

10.22. К ВОПРОСУ О ФИНАНСОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Палагута И.А., к.э.н., преподаватель кафедры
«Финансы и кредит»

*Всероссийская государственная налоговая академия
Министерства финансов РФ*

Статья посвящена исследованию финансовой доступности жилья для граждан Российской Федерации, рассмотрены основные факторы, влияющие на доступность приобретения жилья, в числе методы финансового воздействия государства.

В Российской Федерации в течение многих лет наблюдался непрерывный жилищный кризис. Таков был результат политики «государственного патернализма», направленной на максимальное обобществление жилищного сектора и практически полное исключение рыночных механизмов. Основными принципами этой политики были: централизованное распределение всех ресурсов и жесткое государственное планирование объема строительства нового жилья и его эксплуатации, в частности, вновь «вводимый жилищный фонд распределялся по принципам жилищной нуждаемости граждан и очередности; практически полностью отсутствовали кредитно-финансовые механизмы финансирования; строительство практически во всех регионах страны многоэтажных зданий по типовым проектам силами небольшого числа крупных домостроительных комбинатов. Таким образом, государственное регулирование жилищного обеспечения и его финансирование были практически полностью направлены на создание и развитие единственной формы жилья – государственной. При этом в части исполнения государственных гарантий социального государства можно выделить и позитивные моменты, которые связаны с политикой обеспечения граждан жильем, так длительность пребывания в очереди составляла порядка 3-4 лет, в настоящее же время этот срок вырос до 7 лет по официальным данным.

Следует отметить, что одна из существенных особенностей жилищной сферы РФ в отличие от сложившейся ситуации в других странах Восточной Европы – практически полный государственный контроль над жилищным сектором. В 1990 г. государственный жилищный фонд составлял 79% городского жилищного фонда и 67% всего жилищного фонда. Практически все жилье в крупных городах было государственным.

Передача муниципалитетам жилищного фонда сняла с федерального бюджета бремя его финансирования и переложила ответственность за строительство, распределение и эксплуатацию жилья на местные органы власти. В то же время необходимо отметить, что, несмотря на все предпринимаемые меры, в настоящее время на рынке жилья отмечается существенный дисбаланс спроса и предложения, обуславливающий снижение уровня доступности жилья для значительной части населения, который в значительной мере связан с экономическим кризисом, который начался за рубежом еще в 2005 г., а свое распространение получил в РФ в конце 2008 г.

В различных странах в качестве единицы жилья используются своя стандартная площадь жилья (разброс от 18 до 75 кв. м характерен для большинства стран мира).

Жилье во многих странах мира считается доступным, если его стоимость соответствует трем (или менее) годовым доходам домохозяйства (до вычета налогов).

В качестве показателя совокупных доходов при определении доступности жилья используется доход домохозяйства, среднероссийское значение которого меньше в 1,4 раза аналогичного среднего значения.

В РФ в качестве единицы жилья при расчете его доступности применяется площадь стандартной двухкомнатной квартиры, равная 54 кв. м (введена в целевой федеральной программе «Жилище»).

По состоянию на середину 2010 г. жилье в 26 российских регионах из 83 (31,3%) минимальная единица жилья является доступной.

Регионы, где жилье является доступным, представлены как экономически депрессивными (например, Камчатский край, Магаданская область), так и рыночно-ориентированными (например, Республики Татарстан, Башкортостан), управляющие подсистемы рынков которых более адекватно отреагировали на кризис.

Интересно, что в ряде регионов жилье было доступным все годы (с 2001 по 2009 г.), но таких регионов немного – Камчатский край, Магаданская область, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Ненецкий автономный округ.

Одним из решений проблемы доступности жилья может стать ипотека. Но большинство россиян (83%) не могут воспользоваться этим видом кредита в случае возникновения потребности улучшить свои жилищные условия. Основной причиной, по которой люди не могут обратиться в банк за ипотекой, как был, так и остается недостаточный уровень дохода. Это отметили 83% респондентов в 2011 г., и 85% – в 2007 г. Неуверенность в стабильном доходе помешает 32% россиян улучшить жилищные условия при помощи ипотеки, если такая необходимость возникнет. Значительный разрыв между доходами населения и условиями получения ипотечного кредита в нашей стране остается сильнейшим барьером, сдерживающим развитие его развития. Более трети россиян утверждают, что ставки по ипотеке остаются слишком высокими. Доля тех, кто придерживается такого мнения, выросла (44% – в 2010 г. против 37% – в 2007 г.). Таким образом, снижение крупнейшими банками ставок и комиссий по ипотеке, начавшееся с осени 2009 г., пока существенно не повлияло на мнение россиян о доступности кредита на покупку жилья. Быстрые темпы роста цен на недвижимость, о которых мы указывали выше при выделении проблем, связанных с экономическим кризисом, сложность оформления ипотеки и недоверие банкам россияне также указывают в качестве обстоятельств, мешающих оформить ипотечный кредит. При этом доля отметивших сложность оформления данного вида кредита выросла (с 5% в 2007 г. до 9% в 2011 г.).

Сложность в оформлении кредита связана в первую очередь с повышением внимания к оценке благонадежности заемщика, недостаточность оценки которой и спровоцировало кризис в США. Наряду с перечисленными барьерами указываются также нестабильность рынка недвижимости, возможное падение цен на жилье, неудобные сроки выплат и невозможность официально подтвердить доходы.

При этом экономический кризис положил начало новому этапу развития жилищного обеспечения.

Во-первых, были приняты ряд изменений в действующее законодательство, при этом особое значение имела проработка прозрачного механизма привлечения средств граждан в финансирование строительства, для чего были приняты поправки в Закон «Об участии граждан в долевом строительстве многоквартирных домов» №214-ФЗ. По закону девелоперам запрещено привлекать средства граждан и приступать к строительству домов до получения всех необходимых разрешений и государственной регистрации договоров долевого участия, по которым дольщики автоматически получали в залог строящийся объект и тем самым — шанс на возмещение убытков в случае банкротства застройщика. Также были введены в Налоговый кодекс РФ от 5 августа 2000 г. №117-ФЗ (в ред. от 30 декабря 2008 г.) возможность погашения государством расходов граждан, связанных с уплатой процентов по ипотечному кредиту. Большое значение также имеет принятие Федерального закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», в котором определена возможность применения материнского капитала для жилищного обеспечения с момента рождения второго и последующих детей, а не с достижения ими 3-летнего возраста.

Также получила свое развитие ФЦП «Жилище», которая была принята на период с 2011 г. по 2015 г. В обновленной программе особое внимание уделяется формированию фонда жилой недвижимости экономического класса, которое могло бы быть доступным молодым семьям, молодым специалистам и др. категориям, которые в силу ограниченности такого типа недвижимости не могут улучшить свои жилищные условия.

Программой предполагается, что к каждому региону будет особый подход, станут учитываться как дефицит объемов жилищного строительства, так и различия в спросе на жилье в сегменте экономического класса. К 2020 году лидерами по вводу жилья должны стать Москва и Московская область, Краснодарский край, Тюменская, Свердловская, Кемеровская области. У всех этих регионов, за исключением Кемеровской области, по итогам шести месяцев 2011 г. объемы ввода жилья превышают аналогичный показатель прошлого года. Да и в целом результаты полугодия работы в строительной отрасли, на первый взгляд, вселяют оптимизм. По стране введено 21,6 млн. кв. м жилья, что составляет 99,9% от уровня 2009 г. Хотя, по утверждению экспертов Российской союза строителей, многие из запланированных объектов до сих пор не введены, часть строек по-прежнему заморожена. 82 ты. строительных организаций либо объявили себя банкротами, либо изменили правовой статус.

Решение проблемы недостаточной обеспеченности граждан жильем за счет собственных накоплений в настоящее время не возможно, так как уровень заработных плат несопоставим со стоимостью квадратного метра жилой площади.

В соответствии со статистическими данными, удовлетворить право на жилище в полном объеме граждане не могут ни за счет получаемых доходов, уровень которых недостаточно высок для этого.

Для жилищного обеспечения также могут быть привлечены финансовые ресурсы кредитных учреждений.

Доступность жилья часто связывается с его низкой стоимостью. Тем не менее, на рынке возникают ситуации, когда спрос превышает предложение, т.е. часть населения уже сейчас готова платить за жилье ту цену,

которую диктует рынок. Получается, что для некоторой части населения цены на жилье уже не станут более доступными, а для застройщика, имеющего достаточное количество покупателей, которые к тому же конкурируют между собой за право купить определенную квартиру, снижать цены (либо менее интенсивно повышать их) невыгодно, в этом случае он лишается части прибыли.

Цены не опускаются даже при временном снижении спроса на жилье. Продавец в этом случае просто ждет, когда доходы населения, и соответственно его покупательная способность, вырастут настолько, чтобы покупать квартиры по существующей цене.

Доступность жилья для населения во многом определяется не ценой, а соотношением между темпами роста доходов населения и темпами роста стоимости квадратного метра.

Если рост цен обгоняет рост доходов населения, доступность жилья уменьшается.

Однако временное увеличение доходов у населения кардинально проблему улучшения жилищных условий населения не решает.

Для осуществления измерения доступности жилья необходимо определить возможность и доступность обращения населения к тому или иному инструменту жилищного финансирования.

Но подобных эффективных механизмов посильных и доступных для граждан РФ пока разработано не было. Существует острая, реальная необходимость в подобных механизмах и инструментах.

Западная модель ипотеки предлагает сделать это только залплатив кредитору за пользование его финансовыми ресурсами очень крупную сумму, которая для многих россиян непосильна.

Благодаря инициативам федеральной власти, по состоянию на середину 2010 г.:

- в 55 российских регионах (из 83 регионов) полная себестоимость строительства жилья по вновь начатым проектам уже меньше 30 тыс. руб. за кв. м;
- только в пяти российских регионах полная себестоимость жилья эконом-класса на 10 и более тыс. руб. и превышает рекомендованные федеральной властью значения;
- к числу регионов с наибольшими значениями полной себестоимости строительства жилья эконом-класса в первую очередь относятся Москва и Санкт-Петербург.

Таблица 1

КОЭФФИЦИЕНТЫ ДОСТУПНОСТИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ – ПО ДАННЫМ НА СЕРЕДИНУ 2010 г.

Показатель	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 ¹
Комната	2,1	2,3	2,4	2,5	2,4	3,5	3,6	4,7	4,5	4,6
Однокомнатная квартира	4,2	4,7	4,8	5,0	4,9	6,9	7,3	9,4	9,0	9,2
Двухкомнатная квартира	6,2	7,0	7,2	7,5	7,3	10,4	10,9	14,0	13,6	13,8
Трехкомнатная квартира	8,3	9,3	9,6	10,0	9,8	13,8	14,6	18,1	18,1	18,4

Из данных табл. 1 хорошо видно, что жилье в столице было доступно до 2006 г., если в качестве средней

¹ По данным на середину 2010 г. источник: RWAY – информационно-аналитический портал о недвижимости.

единицы жилья принимать дополнительную площадь в виде комнаты в 18 кв. м.

Вполне естественно, что для повышения доступности жилья эконом-класса необходимо снижение цен на такое жилье и рост доходов домохозяйств.

Основными факторами, влияющими на доступность приобретения жилья, являются доходы населения и стоимость приобретаемого жилья. Покупательская способность среднестатистической семьи представляет собой совокупный доход трех человек за вычетом стоимости минимального набора продуктов питания и непродовольственных товаров и услуг. При этом размер средней типовой квартиры в расчете на семью, состоящую из трех человек, определяется суммированием среднедушевой общей жилой площади помещений.

При остром дефиците жилье характеризуется и низкой доступностью: при общем увеличении качества (увеличение жилой площади на семью), покупательская способность населения в целом снижается. В период с 2007 по 2010 г. среднестатистическая семья могла накопить за год не более 16,5% от стоимости средней типовой квартиры.

При оценке доступности жилья также необходимо учитывать, что для большого количества населения накопление необходимой денежной суммы для покупки является невозможным, поэтому особое влияние на увеличение платежеспособного спроса оказывают стоимость (процентная ставка) и доступность ипотечного кредитования (в том числе средние доли первоначальных платежей).

В период с 2002 по 2008 г. приобрести жилье становилось все сложнее. Коэффициент доступности среднестатистической московской квартиры в 2010 г. с использованием собственных средств составил 6,9 лет, при этом с использованием заемного капитала 13,3 лет.

В период с 2009 по 2010 г. количество лет необходимое для приобретения квартиры за счет собственных средств увеличилось на 6,9%, тогда как увеличение подобного показателя с учетом привлечением ипотечного займа составило 2,2%. Меньшие темпы роста «ипотечного» показателя свидетельствуют о постепенном увеличении доступности жилищных кредитов для населения.

Из-за кризиса доходы домохозяйств начали снижаться, что оставляет жилье по-прежнему недоступным в большинстве регионов нашей страны. Возникает необходимость финансового вмешательства государства в вопросы доступности жилья.

Финансовое воздействие государства, являясь сферой бюджетных отношений, состоит из двух компонентов – правового (финансовое регулирование) и экономического (финансовое обеспечение). Финансовое регулирование предполагает, прежде всего, законодательные меры воздействия на всех субъектов-участников процесса осуществления жилищного строительства.

В качестве методов финансового регулирования жилищного строительства можно отметить ценообразование на рынке жилья, налогообложение организаций, финансовый контроль и т.п. Однако реализация вышеназванных методов не является непосредственно государственной финансовой поддержкой отрасли. С другой стороны, правовой компонент, всегда присутствует при воздействии государства на общество, поэтому целесообразно в структуре механизма государственной финансовой поддержки жилищного строи-

тельства указать блок финансового регулирования. Финансовое регулирование формально устанавливает методы и нормы осуществления последующей финансовой поддержки. Меры подобного законодательного воздействия, как правило, не являются рыночными, но они необходимы в определенном объеме, применяются во всех развитых странах мира и оказывают, безусловно, положительный эффект.

В последнее время наиболее популярными мерами воздействия государства на жилищных рынках становятся механизмы обеспечения субъектов экономических отношений финансовыми ресурсами. Подобные меры, в отличие от финансового регулирования, предоставляют значительную свободу субъектам экономических отношений. Финансовое воздействие государства на конкретный вид экономической деятельности реализуется в виде разнонаправленных финансовых потоков, является сферой бюджетных отношений и принимает форму финансового обеспечения, методы и инструменты которого в совокупности с финансовым регулированием и обеспечивает оказание государственной финансовой поддержки.

К методам финансового обеспечения жилья, относятся бюджетное финансирование, кредитование и инвестирование. Бюджетное финансирование предполагает полное или частичное покрытие издержек субъекта и всегда носит целевой характер. Кредитование предполагает выделение финансовых ресурсов на основе возвратности и платности, причем государственное кредитование может осуществляться на бесплатной основе. Инвестирование предполагает вложение финансовых ресурсов в создание объектов недвижимости или приобретение имущественных прав.

В процессе осуществления государственной финансовой поддержки жилищного строительства используются определенные инструменты. Вообще, к бюджетно-расходным инструментам можно отнести: сами расходы, кредиты, займы, ссуды, фонды.

При реализации жилищного обеспечения в форме приобретения его в собственность государство должно оказывать следующие способы финансирования:

- бюджетное финансирование жилищного строительства;
- субсидирование кредитов на строительство или приобретение жилья;
- выпуск и погашение жилищных облигационных займов в целях использования средств на жилищное строительство и обеспечение граждан жильем;
- развитие и поддержка различных форм инвестирования в жилищную сферу средств физических и юридических лиц.

Жилье, с каждым годом становится все менее доступным для жителей РФ. В период с 2001 по 2010 г. коэффициент доступности жилья за счет собственных средств вырос примерно на 73%, при этом прирост коэффициента с привлечением ипотечного займа составил около 62%. Это говорит о колоссальном росте стоимости жилья, в разы превышающем рост среднедушевых доходов населения.

Палагута Иван Алексеевич

Литература

1. Аналитическая научная лаборатория «Веди» [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.vedi.ru>.

2. Информационно-аналитический портал о недвижимости RWAY [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа: [http:// www. Rway.ru](http://www.Rway.ru)
3. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: <http:// www.gks.ru>

Ключевые слова

Право на жилье; улучшение жилищных условий; субсидирование; ипотека; цена одного квадратного метра жилья.

РЕЦЕНЗИЯ

В Российской Федерации проблема финансовой доступности жилья является актуальной, ведь удовлетворение прав граждан на жилье закреплено в составе конституционных прав граждан, следовательно, государство должно создавать условия его реализации.

Не для кого не секрет, что среднестатистический гражданин РФ не может приобрести жилье за счет собственных накоплений. Воспользоваться ипотекой и приобрести жилье в кредит также недоступно для всех нуждающихся. Основной причиной, по которой большинство не могут обратиться в банки за ипотекой – это недостаточный уровень заработной платы. В РФ образовался очень большой разрыв между доходами населения и условиями получения ипотечного кредита и это является серьезным препятствием для развития ипотечных кредитов на российской рынке.

Автором определено, что доступность жилья, в том числе и по средству ипотеки, возможно лишь при активном участии государства.

В целом статья удовлетворяет требованиям, предъявляемым к научным публикациям, и может быть рекомендована к печати.

Цыпин И.С., д.э.н., профессор, зав. кафедрой экономики и управления Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов РФ

10.22. TO A QUESTION ON FINANCIAL AVAILABILITY OF HABITATION

I.A. Palaguta, Candidate for Economic Sciences, Teacher of Chair «Finance and Credit»

All-Russia state tax academy of the Ministry of Finance of the Russian Federation

Article is devoted research of financial availability of habitation for citizens of the Russian Federation, the major factors influencing availability of acquisition of habitation, in number methods of financial influence of the state are considered.

Literature

1. Analytical scientific laboratory «Vedi» [the Electronic resource]: an official site. – an access mode <http://www.vedi.ru>
2. Information-analytical portal about real estate RWAY [the Electronic resource]: an official site. – an access mode [http:// www. Rway.ru](http://www.Rway.ru)
3. Federal Agency of the state statistics [the Electronic resource]: an official site. – an access mode: <http:// www.gks.ru>

Keywords

The right to habitation; improvement of living conditions; subsidizing; a mortgage; the price of one square meter of habitation.