

## ИПОТЕЧНО-ЖИЛИЩНЫЙ МЕХАНИЗМ И ПРОБЛЕМЫ ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ

**Е. В. Левштанов, В. В. Десятерик**, студенты 4 курса архитектурно-строительного факультета ГОУВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П. Огарёва»

**Н. П. Мышкина**, доцент кафедры экономической теории ГОУВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П. Огарёва»

*Статья посвящена рассмотрению приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё гражданам России», механизму и проблемам его реализации.*

Ключевые слова: ипотека, доход, застройщик, дольщик, риэлтор, жильё, строительство, соинвестор.

Задача обеспечения своих граждан жилищем, доступным по цене и по способу приобретения, по сей день является для любого государства одним из определяющих факторов его социальной политики.

Поскольку существует бедственное положение с жильем, без преувеличения можно отметить, что настоящая проблема является одной из самых больших и насущных для многих граждан России.

Положение с доступностью граждан приобретения и тем более получения жилища с каждым годом не улучшается, а ухудшается. До сих пор 30 миллионов семей (61%) нуждаются в жилье. Около 80% российских семей нуждаются в улучшении жилищных условий. Так, по данным Международной ассоциации ипотечных фондов, более 5 млн. российских семей признаны остро нуждающимися и стоят в очереди на улучшение жилищных условий, это более 9% общего количества семей. Из 19 миллионов жилых строений, занятых под жилье, примерно 70% изношены не менее чем на 30% (новостройки не восполняют старение ветхого фонда), 27% населения России проживают в неблагоустроенных квартирах. Объем жилищного строительства сократился в России с 61,7 млн. кв. м в 1990 г. до 33,8 млн. кв. м в 2002 г.[4,с.38]. Для удовлетворения всех нуждающихся в жилье очередников при существующих темпах строительства по-

требуется не один десяток лет.

При сохраняющейся тенденции в обеспечении граждан жильем более 60% населения никогда не смогут реализовать свое конституционное право иметь собственное жилище.

Одной из важнейших предпосылок для создания рынка доступного жилья в России является принятие пакета жилищных законов, направленных на формирование рынка доступного жилья. В стране появилась институциональная база жилищного рынка: 71,5% жилья находится в частной собственности, более 90% строительных организаций являются частными компаниями.

В остальном же пока следует констатировать лишь сплошные огорчения. Общая потребность населения России в жилье составляет 1569,8 млн кв. м, и, чтобы удовлетворить ее, жилищный фонд надо увеличить на 46,1%. При этом лишь 12,4% семей в состоянии приобрести жилье самостоятельно или с помощью заемных средств. [5,с.16]

Удовлетворению потенциального спроса на жилье препятствуют низкие объемы жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования.

В настоящее время проблема доступного и комфортного жилья вышла на первый – план. С начала 2006 г. в нашей стране стартовал приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», рассчитанный на 6 лет (до 2012 г.). Он включает подготовительный этап (2005 г.), первый этап (2006-2007 гг.) и второй этап (2008-2010 гг.). На первом этапе (2006-2007 гг.) Президентом России определены четыре приоритета:

- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования;
- повышение доступности жилья;
- увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем установленных категорий граждан.[6]

Для реализации первого приоритета предусмотрена государственная поддержка системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и развитие

инфраструктуры рынка ипотечных ценных бумаг. Это позволит увеличить объем ипотечного кредитования и снизить процентную ставку.

В рамках второго приоритета будет оказываться государственная поддержка молодым семьям и молодым сельским специалистам в приобретении или строительстве индивидуального жилья с помощью ипотечных кредитов.

Для реализации третьего приоритета государство будет сокращать административные барьеры, предоставит государственные гарантии по кредитам на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой и будет субсидировать процентную ставку по таким кредитам.

В рамках четвертого приоритета государство интенсифицирует выполнение своих обязательств перед ветеранами и инвалидами, а муниципалитеты увеличат объемы предоставляемого социального жилья. Военнослужащим и некоторым другим категориям граждан будут предоставляться субсидии на приобретение жилья.

Бюджет приоритетного национального проекта (средства федерального бюджета) на первом этапе (2006 – 2007 гг.) составляет 134,3 млрд руб., в том числе прямые расходы – 84,7 млрд руб. и государственные гарантии – 49,6 млрд руб. Впрочем, это не значит, что государство будет платить за все. Основной объем финансирования обеспечат внебюджетные источники. Благодаря государственной поддержке, субсидированию процентных ставок по кредитам и предоставлению госгарантий строительным компаниям, банкам и другим предприятиям станет выгоднее работать на рынке жилищного строительства. Они будут нести меньше расходов, снизятся экономические риски и, как следствие, цены на жилье [5].

Однако реальность такова, что рост доходов населения значительно отстал от роста цен на жильё, что сегодня рост цен на жилье значительно обгоняет рост доходов населения. Так за 2006 год доходы российских граждан увеличились на 10% (без учёта инфляции), а стоимость жилья возросла на 30%, что подтверждает тенденцию к значительному снижению доступности жилья.

Почему цены растут – в ответах на этот вопрос мнения расходятся. Одни

эксперты считают, что во всем виновато отставание предложения от спроса, что рост цен связан с коррупцией при распределении земельных участков под строительство и с трудностями в получении долгосрочных кредитов на оборудование этих участков коммуникациями (энергосетями и др.). Другие все объясняют тем, что цены толкает вверх бурное развитие ипотеки. Третьи говорят, что ипотека тут ни при чем, а виной всему «неразвитость» рынка жилья, которая и позволяет манипулировать рынком. Речь, в частности, идет о том, что квартиры скупаются для перепродажи и для сдачи внаем наиболее состоятельными гражданами и организациями.

На наш взгляд, исследование основных проблем российского жилищного рынка, жилищно-коммунального хозяйства и государственной жилищной политики в целом следует начать с вполне очевидного факта – большинство людей нуждается в жилье, но не может себе позволить его покупку. Тому есть ряд причин, в числе которых, в первую очередь, следует обозначить следующие:

- эффективная система долгосрочного жилищного кредитования в России еще не успела сложиться;
- нынешних объемов жилищного строительства не хватает для удовлетворения потребностей населения;
- качество жилищных и коммунальных услуг остается очень низким, а уровень износа коммунальной инфраструктуры - высоким;
- социальное жилье и жилье для инвалидов, ветеранов и других категорий граждан выделяется слишком низкими темпами;
- граждане слабо защищены от махинаций при покупке и продаже жилья.

Конечно, сами собой эти проблемы не решатся. Для обеспечения достойной жизни граждан от государства необходимы колоссальные усилия и средства. Должна быть предложена возможность приобретения доступного жилья молодежи, увеличить темпы строительства социального жилья. Ставилась задача, чтобы к 2010 г. как минимум треть граждан страны должна иметь возможность приобрести квартиру, отвечающую современным требованиям, за счет своих и заемных средств. Однако «должны иметь» еще не значит «будут

иметь».[3]

Решить эту проблему призвана система ипотечного жилищного кредитования населения. Во всех своих формах ипотека решает три основные задачи. Во-первых, это привлечение средств для финансирования долгосрочных кредитов. Во-вторых – предоставление ссуд населению. В-третьих – инвестирование средств в развитие рынка жилья.

Массовый характер развитие ипотечного жилищного кредитования в России приняло после принятия Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями от 9 ноября 2001 г., 11 февраля, 24 декабря 2002 г., 5 февраля, 29 июня, 2 ноября, 30 декабря 2004 г.). Следует отметить, что соответствующий законопроект трудно проходил через Государственную Думу как на стадии первого (концептуального чтения), так и на последующем этапе [1].

Существуют две основные модели системы ипотечного кредитования. Первая – модель депозитного института или сберегательного банка – аккумулирует фонды за счет средств вкладчиков. При этом сберегательный банк сам предоставляет и обслуживает ипотечные займы, и сам же является инвестором. Вторая модель – модель закладного банка – использует для привлечения средств ипотечные компании, продающие выданные займы третьему лицу – инвестору.

В условиях превышения спроса над предложением (когда в крупных городах велико число лиц, скупающих квартиры за наличные, кстати, в большинстве случаев, в целях дальнейших перепродаж и извлечения прибыли) введение ипотечных кредитов стало катализатором не удешевления, а удорожания жилья. Таким образом, национальный проект «Доступное и комфортное жилье» – гражданам России «сделал» жилье еще более недоступным для среднестатистического гражданина.

Следует констатировать, что ипотека развивается в России медленными темпами. Несмотря на то, что объем выданных ипотечных кредитов по стране вырос почти в 20 раз, под ипотеку не хватает жилья, а темпы строительства

неудовлетворительны.

Решение проблемы реальной доступности жилья для большинства нуждающихся невозможно без принятия ряда новых законов и доработки уже существующих. Речь идет и о придании «массовости» (насколько это возможно) ипотеке, и о других способах повышения доступности жилья, например, с помощью так называемых стройсберкасс.

В Германии, например, удачно сочетаются накопительная и кредитная схемы с мерами государственной поддержки рынка недвижимости. Данная накопительно-кредитная система называется «Стройсбережение» («*Vausparkasse*») и функционирует следующим образом.

Граждане, желающие приобрести жилье, вступают в соответствующую организацию за три – десять лет до планируемой покупки. Исходя из своих возможностей, они вносят деньги в специализированные банки или сберкассы до накопления примерно 45-50% от стоимости будущего жилья, после чего приобретают право на получение государственной дотации (до 10% от стоимости жилья), а также право на получение льготного кредита для оплаты недостающей части стоимости приобретаемой недвижимости. Погашение кредита обычно длится от 10 до 15 лет. В Стройсбербанк поступают накопленные участниками сбережения, государственные дотации и средства от погашения строительных ссуд. Из этих средств выдаются новые строительные кредиты. Характерной особенностью системы «Стройсбережение» («*Vausparkasse*») является ее замкнутость. Право на получение ссуды имеют только члены кооператива, то есть «стройсберегатели». В силу своей относительной автономности данная модель менее прочих подвержена проблемам, связанным с колебаниями рынка; к тому же эта система является единственной сберегательной формой в Германии, участники которой получают от государства прямую поддержку для приобретения жилья.

Во Франции аналогом германской системы «*Vausparkasse*» являются Сберегательные кассы, предоставляющие клиентам различные виды накопительно-кредитных схем. Все предлагаемые варианты отличаются низкими процентны-

ми ставками и длительными сроками погашения кредита.

В Великобритании функции немецких Стройсберкасс выполняют Строительные общества, обслуживающие на сегодняшний день 17 млн вкладчиков и примерно 3 млн заемщиков. Мощные жилищно-кооперативные организации действуют в Канаде и Швеции. Даже в США наряду с ипотечной системой существуют так называемые Ссудно-сберегательные ассоциации, осуществляющие кредитование граждан, желающих приобрести недвижимость из средств, внесенных самими членами этих организаций.

Следует иметь в виду, что система, аналогичная немецкой «Vausparkasse» выгодна не только для граждан, но и для государства: она помогает правительству частично делегировать полномочия по решению жилищной проблемы частным инвесторам, перераспределяя ответственность за этот сектор экономики. Недвижимость, находящаяся в частной собственности, приносит государству больший доход, чем жилье, сдаваемое в аренду. Следовательно, поддерживая такую систему, государство посредством относительно небольших затрат добивается значительной стабилизации в одной из важнейших сфер народного хозяйства.[2]

Ипотека придумана, как известно, для среднего класса, который, увы, у нас еще не сформировался. Состоятельный человек вряд ли захочет воспользоваться программой ипотечного кредитования, он сразу купит нужную ему квартиру, а бедной (самой многочисленной) части населения ипотечное кредитование сегодня не потянуть, поскольку первое правило ипотеки гласит: для покупки жилья необходимо иметь 20-30% от его стоимости, не говоря уже о том, что нужно реально оценивать свои риски, т.е. иметь стабильный доход, позволяющий выплачивать как сам кредит, так и проценты по нему. При средней цене одного квадратного метра в г. Москве 3 400 долл. 20% рыночной стоимости квартиры общей площадью, например, 50 кв. м составит 34 000 долл. Получается, семья должна сначала накопить не меньше этой суммы для того, чтобы мечта о собственной квартире начала сбываться: А если учесть темпы удорожания московской недвижимости (причем как новостроек, так и вторичного жилого

фонда) на 8-9% в месяц, а также инфляционные процессы, то эта минимальная сумма неуклонно увеличивается, а момент покупки квартиры отдалается.

Высокая инфляция в России вряд ли позволит в ближайшее время снизить ставки ипотечных кредитов без государственного субсидирования и воплотить в жизнь обещание властей сделать жилье доступным большинству населения страны. Однако представители российских властей, принявших по поручению Президента РФ государственный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», не готовы пойти на «нерыночное» субсидирование. Раньше предполагалось, что программа борьбы с инфляцией позволит снизить к 2010 г. среднюю ставку ипотечного кредита до 8% годовых. Государственная программа предполагала, что к этому сроку будет введено в действие 80 млн кв. м нового жилья, что вкупе с низкой процентной ставкой обеспечит народу доступ к недорогой жилплощади. Сейчас средняя ставка по ипотечному кредиту составляет порядка 14% годовых. Однако комиссия банков, а также административные «ловушки», которые должен преодолеть получатель кредита, делают заем на получение жилья значительно дороже.

Таким образом подавляющее большинство населения не может пока воспользоваться ипотечным кредитованием, в то время как, по экспертным оценкам, для более чем половины нуждающихся в улучшении жилья вполне реально накопить деньги на первый взнос в специальных банках, аналогичных все тем же немецким «стройсберкассам».

Недавно был окончательно доработан законопроект об этой накопительной системе, которая весьма распространена в Европе. Участие в такой системе станет альтернативной возможностью приобретения жилья для тех, кому ипотека пока недоступна. Прообраз накопительно-ипотечной системы финансирования строительства жилья уже разработан в Минобороны России (военнослужащий таким образом накапливает средства для целевого жилищного займа) и в ближайшее время будет окончательно доработан.

Кроме этого, необходимо вкладывать деньги и в стройиндустрию. При выполнении этих условий можно будет говорить о снижении стоимости жилья

и о выполнении программы «Доступное жилье» в количественных показателях. 5 апреля 2006 г. депутаты Государственной Думы приняли в первом чтении изменения в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Общий смысл этих изменений – дать больше гарантий и прав компаниям-застройщикам. Итак, в 2005 году, спустя год с момента вступления в силу Федерального закона N 214 «Об участии в долевом строительстве», призванного защитить строительный рынок от недобросовестных и непрофессиональных компаний, законодатели признали, что в итоге новый закон серьезно сократил частные инвестиции и практически свел на нет банковское кредитование «долевки».

Основной целью нового законопроекта заявлено «выравнивание баланса интересов застройщика и участника долевого строительства». При этом легко заметить, что большинство предлагаемых изменений носят явно односторонний характер и направлены на установление дополнительных гарантий застройщику. Соответственно, степень защиты экономически слабой стороны договора – частного соинвестора – снижается.

Собственными средствами для финансирования начального этапа строительства на строительном рынке (пока нельзя привлекать деньги частных соинвесторов) располагают лишь единицы. Начальный этап, подразумевающий получение всей разрешительной и проектной документации, оплату аренды земли, занимает от полутора до двух лет.

В результате Федеральный закон N 214 «Об участии в долевом строительстве», призванный защитить интересы частных соинвесторов, привел к разорению застройщиков, активно кредитовавшихся частными лицами. Число обманутых дольщиков, по оценке Ассоциации обманутых соинвесторов, достигает 15 тыс. человек в Москве, 20 тыс. – в Московской области и еще почти 100 тыс. – по всей стране.

Естественно, что ситуация с обманутыми соинвесторами, которым чинов-

ники так и не гарантировали получение уже оплаченного жилья без дополнительных выплат, подорвала доверие к продавцам недвижимости в строящихся жилых комплексах. Покупатели ринулись на вторичный рынок. Между тем на рынке вторичной недвижимости, по оценкам риэлтеров, две трети сделок происходят с целью последующей покупки жилья. Просматривая аналогичные предложения, продавцы квартир наблюдают прогрессирующий рост цен и корректируют стоимость своего выставленного на продажу жилья. Можно сколько угодно обвинять их в жадности, но их бизнес основан на том, что, продав одну квартиру, они планируют купить другую.

В результате цены растут на 8-10% в месяц зависимости от класса строений. Год назад рост цен не превышал 3-5% в месяц.

Оказалось, что государство «сажает» граждан Российской Федерации «на иглу» помощи при первом взносе. В начале XXI в. повторяется история середины XIX в., когда в 1861 г. крестьянам землю отдали в выкуп под проценты, с которыми они так и не смогли расплатиться вплоть до 1905 г.

#### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ**

1. Грачев И.Д. Основы ипотечного кредитования: Препринт. СПб.: Изд-во СПб. ГУЭФ, 1997. С. 5.
2. Сергеева Е. В числе антикризисных мер могут оказаться стройсберкассы / Е. Сергеева // Финансовые известия, 2009. – №103. – С.6.
3. Ермолаев А.В. Доступное и комфортное жильё / А.В. Ермолаев //Национальные проекты, 2010. – №10(53). – С.7.
4. Зельднер А.Г. Жилищное строительство и ипотека в России / А.Г. Зельднер // ЭКО: Экономика и организация промышленного производства, 2004. – N 8. – С. 38.
5. Крысин А.В. Банкам нужна недвижимость / А.В. Крысин // Экономика России: XXI век, 2009. – №17 – С.16.
6. Никифорок В. Купил жильё – снимай угол / В. Никифорок // Российская газета, 2005. – N 237(3906). – С.4.