

10.16. ФОРМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Фрумина С.В., старший преподаватель кафедры
«Финансы и кредит» ВГНА Минфина России

Статья раскрывает аспекты государственной поддержки населения с невысоким уровнем дохода в целях улучшения жилищных условий. Особое внимание уделяется приоритетному национальному проекту «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», осуществление которого обосновывает важность рассматриваемой проблемы и механизм ее реализации. Кроме того, в предлагаемой статье автором рассматривается возможность и условия предоставления государственных субсидий населению в целях улучшения жилищных условий.

Система государственной поддержки жилищного сектора экономики в той или иной форме существует во всех странах. Необходимость такой поддержки обусловлена важностью жилищного сектора для экономики и наличием множества взаимосвязей, которые могут оказать решающее воздействие на развитие страны. Причины и уровень поддержки варьируют в зависимости от степени развития экономики и состояния жилищного сектора.

Государственная политика в жилищном секторе нацелена в основном на устранение возможных несоответствий и поддержку социально незащищенных категорий граждан. Одно из главных направлений государственного вмешательства в жилищный сектор в развитых странах – помощь гражданам с невысоким уровнем дохода в улучшении их жилищных условий.

В странах с переходной экономикой в связи с невысоким уровнем доходов проблема улучшения жилищных условий граждан приобретает первостепенную важность. Ее решение невозможно без повышения уровня доходов населения, создания эффективной системы сбора средств и их целевого использования для строительства и модернизации жилья. Низкий уровень обеспеченности граждан жильем и его невысокое качество остаются насущной проблемой в большинстве стран. Одним из возможных способов ее решения считается поддержка жилищного кредитования.

Результатом совершенствования системы жилищного кредитования в странах с переходной экономикой стало многообразие ипотечных продуктов и программ, предлагаемых семьям с невысокими доходами и позволяющих им улучшить жилищные условия, стать собственниками жилья.

В числе основных форм содействия семьям с невысокими доходами в приобретении жилья с использованием кредитных ресурсов можно назвать:

- предоставление гражданам целевых адресных субсидий на внесение первоначального взноса при получении ипотечного кредита;
- субсидирование процентной ставки при предоставлении ипотечного кредита;
- применение более гибких правил предоставления ипотечного кредита (упрощение процедуры андеррайтинга);
- установление меньшего размера первоначального взноса;
- стимулирование банковских и кредитных организаций предоставлять кредиты семьям с невысокими доходами;
- страхование кредитных рисков при ипотечном кредитовании (в целях снижения цены ипотечного кредита, уменьшения первоначального взноса);

- создание специальных организаций, реализующих отдельные программы жилищного финансирования граждан с невысокими доходами.

В России социальную направленность нового этапа экономических преобразований определяет включение задачи формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания в число приоритетных национальных проектов.

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» послужил толчком к принятию крупного пакета федеральных законов по созданию условий для формирования рынка доступного жилья, в рамках которого были приняты новые Жилищный и Градостроительный кодексы РФ, законодательно закреплены основы ипотечного кредитования населения, тарифного регулирования организаций коммунального комплекса, размеры государственной пошлины за нотариальное удостоверение договоров об ипотеке, механизм предоставления имущественного налогового вычета при приобретении и продаже жилого дома или квартиры и ряд других. Эти законодательные меры совместно с системными мерами по совершенствованию государственной жилищной политики создали основу для формирования рынка качественного и доступного жилья.



Рис. 1. Структура национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»

Базовым механизмом реализации российского национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» служит Федеральная целевая программа «Жилище», основной целью которой является формирование модели обеспечения жильем основных групп населения, достижение существенных результатов по улучшению жилищных условий граждан Россий-

ской Федерации. Структура национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и этапы реализации Федеральной целевой программы «Жилище» приведены на рис. 1 и 2.

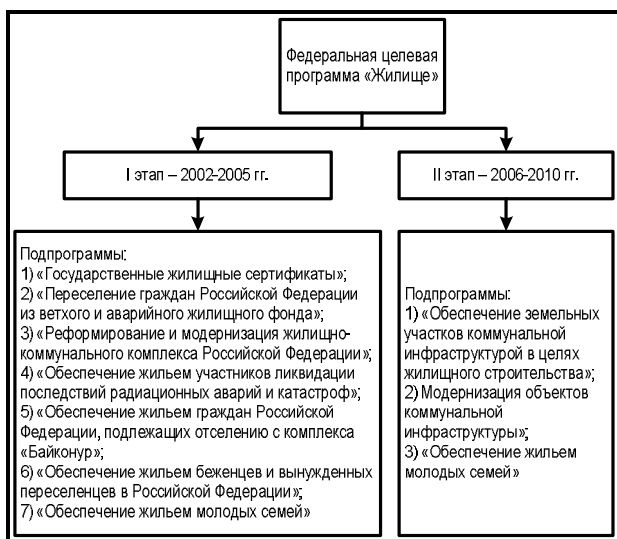


Рис. 2. Этапы реализации Федеральной целевой программы «Жилище»

Сейчас многие регионы стремятся собственными силами реализовать всевозможные программы социальной ипотеки¹ – в меру своего понимания данного инструмента и финансовых возможностей. В результате появилось множество подходов и программ, имеющих одно общее свойство: заемщики по социальным ипотечным кредитам, так или иначе, дотируются из регионального бюджета, причем напрямую, «живыми деньгами». Как показал проведенный нами анализ, многие регионы и муниципальные образования в рамках своих бюджетов выделяют средства для кредитования граждан на цели приобретения или строительства жилья. Заинтересованность региональных и местных администраций в жилищных программах объясняется по нашему мнению, следующими причинами:

- желанием повысить платежеспособный спрос населения за счет использования бюджетных средств;
- стремлением оживить строительный сектор путем стимулирования притока в него как средств населения, так и бюджетных ресурсов;
- поиском дополнительных форм финансирования жилья для граждан в условиях отсутствия достаточного предложения со стороны банковского сектора.

Несмотря на различные подходы к организации финансового обеспечения приобретения гражданами жилья нам хотелось бы выделить наиболее общие и типичные черты предлагаемых схем:

- разработка и реализация программ под эгидой администраций;
- использование средств бюджетов для субсидирования программ жилищного финансирования;
- финансовая поддержка строительного комплекса путем прямого инвестирования строительства жилья гражданами и бюджетом;
- сочетание денежной и товарной форм жилищного кредита при преобладании натурального характера взаимоотношений граждан, строителей и бюджета, символически

опосредуемого денежной системой (причем денежной составляющей выступают в основном деньги населения);

- ориентация программ на жителей данного региона;
- преимущественное включение в программы отдельных категорий населения: малоимущих, очередников, работников бюджетной сферы².

Анализ существующих в регионах подходов к решению жилищной проблемы позволил нам выявить, что при всех внешних различиях их объединяет попытка в той или иной форме использовать возможности местных бюджетов для поддержания своих жилищных программ. Все программы характеризуются малыми масштабами реализации, обусловленными размерами местных бюджетов. Кроме того, дефицитность бюджетов подавляющего количества городов делает эти схемы не воспроизводимыми в других регионах.

Большинство программ прямо или косвенно нацелены на поддержку строительного комплекса, а бюджетные вливания в строительство, как правило, приводят к таким негативным последствиям, как завышение себестоимости строительных работ, замораживание средств в объектах незавершенного строительства. В результате ограничиваются возможности распространения ипотечного кредитования, поскольку требуемые суммы кредитов не соответствуют уровню совокупных доходов потенциальных заемщиков. Преобладание натурального характера обмена в региональных схемах приемлемо только для конкретных строительных проектов, так как рыночным продавцам жилья необходимы денежные средства.

По нашему мнению, целевое и адресное предоставление субсидий непосредственно потребителю в большей степени отвечает их назначению, чем льготирование застройщика, способствует более эффективному использованию средств по поддержке платежеспособного спроса, обеспечивает более прозрачные схемы использования бюджетных средств.

Однако необходимо учитывать, что процентная ставка – это рыночная категория, ее величина определяется рыночными факторами (стоимость для банка финансовых ресурсов, оценкой рисков и др.). Отсюда вытекает, что бюджет берет на себя несвойственные ему обязанности компенсировать разницу между рыночной ставкой процента и уровнем льготной процентной ставки. Кроме того, ипотечные жилищные кредиты предоставляются на длительные сроки, поэтому в условиях нестабильной экономики возможны существенные изменения на кредитно-финансовом рынке, влекущие за собой рост рыночных процентных ставок с соответствующим увеличением бюджетной нагрузки. Однако средств, предусмотренных бюджетом на жилищную программу, может не хватить (что, как свидетельствуют данные, часто наблюдается на практике), и на банки ложиться дополнительный риск. Таким образом, определенные трудности представляет оценка суммы средств, которая может потребоваться на реализацию программы субсидирования процентной ставки, так как она во многом зависит от тенденций на кредитно-финансовом рынке.

Более эффективным вариантом, на наш взгляд, является поддержка заемщиков путем предоставления им целевых субсидий на оплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита. Субсидия такого рода позволит увеличить платежеспособность граждан, умень-

¹ Социальная ипотека – ипотека, которой непосредственно помогают власти.

² Рогожина Н.Н. Формы финансовой поддержки семей с невысоким уровнем доходов при улучшении жилищных условий. – М.: Фонд «Институт экономики города» – 2004.

шая сумму необходимого кредита и, соответственно, размер ежемесячных платежей. Она носит целевой и адресный характер, и механизм ее предоставления позволяет контролировать использование бюджетных средств. Кроме того, субсидия предоставляет гражданам возможность выбирать тип и качество готового жилья.

Если в идеале финансирование обеспечения граждан жильем должно осуществляться за счет их собственных средств, дополненных рыночными кредитами и целевыми адресными субсидиями, то реализуемые в регионах схемы ориентированы в основном на бюджет. Однако практика свидетельствует, что предлагаемые схемы малопрозрачны, обычно не включают расчетов эффективности использования средств бюджета и в них отсутствует оценка стоимости жилищных программ.

ВЫВОДЫ

Таким образом, отрицательными последствиями, к которым может привести реализация региональных жилищных программ, вытекающими из изучения развития ипотеки в отдельных регионах, являются:

- нецелевое использование бюджетных денежных средств;
- ограничение масштабов жилищных программ по причине сложности привлечения средств институциональных и частных инвесторов на рыночных условиях;
- нежелание коммерческих банков принимать на себя риски, связанные с ипотекой, и переключивание возможных рисков на ипотечные агентства, создаваемые на бюджетные средства.

Считаем необходимым отметить и то, что в настоящее время особое значение приобретает правильная проработка форм и способов доведения средств субсидии до ее получателей. По нашему мнению, целесообразно выработать унифицированный единый подход к предоставлению гражданам субсидий на цели улучшения жилищных условий, с целью максимально эффективного использования бюджетных средств, устранить возможные риски их неправильного распределения или нецелевого использования, завышения или занижения в расчете на конкретного получателя.

При разработке бюджетной политики в области оказания помощи отдельным категориям граждан при обеспечении их жильем необходимо руководствоваться рядом принципиальных положений, определяющих особенности механизма предоставления субсидий на приобретение жилья. К ним следует отнести:

- единый подход к определению размера субсидии и единый порядок предоставления субсидий для всех категорий граждан, имеющих право на получение субсидии, установление четких критериев выделения категорий граждан, имеющих право на бюджетные субсидии;
- прозрачность движения денежных средств, четкая и простая система отчетности (схема предоставления субсидий должна обеспечивать полную контролируемость денежных потоков, соответствие направлений расходования средств субсидий целевым установкам программ помощи гражданам в обеспечении жильем, исключение нецелевого использования средств);
- эффективное расходование бюджетных средств, предназначенных для субсидирования (методы расчета размера субсидий и определения категорий граждан, имеющих право на получение субсидий, должны исключать необъективное обоснование суммы средств, необходимых для субсидирования; на это должен быть направлен и механизм доведения средств субсидий до конкретных граждан);
- свободу граждан в выборе типа и качества нового жилья;
- целевой характер использования средств субсидий на приобретение готового жилья на первичном или вторичном рынках жилья;
- возможность привлечения дополнительных источников средств (накопления граждан, ипотечные кредиты банка и другие доступные участникам программы денежные средства), что позволит гражданину приобрести жилье большей

стоимости, чем это было бы возможно при использовании только средств субсидии;

- простоту и доступность для понимания порядка предоставления субсидий;
- гласность и открытость информации об условиях предоставления субсидий на цели приобретения жилья (сведения о жилищных программах должны широко освещаться средствами массовой информации, находиться в открытом доступе для граждан).

По нашему мнению, предоставление субсидий на первоначальный взнос при приобретении жилья позволит повысить доступность ипотечных кредитов для семей с доходами, недостаточными для получения ипотечного кредита. В свою очередь, предоставление субсидии на определенную долю стоимости приобретаемого жилья поможет улучшить жилищные условия значительно большему числу семей, чем предоставление муниципального жилья, целиком оплачиваемого за счет бюджета. Механизм субсидирования позволяет сочетать различные источники финансирования при приобретении жилья: собственные средства граждан, субсидию, ипотечный кредит и способствует повышению доступности ипотечного кредитования для отдельных категорий граждан, имеющих право на получение государственной субсидии.

Литература

1. Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. №675 «О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы».
2. Приказ Минобразования России от 10 июля 2003 г. №2975 «О Правилах предоставления субсидий за счет средств федерального бюджета молодым семьям – участникам подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей», входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, в случае рождения (усыновления) ребенка».
3. Аверченко В.А., Весели Р., Наумов Г. и др. Принципы жилищного кредитования. Альпина – 2006 г.
4. Глазунов Сергей, Самошин Владимир. Доступное жилье: люди и национальный проект. М.: Европа – 2006.
5. Рогожина Н.Н. Формы финансовой поддержки семей с невысоким уровнем доходов при улучшении жилищных условий. – М.: Фонд «Институт экономики города» – 2004.

Фрумина Светлана Викторовна

РЕЦЕНЗИЯ

Вопросы государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования в России на протяжении последних лет привлекают внимание широкого круга специалистов. Общество пришло к выводу, что существует объективная необходимость в поддержке государством населения с невысоким уровнем доходов, не обеспеченных жильем. На основании изложенного можно сделать заключение о том, что представленный материал актуален и имеет практическую ценность.

В качестве основных направлений государственной поддержки в статье названы:

- целевые адресные субсидии на внесение первоначального взноса при получении ипотечного кредита; субсидирование процентной ставки;
- применение более гибких правил предоставления ипотечного кредита (упрощение процедуры андеррайтинга);
- установление меньшего размера первоначального взноса;
- стимулирование банковских и кредитных организаций предоставлять кредиты семьям с невысокими доходами;
- создание специальных организаций, реализующих отдельные программы жилищного финансирования граждан с невысокими доходами.

Особое внимание уделяется рассмотрению программ социальной ипотеки, проблемам повышения доступности ипотечного кредитования в России.

Вместе с тем, по нашему мнению, наряду с излагаемыми автором проблемами государственного финансирования ипотечных программ особое внимание следовало бы уделить вопросам секьюритизации ипотеки и участия в ней государства.

Статья может представлять интерес как для научных, так и для практических работников.

Куцури Г.Н., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой банковского дела ВГНА Минфина России

10.16. METHODS OF STATE ASSISTANCE FOR MORTGAGE

S.V. Frumina, the Higher Teacher of Chair
«Finance and the Credit»
the All-Russia State Tax Academy

This article is concerned with some aspects of state support for people with low income with the purpose of improvement their housing conditions. National project «Accessible and comfortable housing is a reality citizens of Russia» is outlined to show its importance and mechanism of its realization. The article is covered advantages of state subsidies which give opportunities to have mortgage credits for low-income families.