный заём и продолжает погашать кредит банка.

В течение льготного периода предоставляется отсрочка по уплате ипотечного кредита, но, в общем, происходит удорожание выплат на сумму стабилизационного займа с учетом начисленных процентов по нему.

3. Стабилизационный кредит (рис. 3.) выдается за счет средств банка равными частями ежемесячно в течение 12 месяцев. В течение года гражданин уплачивает только проценты, начисляемые на сумму стабилизационного кредита, в размере, определяемом в договоре. По истечении года гражданин выплачивает ежемесячные платежи в погашение стабилизационного кредита и ипотечного кредита.

На основании проведенного анализа необходимо отметить, что в течение льготного периода предоставляется отсрочка по уплате ипотечного кредита, но, в общем, происходит удорожание выплат на сумму стабилизационного кредита с учетом начисленных процентов по нему.

Практика показывает, что условия, устанавливаемые агентством, не подходят довольно большому количеству малоимущих заемщиков, поэтому реализацию подобного рода мероприятий необходимо осуществлять с одновременным мониторингом ситуации во взаимодействии с региональными властями и банковскими структурами с оперативной оптимизацией предлагаемых продуктов.

Так, например, в 2009 г. ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» как уполномоченный региональный оператор ОАО «АИЖК» заключило соглашение с ОАО «АРИЖК» по реструктуризации проблемных ипотечных кредитов с предоставлением стабилизационных займов [21, с. 48].

Вот что показал анализ некоторых результатов проводимой государственной жилищной политики в Липецкой области.

С 1 января 2008 г. на территории Липецкой области вступил в силу закон «О социальных выплатах жителям Липецкой области на приобретение или строительство жилья», в рамках которого гражданам-участникам жилищных программ предоставляются социальные выплаты на приобретение или строительство жилья [9].

Участниками областных программ «Ипотечное жилищное кредитование» [10] и «Свой дом» [8] являются работники бюджетной сферы, изъявившие желание приобрести или построить жилье с использованием ипотечного займа (кредита) на условиях программы. Участники программы «О государственной поддержке в обеспечении жильем молодых семей» – молодые семьи, возраст обоих супругов в которых не превышает 35 лет. Участвовать в областной программе «Социальное развитие села до 2012 года» могут молодые семьи, в возрасте не старше 35 лет, а также молодые специалисты, работающие или проживающие в сельской местности.

Социальные выплаты участникам программ предоставляются на приобретение или строительство жилья; погашение целевого займа (кредита); приобретение или строительство жилья при рождении (усыновлении) ребенка; компенсацию части процентной ставки по целевым займам (кредитам); приобретение или строительство жилья.

В 2008 г. на данные цели направлено 415,6 млн. руб., в том числе из федерального бюджета – 90 млн. руб., из областного бюджета – 325,6 млн. руб., что позволило улучшить свои жилищные условия более 1100 чел.

Из областного бюджета на 2009 г. выделено 185,6 млн. руб. на представление социальных выплат жителям области, являющимся участниками областных жилищных программ, что позволило привлечь 58 млн. руб. из федерального бюджета. В результате улучшили жилищные условия около 500 семей. Объемы и механизмы государственной поддержки за счет средств федерального и областного бюджетов специализированных организаций ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» и ОГУП «Свой дом» в сфере ипотечного жилищного кредитования и малоэтажного жилищного строительства за 2006–2009 гг. приведены на рис. 4.

На заседаниях Правительства РФ по экономическим вопросам в сфере жилищного строительства был предложен ряд антикризисных мер по оптимизации ситуации в строительной индустрии и жилищном строительстве, включающих в себя: выкуп государством квартир по их реальной стоимости для решения жилищных проблем военнослужащих, ветеранов, для переселения граждан из аварийного и ветхого жилья; предоставление субсидий предприятиям-застройщикам на увеличение объемов строительства жилья и обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной, транспортной и социальной инфраструктурой [6].

В свою очередь, на протяжении ряда лет в Липецкой области все эти мероприятия выполняются в полной мере. Так, в 2008 г. на переселение граждан из ветхого и аварийного жилья было направлено из консолидированного бюджета области 265,3 млн. руб., в том же размере привлечены субсидии из Фонда содействия реформированию ЖКХ.

В 2003–2008 гг. на увеличение уставного капитала ОГУП «Свой дом» направлено 252 млн. руб., ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» – 152 млн. руб. В 2006–2008 гг. предоставлены ОАО «ЛИК» субсидии на строительство жилья и обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства 82 млн. руб. (областной бюджет – 48,9 млн. руб., федеральный бюджет – 32,7 млн. руб.). В 2009 г. из областного бюджета выделено на эти цели 3,8 млн. руб.

Кроме того, в целях облегчения доступа к кредитным ресурсам из залогового фонда области предоставлено имущество ОАО «ЛИК» на сумму 143 млн. руб., ОГУП «Свой дом» – 375 млн. руб., ОАО «ЛИК» также получены гарантии области в размере 401 млн. руб.

В 2009 г. мероприятия по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья были продолжены. На цели стимулирования жилищного строительства из консолидированного бюджета области направлено 129 млн. руб., были привлечены средства Фонда содействия реформированию ЖКХ в размере 337 млн. руб. [21, с. 51].

На сегодняшний день по Липецкой области доля социальных выплат в совокупной стоимости жилья в рамках областных жилищных программ составляет менее 20% (табл. 1).

Таблица 1

Условия предоставления социальных выплат гражданам – участникам жилищных программ

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Норматив обеспечения жилой площадью семьи из трех человек, кв. м	54
2	Расчетная стоимость 1 кв. м, установленная уполномоченным органом в Липецком регионе для определения размера предоставляемой социальной выплаты, руб.	24 450
3	Размер социальной выплаты, %	30
4	Объем социальной выплаты на одну семью, руб.	396 090
5	Среднестатистическая стоимость квартиры площадью 54 кв. м, руб. (стоимость 1 кв. м – 44 413 руб.)	2 398 302
6	Доля социальной выплаты в стоимости квартиры, %	16,5

Очевидно, что доступность ипотечного кредита в нашей стране минимальна. При существующих темпах роста цен на недвижимость и уровне средней заработной платы необходимо копить деньги даже на первоначальный взнос порядка 5–10 лет.

В свою очередь, в табл. 2 приведены альтернативные расчеты коэффициента доступности жилья, скорректированные на величину прожиточного минимума, что отражает реальную ситуацию с решением квартирного вопроса [22, с. 363].

Таблица 2

Расчет коэффициента доступности жилья с учетом величины прожиточного минимума (по Липецкому региону)

№ п/п	Наименование	Показатель		
		2007 г.	2008 г.	2009 г.
1	Среднестатистическая стоимость квартиры площадью 54 кв. м, руб.	1 372 248	2 203 578	2 398 302
2	Среднегодовой совокупный денежный доход семьи, состоящей из трех человек (2 работника бюджетной сферы и 1 ребенок), руб.	183 138	211 790,4	196 810,8
3	Среднегодовой прожиточный минимум семьи из трех человек (1 ребенок), руб.	105 636	121 749,6	147 684
4	Коэффициент доступности жилья K (с учетом величины прожиточного минимума), лет	17,7	24,5	48,8

Примечание: $K =$ совокупный годовой доход семьи (прожиточный минимум семьи)

Таким образом, одним из главных инструментов развития ипотечного кредитования на уровне региона является внедрение региональной жилищной концепции, которая будет выступать эффективным социально-управленческим элементом формирования рынка доступного жилья с использованием возможностей региональной финансовой системы.

При этом за счет повышения доступности финансовых ресурсов для населения активизируется новое строительство, увеличивается выпуск строительных материалов, специализированной техники, появляются улучшенные архитектурные проекты, происходит ускоренное развитие многих смежных отраслей экономики.

Несмотря на все достигнутые успехи в области развития ипотечных программ, в процессе реализации национального проекта остается много нерешенных проблем, среди которых можно выделить недостаточную практическую организацию и деятельность институтов, обеспечивающих инфраструктуру для ипотечного жилищного кредитования.

Анализ данных Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Липецкой области показывает, что демографическая ситуация, сложившаяся в области, характеризуется устойчивым сохранением отрицательного показателя естественного прироста населения и неблагоприятной возрастной структурой вследствие низкой рождаемости и высокой смертности. Анализ проведенных социологических исследований показывает, что основной причиной, по которой молодые семьи не желают заводить детей, в подавляющем большинстве случаев является отсутствие перспектив улучшения жилищных условий [25, с. 43]. Следовательно, для улучшения демографической ситуации в стране необходимо обеспечить условия для решения жилищных проблем молодых семей.

Целевые ориентиры жилищной политики в посткризисный период

На основании аналитического обобщения реализуемых государственных программ модернизации в сфере жилищного строительства предлагаем перечень действенных мер оптимизации жилищной политики в стране. На наш взгляд, при их рациональном внедрении в практику государственного управления органы исполнительной власти могут принять ряд институциональных и стратегических мер, не связанных с затратой средств бюджета, но весьма полезных для оптимизации ситуации.

Мероприятия по стимулированию ипотечного кредитования

В целях содействия реструктуризации ипотечной задолженности ОАО «АИЖК» и его региональным операторам необходимо акцентировать внимание на следующих перспективных мероприятиях по содействию реструктуризации ипотечной задолженности.

1. Внедрение антикризисных кредитных продуктов за счет Агентства по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, дающих возможность заемщикам, оказавшимся в затруднительной финансовой ситуации

- в связи с потерей места работы или существенным сокращением дохода, отсрочить или уменьшить размер ежемесячных платежей по ипотечным кредитам сроком на один год (путем применения механизма стабилизационного займа (кредита) либо заключения смешанного кредита с банком) (см. рис. 1–3).
2. Реализация инструмента военной ипотеки (в рамках накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих агентством производится выкуп закладных по договорам долевого участия, заключенных с военнослужащими в домах с высокой степенью готовности), а также распространение немецкого опыта контрактно-сберегательной системы ипотеки для создания жилищно-строительных кооперативов.
 3. Предоставление возможности семьям, имеющим государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, направлять средства на погашение основного долга по ипотечным кредитам, уплату процентов [17, с. 19].
 4. Внедрение механизмов земельной ипотеки – инновационного ипотечного продукта в рамках реализации региональных программ по малоэтажному строительству, обеспечивающего заемщику возможность учета стоимости земельного участка в процессе строительства и ипотеки построенного жилого дома.
 5. Для преодоления «кризиса недоверия» между участниками ипотечного рынка внедрение прямого выкупа закладных по принципу оценки рисков на заемщика (скоринговая модель) и введение в практику покупки закладных у банков большими пулами с возможностью возврата, а также обмена закладных на ипотечные ценные бумаги АИЖК (в приоритетном порядке) [24, с. 35].
 6. Для роста капитализации банков и увеличения доступа к «длинным» ипотечным кредитам развитие рынка секьюритизации, обеспечение ресурсной поддержки действующих институтов развития и содействие привлечению российских специалистов в целях снижения затрат на выпуск ипотечных ценных бумаг.
 7. Для оптимизации системы ипотечного кредитования граждан, осуществляющих индивидуальное строительство жилого дома, внедрение механизма льготного кредитования застройщиков под залог земельных участков посредством возмещения выпадающих доходов для кредитных организаций за счет средств федерального бюджета в размере учетной ставки ЦБ РФ, а также оформление ипотечных продуктов на отдельные этапы строительства жилого дома (на подготовительные работы, закупку материалов, строительство, отделочные работы) с последовательным, по завершению предыдущего этапа строительства, выделением кредита [16, с. 3].

Строительные компании, к сожалению, пока не переориентировались в условиях кризиса на предложенный Минрегионом РФ выкуп квартир под социальные нужды населения по установленным государством приемлемым ценам. Следует понимать, что, даже если выкупная цена дает

строительям нулевую прибыль, при отсутствии спроса на рынке госзаказ – это все равно единственный выход из затруднительного состояния для застройщиков, получавших необоснованно огромные прибыли за последние 5 лет: у них появляются так необходимые в силу невозможности к привлечению кредитных средств оборотные средства для завершения начатых объектов жилищного строительства. Надо сказать, что подобная ситуация грозит серьезными проблемами. Среди них – массовое банкротство предприятий строительного комплекса к концу 2009 г., а значит, еще более резкий скачок цен на жилье после окончания кризиса ввиду сокращения величины предложения через 2–3 года, что приведет к фактической недоступности жилья эконом-класса и более глобальным социальным последствиям [20, с. 31].

Единственный возможный приемлемый выход из данной ситуации – рекомендовать строительным фирмам продавать готовое введенное жилье, но еще не реализованное, под беспроцентную рассрочку гражданам на 5–7 лет как альтернативу ипотечного банковского кредита с ежемесячным графиком платежей.

Мероприятия по стабилизации жилищного строительства

Статистический экспресс-анализ свидетельствует, что на сегодняшний день складывается тупиковая ситуация на рынке жилищного строительства. Анализ рынка показывает, что объем продаж резко сокращается и практически близок к нулевому показателю. Строительные организации стали в выжидательную позицию, сбросив необъективно и искусственно выросшие за последние годы в среднем почти в 4–5 раз цены на жилье лишь на 20–25% и реализовав так называемые «непривлекательные» варианты квартир со скромными потребительскими свойствами [19, с. 48].

Для стабилизации объемов жилищного строительства и обеспечения государственной поддержки для граждан федеральным и региональным органам власти необходимо сосредоточить усилия на реализации следующих мероприятий.

1. Применять методы государственного регулирования цен на жилье с определением оптимального порога рентабельности для строительных организаций; создавать государственные корпорации, реализующие по приемлемым ценам жилье, тем самым способствуя росту конкуренции среди частных компаний. При этом необходимо развивать социально ориентированный бизнес в строительном секторе, а также вовлекать в него малые формы бизнеса и внедрять инновационные экономичные технологии на основе местных строительных материалов.
2. Разработать и обязательно внедрить в каждую строительную компанию эффективную систему управления сметной себестоимостью строительства, ориентированную на комплекс взаимосвязанных нормативно-методических и информационно-справочных документов, определяющих объективную стоимость строительства на стадии как бюджетного планирования, проектирования и осуществления строительства, так и расчетов за выполненные работы [31].

3. Гармонизировать земельное и градостроительное законодательство с целью создания прозрачных и понятных для инвесторов правил предоставления земельных участков, исключив избыточные бюрократические согласования; сократить срок получения разрешения до одного месяца; установить четкие и понятные правила подключения возводимых объектов недвижимости к объектам инженерной инфраструктуры; реализовать принцип одного окна и (или) одной двери при оформлении необходимой документации с жестким контролем сроков и исполнителей.
4. Возводить казенные жилые здания с применением экономичных быстровозводимых технологий на всей территории страны, аналогичных дореволюционным доходным домам, для сдачи в аренду за умеренную плату с целью обеспечения граждан доступным жильем среднего класса комфорта и повышения мобильности при смене работы или местожительства; способствовать распространению договоров найма жилого помещения для молодых семей и молодых специалистов на селе с возможностью последующего его выкупа в собственность на льготных условиях; развивать и законодательно регулировать создание и использование маневренного фонда.
5. Разработать эффективные механизмы, позволяющие предоставлять застройщикам земельные участки на безвозмездной основе в рамках социальных жилищных программ для снижения затрат на строительство индивидуального жилья под залог строящегося жилого помещения с привлечением ресурсов Фонда содействия развитию жилищного строительства.
6. В целях стимулирования строительства жилых помещений усадебного типа, компактной застройки на селе и развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры на основе государственно-частного партнерства разработать и реализовать pilotные инвестиционные проекты на строительство малоэтажных домов эконом-класса с учетом внедрения механизма земельной ипотеки и привлечения средств Инвестиционного фонда РФ и различного рода специализированных фондов [24, с. 57–59].
7. С целью перераспределения сверхприбыли отдельных категорий граждан на социальные цели, в том числе на улучшение жилищных условий, апробировать в регионах-донорах введение дифференцированного налога на доходы физических лиц.
8. Для снижения средней стоимости квадратного метра активизировать работу по ликвидации промежуточного звена на законодательном уровне между строительными фирмами и покупателями жилья (агентства недвижимости, риэлтерские компании и т.д.), что позволит в некоторой степени снизить среднюю стоимость квадратного метра [28, с. 51].
9. В условиях ухудшения кризисной ситуации в сфере жилищного строительства сформировать прозрачный расчет цены квадратного метра и установить экономически обоснованный порог рентабельности для строительных фирм в размере 15–20%.

Необходимо отметить, что из-за грандиозного картельного сговора строительных корпораций и компаний в погоне за сверхприбылью, коррумпированности чиновников и отсутствия эффективного государственного регулирования и нерациональной жилищной политики приобретение квартир стало недоступным для абсолютного большинства граждан, что тем самым обусловило практически полное уничтожение системы домостроительных комбинатов, снижение выпуска местных эффективных строительных материалов и внедрение на российский рынок чуждых, не отвечающих климатическим условиям и ментальности населения западных технологий жилищного строительства, что повлекло за собой существенный перекос в структуре строительства жилья и неоптимальные градостроительные решения.

Вследствие государственной политики по реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», направленного на стимулирование спроса на жилье и увеличение объемов жилищного строительства, фактические значения качественных конечных показателей реализации программных мероприятий (коэффициент доступности жилья, доля финансирования жилищного строительства за счет кредитных средств, предоставленных заемщику, и др.) стали существенно ниже запланированных. Данная ситуация свидетельствует о том, что предоставление государством социальных выплат гражданам на строительство жилья неизбежно ведет к дисбалансу спроса и предложения на рынке жилья, опережающему росту цен вводимого жилья, усиливает спекулятивную составляющую продаж и необоснованное увеличение числа очередников – претендентов на получение социального жилья [25, с. 13–16].

На наш взгляд, целесообразно предоставлять государственную поддержку только строительным организациям, успешно пропагандирующими построение социального бизнеса, ориентированного на достижение социально и общественно значимых целей по улучшению доступности жилья и, следовательно, качества жизни населения.

Исходя из вышесказанного можно сформулировать следующие выводы:

1. Рынок жилья в России не выполняет в полной мере своих функций из-за низких потребительских характеристик жилищного фонда; его неэффективной, с точки зрения управления, структуры по формам собственности; незначительных и сокращающихся объемов капитального ремонта; отсутствия рынка арендного жилья; наличия объема незавершенного строительства, превышающего годовой ввод жилья; несбалансированности спроса и предложения на рынке жилья при их значительной региональной дифференциации.
2. Государственное регулирование рынка жилья, направленное на решение социальных и экономических задач, должно способствовать формированию рынка доступного жилья. Доступность жилья следует рассматривать как комплексное понятие, включающее в себя компоненты, сгруппированные с точки зрения объектов воздействия государственной жилищной политики, а именно: доступности обеспечения предложения производителями жилья и обеспечения спроса его потребителями.

3. Общие принципы государственного регулирования экономики и специальные меры воздействия на ипотечный рынок не только позволяют развивать ипотечное жилищное кредитование как инструмент повышения доступности жилья для населения, но и являются инструментом управления инвестиционным процессом в жилищное строительство и, следовательно, в другие отрасли народного хозяйства.
4. Расширение ипотечных процессов повышает эффективность использования ресурсов в национальной экономике за счет следующих факторов: во-первых, деятельности на ипотечном рынке профессиональных организаций, своевременно отслеживающих конъюнктуру жилищного и финансового рынков и принимающих решения на этой основе; во-вторых, формирования механизмов согласования интересов различных участников ипотечного, жилищного и иных смежных рынков.
5. Формирование корпоративного кодекса этики и социальной ответственности, развитие саморегулируемых институтов в сфере жилищного строительства необходимы для того, чтобы превратить строительную отрасль в стратегически мыслящий бизнес, выстраивающий свои приоритеты и устойчиво получающий доходы от реализованных проектов с условием соблюдения и выполнения поставленной социальной задачи – роста объема доступного жилья и улучшения качества жизни населения.

ЛИТЕРАТУРА

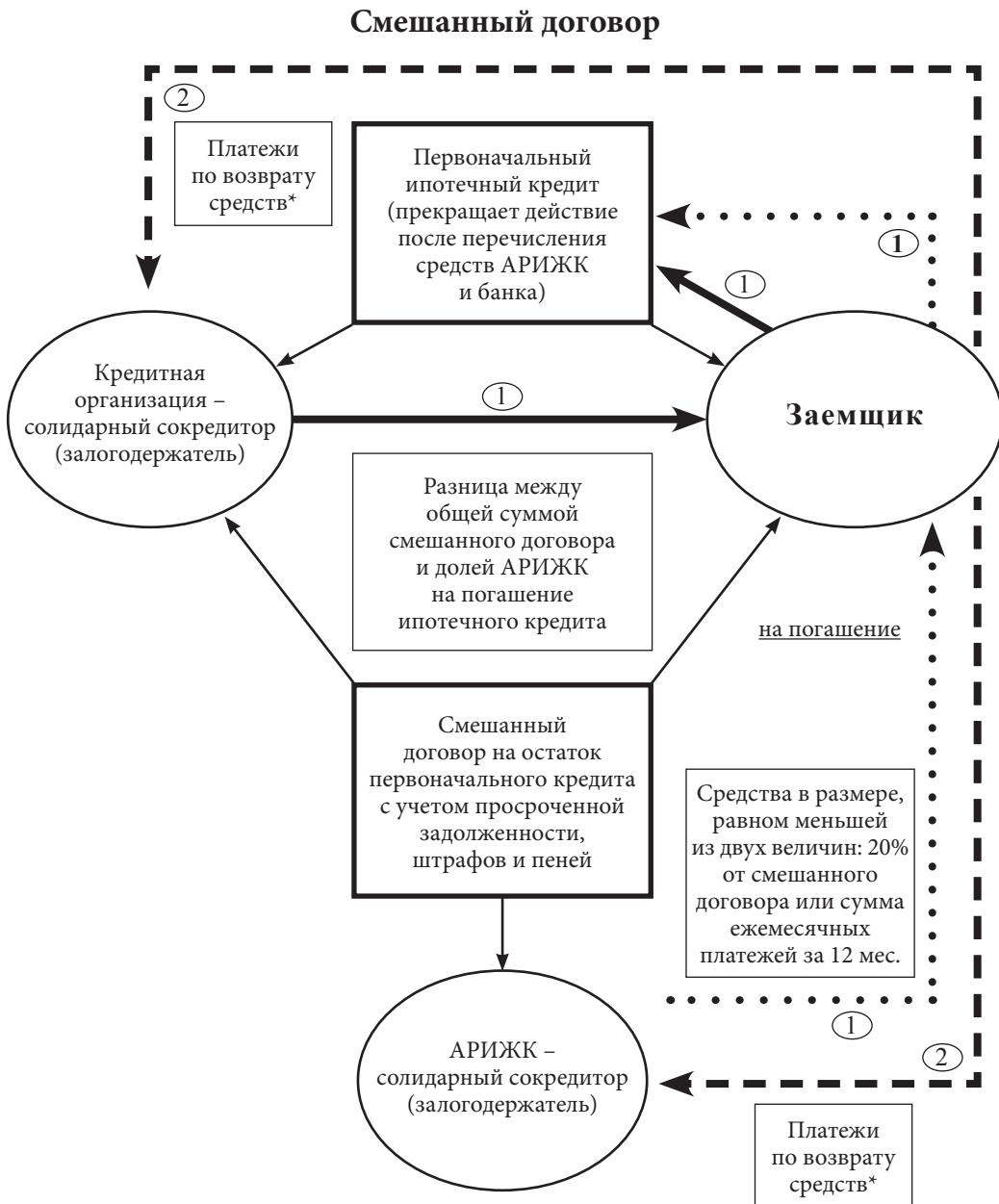
1. Российская Федерация. Государственная Дума Федерального Собрания. О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих: Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ (ред. от 23.07.2008) // Российская газета. – 2004. – 25 августа. – № 182.
2. Российская Федерация. Правительство. О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года: Распоряжение Правительства от 17.11.2008 № 1662-р // Собрание законодательства РФ. – 2008. – 21 ноября. – № 47.
3. Российская Федерация. Правительство. О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий: Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 (ред. от 13.01.2009) // Российская газета. – 2007. – 19 декабря. – № 284.
4. Российская Федерация. Правительство. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002–2010 годы: Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 № 675 (ред. от 14.02.2009) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – 24 сентября. – № 39.
5. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении основных направлений деятельности Правительства РФ на период до 2012 года и перечня проектов по их реализации: Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 № 1663-р // Собрание законодательства РФ. – 2008. – 1 декабря. – № 48.
6. Российская Федерация. Президент. О мерах по развитию жилищного строительства: Указ Президента от 07.05.2008 № 715 // Собрание законодательства РФ. – 2008. – 12 мая. – № 19.
7. Липецкая область. Администрация. Об утверждении областной целевой программы «Развитие жилищного строительства в Липецкой области на 2009–2013 годы»: Постановление администрации Липецкой области от 08.10.2008 № 264 (ред. от 31.03.2009) // Липецкая газета. – 2008. – 22 ноября. – № 226.
8. Липецкая область. Областной Совет депутатов. О программе «Свой дом»: Постановление Липецкого областного Совета депутатов от 19.09.2002 № 94-пс (ред. от 13.12.2007) // Липецкая газета. – 2002. – 3 октября. – № 193.
9. Липецкая область. Областной Совет депутатов. О социальных выплатах жителям Липецкой области на приобретение или строительство жилья: Закон Липецкой области от 27.12.2007 № 120-ОЗ (ред. от 15.10.2009) // Липецкая газета. – 2008. – 11 января. – № 3–4.
10. Липецкая область. Областной Совет депутатов. Об Областной целевой программе «Ипотечное жилищное кредитование»: Постановление Липецкого областного Совета депутатов от 26.10.2000 № 523-пс (ред. от 13.12.2007) // Липецкая газета. – 2000. – 4 ноября. – № 218.
11. Годовой отчет Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства за 2009 год: Протокол Попечительского Совета ФФСРЖС от 28.05.2010 № 10.

12. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2008 году. – М.: Роснедвижимость, 2008. – С. 346.
13. Стандарт реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий граждан: Протокол Решения директоров ОАО «АРИЖК» от 25.02.2009 № 2 (с изм. и доп. Протокол от 16.11.2009 № 11).
14. Стратегия развития (приоритетные направления деятельности) Федерального Фонда содействия развитию жилищного строительства на 2010–2014 годы: Протокол Попечительского Совета Фонда содействия развития жилищного строительства от 19.11.2009 № 17.
15. Атаманова Е.А., Портнова Э.Х. Организационно-экономические аспекты развития регионального механизма ипотечного кредитования / Екатеринбург: Изд-во Института экономики УрО РАН, 2007.
16. Гольцов И.Н., Филиппов Е.В. Возможные пути решения жилищной проблемы в России / И.Н. Гольцов, Е.В. Филиппов // Жилищное строительство. – 2009. – № 2. – С. 2–3.
17. Ермолаев Е.Е. Спасение отрасли – в управлении затратами / Е.Е. Ермолаев // Национальные проекты. – 2009. – № 3. – С. 16–19.
18. Казьмин П.П. Перспективы развития малоэтажного строительства в России / П.П. Казьмин // Жилищное строительство. – 2009. – № 1. – С. 20–22.
19. Кошман Н.П. Плечо государства необходимо как никогда / Н.П. Кошман, В.Н. Пономарев // Национальные проекты. – 2009. – № 2–3. – С. 46–49.
20. Крысин А.В. Взаимодействие участников рынка – ключ к развитию российской ипотеки / А.В. Крысин // Национальные проекты. – 2009. – № 3. – С. 30–32.
21. Кудеев А.С. Перспективы стабилизации и финансово-экономические механизмы государственного регулирования последствий мирового кризиса на региональном рынке ипотечного жилищного кредитования / А.С. Кудеев // Молодой ученый. – 2009. – № 5. – С. 45–52.
22. Кудеев А.С. Формирование эффективной модели регионального рынка ипотечного жилищного кредитования в условиях реализации антикризисных мероприятий / А.С. Кудеев // Управление в XXI веке: материалы III международной научно-практической конференции. 15 апреля 2009 г., г. Киров / Под ред. В.Т. Юнгблюда, Е.А. Юшиной. – Киров: Изд-во ВятГГУ. – 2009. – С. 364–367.
23. Мацнев О.В. Ипотека: региональный опыт кредитования жилищного строительства: Монография / Науч. ред. д.э.н., профессор В.И. Терехин. – Рязань: «М-Пресс», 2005. – С. 149.
24. Мишарин Ю.В., Портнова Э.Х. Моделирование регионального механизма ипотечного кредитования / Екатеринбург: Изд-во Института экономики УрО РАН. – 2006.

25. Отчет за 2009 г. НОУ ВПО «Южно-Российский институт финансового контроля и аудита» «Оценка показателей результативности и эффективности мероприятий ФЦП «Жилище» на 2002–2010 годы, их соответствие целевым индикаторам и показателям» // НОУ ВПО «Южно-Российский институт финансового контроля и аудита». – 2009.
26. Портнова Э.Х. Основы регионального механизма ипотечного кредитования: теоретико-методологические аспекты / Екатеринбург: Изд-во Института экономики УрО РАН. – 2005.
27. Пыткин А.Н., Портнова Э.Х. Особенности регионального механизма ипотечного кредитования / Екатеринбург: Изд-во Института экономики УрО РАН. – 2006.
28. Становление и развитие российского федерального законодательства о деятельности органов местного самоуправления в жилищной сфере / И.В.Нечай // История государства и права. – 2009. – № 5. – С. 40–52.
29. Стерник Г. М., Гервиц Е. С., Коробкова М.В., Щетинин Я.В. Организационно-экономические механизмы и условия развития ипотеки в Москве / Учебно-практическое пособие. М.: Изд-во Рос. экон. акад., 2005.
30. Engel K., McCoy P.A. A Tale of Three Markets: The Law and Economics of Predatory Lending // Texas Law Review. Vol. 80. № 6.
31. Lakshman A. Asset Securitization and Structured Financing: Future Prospects and Challenges for Emerging Market Countries // IMF Working Paper. 2001.
32. Pelma J. R. Residential Mortgage Securitisation: The Australian Perspective // Global Jurist Topics. Vol. 5. 2005. Article 1.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Рисунок 1

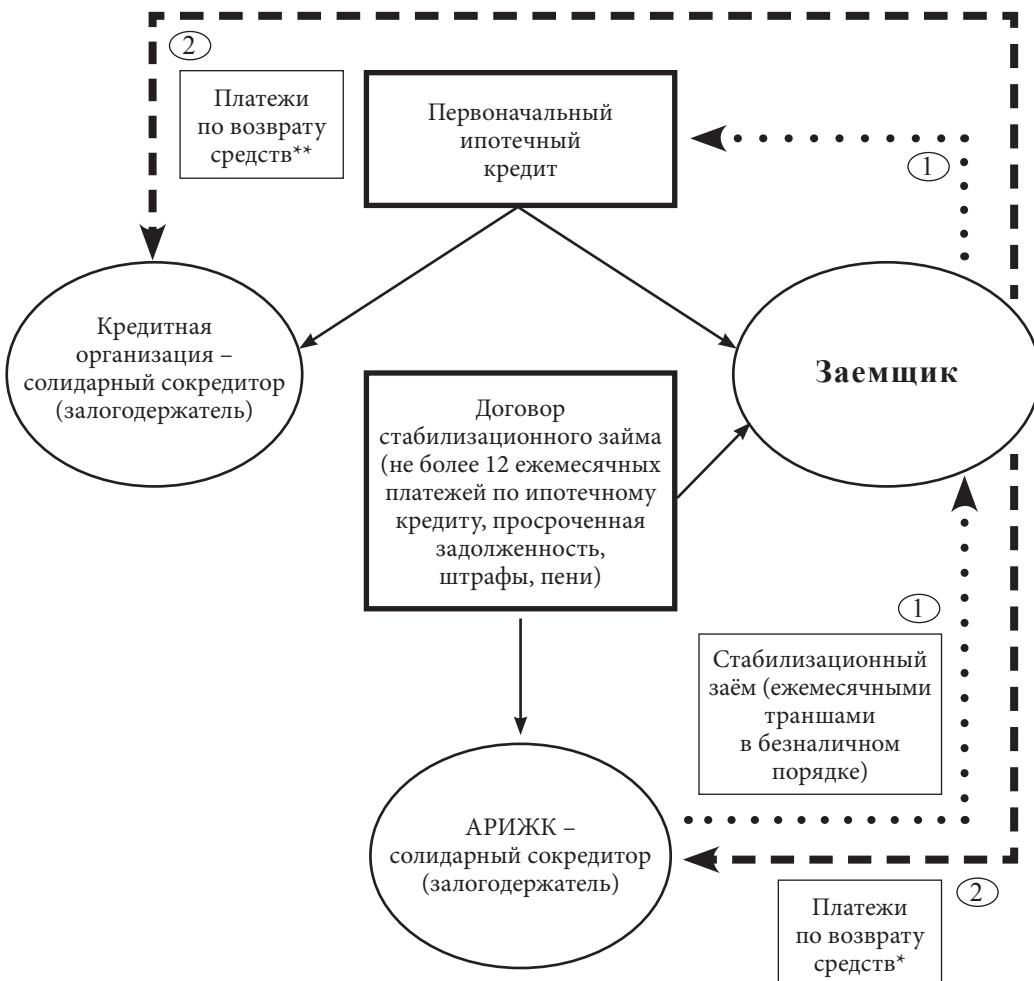


* Платежи включают в себя:

1. Ежемесячные платежи в течение льготного периода, не более половины размера суммы первоначального ежемесячного платежа.
2. Равные платежи со 2-го года в погашение задолженности по начисленным, но не выплаченным в течение льготного периода процентам и аннуитетные платежи (от основного долга).

Рисунок 2

Стабилизационный заём



* Платежи включают в себя:

1. Ежемесячные платежи в течение льготного периода в размере процентов, начисленных на сумму фактически полученных средств стабилизационного займа.
2. Равные аннуитетные платежи со 2-го года по основному долгу стабилизационного займа.

** Равные аннуитетные платежи по графику платежей по ипотечному кредиту по истечению льготного периода (1-й год).

Рисунок 3

Стабилизационный кредит



* Платежи включают в себя:

1. Ежемесячные платежи в течение льготного периода в размере процентов, начисленных на сумму стабилизационного кредита не более $\frac{1}{12}$ от годовой суммы начисляемых процентов.
2. Равные аннуитетные платежи со 2-го года по основному долгу стабилизационного кредита и графику платежей по ипотечному кредиту.

**Государственная поддержка ОАО «Липецкая ипотечная корпорация»
и ОГУП «Свой дом» за 2006–2009 гг., тыс. руб.**

№ п/п	Наименование мероприятия	ОАО «Липецкая ипотечная корпорация»					ОГУП «Свой дом»				
		ИТОГО	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	ИТОГО	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.
1.	ОЦП «Государственная поддержка развития строительного комплекса Липецкой области в 2006–2010 годах (с 2009 г. – ОЦП «Развитие жилищного строительства на 2009–2013 гг.»)	141969,10	3316,50	31980,80	46045,24	60626,56	–	–	–	–	–
1.1.	Субсидии на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение кредитных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктуры в рамках ФЦП «Жилище», в том числе: за счет средств федерального бюджета 91233,49 24319,91 3316,50 20107,30 301,81 2522,00 29879,19 58832,30 594,30 15864,24 9351,50 1200,00 –	115553,36	3316,50	22629,30	30181,00	59426,56	–	–	–	–	–
1.2.	Субсидии на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на строительство жилья по областным целевым жилищным программам	26415,74	0,00	9351,50	15864,24	1200,00	–	–	–	–	–
2.	ОГУП «Свой дом»	–	–	–	–	–	45186,70	5205,70	20782,20	19198,80	5000
3.	ОЦП «Ипотечное жилищное кредитование»	120585,54	75441,80	45143,74	*	*	98405,70	30755,30	67650,40	*	*
4.	Взнос в уставный фонд	150000,00	–	–	70000,00	80000,00	216658,40	–	–	116658,40	100000
5.	Гарантии	601250,00	281250,00	120000,00	–	200000,00	–	–	–	–	–
6.	Залоговый фонд	308000,00	143000,00	–	–	165000,00	375000,00	–	–	375000,00	–
7.	Бюджетный кредит	–	–	–	–	–	115255,00	84255,00	31000,00	–	–
	ИТОГО	1321804,64	503008,30	197124,54	116045,24	505626,56	850505,8	120216,00	119432,60	510857,20	105000

* **Примечание:** С 2008 г. социальные выплаты перечисляются на блокированные счета граждан-участников жилищных программ и могут быть направлены на приобретение жилья у любого продавца, в т. ч. на вторичном рынке.