

Гузикова Людмила Александровна, д.э.н., профессор,
Санкт–Петербургский государственный политехнический университет, guzikova@mail.ru

Аннотация: в статье рассмотрены стратегические планы и формы участия государства в ипотечных отношениях, социальные факторы и проблемы развития ипотеки, сформулирована рекомендация по разработке комплексной программы.

Ключевые слова: жилищная проблема, доступность жилья, ипотечное кредитование, государственная поддержка ипотечного кредитования, факторы спроса на ипотечные кредиты.

В настоящее время обеспеченность населения России жи – льем в 2,5–3 раза ниже, чем в развитых странах Европы и Америки. При этом объемы жилищного строительства на протяжении 20 лет были меньше, чем в 1990 году, а значительная часть населения проживает в ветхом и неблагоустроенном жилье.

На решение жилищной проблемы направлены Указ президента РФ В. В. Путина от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышении качества жилищно – коммунальных услуг», совещания у президента Российской Федерации в Сочи 13 ноября 2012 г. и в Москве 30 мая 2013 г., соответствующие положения в посланиях президента РФ Федеральному собранию 12 декабря 2012 г. и 12 декабря 2013 года. Были разработаны «Стратегия –2020: Новая модель роста – новая социальная политика» и «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года».

В качестве основного инструмента обеспечения населения жильем на государственном уровне рассматривается ипотечное жилищное кредитование. Этот инструмент доказал свою жизнеспособность, но эффективность его использования является, по нашему мнению, недостаточной для решения жилищной проблемы. Следует также отметить низкое качество стратегического планирования, которое проявляется в безосновательном игнорировании сценарного подхода при составлении планов, непринятии во внимание ряда значимых факторов, в том числе демографического прогноза, необоснованности целевых показателей, проявившейся, например, в том, что показатель числа ипотечных кредитов, установленный на 2015 год, был превзойден на 11,3% в 2013 году.

В своем развитии ипотечное кредитование в России прошло три основных этапа: 1) формирование рынка, которое продолжалось примерно до середины 2008 г. Этот этап характеризовался высокими темпами роста объемов ипотечного кредитования, увеличением числа банков, предоставляющих кредиты под залог недвижимости, и количества ипотечных продуктов; 2) кризис рынка, имевший место в 2008 –2009 гг. На этом этапе произошло резкое сокращение объемов ипотечного кредитования, имели место быстрый рост просроченной задолженности и ужесточение требований к заёмщикам; 3) восстановление рынка, начавшееся в 2010 г. и длящееся по настоящее время. Этот этап характеризуется восстановлением объемов предоставления ипотечных кредитов, числа ипотечных программ и игроков рынка, что указывает на преодоление кризисных явлений на рынке ипотечного кредитования. [4]

Субъекты ипотечного кредитования имеют различные цели и стремятся к удовлетворению собственных интересов. Главную роль в согласовании интересов субъектов ипотечного кредитования должно играть государство, как гарант обеспечения взаимодействия всех участников рынка. [5]

Основными направлениями участия государства являются разработка государственных программ жилищного обеспечения, предусматривающих использование ипотеки, и установка стандартов деятельности участников рынка.

На федеральном уровне действуют четыре программы:

1. «Военная ипотека». Все военнослужащие, являющиеся участниками накопительно – ипотечной системы, получают ежегодные накопительные взносы на именные лицевые счета, за счет чего обеспечивается долгосрочное накопление средств с инвестированием. Право приобрести жилье за счет средств ипотечного кредита военнослужащий получает через три года после вступления в программу. Размер кредита по программе не зависит от величины дохода военнослужащего.

2. «Материнский капитал». Программа разработана с целью повышения доступности ипотечных жилищных кредитов для семей, получивших право на меры государственной поддержки в

виде материнского (семейного) капитала. Кредит может предоставляться на приобретение жилья как на первичном, так и на вторичном рынке.

3. «Молодые учителя». Программа разработана с целью кредитования молодых учителей для приобретения жилья. Молодым учителям выдается сертификат на получение субсидии, которая может быть использована для первоначального взноса.

4. «Стимул». Программа, направленная на увеличение кредитования строительства жилья экононом класса, без рисков недофинансирования и не реализации жилья.

Стандартизация условий выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов осуществляется Аген – тством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) Стандарты АИЖК устанавливают требования к основным участникам ипотечного кредитования, основным параметрам ипотечных кредитных сделок, предмету залога, страховому обеспечению. [5] Однако, на ипотечном рынке все еще отсутствует стандартизация формы кредитных договоров и процедуры приема и рассмотрения ипотечных заявок, применяемых во всех банках. [2]

Для повышения прозрачности условий ипотечного кредита планируется внесение изменений в Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» и Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей», обязывающих банки предоставлять подробную информацию об условиях кредитного договора и стоимости кредита в стандартной форме.

На процесс развития системы ипотечного кредитования воздействуют политические, экономические исторические и социальные факторы. При этом первые три группы достаточно четко выявлены и хорошо изучены, чего нельзя сказать о социальных факторах.

К политическим факторам относят общую стабильность социально –экономической системы, политический режим, а также военную или экономическую экспансию. К экономическим факторам относят уровень развития кредитно –финансового рынка и рынка ценных бумаг, стабильность национальной валюты, уровень жизни населения, динамику рынка недвижимости. К этой группе факторов относится развитие системы страхования рисков ипотечного кредитования.

По результатам анализа, проведенного по данным 2012–2013 гг. в России произошло изменение социальных предпосылок спроса на ипотеку: а) усилилась роль миграционных факторов, преимущественно меж – и внутрирегиональной миграции, и процесса урбанизации; б) произошло изменение семейных стратегий россиян; в) стабилизировались экономические ожидания и настроения; г) изменился предпочтительный способ улучшения жилищных условий; д) произошел рост числа лиц, осуществляющих накопления с целью покупки квартиры или дома; е) изменилась география спроса; ж) растет интерес к ипотечным кредитам в средних российских городах; з) повышается уровень финансовой грамотности населения. [1]

Несмотря на зафиксированное изменение предпосылок спроса на ипотечные кредиты, их доступность продолжает оставаться низкой.

Традиционным показателем является коэффициент доступности жилья, показывающий, за сколько лет семья со средним доходом может накопить на покупку квартиры, направляя на это все свои средства. Коэффициент доступности отражает фактически сложившееся соотношение между средними ценами на жилье и средними доходами. В мировой практике принято считать приобретение жилья доступным, если коэффициент не превышает 3 лет, менее доступным – при коэффициенте от 3 до 4 лет, осложненным – при коэффициенте от 4 до 5 лет и недоступным при коэффициенте более 5 лет. В среднем по России согласно данным аналитического агентства RWAY (rway.ru/agency-rway.aspx) в 2013 г. коэффициент доступности жилья составил 4,48 года по ценам первичного рынка и 5,12 на вторичном рынке. Наименьшее значение показателя наблюдалось в Северо –Кавказском ФО – 2,68 года, а наибольшее – в Санкт – Петербурге – 7,48 года.

Основными ограничителями доступности жилья и ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации можно считать: а) низкий уровень доходов большинства населения и недостаток жилищного фонда; б) большой разрыв в доходах социальной верхушки и абсолютного большинства населения; в) монополизм в производстве строительных материалов, строительстве и реализации жилья и отсутствие механизмов, сдерживающих завышение цен; г) отсутствие государственных мер воздействия на жилищный рынок и рост цен; д) отсутствие системы социальной аренды жилья; е) высокий уровень инфляции и неэффективность государственных мер по ее нейтрализации, что провоцирует использование жилья как средства для спасения денег от инфляции; ж) недостаток длинных финансовых ресурсов и низкая эффективность их использования; з) административно –правовые барьеры и коррупция в сфере отвода земли, разрешения, согласования, регистрация прав собственности на жилье; и) высокие транзакционные издержки и проценты

по кредиту; к) неразвитость альтернативных форм жилищного кредитования, в частности, стройсберкасс и жилищно –строительных кооперативов. [3]

При перечисленном выше спектре ограничивающих факторов направление усилий государства на финансирование приобретения жилья в собственность отдельными категориями граждан с использованием ипотечных кредитов не способствует функционированию ипотечных отношений как рыночного механизма и содержит потенциальную опасность формирования массы собственников жилья, неспособных нести бремя его обслуживания.

По нашему мнению, для того, чтобы ипотечное кредитование могло развиваться на основе рыночных принципов, необходима комплексная государственная программа, направленная на создание предложения на рынке жилья и платежеспособного спроса, обеспечиваемого доходами населения и подкрепляемого кредитными ресурсами. В разработке такой программы должны принять участие представители строительного комплекса и банковской системы страны.

Список использованных источников:

1. Аймалетдинов Т.А. Представления россиян об ипотеке как о способе улучшить жилищные условия //Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены. 2013. № 3 (115). С. 117 –128.
2. Виноходова Г.А., Атепина Ю.А. Ипотечное кредитование как способ решения жилищной проблемы// Вестник Донского государственного аграрного университета. 2014. № 2 (12). С. 73 –79.
3. Куликов А.Г. Концептуальные вопросы развития жилищной сферы и ипотеки в Российской Федерации// Деньги и кредит. 2014. № 8. С. 43 –51.
4. Фисенко А.И., Ночевкина Т.А.Тенденции и этапы развития национального рынка ипотечного кредитования в современной России //Транспортное дело России. 2013. № 5. С. 116 –121.
5. Яременко Н.Н. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России// Мир науки, культуры, образования. 2014. № 2 (45). С. 416 –423.