

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК ИНСТРУМЕНТ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

В объективной и субъективной оценке состояния жилищных условий населения тесно переплетаются экономические возможности и социальные приоритеты, личное благосостояние и бюджетные ограничения, индивидуальные предпочтения и государственные стратегии, частные и общественные интересы. В сущности, поиску их согласования, нахождению баланса между ними и установлению границ и должны быть посвящены все усилия в сфере жилищной политики, вырабатывающей стратегическое направление развития на перспективу.

Жилище в системе социально-экономических координат. Являясь одной из базовых физиологических и социальных потребностей, жилище находится в центре пересечения фундаментальных составляющих понятия качества жизни: уровня жизни (использование доходов и сбережений для приобретения и содержания жилья), условий жизни (количественные и качественные параметры жилого помещения, обеспечивающие комфортное и безопасное для здоровья и жизни проживание) и образа жизни (возможности для реализации социокультурных потребностей).

Перевод жилья из разряда конституционных гарантий в число платных благ, потребляемых в меру индивидуального или совокупного семейного дохода, изменил, в первую очередь, статус самого жилья, превратив его в объект недвижимости, имеющий переменную рыночную цену. Приватизировав заработанные еще в советское время квадратные метры (причем, не обязательно, в виде отдельных квартир, в них, в 2015 г. проживало всего 71,2% обследованных, а комнат в коммунальных квартирах и даже общежитиях) граждане тоже изменили свой статус, став из квартиросъемщиков собственниками.

Правом бесплатной приватизации жилья по настоящее время воспользовались не все. С начала приватизации удельный вес приватизированных жилых помещений в общем числе жилых помещений, подлежащих приватизации, составил 77%. Очевидно, что это связано не только с семейными обстоятельствами (состав семьи, наличие на-

следников), но и с качественными характеристиками жилплощади (размер квартиры, год постройки дома, степень износа, состав стенового материала, набор коммунальных удобств, место расположения и благоустройство территории, транспортная и бытовая инфраструктура, экология), которые влияют на степень ликвидности и рыночную цену жилого помещения.

В собственности граждан, по данным за 2015 г. оказалось в среднем 87,2% общей площади жилищного фонда РФ [1, с. 15], причем в 34 субъектах РФ ее удельный вес превышал 90% (чем выше доля сельского жилищного фонда, тем этот процент выше). Для многих эта собственность является единственной, однако упомянутые выше параметры могут сильно отличаться от желаемых. В 48 субъектах федерации свыше 70% общей площади жилых помещений было построено в промежутке 1946-1995 гг., в том числе, в 9 из них – более 80%, а в Калининградской области и Хабаровском крае – более 95%. Понятно, что такое жилище, за некоторым исключением, вряд ли отвечает современным представлениям о комфорте. Самыми минимальными удобствами – водопроводом и канализацией было оборудовано всего лишь 86,7 и 70,4% соответственно [2].

Тем не менее, любое приватизированное жилище облагается налогом на собственность, который был недавно существенно повышен и повышение будет продолжено, и обязательной уплатой взносов на капитальный ремонт. Осознав, наконец, что владение собственностью предполагает не только использование (проживание) и распоряжение (продажа, завещание, дарение, сдача в аренду), но и расходы на обслуживание, некоторые собственники инициировали процедуру деприватизации. По мнению экспертов, с предстоящим ростом этих расходов, данный процесс приобретет более широкие масштабы.

Благодаря большому разбросу количественных и качественных характеристик, жилье стало мощным фактором имущественного неравенства. Из итогов выборочного обследования домашних хозяйств в 2015 г. следует, что в группе с наименьшими располагаемыми ресурсами, отдельную квартиру имели только 66,1%, причем почти у 70% домохозяйств, относящихся к этой группе, площадь жилого помещения, приходящаяся на одного проживающего, составляла менее 20 кв. м, в том числе, у 31% – менее 13 кв.м. В то же время, в 30,3% домохозяйств, принадле-

жащих к группе с наибольшими располагаемыми ресурсами, на одного проживающего приходилось более 40 кв. м [3, с. 177].

На оплату жилищно-коммунальных услуг и топлива у группы с наименьшими располагаемыми ресурсами уходило 15,4% общей суммы потребительских расходов по сравнению с 9,6% у высшей группы, притом, что четверть этой группы владеет собственными домами. Субсидиями на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в 2015 г. пользовалось 7,5% общего числа (свыше 4 млн. семей), а средний размер субсидии на семью достиг 1241 руб. Общая сумма начисленных субсидий составила 62,7 млрд. руб. На предоставление гражданам социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг (статусные льготы, не зависящие от размера дохода, но на самом деле, вспомоществование) было потрачено 287,7 млрд. руб., адресованных 25% населения [3, с. 174].

Таким образом, даже текущее содержание жилья, не говоря уже об уплате налога на собственность, не все домохозяйства в состоянии осуществлять без государственной помощи.

С другой стороны, будучи центром семейных интересов, жилье служит мощным стимулом, чтобы больше работать и зарабатывать. Однако реальная заработная плата в 2015 г. упала по сравнению с 2014 г. на 9%, а среднедушевые реальные доходы падали уже два года. В 46-ти субъектах РФ уровень безработицы был выше среднего (5,6%), в том числе, в 14-ти из них был более 7%, в 6-ти – колебался вокруг 10%, в Карачаево-Черкесской Республике – 15,1%, в Чеченской Республике – 17,1%, в Республике Тыва – 18,6%, в Республике Ингушетии – 30,5% [3, с. 106].

Это вызвало необходимость экономии, перераспределения статей расходов и отложенный спрос. Индексы, характеризующие мнение населения о личном материальном благосостоянии и конъюнктуре рынка товаров и услуг в течение 2013-2016 гг. лежат в отрицательном диапазоне, причем имеют ниспадающую тенденцию. Хуже всего население оценивает благоприятность условий для крупных покупок и сбережений. Тем не менее, для многих семей улучшение жилищных условий остается в числе приоритетных целей.

Помимо удовлетворения индивидуальных потребностей, жилище является системообразующим фактором организации городской среды. Жилая застройка служит центром ареала, включающего учреждения социально-бытовой инфраструктуры: школы, детские сады, поликлиники, магазины и центры бытового обслуживания, спортивно-

оздоровительные и досуговые объекты. Даже минимальный уровень благоустройства территории подразумевает освещение, озеленение, оборудование детских площадок, парковок, развитие системы общественного транспорта. Поэтому жилищное строительство открывает широкие возможности как для крупного, так и для малого бизнеса с точки зрения инвестиций и создания новых рабочих мест.

В общей структуре экономики развитие жилищного строительства стимулирует не только непосредственно связанные с ним отрасли: промышленность строительных материалов, производство строительного оборудования и жилищно-коммунальное хозяйство. По цепочке опосредованных межотраслевых связей в процесс воспроизводства вовлекаются торговля и общественное питание, транспорт и связь, просвещение и здравоохранение, в совокупности выполняющие важнейший общественный заказ по улучшению качества жизни населения. Именно строительный бум зачастую свидетельствует о начале выхода экономики из кризиса.

Улучшение жилищных условий населения. Увязав потребность в жилье, вызванную неудовлетворительными жилищными условиями, с материальным положением нуждающихся в их улучшении, государство адресно поддерживает отдельные категории граждан, исходя из социальных приоритетов (табл. 1).

Число семей, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, имеет тенденцию к уменьшению, однако, в 2015 г. в среднем по РФ только 5% семей их общего количества получили новое жилье, хотя в некоторых регионах этот показатель значительно выше. Так, в Брянской области жилье получили 2383 семьи, или 10,3% состоящих на учете; в Мурманской области – 1771 семья, или 15,5%; в Республике Хакасия – 1491 семья, или 16,3% [1, с. 42].

Федеральная целевая программа «Жилище» на 2015-2020 гг. [6] охватывает, кроме категорий семей, перечисленных в табл. 1, прокуроров, следователей, спасателей, военнослужащих, молодых ученых, федеральных государственных гражданских служащих, сотрудников президентской администрации; жителей, переселяемых из Дудинки и Норильска, из оползневых районов Ингушетии и других территорий, признанных непригодными для проживания.

ФЦП «Жилище» включает следующие подпрограммы¹: «Обеспечение жильем молодых семей»; «Выполнение государственных обяза-

¹ В общий объем финансирования входит также Подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» и расходы на управление ФЦП.

тельств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»; «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан»; «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации».

Таблица 1

Улучшение жилищных условий населения*

Категории семей	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Число семей, состоящих на учете, тыс. в качестве нуждающихся в жилье	2821,4	2799	2748	2683	2716,3	2612,4
в том числе:						
семьи участников ВОВ	10,1	7	4	3	3,2	2
многодетные семьи	114,4	116	125	125	127,2	131,2
молодые семьи	408,5	415	418	416	441,6	416,4
Число семей, получивших жилье за год	245,6	181	186	153	137,9	134,9
в том числе:						
семьи участников ВОВ	26,7	8	5	3	1,2	1,5
многодетные семьи	4,5	5	5	6	6,8	5,5
молодые семьи	29,2	32	41	36	29,9	23,8
Число семей, получивших жилье, % числа семей, состоящих на учете к началу соответствующего года	8,6	6	7	6	5,0	5,0
в том числе:						
семьи участников ВОВ	174,3	80	76	75	39,6	48,5
многодетные семьи	3,6	4	5	5	5,4	4,4
молодые семьи	7,3	8	10	9	7,2	5,4

* Проблемы улучшения жилищных условий семей, проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде освещены в [5]. За 2013-2015 гг. поставлено на учет в качестве нуждающихся в переселении 581,8 тыс. семей, фактически переселено 58,2 тыс. семей.

Источник: [2, с. 42; 4, с. 204].

Как и в предшествующие годы, основным приоритетом жилищной политики на период до 2020 г. остается обеспечение жильем молодых семей. На решение этой задачи приходится половина общего объема финансирования (табл. 2).

ФЦП «Жилище» финансируется из трех источников: федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и внебюджетных средств² (рис. 1), которые распределяются в отдельных Подпрограммах в разных пропорциях. Подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» на 100% финансируется из федерального бюджета.

² Средства АИЖК, инвесторов, банков, сетевых и ресурсоснабжающих организаций, населения.

Таблица 2

Структура финансирования ФЦП «Жилище», млн. руб.

Наименование подпрограмм	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Весь период
ФЦП Жилище	66026,36	112966,48	118281,22	123389,56	127716,62	132112,71	680492,95
Структура, %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
«Обеспечение жильем молодых семей»	54,2	44,1	50,8	50,5	50,6	50,8	49,9
«Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»	15,6	12,2	17,7	18,7	19,2	19,6	17,4
«Обеспечение жильем отдельных категорий граждан»	22,4	22,6	24,6	23,9	23,3	22,7	23,2
«Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации»	5,5	5,7	6,8	6,7	6,7	6,7	6,4

Источник: [6].

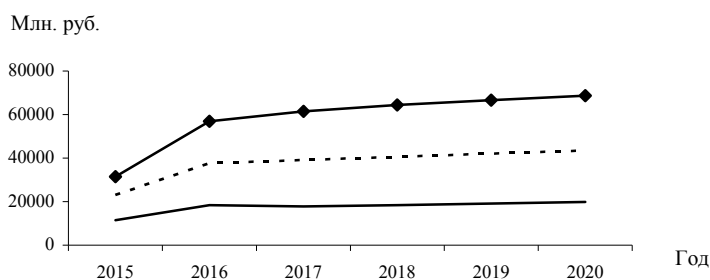


Рис. 1. Источники и объемы финансирования ФЦП «Жилище»: —◆— из федерального бюджета; — из бюджетов субъектов РФ; ----- из внебюджетных источников

Источник: составлено автором по [6].

В Подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» в среднем за период федеральный бюджет участвует в ее финанси-

ровании в объеме 10%, бюджеты субъектов РФ – 25% и внебюджетные источники – 65%. Подпрограмма «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан» на 97,5% финансируется из федерального бюджета и на 2,5% – из бюджетов субъектов РФ. Расходы на финансирование Подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» распределяются между федеральным и региональными бюджетами в пропорции 71 и 29%.

В суммарных расходах на ФЦП «Жилище» на 2015-2020 гг. доля федерального бюджета составляет 51,4%, бюджетов субъектов РФ – 15,4%, внебюджетных источников – 33,2%, что свидетельствует о государственной важности данной Программы. Однако по данным федерального Казначейства об исполнении бюджетных назначений в 2015 и 2016 г. федеральный бюджет полностью не выполнил своих обязательств (табл. 3).

Таблица 3

Фактическое финансирование Подпрограмм ФЦП «Жилище», %

Год	Подпрограммы ФЦП «Жилище»			
	«Обеспечение жильем молодых семей»	«Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»	«Обеспечение жильем отдельных категорий граждан»	«Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации»
2015	99,9	98,3	91,2	82,0
2016	65,4	87,2	48,9	40,7

Источник: [6].

Снижение объемов финансирования особенно усилилось в 2016 г. и коснулось всех Подпрограмм. Менее всего пострадали так называемые «федеральные льготники»: государство старается исполнять свои обязательства по отношению к оставшимся в живых участникам Великой Отечественной Войны и их семьям, а также государственным служащим. Однако резкое сокращение поддержки региональных программ развития жилищного строительства может отрицательно повлиять на дальнейшее выполнение всех остальных Подпрограмм.

В 2016 г. было введено в эксплуатацию 1156,5 тыс. квартир общей площадью 79,8 млн. кв. м, что составило 93,5% к предыдущему году (в 2015 г. было введено 85,3 млн. кв. м жилья,

101,4% к 2014 г.). Наблюдалось снижение ввода жилья по сравнению с 2015 г. в Самарской области – на 15,2%, Свердловской области – на 14,9%, Новосибирской области – на 14,6%, Москве – на 14,2%, Московской области – на 8,3%, Ленинградской области – на 6,5%, Ростовской области – на 4,8% [7].

Между тем, по данным Комплексного наблюдения условий жизни населения, проведенного в 2014 г., 13,5% опрошенных домохозяйств, собирались улучшить свои жилищные условия в ближайшие 2-3 года [4, с. 205]. Однако для тех семей, которые не относятся к льготным категориям того или иного уровня, охваченных специальными программами (а таких большинство), источниками приобретения жилья являются собственные и заемные средства.

В течение 2010-2015 гг. в общем объеме ввода жилой площади³ доля построенного населением за счет собственных и заемных средств превышала 40% и колебалась от 43,7% в 2010 г. до 41,2% – в 2015 г. Ее снижение в определенной мере связано с конъюнктурой рынка жилья и динамикой реальных доходов населения.

Как видно на рис. 2, в течение 2010-2015 гг. цены на первичном рынке жилья росли параллельно ценам строительства (превышая их на 50% в начале периода и на 30% – в конце) и номинальным денежным доходам населения. И только в 2014 г., отреагировав на падение денежных доходов населения в реальном выражении, цены на рынке жилья стали снижаться. Снижение стоимости строительства 1 кв. м жилой площади обусловлено как ухудшением средних параметров самого жилья (площадь квартир, построенных за счет всех источников финансирования уменьшилась с 81,5 до 71,4 кв. м), так и вследствие экономии на качестве строительства (более дешевые стройматериалы и технологии).

Росту цен на рынке жилья, кстати, косвенным образом способствуют и льготные программы, направленные на улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан. Чем больше квадратных метров изымается из рыночного оборота для бесплатного предоставления, тем больше сужается предложение жилья в свободной продаже, а так как оно перманентно ниже спроса, то расширение льготных программ запускает ценовой эскалатор. Таким образом, люди, покупающие жилплощадь по рыночным ценам, оплачивают ее бесплатное получение другими гражданами.

³ Начиная с 2013 г. Россия уступала только Японии и Норвегии по показателю ввода жилой площади в расчете на 1000 чел. населения [8, с. 99].

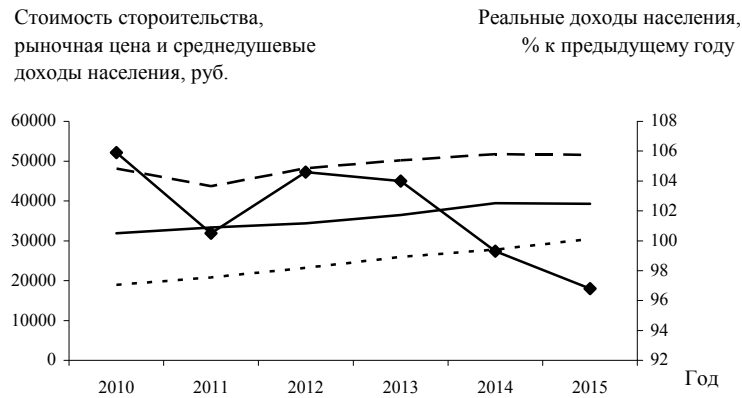


Рис. 2. Динамика стоимости строительства (—), цен на первичном рынке жилья (—◆—) и реальных располагаемых денежных доходов населения (---):
---- среднедушевые денежные доходы населения

Источник: составлено автором по [3, с. 137; 8, с. 43, 57].

В целом за период 2006-2015 гг. наблюдалась тенденция к уменьшению количества квартир, построенных населением за счет собственных и заемных средств и уменьшению их размера (рис. 3).

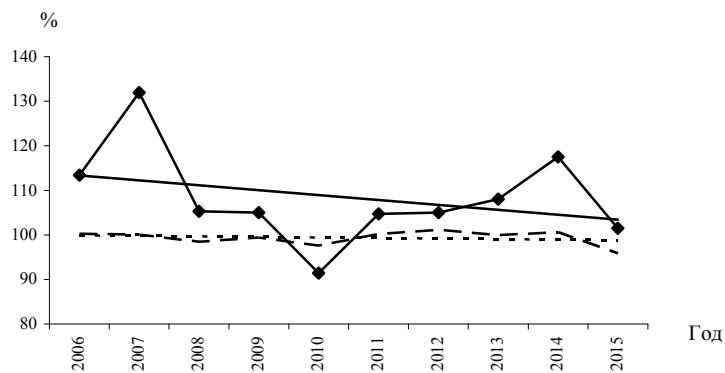


Рис. 3. Динамика показателей жилья, построенного населением за счет собственных и заемных средств:

—◆— число квартир, тыс.; ---- средний размер квартир, кв. м

Источник: составлено автором по [3, с. 427-428].

На начало 2016 г. средний размер депозита физических лиц на рублевых и валютных счетах составлял 158719 руб. [3, с. 548] При средней цене за 1 кв. м. жилья на первичном рынке в 51530 руб. [9, с. 72] этих средств хватило бы на покупку 3,08 кв. м., при условии, что все накопления будут потрачены на улучшение жилищных условий. Однако у среднестатистической семьи имеются и другие потребности, которые удовлетворяются не из текущих доходов, а путем сбережения: обучение детей, дорогостоящее лечение, отдых, покупка товаров длительного пользования и пр. Кроме того, в течение 2010-2015 гг. ставки по депозитам физических лиц не только не приносили доход по вкладам, но и не обеспечивали сохранность сбережений, так как были ниже уровня инфляции⁴. Поэтому единственную реальную возможность приобретения жилья дает жилищный кредит, самой распространенной формой которого является ипотечный жилищный кредит (ИЖК) – кредит под залог недвижимости.

Развитие ипотечного кредитования. Ипотека в РФ начала входить в массовую практику параллельно с формированием рынка жилья и развитием жилищного строительства. Этому направлению экономической и социальной политики придается большое значение на государственном уровне, поскольку ипотечное кредитование является не только важной составной частью функционирования банковской системы и стимулятором ускорения динамики строительной отрасли, но и способствует решению ряда задач в социальной сфере, помогая улучшить условия жизни населения и несколько снижая имущественную дифференциацию.

За период 2006-2015 гг. количество выданных ипотечных кредитов выросло в 3,4 раза (рис. 4), даже несмотря на «провал» 2015 г., который, так же как и сокращение числа выданных ипотечных кредитов в 2009 г., были вызваны экономическими кризисами.

Объем задолженности за этот период вырос в 2,6 раза (рис. 5).

В конце 2014 г. Распоряжением Правительства РФ № 2242-р была утверждена Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 года [11], призванная определить основные долгосрочные цели и задачи государственной политики по развитию ипотечного жилищного кредитования до 2020 г. и первоочередные ее меры.

⁴ Некоторые эксперты прodelывают расчеты, обосновывающие возможность накопить на покупку квартиры, параллельно арендуя жилье для временного проживания. Но эти расчеты обусловлены выполнением множества условий, которые при непредсказуемом развитии экономической ситуации делают их недостоверными.

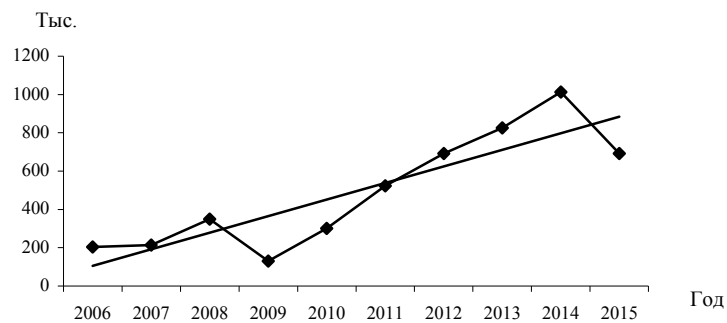


Рис. 4. Количество выданных ипотечных кредитов (— тренд)

Источник: составлено автором по [10].

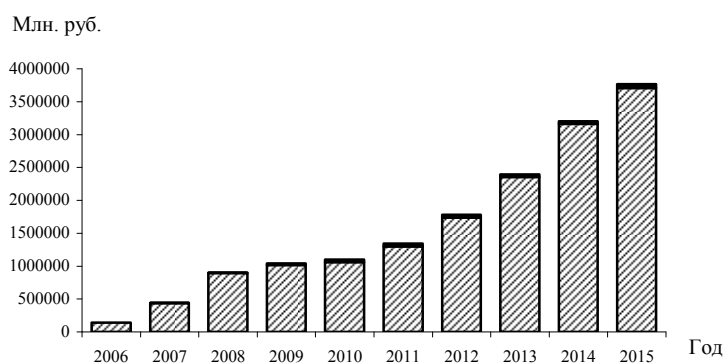


Рис. 5. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам:

▨ объем задолженности; ■ объем просроченной задолженности

Источник: составлено автором по [10].

Основным направлением является согласование объемов спроса и предложения на рынке жилья путем обеспечения как доступности ипотечных кредитных продуктов, так и ценовой доступности самого жилья за счет увеличения объемов жилищного строительства и снижения его себестоимости, в том числе, с помощью кредитования застройщиков.

В 2016 г. на рынке ипотечного жилищного кредитования наблюдались как положительные, так и отрицательные тенденции.

К позитивным сдвигам можно отнести рост объема предоставленных ИЖК, который за 12 мес 2016 г. увеличился почти на 30%⁵ – до 1,475 трлн. руб. Около 860 тыс. семей улучшили жилищные условия. Вырос удельный вес ИЖК в общем объеме кредитов физическим лицам.

Продолжился рост доли ИЖК в рублях и сократился – в иностранной валюте с соответственным ростом рублевой и сокращением валютной задолженности. Повзрослел объем досрочно погашенных кредитов, в основном, по рублевым ИЖК. И, наконец, самое главное положительное изменение для заемщиков – наблюдалось снижение процентных ставок и по рублевым, и по валютным кредитам, а также увеличение сроков кредитования по ИЖК в рублях. Ставки выдачи по ипотечным кредитам в конце 2016 г. составили 12-12,5%, а в среднем за год – около 12,6% по сравнению с 13,35% в 2015 г. Таким образом, ставки по ипотечным кредитам достигли уровня 2014 г. Ипотечные ставки в рыночном сегменте (на приобретение жилья на вторичном рынке) снизились за год на 1,5-2 проц.п. [12].

Наряду с этим, отмечалось увеличение просроченной задолженности сроком свыше 180 дней), как в абсолютном (с 62099 млн. руб. на 01.01.2015 г. до 92129 млн. руб. на 01.01.2016 г.), так и в относительном (с 1,76 до 2,47%) выражении. Наличие задолженности по кредитам, в принципе, нормальное явление на весь срок действия кредитного договора. Причем российские заемщики считаются одними из самых добросовестных в мире. На 01.12.2016 г. доля ипотечной задолженности со сроком задержки платежей 90 дней и более составляет 2,8% ипотечного портфеля. В условиях роста объемов кредитования доля просроченной задолженности постепенно снижается – по итогам 2015 г. она составляла 3%, а максимальное значение доли просроченной ипотечной задолженности 90+ было зафиксировано в 2010 г. – 7,1%. Ее колебания связаны с кризисными процессами в российской экономике и снижением реальных доходов населения [12]. Также в 2016 г., на фоне уменьшения общего числа кредитных организаций, продолжилось сокращение числа банков, выдающих ИЖК⁶. На 01.01.2016 г. оно составило по сравнению с 658 на 01.01.2012 г., 559 кредитных организаций (табл. 4), часть из которых не выдавала новые

⁵ Высокий темп роста объясняется низкой базой – резким сокращением количества кредитов, выданных в 2015 г.

⁶ По данным Банка России [13] в 2015 г. из 733 кредитных организаций в целом по РФ, ИЖК выдавали только 76,3% кредитных организаций, а в ЦФО – только 70%.

ИЖК, а обслуживала ранее выданные. Ипотечный рынок монополизировали несколько крупных банков, среди которых первое место занимает Сбербанк (57,7% общего объема выданных в 2015 г. кредитов), ВТБ 24 (17,3%), Россельхозбанк (3,3%). Доля Газпромбанка снизилась с 4,4% в 2010 г. до 2,3% – в 2015 г.

Таблица 4

Количество кредитных организаций, ед.

Федеральный округ	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016
Российская Федерация					
Количество действующих кредитных организаций	978	956	923	834	733
из них, предоставляющих ИЖК	658	667	658	629	559
Центральный					
Количество действующих кредитных организаций	572	564	547	504	434
из них, предоставляющих ИЖК	360	363	363	354	305
Северо-Западный					
Количество действующих кредитных организаций	69	70	70	64	60
из них, предоставляющих ИЖК	49	54	57	532	49
Южный					
Количество действующих кредитных организаций	45	46	46	43	37
из них, предоставляющих ИЖК	36	38	36	36	34
Северокавказский					
Количество действующих кредитных организаций	56	50	43	28	22
из них, предоставляющих ИЖК	12	13	9	9	8
Приволжский					
Количество действующих кредитных организаций	111	106	102	92	85
из них, предоставляющих ИЖК	94	95	92	87	78
Уральский					
Количество действующих кредитных организаций	46	44	42	35	32
из них, предоставляющих ИЖК	41	41	40	34	31
Сибирский					
Количество действующих кредитных организаций	54	53	51	44	41
из них, предоставляющих ИЖК	45	44	43	38	35
Дальневосточный					
Количество действующих кредитных организаций	26	23	22	22	17
из них, предоставляющих ИЖК	21	19	16	17	15
Крымский					
Количество действующих кредитных организаций	...	...	...	2	5
из них, предоставляющих ИЖК	...	...	...	1	4

Источник: [13].

Что касается территориального размещения, то и основное количество кредитных организаций (260, в том числе 224 – в Москве), и основной объем выданных кредитов (свыше 30%), и основной объем задолженности (27% в рублях и 74% в валюте) приходятся на ЦФО. В ПФО находятся 77 банков, выдающих ИЖК, из них 20 – в Республике Татарстан. Кроме Москвы и Московской области, большие объемы задолженности отмечаются в Санкт-Петербурге и Тюменской области. Эти данные хорошо коррелируют с распределением размера денежных доходов населения по субъектам РФ. Высокая концентрация кредитного рынка препятствует конкуренции и снижению банковской маржи и, соответственно, процентных ставок [10]. Ожидать снижения концентрации рынка ИЖК, а также его развития в небольших и средних населенных пунктах можно только по мере роста доходов населения в этих муниципальных образованиях.

Существенную роль в развитии ипотечного жилищного кредитования в регионах РФ играет ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», созданное по решению Правительства Российской Федерации в 1997 г., 100% акций которого принадлежит Правительству Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом. АИЖК является главной структурой по рефинансированию ипотечного кредитования. Благодаря его деятельности средние и мелкие региональные банки получили доступ к долгосрочным финансовым ресурсам и предлагали ипотечные жилищные кредиты населению по ставке на 1-1,5 проц. п. ниже среднерыночной. В 2009 г. АИЖК поддержали падающий в условиях кризиса рынок ипотеки, а также своевременно реализовали программу помощи заемщикам, оказавшимся в трудной финансовой ситуации, и программу стимулирования банковского кредитования жилищного строительства.

В 2010 г. началось развитие ипотечного страхования, которое позволяет снизить первоначальный взнос и процентную ставку по ипотечному жилищному кредиту за счет перераспределения кредитного риска между банковской и страховой системами, что в целом обеспечивает повышение устойчивости всей финансовой системы.

В июле 2016 г. в «пилотный» портфель приоритетных проектов и программ стратегического развития российской экономики на 2018 г. и до 2025 г. был включен проект «Ипотека и арендное жилье» [14]. Главной целью этого проекта является улучшение

жилищных условий граждан как путем увеличения предложения (ввод 88 млн. кв. м. жилья в 2018 г., 100 млн. кв. м. в 2020 г.), так и за счет стимулирования спроса (выдача в 2018 г. 1 млн. ипотечных кредитов, в 2020 г. – 1,2 млн. ипотечных кредитов).

Обеспечение больших объемов ввода жилья, отвечающего требованиям качества, комфорта и доступности, может осуществляться, в том числе, за счет вовлечения в жилищное строительство ранее неэффективно используемых земель федерального, регионального и муниципального значения. При этом оно должно вписываться в проекты комплексного освоения территорий и сопровождаться строительством инфраструктурных объектов.

Что касается повышения доступности ипотеки, то основные ожидания связаны со снижением процентных ставок, уменьшением финансовых рисков путем формирования ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг, внедрением электронных залогов.

Эксперты АИЖК на основании данных за 2016 г. [12], констатируют, что ипотечный рынок преодолел последствия кризиса начала 2015 г., и в 2017 г. перейдет к росту. Ожидается, что по итогам 2017 г. объемы выдачи ипотечных кредитов достигнут 1,8 трлн. руб., а ставки по ипотеке упадут до уровня 11% и ниже.

Предполагается, что к 2020 г. 30% сделок с жильем будет осуществляться с помощью ИЖК, выдаваемых в среднем на срок до 30 лет с первоначальным взносом не менее 20-30% (в случае отсутствия ипотечного страхования). Средняя ставка по ИЖК, определяемая как сумма стоимости привлечения средств и маржи кредитора (операционные издержки, плата за кредитный риск и прибыль), будет снижаться как за счет сокращения маржи, так и за счет снижения стоимости привлечения средств.

Доля кредитов с ипотечным страхованием и первоначальным взносом в размере 10% должна составить до 20% рынка ипотечного жилищного кредитования. Целями Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 г. предполагается, что к концу периода уровень ежемесячных доходов заемщика будет превышать как минимум в 2-3 раза уровень ежемесячных расходов по погашению ИЖК для приобретения жилья, соответствующего социальной норме обеспечения жилыми помещениями.

В настоящее время, несмотря на достигнутое в целом снижение ставок, их уровень остается достаточно высоким, что делает недоступным ИЖК для граждан с доходами ниже среднего.

Социальная ипотека. Поскольку соотношение среднемесячных доходов заемщиков и размеров выплат по ипотечным кредитам гораздо ниже прогнозного, государство использует льготные ИЖК в качестве инструмента адресной жилищной политики, направленной на поддержку отдельных категорий населения. С финансовой точки зрения льготные условия сводятся к освобождению от первоначального взноса по кредиту, либо его уменьшению, либо частичному или полному субсидированию, снижению процентной ставки и увеличению срока. Каждая кредитная организация в рамках программы льготного кредитования предлагает свои собственные кредитные продукты, комбинируя в разных сочетаниях эти меры.

В рамках государственной программы субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья в новостройках в 2016 г. выдано 304 тыс. кредитов на 556 млрд. руб., что составляет 38% совокупного объема выданных за 2016 г. ипотечных кредитов.

Категории населения, подпадающие под программы льготной ипотеки, частично пересекаются с теми же самыми, что и для получения бесплатного жилья. В любой льготной программе главными требованиями являются нуждаемость в улучшении жилищных условий и уровень индивидуальных (семейных) доходов, который, с одной стороны, должен быть невысоким, а с другой – обеспечивать возможность погашения кредита по сниженной ставке.

Чтобы получить льготный ИЖК по программе «Молодая семья» супруги должны иметь возраст моложе 35-ти лет, стоять в очереди на улучшение жилищных условий, состоять в законном браке, оба супруга должны быть трудоустроенными и получать ежемесячный доход (не менее 6 месяцев) [15].

Уровень доходов молодой семьи должен быть не ниже установленного показателя. Так, если семья состоит из 2-х членов и имеет совокупный доход в размере 21,6 тыс. руб., то максимальный размер субсидии будет составлять 600 тыс. руб. Семья, состоящая из 3-х членов при доходе в 32,5 тыс. руб. может рассчитывать на максимальную субсидию в 800 тыс. руб. При наличии 4-х и более членов семьи максимальный размер субсидии достигнет 1 млн. руб.

Условием получения кредита является наличие у претендентов на ипотеку сертификата, подтверждающего факт государственной поддержки. За 9 мес 2016 г. в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» молодым семьям – участникам подпро-

граммы выдано 13327 свидетельств о праве на получение социальной выплаты, из которых реализовали свои права 4116 молодых семей [16].

Величина первоначального взноса, как правило, колеблется в диапазоне от 10 до 15%, срок действия ипотечного договора может достигать 30-ти лет. Максимальная сумма ипотечного кредита не будет превышать 15 млн. руб. для жителей С.-Петербурга и Москвы, а для жителей регионов РФ – 8 млн. руб.

В рамках социальной ипотеки разработан ряд федеральных программ для работников бюджетной сферы. Меры поддержки данным категориям населения иногда предлагают и местные органы власти по областным, городским и краевым программам. Оформить ипотеку на льготных условиях вправе учителя, врачи, молодые ученые, военнослужащие. Данные категории граждан, работающие в бюджетной сфере, могут рассчитывать на частичное возмещение стоимости жилья из бюджетных средств и на пониженные процентные ставки при оформлении социальной ипотеки. Получить льготы и субсидии могут только бюджетники, нуждающиеся в улучшении жилищных условий. При этом одним из требований к заемщику является необходимость отработать определенный срок в бюджетной сфере и до и после оформления кредита.

Социальная поддержка бюджетникам реализуется в следующих направлениях: продажа первичного жилья по себестоимости (квартиры, выкупленные государством у застройщика), выдача ипотеки на льготных условиях; предоставление субсидии, которую можно использовать для внесения первоначального взноса, частичного погашения процентов или тела ипотечного кредита.

Существует несколько госпрограмм, участникам которых выдаются особые сертификаты на получение денежной субсидии. Размер субсидии в 2017 г. должен составить не менее 30% стоимости покупаемого объекта недвижимости. Если в семье имеются дети, то минимальный размер субсидии составит как минимум 35%. Окончательная сумма обусловлена регионом проживания, стоимостью квадратного метра и количеством детей в семье.

Льготный пакет зависит от профессии будущего заемщика. В зависимости от этого фактора могут быть предложены различные варианты льготного кредитования.

При покупке ипотечного жилья помощь молодым учителям оказывает АИЖК. Право на получение льготных условий фиксируется в специальном сертификате. При этом имеются следующие

щие ограничения: получить ипотеку на льготных условиях вправе только учителя моложе 35 лет, потенциальный заемщик должен работать в государственном образовательном учреждении и стаж его работы должен составлять не менее трёх лет. Льготы для молодых учителей включают значительное снижение ставки по банковскому кредиту и сокращение размера первоначального взноса. Максимальная сумма средств, допустимая для привлечения в рамках льготной программы – 11 млн. руб. [15].

Дополнительное преимущество ипотеки для молодых учёных – возможность переезда в другой, более благоприятный для жизни регион по собственному выбору. На предоставление подобных условий не влияет пол, семейное положение или наличие детей. Кроме возрастных ограничений, учёный обязан проработать в научной организации не менее 5 лет. В рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан» молодым ученым выдано 154 сертификата [16].

Социальная ипотека для врачей и медицинских работников способствует решению сразу нескольких важных задач. Кроме непосредственной помощи в улучшении жилищных условий этой категории бюджетников, она помогает комплексному освоению территорий, укреплению строительного и банковского сегментов рынка и развитию системы здравоохранения.

За 2014-2016 гг. в результате различных мер социальной поддержки обеспечения врачей и медработников жильем, многие региональные центры привлекли для работы в небольших населенных пунктах тысячи высококлассных профессионалов-медиков. В некоторых больницах дефицит персонала сократился с 80 до 15%. За счет этого органы здравоохранения смогли ввести в эксплуатацию дорогостоящие врачебные комплексы.

Льготная ипотека для врачей базируется на документах, разработанных еще в 2011-2014 гг., и предусматривает программы ИЖК для молодых специалистов и проект «Земский доктор» [17].

Участие в таких программах дает врачам такие преимущества, как значительно сниженную ставку процентов по кредиту, существенно уменьшенный стартовый взнос, оплату части стоимости жилья государством, возможность комбинировать программы кредитования. Так, кроме собственно медицинского проекта специалисты данной сферы могут воспользоваться, в том числе, и

программой «Молодая семья», которая позволяет использовать для частичного погашения кредита материнский капитал.

Если молодой специалист по окончании вуза переезжает в сельскую местность, он сразу же получает бесплатный земельный участок и возможность оформления льготного кредита на строительство дома.

Врачи и медработники получили возможность сэкономить за счет субсидирования от 30 до 100% стоимости квартир. Многим из них было возмещено от 100 до 70% первого взноса. До текущего года за счет субсидий погашалась третья часть кредитной ставки. При среднем ее уровне в 12,5% заемщик оплачивал 7,5-8,5%.

АИЖК прогнозирует сохранение сроков погашения (до 30 лет) по социальной льготной ипотеке для врачей и медработников и размера первичного взноса для заявителя (10%).

В любом случае, условием предоставления льготного режима кредитования является отсутствия жилья, соответствующего социальным нормам, определенный стаж работы и обязательство отработать в бюджетной организации установленный срок (он разный для различных категорий медработников).

Военнослужащие купить жилье на льготных условиях могут в рамках Накопительно-ипотечной системы (НИС). Эта программа предусматривает наполнение фонда, в задачи которого входит приобретение жилья на льготных условиях. Средства данного фонда используются для внесения первоначального взноса и дальнейшего погашения кредита. Претендовать на эти средства могут только те военнослужащие, которые участвовали в НИС более трех лет. На получение жилищного займа могут рассчитывать офицеры, прапорщики и контрактники. Возможность льготного кредита фиксируется в специальном свидетельстве, которое необходимо предоставить в кредитную организацию.

В целом, все виды социальной поддержки данных категорий, помимо решения «жилищного вопроса», направлены на стабилизацию кадрового состава бюджетной сферы.

Одним из направлений государственной поддержки заемщиков является помощь в разрешении проблем с застройщиками. Примерно 40% ИЖК предоставляются по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ). Взяв ипотеку на стадии нулевого цикла, когда стоимость квартиры дешевле уже построенного жилья, в случае банкротства или недобросовестного поведения застройщика, заемщи-

ки лишаются будущей квартиры и вложенных денег, при этом оставаясь должниками банка. В 2015 г. общая площадь приостановленных строительством или законсервированных жилых домов составляла 2,1 млн. кв. м., или 6,1% площади незавершенного строительства (пик пришелся на кризисный 2009 г. – 18,6%) [8, с. 56].

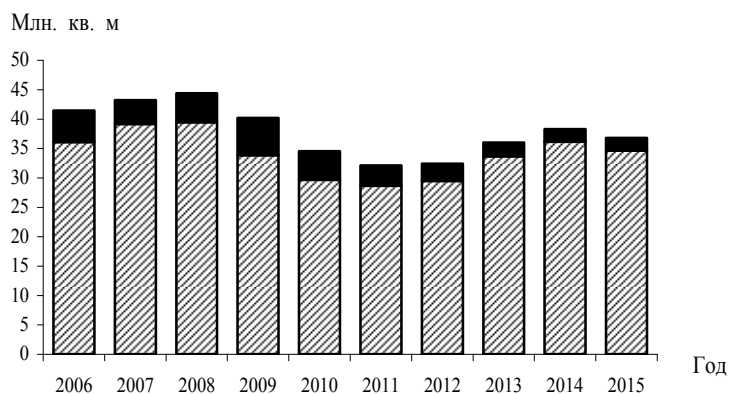


Рис. 6. Общая площадь незавершенного (▨), приостановленного и законсервированного строительства (■)

Источник: составлено автором по [8, с. 56].

По данным Минстроя РФ, в начале 2016 г. в России насчитывалось 42 тыс. обманутых дольщиков. Всего по стране проблемными являлись 510 объектов в 22-ти регионах, а за 2015 г. было зарегистрировано 799 преступлений в сфере долевого строительства [18].

Государство оказывает содействие гражданам, заключившим ДДУ, по нескольким направлениям. В законодательном плане – вносятся поправки в ФЗ №214 «О долевом участии в строительстве», ужесточающие требования к застройщику (размер уставного капитала, страхование строительных рисков, ответственность перед дольщиками, проверка банком надежности застройщика). В практическом плане – передавая права на достройку незавершенных объектов другим компаниям и оказывая им финансовое содействие. Наконец, помогая непосредственно обманутым дольщикам урегулировать отношения с кредитными организациями. На эти цели будут использоваться средства специального компенсационного фонда, в который застройщики обязаны отчислять опре-

деленные суммы для покрытия возможных рисков в процессе долевого строительства.

Особую группу пострадавших заемщиков составляют граждане, имеющие ИЖК в иностранной валюте. В связи с резким изменением курса рубля к доллару и евро, они не в состоянии выплачивать проценты по кредиту. Частично урегулирование этой проблемы берет на себя АИЖК путем перевода валютной ипотеки в рублевую и реструктуризации кредитов, причем возмещение по долгам идет банку. Но это касается только заемщиков, отвечающих критериям программы помощи (которую предполагается расширить), и распространяется не на все кредитные организации.

Нами неоднократно привлекалось внимание к главной особенности ипотеки, как разновидности жилищного кредита, а именно, кредита под залог недвижимости, в нашей стране. Речь идет о статусе самой недвижимости, когда в качестве залога в большинстве случаев выступает не уже имеющаяся, а только что приобретенная или вообще еще недостроенная недвижимость [5, 19], не перешедшая в собственность кредитополучателя. На конец 2016 г., по данным ФССП, суды вынесли 116 решений о выселении валютных заемщиков [20]. В феврале 2017 г. по данным Всероссийского движения валютных заемщиков (ВДВЗ), существовало уже 270 решений суда о выселении имеющих кредиты в иностранной валюте заемщиков, которые могут остаться и без единственного жилья, и с долгом банку, поскольку актуальная стоимость квартир уже сильно отстает от накопленных долговых обязательств.

При всей социальной направленности льготной ипотеки, ипотечный кредит, в первую очередь, является банковским продуктом, предназначенным для извлечения прибыли, и привязан к ключевой ставке ЦБ, отражающей общее состояние экономики страны. Компенсируя банкам выпадающие доходы из-за снижения процентной ставки, уменьшения суммы первоначального взноса и пр., государство перераспределяет средства в пользу финансового сектора, изымая их из кармана налогоплательщиков, которые не участвуют в льготных программах, в том числе, тех же бюджетников. Поэтому необходимо решать вопрос с повышением оплаты труда в экономике в целом, чтобы сделать жилищные кредиты доступными для всех, кто нуждается в улучшении условий проживания.

Литература и информационные источники

1. Жилищное хозяйство в России. 2016. Стат. сб. М.: Росстат, 2016. 63 с.
2. Прил. к сб. Жилищное хозяйство в России, 2016 (в разрезе субъектов федерации). http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138887300516
3. Российский статистический ежегодник. 2016. Стат. сб. М.: Росстат, 2016. 725 с.
4. Социальное положение и уровень жизни населения России. 2015. Стат. сб. М.: Росстат, 2015. 311 с.
5. Айзинова И.М. Жилищные условия населения и расселение аварийного жилья // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. МАКС Пресс, 2016. с. 475-500.
6. Федеральная целевая Программа «Жилище» на 2015-2020 годы. [Электронный ресурс]. <http://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2017/447/>
7. О жилищном строительстве в 2016. [Электронный ресурс]. http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d01/21.htm
8. Строительство в России. 2016. Стат. сб. М.: Росстат, 2016. 111 с.
9. Цены в России. 2016. Стат. сб. М.: Росстат, 2016. 151 с.
10. http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statistika/
11. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года. <http://government.ru/media/files/OhGLUrJz9Gw.pdf>
12. http://дом.рф/wp-content/uploads/2016/04/itogi_2016.pdf
13. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России, № 3 2011-2015. <http://rusipoteka.ru/files/analytics/cbr/cbr-stat-3.pdf>
14. Приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье». <http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/prioritetnyu-proekt-ipoteka-i-arendnoe-zhile/>
15. <http://megaidei.ru/kredity-i-zaimy/lgotnaya-ipoteka-po-federalnoj-programme>
16. <http://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFinDoc?fcp=447&fin=92&year=2016>
17. <http://posobie.guru/zhilishhnye-subsidii/byudzhetikam/vracham.html>
18. https://www.dp.ru/a/2016/03/15/V_Rossii_pereschitali_obta
19. Айзинова И.М. «Жилищный вопрос» в трех измерениях // Проблемы прогнозирования. 2007. № 2. С. 90-116.
21. <https://bankdirect.pro/ipotechnik/valyutnaya-ipoteka-obeshchannogo-3-goda-zhdut-701424.html>