

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ¹ (анализ и моделирование)

Фаерман Е.Ю., академик ЖКА.; Хачатрян С.Р.,
член. корр. акад. ЖКА.; Локтионов В.М., к.т.н.,
Кириллова А.М., д.э.н.

Минэкономики РФ, ЦЭМИ РАН, Институт региональных, экономических и социальных исследований

Анализ проблем формирования рынка жилья

Вопреки определенным ожиданиям жилищный сектор пока не стал тем полюсом роста, импульсы от которого, распространяясь по широкому спектру отраслей производства и услуг, стимулировали бы общую экономическую активность в стране. В период либерализации цен государство не обеспечило условий для привлечения сбережений населения в высокодоходный жилищный сектор, и они были погребены под руинами различного рода финансовых пирамид. Состояние в жилищной сфере в переходном периоде можно охарактеризовать так: "еще не хорошо, но хорошо, что не хуже".

Рыночное реформирование жилищного сектора характеризуется радикальными изменениями в формах собственности и структуре источников финансирования жилищного строительства, резким сокращением доли государственных капитальных вложений (на фоне их общего снижения). Одновременно реформы должны сопровождаться усилением роли государственного регулирования в мобилизации инвестиционных ресурсов и формировании финансово сбалансированных программ развития жилищного сектора в территориальном разрезе с необходимым уровнем социальных гарантий.

С этой целью на начальном этапе рыночного реформирования жилищного комплекса была разработана государственная целевая программа "Жилище", для реализации которой утверждены комплекс бюджетно-налоговых механизмов, способствующих ее поэтапной реализации.

Следующим шагом в этом направлении стала федеральная целевая программа "Свой дом", которая является опорной программой нового этапа реализации государственной целевой программы "Жилище".

Анализ выполнения первого этапа программы "Жилище", наряду с некоторыми достижениями в ходе ее реализации, выявил и основные недостатки: высокая стоимость жилья и, соответственно, недоступность его для широкого круга людей; отсутствие соответствующих финансово-кредитных механизмов, стимулирующих привлечение и использование средств населения при одновременной государственной поддержке в различных формах (субсидии, льготные кредиты, льготы по налогообложению и др.)

Устранение этих недостатков, разработка со-

ответствующих организационных, правовых и финансовых мер, призванных обеспечить широкий доступ и возможность улучшения жилищных условий семьям со скромным и средним достатком, является главной целью нового этапа жилищной реформы и, в первую очередь, программы "Свой дом".

При этом доступным в программе принято считать жилье, стоимость 1 кв. м общей площади которого не превышает среднего двухмесячного дохода на душу населения.

По обширности и разнообразию мероприятий, прогнозируемым срокам реализации программа "Свой дом" является среднесрочной и охватывает период с 1996 г. по 2000 г. включительно. Этот период включает три этапа:

1 этап (1996-1997 гг.) - создание нормативно-правовой базы, финансово-кредитного механизма, организационных структур, внедрение прогрессивных архитектурно-строительных систем, организация демонстрационных зон пилотного строительства, ввод в эксплуатацию не менее 40 процентов доступного жилья от общего объема индивидуального строительства;

2 этап (1998-1999 гг.) - совершенствование правового и финансово-кредитного механизмов, разработка и освоение производства малоэтажных жилых зданий на основе открытой архитектурно-строительной системы жилищного строительства;

3 этап (1999-2000 гг.) - массовое строительство индивидуальных малоэтажных доступных по цене домов во всех регионах Российской Федерации с вводом в эксплуатацию в 2000 г. не менее 80% общего объема индивидуального жилищного строительства.

Из данного перечня задач и проблем наиболее важная составляющая - проблема доступности жилья, а, именно, ее финансовая составляющая. В качестве основных параметров во всех моделях и расчетах при определении доступности для заемщика долгосрочных кредитов для строительства или приобретения жилья используются варьируемые значения стоимости 1 кв. м общей площади жилья, ежемесячного дохода претендентов, длительности кредитного периода, годовой процентной ставки по кредиту и др.. Конечной целью расчетов является определение доли населения, способной участвовать в программе "Свой дом" в зависимости от предлагаемых условий кредитования.

Для предоставления льготных жилищных кредитов Российской Федерации международными финансовыми организациями (Мировой Банк, МВФ), а также Правительством США и других стран возникла необходимость оценки объема этих целевых кредитов с точки зрения их доступности для улучшения жилищных условий широких слоев населения РФ.

Положение в жилищном секторе Российской Федерации определяется растущим спросом на доступное жилье и нехваткой его на рынке готовой строительной продукции. На современном этапе система показателей, характеризующая это соотношение, требует пересмотра, в нее должны быть включены такие параметры, как спрос на жилье,

¹ Работа выполнена при финансовой поддержке РФФИ (проект № 97-06-80415)

предложение, соответствие спроса и предложения.

Для оценки реального спроса на жилье необходимо использовать различные характеристики, в том числе: обеспеченность жильем, демографические характеристики (состав семей), очередность получения жилья, доходы семей.

Показатели обеспеченности жильем в Российской Федерации находятся на уровне, близком к показателям в странах со средними доходами населения.

В то же время, несмотря на низкие значения норм жилой площади на человека, необходимые для постановки на учет для получения муниципального жилья, в очереди стоит до 16 % семей.

Численность очередников на получение социального жилья в течение переходного периода претерпела неожиданную динамику: в целом по РФ в 1997 г. она составила 77% от уровня 1991 г.

Макроэкономический анализ показал, что: тенденция общего снижения численности очередников при общем сокращении объемов жилищного строительства объясняется влиянием ряда факторов. Приватизацией жилого фонда, предоставлением бесплатного жилья очередникам, муниципализацией ведомственного жилищного фонда объясняется 56% общего снижения численности очередников; сокращением промышленного строительства и снижением занятости в материальном производстве, ликвидацией и пересмотром состава очередников на предприятиях и организациях - около 10% снижения; влиянием демографических и миграционных процессов — 12,8% формируемого рынка жилья) ; возможностью самостоятельного улучшения жилищных условий на первичном и вторичном сегментах рынка (ожидания в очереди, причем как с полной оплатой по себестоимости, так и с использованием субсидий), расселением коммунальных квартир — 7,8% ; пересмотром норм и правил, регламентирующих доступ к социальному жилью — 2,8%; влиянием прочих, слабо формализуемых или информационно недостаточно обеспеченных факторов (криминогенная ситуация на рынке жилья, договоры дарения, купли-продажи с пожизненным содержанием, иждивением или рентой и др.) объясняется 5,6% общего снижения.

Тенденция последовательного сокращения численности очередников в большинстве СРФ, бесспорно, в целом позитивна, но она достигнута в значительной степени за счет факторов, влияние большинства которых можно признать либо нейтральным, либо негативным. И лишь та часть сокращения, которая достигнута за счет предоставления (бесплатного) или покупки (с полной или льготной оплатой стоимости) жилья может быть признана полностью позитивной составляющей.

Имеются расхождения и в структуре жилищных потребностей населения. Исследования показывают, что на рынке жилья возникли несбалансированности нового рода. Учитывая достаточно устойчивый платежеспособный спрос на жилье для высокодоходных групп населения, местные органы забирают высокую долю жилья от вводимого частными инвесторами в муниципальную собствен-

ность. Из этих объемов около 25% затем продается по рыночным ценам, 51% - по льготным ценам и 24% предоставляются для решения социальных задач и распределяются на бесплатной основе. Однако высокая доля жилья, перешедшая в муниципальную собственность (50-60%) , приводит к необоснованному росту цен на жилье, так как по мере удовлетворения спроса высокодоходных групп населения происходит превышение рыночного предложения жилья над платежеспособным спросом. Это приводит в свою очередь к оттоку инвестиций из жилищного сектора, так в 1997 г. в ряде СРФ было отмечено сокращение объема жилищного строительства на 14,2% по сравнению с 1996 г. Такая ситуация типична для Москвы, Санкт-Петербурга и урбанизированных экономических районов РФ. Модельный анализ показывает, что для Москвы, например, рациональной долей , при которой возможно поддерживать приток финансовых ресурсов на рынок воспроизводства жилья (включая его ремонтно-реконструктивный сегмент), является 25-30% от вводов, которую частные инвесторы могут передавать муниципалитетам. Активная мобилизация средств может быть достигнута при уровне 20-25% для этой доли с некоторой дифференциацией по регионам .

Исследования показывают, что имеются значительные расхождения в структуре жилищных потребностей населения. Перспективными типами жилья являются дома и квартиры в малоэтажных домах, но в то же время не снизилась потребность и в домах многоэтажной застройки, особенно в средних и крупных городах. Почти совпадают интересы граждан по размерам жилья: для каждого члена семьи - по комнате, для односемейных домов эта норма выше - комната на каждого члена семьи плюс одна или две комнаты. Запросы семей, выбравших квартиру в многоквартирном доме, превосходят их фактическую обеспеченность примерно в 1,5 раза. Семьи, выбравшие односемейный дом, хотели бы увеличить свою жилую площадь примерно в 2-3 раза. Структура существующего жилищного фонда расходится с потребностями населения. Основная причина - гипертрофированное строительство с 60-х годов крупнопанельных домов при явном недостатке жилья более высоких потребительских качеств. Например, в односемейных домах хотели бы жить от 11,4 до 19 % семей, а в жилищном фонде их недостаточно. Таким образом, изменение структуры жилья с учетом потребностей населения, т.е. увеличение доли односемейных и малоэтажных блокированных домов, значительно повысило бы платежеспособный спрос. Однако ситуация, связанная с определением потребности в жилье, изменением его структуры, требует своего конкретного разрешения в каждом отдельном регионе.

Дальнейшее улучшение положения с обеспеченностью жильем может произойти лишь при существенном увеличении объемов индивидуального жилищного строительства.

Увеличение доли частного жилья в общем объеме строительства вызывает резкий рост потребности в кредитах. Ситуация на кредитном рын-

ке Российской Федерации характерна для стран, где доходы населения находятся на низком уровне и не развиты механизмы жилищного кредитования. Действие этих факторов усугублялось все еще высокими темпами инфляции. В силу этого банки не заинтересованы в увеличении объемов жилищных кредитов, о чем свидетельствует показатель эффективности жилищных кредитных вложений, имеющий отрицательное значение.

Для населения в настоящее время существует несколько возможностей улучшить свои жилищные условия: получить муниципальное жилье на правах найма, стать членом жилищно-строительного кооператива, арендовать или приобрести жилье на рынке, построить собственное жилье.

Сокращение объемов государственного строительства оставляет очередникам все меньше надежд на получение жилья за счет государства. В то же время из-за высоких цен семьи со средними доходами лишены возможности стать пайщиками жилищно-строительного кооператива или купить жилье на рынке, а тем более построить собственный дом. Без учета цены на землю стоимость строительства такого дома на 20-30 % выше, чем готовой квартиры такой же площади. В настоящее время отношение стоимости строительства к среднему годовому доходу семей находится в диапазоне около 6-9. Следовательно, практическое значение должны приобрести мероприятия, направленные на снижение стоимости жилья, развитие финансово-кредитной системы в сфере жилищного строительства, совершенствование инвестиционной политики в строительстве.

Существует прямая зависимость между качеством, формой собственности, местоположением жилья и характеристиками семей по доходу, социальному положению и типу.

Сопоставление существующей обеспеченности жилой площадью с реальными потребностями семей, а также спросом, основанным на реальных возможностях, дает основание считать, что доля малогабаритного и небольшого (до 50 кв. м) жилья существующего жилищного фонда достаточна как для удовлетворения потенциальных потребностей, так и реального спроса. Ситуация меняется в отношении жилья площадью более 50 кв. м жилой площади. Доля жилья такого размера в существующем фонде меньше потенциального спроса. Отсюда следует, что для нового строительства необходима ориентация на размер жилой площади 50-80 кв. м (90-120 кв. м общей площади).

Если при реализации программы опираться только на структуру предпочтений, то индивидуальное строительство является приоритетным.

Суммарная доля семей, ориентированных на односемейный дом, колеблется от 44 до 29% по направлению с юга на север России. Блокированные дома на 2-4 семьи оказываются более предпочтительными для сложных семей (53-54 %).

Показатель качества дома играет все более важную роль при формировании потребительского спроса. Финансовые ресурсы семей оценить доста-

точно сложно. Если принять во внимание нынешний уровень по России доходов семей то стоимость 1 кв. м жилья не должна превышать 300 долларов США. Следовательно, семьи со средним и ниже достатком должны дополнительно использовать иные финансовые источники. Наиболее значимыми из них являются: долгосрочные кредиты, безвозмездные ссуды, сбережения, ипотека или продажа занимаемого жилья. При оценке платежеспособного спроса на жилье могут использоваться различные комбинации источников денежных средств.

Заметно увеличивает платежеспособный спрос наличие капитала в виде приватизированного жилья, которое в случае необходимости может быть продано по рыночной стоимости или использовано в качестве залога.

В любом случае наличие и использование средств населения при решении жилищной проблемы является одним из основных условий участия в программе "Свой дом".

Основные источники средств за счет которых население имеет возможность улучшить жилищные условия следующие: собственные средства граждан; государственная поддержка в виде безвозмездных субсидий, льготных кредитов; средства предприятий; жилищные кредиты банков.

Государственная поддержка в виде льготных кредитов может достигать 70% от общей суммы требуемых средств, в пределах социальной нормы площади приобретаемого жилья. Условия предоставления подобного кредита определены "Положением о предоставлении гражданам Российской Федерации предусмотренных в Федеральном бюджете средств на возвратной, платной и срочной основе для строительства жилья при реализации федеральной целевой программы "Свой дом".

Отметим, что по программе "Обеспечение жильем военнослужащих, уволенных в запас" финансовые ресурсы, выделяемые МО РФ, субъектам федерации использовались неэффективно, зачастую с серьезными злоупотреблениями. И только в 1998г. было принято решение об адресной целевой поддержке уволенных в запас в форме выдачи им жилищных сертификатов, покрывающих 80% стоимости приобретаемого жилья по социальной норме, на погашение оставшейся части стоимости должно быть предусмотрено предоставление кредита, в противном случае доступность жилья останется низкой. Таким образом, Правительство РФ, не выполнив задачи, поставленные на начальном этапе, поставило новые (до 2001г. обеспечить 210 тыс. семей военнослужащих, включая 50 тыс., которые будут уволены в запас в течение этого периода). Возникают вопросы - почему покрывать не 100% стоимости жилья, каков юридический статус сертификата и не постигнет ли его судьба ваучера?

Необходимо обеспечить финансовый контроль выполнения этой среднесрочной программы, в значительной степени определяющей успешность хода военной реформы в целом.

Таким образом, в настоящее время собственные сбережения не позволяют подавляющему большинству граждан приобрести жилье на рынке

(за исключением 6-8% высокодоходных семей, приобретающих жилье по рыночным ценам на первичном и вторичном рынках жилья). Дополнительным и весомым источником для строительства или приобретения нового жилья является государственная поддержка в виде безвозмездных субсидий, беспроцентных ссуд, льготных кредитов. Безвозмездная субсидия на строительство или покупку жилья при наличии у граждан личных сбережений позволяет значительно расширить границы доступности жилья, особенно в комбинации с использованием ипотечных займов.

Математические модели ипотечного жилищного кредитования

В ипотечной сделке (в контрактной форме) приобретающий (строящий) жилье получает ссуду у залогодержателя. А в качестве гарантии обеспечения возврата долга передает залогодержателю право на преимущественное удовлетворение своего требования из стоимости заложенного имущества в случае отказа о погашении (или неполного погашения) задолженности. На практике предоставляемые ссуды, как правило, несколько меньше оценочной стоимости закладываемого жилья. В США, например, выдают ипотечные кредиты, не превышающие 80% оценочной стоимости жилья (имущества). Характерной особенностью ипотечного кредитования является длительный срок погашения предоставляемых ссуд - от 10 до 30 (а иногда даже и более) лет.

Существует несколько разновидностей ипотечного кредитования приобретения жилья, которые отличаются, в основном, методами погашения задолженности. Большинство из них является вариантами модификациями некоторой типовой (или стандартной) формы ипотечного кредитования, содержание которой сводится к следующему. При покупке квартиры или дома заемщик получает от кредитора-залогодержателя определенную сумму в форме ипотечного кредита. Далее в расчетах мы будем полагать, что она составляет 70% или 80% от стоимости приобретаемого жилья (или оценочной стоимости строящегося дома). Далее этот кредит погашается равными платежами (обычно ежемесячными) в течение всего срока кредитования, который принимается равным 10, 15, 20, 25, 30 лет.

Рассмотрим две модели жилищного ипотечного кредитования с погашением основной суммы кредита равными частями.

Введем основные обозначения, используемые в моделях:

D - стоимость квартиры (дома), по которой заемщик приобретает (строит) жилье (измеряется в долларах США);

C - стоимость 1 кв. м общей площади жилья (в долларах США);

S - общая площадь квартиры (дома), в кв. м ;

b - коэффициент, характеризующий долю кредита от оценочной стоимости жилья (в альтернативной форме), $0 < b < 1$; **b = 0.7, 0.8**;

r - процентная ставка, по которой предостав-

ляется ипотечный кредит;

T - срок кредитования (измеряется в годах или месяцах);

P - общий платеж за весь период кредитования;

P(t) - общий годовой платеж в году **t**;

P₁(t) - платеж по погашению долга в году **t**;

P₂(t) - процентный платеж в году **t**;

D(t) - сумма долга в году **t**;

D(0) - размер погашаемого кредита, **t=1, 2, ..., T**.

Модель 1 (M1)

В этой модели основная сумма кредита погашается равными платежами. В этом случае основные расчетные соотношения имеют вид:

$$D = S C, \tag{1}$$

$$D(0) = b D = b S C, \tag{2}$$

$$P(t) = D(0) (1+r)^{\frac{T+1}{2}}, \tag{3}$$

$$P(t) = \frac{D(0)}{T} (1+r)^{\frac{T+1}{2}}, \tag{4}$$

$$P_1(t) = \frac{D(0)}{T}, \tag{5}$$

$$P_2(t) = \frac{D(0)}{T} r \frac{(T+1)}{2}, \tag{6}$$

$$D(t) = D(t-1) - P_1(t). \tag{7}$$

Видно, что в этой схеме кредитования ежегодные платежи совпадают, причем постоянны как платежи **P₁(t)** по погашению долга (не зависят от **t**), так и процентные платежи **P₂(t)**.

Модель 2 (M2)

В этой схеме стандартного ипотечного кредитования проценты начисляются по сложной ставке процентов. Основные расчетные соотношения имеют вид:

$$P(t) = \frac{D(0)r(1+r)^T}{(1+r)^T - 1}, \tag{8}$$

$$P_2(t) = D(t-1) r, \tag{9}$$

$$P_1(t) = P(t) - P_2(t), \tag{10}$$

$$D(t) = D(t-1) - P_1(t) = D(t-1)(1+r) - P(t). \tag{11}$$

Анализ результатов

Рассмотрим численный пример.

S = 50 кв. м,

C = \$ 600,

r = 0,0875 (8,75% годовых в \$),

T = 20 лет,

b = 0,8 (оценка жилья в 80% от стоимости).

Тогда расчеты по формулам (1) - (7) дают:

D = \$ 30000; D(0) = \$ 24000,

P = \$ 46050; P(t) = \$ 2302,5,

P₁(t) = \$ 1200; P₂(t) = \$ 1102,5

для всех **t, t=1,2,...,20** лет.

Данная схема кредитования льготная и целесообразна для семей со стабильными доходами в течение всего кредитного периода.

Расчеты, проведенные по второй модели кредитования с теми же исходными данными, что и в

вышеприведенном примере, сведены в табл. 1.

Сравнение результатов расчетов по моделям М1 и М2 показывает, что вторая схема кредитования при той же процентной ставке менее выгодная, чем первая. Среднегодовые платежи по второй схеме кредитования в 1,12 раза больше, чем по первой, а общие платежи за весь кредитный срок больше на \$ 5599.

Поэтому вторая схема может быть использована для кредитования семей с более высокими средними доходами, а также в условиях инфляции, роста рисков кредиторов. В целом необходимо отметить, что ипотечное кредитование в жилищном строительстве должно развиваться при непосредственном участии и гарантиях государства, ибо необходимо дать начальный импульс для разворачивания этого процесса. В противном случае пока коммерческие банки вряд ли будут заинтересованы в этих долгосрочных операциях с физическими лицами, где возможны различные риски, которые надо оценивать.

Как отмечалось, в процессе ипотечного кредитования возникают риски, и они двоякого рода. Низкие процентные ставки выгодны для семей и обеспечивают рост платежеспособного спроса на кредиты, что повлечет за собой рост объемов жилищного строительства. При относительно небольших доходах кредиторы будут гарантированы с большей вероятностью, что кредиты будут погашены. Однако рост предложения жилья снижает ликвидную стоимость залогового жилья.

При расчете стартовой доступности кредита для потенциального заемщика использовались следующие исходные данные: Площадь дома : 100 кв. м , 50 кв. м; стоимость кв. м (в долларах США) : 300, 450, 600; срок кредита : 10, 15, 20, 25 и 30 лет; годовая процентная ставка по кредиту : 8.75% ; доля платежей в доходах заемщика (семьи) : 30% ; коэффициент семейности : 3,2; поправка на налоги и обязательные платежи : 20% .

Таблица 1.
Погашение ипотечного кредита (в \$ США)

Годы	Показатели				
	Общий платеж P(t)	Платеж по погашению долга P ₁ (t)	Процентный платеж P ₂ (t)	Сумма долга D(t)	Процент
0	-	-	-	24000	8,75
1	2582	482	2100	23518	8,75
2	2582	525	2058	22993	8,75
3	2582	571	2012	22422	8,75
4	2582	620	1962	21802	8,75
5	2582	675	1908	21127	8,75
6	2582	734	1849	20393	8,75
7	2582	798	1784	19595	8,75
8	2582	868	1715	18727	8,75
9	2582	944	1639	17784	8,75
10	2582	1026	1556	16757	8,75
11	2582	1116	1466	15641	8,75
12	2582	1214	1369	14427	8,75
13	2582	1320	1262	13107	8,75
14	2582	1436	1147	11671	8,75
15	2582	1561	1021	10110	8,75
16	2582	1698	885	8413	8,75
17	2582	1846	736	6566	8,75
18	2582	2008	575	4558	8,75

Годы	Показатели				
	Общий платеж P(t)	Платеж по погашению долга P ₁ (t)	Процентный платеж P ₂ (t)	Сумма долга D(t)	Процент
19	2582	2184	399	2375	8,75
20	2582	2375	208	0	8,75
Итого	51649	24000	27649	-	8,75

При этом объем собственных средств граждан (первоначальный взнос) должен составлять 20-30 % стоимости жилья, а доля кредитных (заемных) средств, соответственно, должна представлять собой не более 70-80 % его стоимости.

Величина кредита и условия его погашения определяют необходимую (требуемую) минимальную величину дохода заемщика.

Расчет минимального ежемесячного дохода заемщика, необходимого для получения ипотечного кредита

Для расчета минимальной величины ежемесячного дохода заемщика необходимо оценить P(t) - ежегодный платеж по формулам (4) и (8) по моделям М1 или М2, Q(t) - ежемесячный платеж: $Q(t) = P(t)/12$ - ежемесячный доход заемщика, исходя из 30-процентной доли платежей (в долларах США) в доходах семей: $\$R = P(t)/(12 \times 0,3)$, ежемесячный доход заемщика в рублях (исходя из курса k руб/\$) равен $R = \$R \times k$ руб. R_{min} - искомый минимально необходимый душевой доход заемщика (в руб.) с учетом коэффициента семейности q и поправки на налоги и обязательные платежи t. Тогда минимально необходимый доход с учетом введенных параметров t и q равен: $R_{min} = R \times t/q$.

Если принять q = 3,0 и t = 1,2, то для ранее рассмотренного нами примера с S = 50 кв. м, C = \$600, b = 0,8 и курса валюты k = 5800 руб/\$ можно оценить R_{min} в вариантной форме для T = 10, 15, 20, 25, 30 лет и по двум моделям кредитования М1 и М2. Расчеты сведены в нижеследующую табл.2. (для кредита равного \$24000).

В основе расчета минимальной необходимой величины дохода заемщика были взяты две схемы погашения ссуды, сопоставлением результатов расчетов минимальной требуемой величины ежемесячного дохода потенциального заемщика с реальными размерами доходов (на середину 1997г.) определены показатели доступности кредита.

Расчеты показывают, что для выше указанных параметров кредитования и первой схемы погашения при 50 кв. м. жилой площади и стоимости \$300 доступность жилья растет от 37% (40% по второй схеме погашения) при сроке кредитования 10 лет до 63% при сроке 30 лет (70% по второй схеме погашения); при стоимости \$450 доступность растет до 21% (23%) до 41% (55%) соответственно; при стоимости \$600 от 10% (13%) до 28% (36%). Для площади 100 кв. м. при стоимости \$300 доступность растет от 10% (13%) до 28% (36%) при увеличении срока кредитования от 10 до 30 лет; при ценах \$450 и \$600 и сроке 10 лет доступность ниже 10% для обоих схем кредитования, и растет до 13% (21%) при стоимости \$450; при \$600 доступность остается

ниже 10% при увеличении срока кредитования (11% для второй схемы).

Таблица 2.

Расчет минимально необходимого душевого ежемесячного дохода заемщика для получения ипотечного кредита (в неденоминированных рублях)

Показатели, \$			Показатели, тыс. руб.			
Периоды	$P(t)$	$Q(t)$	$\$R$	R	R_{min}	
$T=10$	$M1$	3555	296	988	5730,4	2292,2
лет	$M2$	3699	308	1027	5956,6	2382,6
$T=15$	$M1$	2720	227	756	4384,8	1753,9
лет	$M2$	2934	244	815	4727,0	1890,8
$T=20$	$M1$	2303	192	640	3712,0	1484,8
лет	$M2$	2582	215	717	4158,6	1663,4
$T=25$	$M1$	2051	171	570	3306,0	1322,4
лет	$M2$	2394	200	665	3857,0	1542,8
$T=30$	$M1$	1885	157	524	3039,2	1215,7
лет	$M2$	2284	190	635	3683,0	1473,2

Развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования в целом, а также введение механизма использования средств Федерального бюджета и иностранных займов для запуска системы двусторонних заимствований для запуска системы связано с созданием дополнительных элементов рыночной инфраструктуры, обеспечивающих широкое привлечение и эффективное распределение инвестиционно-кредитных ресурсов в жилищную сферу. Намечено создание Федерального Агентства по ипотечному кредитованию, которое должно способствовать становлению в России рынка закладных. Основная цель Агентства состоит в привлечении кредитных ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования (см. рис. 1).



Рис. 1. Функциональная схема организации ипотечного жилищного кредитования

Модификации использованной для определения статического среза стандартной схемы ипотечного кредитования должны быть ориентированы на повышение ее гибкости с учетом интересов как заемщика, так и кредитора. Предлагаемая схема ипотечного кредитования может быть признана успешной, если она обеспечивает согласование интересов всех участников кредитного процесса, своевременное погашение долга заемщиком и низкий риск

неплатежей для кредитора. Схема нацелена на сокращение расходов заемщика на начальных этапах погашения кредита (так называемые "кредитные каникулы") и перенос основной тяжести на более отдаленный период, который увязывается с ростом доходов заемщика в будущем (например, для молодых семей при покупке жилья).

При большом спросе на ипотечные кредитные ресурсы ставка процента возрастает. На рынке ипотечных кредитов государство должно участвовать в процессе регулирования ставки процента. Если высокодоходным семьям будут доступны кредиты при росте процентной ставки, то для менее обеспеченных (и особенно для льготных категорий) семей государство может компенсировать издержки, связанные с ростом процентной ставки, делая тем самым ее льготной.

Рост процентной ставки сокращает платежеспособный спрос, ибо ограничивается доступность к кредитам. Если это и вызывает рост доходов кредиторов, то одновременно возрастает риск неплатежей. Сокращение спроса уменьшает предложение жилья, поэтому риски ликвидности несколько уменьшаются. Итогом этих колебательных процессов на рынке ипотечных кредитов теоретически является становление равновесной процентной ставки, уравнивающей спрос на кредитные ресурсы и их предложение. Причем равновесие устанавливается на таком уровне, при котором согласуются интересы как заемщиков, так и кредиторов. Важным аспектом стимулирования спроса и повышения доступности ипотечных кредитов для населения является активное государственное регулирование в форме дифференциации процентной ставки для заемщиков из различных доходных групп.

Поэтому нами предложена модификация базовой схемы ипотечного кредитования, в которой погашение задолженности начинается с минимальной суммы, затем предусматривается постоянный рост расходов по обслуживанию кредита в первые 5 лет. За пределами этого периода до конца кредитного периода погашение производится постоянными платежами. В этой схеме затраты заемщиков по обслуживанию долга в течение некоторого периода могут быть меньше процентных платежей. Поэтому величина долга в начальном периоде некоторое время возрастает.

Обоснование и выбор рациональной модели ипотечного кредитования в условиях роста тарифов на услуги ЖКХ

Рассмотрим подробнее первую модификацию базовой модели ипотечного кредитования. Обозначим ее через М3. В этой модели первый взнос минимален, затем на интервале длительности T_1 ежегодный прирост платежей составляет $p\%$, достигнутый в конце периода уровень платежа сохраняется постоянным в течение периода $[T_1, T_1 + T_2]$ длительности T_2 . При ставке кредитования r ежемесячные платежи в первом периоде составляют

$$P(t) = P(1) t^{t-1}, t. [1, 12T_1], \quad (12)$$

где t - ежемесячный темп роста платежей, определяемый из выражения:

$$t = \sqrt[12]{1 + \frac{p}{100}}, \quad (13)$$

В первом периоде последовательность платежей представляет геометрическую прогрессию, и их современная стоимость относительно начала действия договора по кредитованию составит:

$$G_1 = P(1)n + P(1)*t*n^2 + \dots + P(1)*n*(t*n)^{12T_1-1}, \quad (14)$$

где $n = \frac{1}{1+r/12}$. (15)

Платежи во втором периоде постоянны и равны:

$$P(t) = P(T_1) = P(1) t^{12T_1-1}, \quad (16)$$

$t. [12T_{1+1}, \dots, 12(T_1 + T_2)],$

и представляют собой отложенную ренту с членом $P(T_1)$. На начало действия ипотечного договора дисконтированная стоимость этой ренты составит:

$$G_2 = P(1) t^{12T_1-1} b(T_2, r) n^{12T_1}, \quad (17)$$

где

$$b(T_2, r) = \frac{1 - (1+r/12)^{-12T_2}}{r/12}. \quad (18)$$

Приравнявая современную стоимость всего потока платежей суммарной задолженности, определяемой параметрами b, C, S , получим

$$G_1 + G_2 = b * CS. \quad (19)$$

Подставляя G_1 и G_2 из (14), (17), (18), получим:

$$P(1)n \frac{(t*n)^{12T_1-1}}{(t*n)-1} + P(1)*t^{12T_1-1} b(T_2, r) * n^{12T_1} = b * CS, \quad (20)$$

откуда, подставляя в $b(T_2, r)$ из (18), и решив уравнение (20) относительно $P(1)$, окончательно получим:

$$P(1) = \frac{b * CS}{n \left[\frac{(t*n)^{12T_1-1}}{(t*n)-1} + (t*n)^{12T_1-1} \frac{1 - (1+r/12)^{-12T_1}}{r/12} \right]} \quad (21)$$

Подставляя $P(1)$ в (12) и (16) рассчитываем поток ежемесячных платежей по обслуживанию кредита (см. рис. 2).

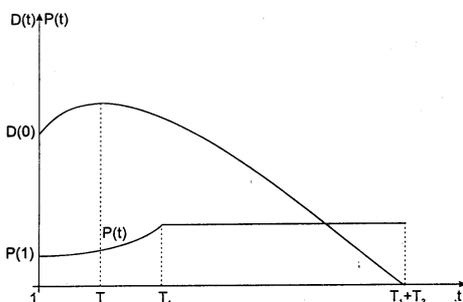


Рис. 2. Динамика погашения кредита $P(t)$ и долга $D(t)$ для варианта кредитования по модели МЗ

Модификация модели МЗ выделенными тремя различными периодами кредитования представлена на рис.3 (моделирование этой схемы кредитования представляет собой предмет дальнейших исследований).

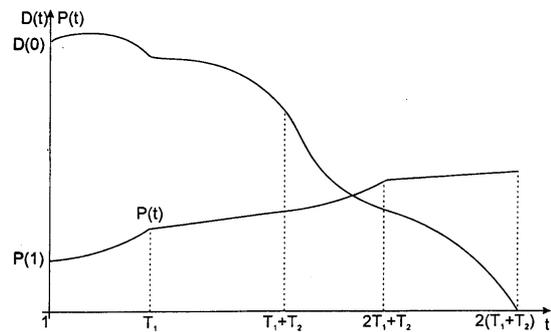


Рис. 3. Динамика погашения кредита $P(t)$ и долга $D(t)$ для модификации модели МЗ

В модели МЗ мы расширим понятие доступности ипотечного жилищного кредита, учитывая в расходах домашних хозяйств не только затраты по погашению задолженности за кредит, но и растущую оплату жилья и коммунальных услуг.

Поскольку платежи за кредит $P(t)$ определены в ежемесячной форме, здесь мы их переобозначим в виде $P(m)$ - платежи в месяце m года $t, m = 1, 2, \dots, 12; t = 1, \dots, T_1, T_{1+1}, \dots, T_1 + T_2$.

Обозначим через g - экономически обоснованный тариф по оплате жилья и коммунальных услуг, рассчитанный на 1 кв. м. общей площади жилья, который полагается неизменным в рассматриваемом периоде. Здесь мы предполагаем, что влияние факторов, способствующих росту (в том числе инфляционному) обоснованного тарифа g и его снижению (за счет ресурсосбережения), взаимно компенсируется. Полагаем, что текущие платежи в году t составляют долю $k(t)$ от g , где $0 < k(t) \leq 1$, которая в соответствии со стратегией реформирования тарифной политики, изложенной в первом разделе работы, монотонно возрастает в интервале $[t_0, t_0 + T_0]$, где $t_0 + T_0$ - год, в котором текущий тариф $g(t)$ достигает экономически обоснованного уровня g , t_0 - базовый год, T_0 - длительность переходного периода, т.е. выполняются условия:

$$\bar{g} = k(t) g, \quad (22)$$

$$\bar{g}(t_0 + T_0) = g, \quad (23)$$

т.е. $k(t_0 + T_0) = 1$.

Пусть d - средняя доля налогов и обязательных платежей (за вычетом платежей за жилищно-коммунальные услуги) в доходах домашних хозяйств, которые могут претендовать на получение ипотечного жилищного кредита,

a - допустимый уровень доли суммарных платежей (за жилищный кредит и оплата жилищно-коммунальных услуг) в совокупных доходах семей;

q - средний коэффициент семейности;

$v_{min}(t)$ - среднемесячный минимальный доход семьи в году t , обеспечивающий доступность данного кредита;

S - общая площадь приобретаемого жилья.

Тогда условие предоставления ипотечного кредита на приобретение жилья (т.е. его доступность) для семьи с вышеуказанными параметрами имеет следующий вид:

$$\sum_{m=1}^{12} P_t(m) + 12k(t) S \bar{g} \leq 12a(1-d)q v_{min}(t), \quad (24)$$

откуда получим:

$$g_{min}(t) \geq \frac{\sum_{m=1}^{12} P_t(m) + 12k(t)S\bar{g}}{12a(1-d)q}, \quad (25)$$

$t \in [t_0, t_0 + T_0]$

Предположим, что нам известны (в качестве экзогенного прогноза) распределение доходов домашних хозяйств $v(t)$ по децильным группам в периоде реформирования системы оплаты жилищно-коммунальных услуг: $[v_i(t), v_{i+1}(t)], i = 1, \dots, 10$. Тогда доступность f , оцениваемая в процентах от общей численности семей, которые при данных условиях кредитования и вышеуказанных ограничениях могут получить ипотечный кредит, может быть рассчитана из следующего соотношения:

$$f(t) = 10\% (9 - i^*) \min_i \left[\frac{g_{min}(t)}{g_i(t)} \right] + 10\% \frac{g_{i^*+1}(t) - g_{min}(t)}{g_{i^*+1}(t) - g_{i^*}}, \quad (26)$$

где в первом слагаемом минимум берется по целой части полученного в результате деления числа, а i^* - номер децильной группы, при котором достигается минимум в правой части выражения (26), при этом распределение семей в децильных группах аппроксимируется ступенчатой функцией с постоянным шагом.

Индикатор $f(t)$ может служить обобщенным критерием эффективности системы ипотечного кредитования с учетом этапов реформирования тарифной политики (оплаты жилищно-коммунальных услуг) и проводимой политики доходов:

$$f(t) = f(C, S, b, r, \bar{g}, T_1, T_2, k(t), T_0, v_i(t)), \quad (27)$$

Таким образом, изложенная модель (12)- (26) позволяет построить функцию отклика (27) и проводить серию вариантов расчетов для различных значений управляющих параметров в пределах диапазонов их изменений, задаваемых ЛПР (лицом принимающим решения), регулированием которых можно достичь приемлемой динамики $f(t)$; оценить возможности расширения доступности жилья для разных схем кредитования, которые достигаются при: снижении процентной ставки r , увеличении общего срока кредитования $T_1 + T_2$, изменении параметров p и T_1 , параметра d (связанного с обязательными платежами), социально приемлемой динамике тарифов, определяемой траекторией $k(t)$, увязанной с политикой доходов $v(t)$ и динамикой его распределения по децильным группам. Существенным представляется оценка влияния параметров C и S (стоимости и размеров жилья), характеризующих диверсификацию строительного производства. Предложение разнообразного по стоимости и потребительским характеристикам жилья позволит

привлечь в процесс улучшения жилищных условий новые слои населения (молодые семьи, мигрантов и т.д.), способствуя тем самым расширению доступности жилья.

Вариантные расчеты по погашению ипотечного жилищного кредита в условиях роста тарифов

В отличие от ранее приведенных статических оценок доступности жилья, дающих ее ориентировочную стартовую оценку, необходимую для определения возможностей привлечения иностранных инвестиций на начальном этапе формирования системы ипотечного жилищного кредитования, предложенная нами схема кредитования нацелена на текущую оценку и расширение доступности жилья и в перспективе с учетом динамики доходов населения в разрезе децильных групп и роста тарифов на оплату услуг ЖКХ. Влияние тарифной политики при анализе доступности ипотечных кредитов обычно выпадает из поля зрения идеологов реформирования ЖКХ. Кроме того, учитывая высокий процент изношенности фонды жилищно-коммунального комплекса и накопленный недоремонт, необходимо динамизировать экономически обоснованные тарифы, заложив в их структуру растущие составляющие затрат на капитальный ремонт фондов ЖКХ и инвестиционную - для полного восстановления жилищного фонда.

По вышеизложенным моделям разработано программное обеспечение (выполненное Кравченко Д.А.) и проведена серия расчетов для различных значений исходных данных и параметров (на примере г.Москвы).

Пример 1. Для расчета использовались следующие данные:

курс доллара США к рублю - 5900,

$\bar{g} = \$2, b = 0,7, C = \$600, S = 60 \text{ кв. м.}, p = 0,05, r = 0,1, T_1 = 5, T_2 = 15, k = 0,25, Dk = 0,1.$

В этом варианте: площадь квартиры 60 кв. м. общей площади, стоимость 1 кв. м. \$600; экономически обоснованный тариф на перспективу составляет \$2 на 1 кв. м. общей площади; ипотечный кредит на 70% от стоимости жилья; ежегодный прирост платежей составляет 5% в течение первых 5 лет, а в оставшиеся 15 лет сохраняется постоянным на уровне достигнутого в конце первого периода (при общем сроке кредитования 20 лет), процентная ставка за кредит 10%, платежи населения за услуги ЖКХ составляют 25% от тарифа, а ежегодный прирост составляет 10% от экономически обоснованного. Расчеты (табл.3-II.4) показывают, что ежемесячные платежи по погашению кредита растут с \$202,3 в первом месяце до \$257,2 в конце пятого года, и на этом уровне сохраняются до конца кредитного срока. Доступность рассматриваемого ипотечного кредита меняется от 24,3% семей в 1997г. (от общей численности) до 56,0% в 2004г.

Таблица3.
Динамика погашения ипотечного кредита
(в долларах США)

Месяц	Показатели			
	Долг D(t)	Платежи P(t)	Проценты P_2(t)	Погашение P_1(t)
1	25200.0	202.3	210.0	-7.7
10	25240.9	209.9	210.3	-0.5
11	25241.4	210.7	210.3	0.4
59	24045.0	256.1	200.4	55.8
60	23989.3	257.2	200.0	57.3
61	23932.0	257.2	199.4	57.7
164	14572.0	257.2	121.4	135.7
239	508.0	257.2	4.2	252.9
240	255.0	257.2	2.1	255.0

Таблица4.
Динамика доступности ипотечного
жилищного кредита (в % семей)

Годы	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
% семей	24.3	32.1	37.7	42.8	46.1	49.4	52.1	56.0

Однако, если в первом варианте изменить следующие параметры: уровень экономически обоснованного тарифа (с учетом ремонта и модернизации фондов) на услуги ЖКХ до \$3 на 1 кв. м. общей площади, площадь квартиры до 75 кв. м., стоимость 1 кв. м. до \$800, процентную ставку снизить до 9%, а начальную долю платежей населения от уровня тарифа принять равно 30% с ежегодным приростом 10% при неизменных остальных параметрах, то для этого варианта кредитования получим: ежемесячные платежи семей возрастут в течение первых пяти лет с \$313,4 до \$398,4 и останутся на этом уровне до конца срока кредитования. Доступность кредита изменится от 12,9% до 27,1%. В третьем варианте используются параметры первого, только изменяется размер площади жилья до 100 кв. м., стоимость - \$1000, экономически обоснованный тариф \$3 и начальная доля платежей населения за услуги 30%. Ежемесячные платежи по погашению кредита возрастают с \$562 до \$714,4 в конце пятого года и сохраняются на этом уровне до конца срока кредитования. Доступность ипотечного кредита изменяется от 5,8% до 17%, а учитывая, что 7-8% высокодоходных семей имеют такую жилищную обеспеченность, то можно констатировать, что реальный спрос на кредиты возрастет до уровня 10%.

Сравнительный анализ результатов расчетов показывает высокую чувствительность доступности жилья к стоимости 1 кв. м. общей площади и величине экономически обоснованного тарифа по оплате жилья и коммунальных услуг, среднюю чувствительность к изменению процентной ставки, доле текущих платежей населения в экономически обоснованном тарифе и темпу ее прироста. В современных условиях резкой дифференциации доходов населения и общего низкого среднего уровня социально ориентированным является первый вариант ипотечного кредитования. Снижение стоимости жилья на базе диверсификации строительного производства, предложения разнообразного по потребительским свойствам и ценам жилья является важным рычагом повышения доступности наряду с со-

циально ориентированной тарифной политикой и льготными услугами кредитования (снижение ставки кредитования до 7-8% в \$ США, увеличение сроков кредитования до 25-30 лет). В этом направлении отметим важность разрабатываемого проекта по ипотечному кредитованию с финансовым участием Правительства США и использованием американских ноу-хау в стройиндустрии и передовых российских конверсионных технологиях (теплосохраняющие пластиковые рамы с шумоизоляцией, система обогрева жилища с КПД 90%, трубы со сроком годности 50 лет и др.). Только внедрение таких экономичных проектов, которое позволит довести стоимость 1 кв. м. жилья до \$250 -350, вместе с социально-ориентированной политикой доходов и коррекцией роста тарифов на услуги ЖКХ существенно повысит доступность ипотечных кредитов.

Среди других мероприятий по внедрению ипотечного кредитования выделим:

- использование гибких схем кредитования, предоставление в течение первых 3-6 лет "кредитных каникул" в форме разного рода послаблений в погашении задолженности, что сократит как текущие кредитные риски, так и будущие (эффект от ожидаемого роста доходов заемщиков);
- поиск компромиссных правовых решений для реализации прав граждан на жилье и снижения рисков кредиторов в случае невыполнения заемщиками обязательств по погашению кредита - через отношения найма и аренды и обеспечение их жильем с худшими количественными и качественными параметрами;
- очеретники и другие льготные категории, приобретающие жилье с помощью жилищных субсидий (составляющих от 5% до 70% стоимости приобретаемого жилья), должны получить доступ к ипотечным кредитам, особенно малообеспеченные семьи и под гарантии муниципальных органов;
- для ускорения процесса улучшения жилищных условий вышеуказанных социально незащищенных слоев населения обеспечить доступ к кредитам, если размер жилищных субсидий меньше первоначального взноса для получения кредита (меньше 30%);
- координировать и синхронизировать процессы восстановления сбережений льготных категорий населения, обесцененных в ходе либерализации цен, с погашением ими задолженностей по ипотечным кредитам.

На современном этапе углубления рыночных процессов в жилищном секторе ипотечное кредитование будет иметь решающее значение для расширения доступности жилья в условиях формирующегося "среднего класса".

В настоящее время используются различные элементы ипотечного кредитования, которые можно рассматривать как части будущей системы жилищного финансирования. Однако, на сегодня лишь некоторые банки предоставляют жилищные кредиты

на срок не более 10 лет под 15% годовых в инвалюте или 24% в рублях при оплате заемщиком 30% стоимости приобретаемого жилья, оформляемого в собственность банка, при этом заемщик становится арендатором этого жилья вплоть до полного погашения кредита.

Необходимо обеспечить гарантии Правительства РФ при выдаче кредитов для снижения рисков их непогашения, субсидирование части процентной ставки при кредитовании очередников, помощь кредитным учреждениям в реализации предмета залога, предоставление залога имущества.

Помимо социальной и экономической роли, ипотечное кредитование будет иметь большое значение для повышения стабильности и эффективности функционирования банковской системы. Стабильность работы в ипотечных банках усиливается за счет сопровождающего ипотечное кредитование обязательного страхования. Обычно осуществляется страхование титула собственности, недвижимости, сдаваемой в залог, жизни заемщика, а также ряд иных видов страхования. Вместе с тем необходимо создание интегрированных информационных систем о кредитополучателях и учета их доходов.

Распространение ипотеки сдерживается рядом факторов, и в первую очередь несовершенством законодательной и нормативной базы, отсутствием земельного кадастра, ограничивающего возможность учета стоимости объектов залога, правил их оборота на вторичном рынке.

Региональные аспекты реформирования жилищной сферы

Общэкономический кризис, серьезно отразился на жилищном строительстве и состоянии жилищного фонда, его сохранности как существенной составляющей национального богатства. Жилищная обеспеченность населения, её количественные и качественные параметры являются важнейшими индикаторами социального развития общества. Среди всех секторов социально-экономического развития РФ в жилищном секторе произошли наиболее радикальные перемены институционального характера (массовая приватизация), а также в системе финансирования жилищного строительства, в пропорциях между его реальными источниками. В дореформенный период финансирование жилищного строительства осуществлялось, в основном, за счет государственных капитальных вложений, которые составляли 85%, средств кооперативов — 6,8% и остальных источников индивидуального строительства, средств общественных организаций и средств колхозов (в сельской местности). Традиционные источники финансирования - бюджет, средства предприятий и организаций существенно сократились, а новые источники - сбережения населения, средства частных инвесторов, финансово-кредитных учреждений и других коммерческих структур не компенсируют падение государственных инвестиций в воспроизводство жилищного фонда. В переходном периоде в условиях либерализации цен и роста стоимости жилья относительно не-

большая часть населения успешно адаптировалась к рыночным методам решения жилищной проблемы, что явилось одним из факторов, повлиявших на сокращение численности очередников, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Медленно преодолевается инерция длительного пассивного ожидания улучшения жилищных условий большей части населения, связанная со старыми государственными обязательствами предоставления бесплатного жилья. Возможности предоставления социального жилья за счет бюджетных средств всех уровней (федеральном, субъектов федерации, местном) на данном этапе экономического развития ограничены, а за счет высоких продажных цен на рынке жилья близки к исчерпанию.

В этой ситуации, с учетом климатических особенностей РФ (2/3 территории относятся к "северным" или приравненным к ним районам) и важности обеспечения необходимого уровня благоустройства жилья, выравнивания уровня обеспеченности, приближения ее к стандартам развитых стран, государство медленно предпринимает регулирующие шаги с целью повышения доступности жилья, роста платежеспособного спроса населения и переключения его с менее существенных благ на жилье, формирования новой структуры спроса, соответствующего предложения путем стимулирования активности всех участников инвестиционного процесса. Необходимо решить долгосрочную задачу поэтапного увеличения объемов вводов жилья до 1 м² в год на душу населения (что потребует в среднем увеличения доходов в 3,5 раза) и ликвидации накопившегося недоремонта, реконструкции морально и физически изношенных жилых зданий.

Процесс муниципализации ведомственного жилищного фонда затянулся, и в условиях финансового кризиса ведомственный жилищный фонд, как и вся социальная инфраструктура, стал тяжким бременем для большинства предприятий базовых отраслей промышленности и национальной проблемой для депрессивных территорий с моноотраслевой специализацией (угольная промышленность в Кемеровской области). Делаются первые шаги по привлечению средств международных финансовых организаций (в форме льготных кредитов) на структурную перестройку этих отраслей (реструктуризация угольной промышленности) и социальную конверсию, включающую процесс передачи объектов ведомственного жилищного хозяйства и соцкультбыта в муниципальную собственность.

Несмотря на недостатки существующей нормативно-правовой базы, в процессе перераспределения функций и ответственности за формирование инвестиционного потенциала жилищного строительства отдельные регионы достигли заметных результатов, используя разнообразные рычаги для мобилизации внебюджетных ресурсов, в замен пассивного ожидания финансирования "сверху" (в этом отношении интересен опыт Белгородской области).

Региональные органы в сфере финансирования жилищного строительства и ремонтно-реконструктивных программ должны обеспечивать

эффективное решение следующего круга вопросов.

а) Согласование федеральной и региональной жилищной политики, субсидирование льготных категорий населения, в том числе:

- своевременное поступление и целевое использование средств федерального бюджета;

- контроль за своевременной выдачей и погашением жилищных сертификатов, выданных семьям, пострадавшим (лишившимся жилья) в результате чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий;

- выдачу безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья нуждающимся в улучшении жилищных условий, размеры которых определяются в зависимости от времени ожидания после постановки на учет по улучшению жилищных условий и величины отношения месячного дохода на одного члена семьи к установленному минимальному размеру оплаты труда, а также льготным категориям семей в установленном порядке;

- учет и контроль текущей численности населения и краткосрочный прогноз ее динамики по перечисленным выше льготным категориям семей для своевременного и в полном объеме финансирования их потребностей в жилье из средств федерального бюджета (в соответствии с федеральным законодательством);

- вовлечение в жилищный сектор свободных средств предприятий и организаций (хотя механизм финансирования жилищного строительства существенно изменяется и предприятия избавляются от несвойственных им (в рыночной экономике) в прежних масштабах функций строительства и содержания объектов социальной сферы, и из основных инвесторов превращаются во второстепенные), регулирование процессов улучшения жилищных условий экономическими методами через механизм роста заработной платы, субсидирования и льготного кредитования, покупки и аренды жилья; одновременно (ориентировочно) нормально работающие предприятия могут в среднем 20% прибыли инвестировать в жилищный сектор;

б) Совершенствование бюджетно-налоговой политики и экономических инструментов стимулирования инвестиционной политики, в том числе:

- использование потенциальных ресурсов, замороженных в виде незавершенного строительства, сверхнормативных запасов товарно-материальных ценностей, неиспользованного, либо не установленного в ходе структурной перестройки и конверсии, перепрофилирования оборудования, предназначенного для продажи на рынке (инвестиционные ресурсы такого рода ограничены);

- финансирование завершения строительства жилых домов, находящихся в разных формах собственности на территории субъекта федерации (строительство которых приостановлено в связи с отсутствием необходимого финансирования) за счет средств собственника и привле-

ченных инвестиций с распределением вводов жилья между ними пропорционально вложенным средствам;

- эффективное управление и контроль за использованием региональной (муниципальной) собственности для повышения доходности бюджетов, использование недвижимости как залогового инструментария для мобилизации инвестиционных ресурсов при формировании территориальных инвестиционных программ в части финансирования строительства социального жилья и ремонтно-реконструктивных работ, коммунальной инфраструктуры;

- совершенствование региональной бюджетной и налоговой политики (в рамках компетенции субъектов федерации и муниципальных органов с использованием ценного опыта ряда территорий) для целевого пополнения бюджетных средств и финансирования жилищной программы региона;

- активизация вторичного рынка ценных бумаг (жилищных облигаций и сертификатов), государственно-коммерческие гарантии их сохранности, ликвидности и доходности (с учетом инфляции);

- в) Использование современных методов и схем кредитования для расширения доступности жилья, в том числе:

- создание организационно-управленческих структур, позволяющих повысить привлекательность территории для эффективного размещения как целевых жилищных кредитов международных финансовых организаций, так и общих кредитов на реструктуризацию базовых отраслей и социальную конверсию (включающую жилищные субсидии для обеспечения мобильности трудовых ресурсов, их перераспределения между секторами экономики и эффективное размещение, а также финансирование затрат на приведение ведомственного жилого фонда в исправное состояние для передачи в муниципальную собственность);

- формирование межрегиональных (экстерриториальных) фондов поддержки для обеспечения жильем миграционных потоков трудовых ресурсов из трудоизбыточных депрессивных регионов в развивающиеся в ходе структурной перестройки; для таких территорий, вовлеченных в процесс изменяющегося размещения производительных сил, представляется актуальным и в федеральном бюджете предусмотреть финансирование (кредитование и субсидирование) населения для строительства (приобретения) жилья с определенной компенсацией потерь кредиторов (из-за разницы между текущей процентной ставкой кредитования и льготной) из экстерриториальных фондов поддержки;

- внедрение гибких взаимоотношений между муниципальными органами и частными инвесторами в отношении части вводов жилья, передаваемой в муниципальную собственность: высокий размер этой доли приводит к росту коммер-

ческих цен на рынке жилья, и по мере исчерпания платежеспособного спроса порождает несбалансированность на рынке жилья - предложение превышает спрос, что влечет рост коммерческого риска для инвесторов, отток капитала с рынка жилья и сокращение его инвестиционного потенциала. Требуется оперативный пересмотр, регулирование и согласование этой доли для восстановления равновесия на рынке жилья;

- использование разнообразных форм повышения доступности жилья для нуждающихся в улучшении жилищных условий (при недостатке необходимых средств для субсидирования части стоимости жилья): системы целевых накопительных счетов в уполномоченных банках с обязательствами последующего предоставления жилищных кредитов; приобретение жилищных сертификатов на часть стоимости жилья и получение кредита на недостающую часть; для семей, имеющих недвижимое имущество (дачи, квартиры, земельные участки) - предоставление краткосрочных кредитов на срок между покупкой нового жилья и продажей старого; освобождение физических лиц от уплаты подоходного налога со средств, используемых на оплату жилищного кредита (на весь кредитный период), а также от уплаты госпошлины за регистрацию договора залога жилья, приобретаемого с помощью кредита;

- последовательную реализацию развития жилищного кредитования путем создания вторичного рынка ипотечных жилищных кредитов, выданных кредитными учреждениями, создавая возможность рефинансирования их кредитной деятельности, а также доступность и эффективное распределение финансовых ресурсов в жилищном секторе; развитие вторичного рынка кредитов позволит многократно увеличить создаваемые заемные средства для выдачи инвесторам при государственных гарантиях ценных бумаг, обеспеченных приобретенными агентствами у банков ипотечными кредитами, могут быть в перспективе привлекательным инструментом для инвестирования, причем как для институциональных инвесторов, так и для частных лиц;

г) Социально-ориентированное согласование процесса улучшения жилищных условий с реформой системы оплаты коммунальных услуг, в том числе:

- формирование рынка жилья, невозможного без полноценного арендного сектора, который позволит существенно увеличить инвестиционный ресурс жилищного сектора, образуемый при постепенном переходе от действующей системы бесплатного предоставления социального жилья к сдаче муниципального жилья в найм (с сохранением социальных гарантий по дотированию оплаты жилья и коммунальных услуг малообеспеченным семьям);

- внедрение экономических проектов, обеспечивающих снижение стоимости строительства, разнообразие (по качеству и ценам) предложе-

ния жилья, соответствующего текущему платежеспособному спросу;

- форсированный переход на полную оплату жилья и коммунальных услуг для высокодоходных слоев населения, что позволит значительно увеличить бюджетные ресурсы для реализации ремонтно-реконструктивных программ (с привлечением средств частных инвесторов);

- вовлечение низкодоходных слоев населения в процесс улучшения жилищных условий (даже при предельном субсидировании - 70% и льготном кредитовании оставшейся стоимости жилья) затруднительно для большинства семей с низкими накоплениями, поэтому субъекты федерации в рамках своей компетенции могут ускорить процесс восстановления сбережений этой категории населения в форме погашения ими части стоимости приобретаемого жилья;

- научно и методически обоснованное распределение и контроль использования федеральных источников финансирования (субсидий и целевых кредитов), а также собственных инвестиционных ресурсов между городами и районами внутри субъекта федерации, учитывающее сложившуюся дифференциацию средних доходов между ними и ее тенденции; спрос на субсидии и кредиты с выделением численности льготных категорий населения, фактически сложившуюся обеспеченность жильем в отдельных доходных группах и уровни дифференциации этих показателей в территориальном разрезе для субъекта федерации.

Помимо предоставления социального жилья, субсидирования льготных категорий населения при приобретении жилья муниципальные органы должны не столько наращивать объемы жилищного строительства за счет бюджетных средств, сколько способствовать созданию благоприятного инвестиционного климата, гарантий для привлечения сбережений населения, обеспечивая соответствующий уровень их доходности (целевые накопительные счета, муниципальные жилищные облигации, их конвертируемость, жилищные сертификаты), льготное кредитование и др.

Остройшей проблемой жилищной сферы переходного периода стали вопросы обустройства мигрантов (беженцев и вынужденных переселенцев). Федеральная миграционная служба недостаточно эффективно использует крайне ограниченно выделяемые бюджетные средства, в результате чего они "размазываются" по многим регионам. Целесообразнее своевременно и оперативно отслеживать процессы развития российского рынка труда, территориальные потребности в трудовых ресурсах (особенно в сельской местности), и совместными с заинтересованными местными органами усилиями оказывать помощь мигрантам в обеспечении жильем. В этом отношении интересен для распространения имеющийся некоторый опыт совместного решения жилищных проблем мигрантов в Рязанской области.

Подобный подход может использоваться для

жилищного и трудового обустройства военнослужащих, уволенных в запас, переселенцев с Севера. Для эффективного внедрения указанных мероприятий необходимо организовать специальный мониторинг территориальных потребностей и возможностей в размещении указанных категорий населения и широкое распространение достоверных сведений средствами массовой информации.

