

Финансово-экономические рычаги реализации жилищной проблемы

© 2012 С.Н. Климонтов

Институт экономики Российской академии наук, г. Москва

E-mail: zeldner@inecon.ru

Исходя из анализа состояния дел в жилищной сфере России обосновываются ключевые направления увеличения объема жилищного строительства с привлечением бюджетных средств, ипотеки, кредитов и других экономических рычагов.

Ключевые слова: строительство, бюджет, ипотека, кредит, затраты.

С началом реформирования экономики России в строительной отрасли сложилась крайне неблагоприятная ситуация сокращения объемов строительства, связанная со снижением инвестиционной активности государства, слабым финансовым состоянием строительных предприятий, ростом цен и инфляции. Существенно уменьшилась доля инвестиций в составе ВВП: с 22,4 % в 1990 г. до 5,5 % - в 2009 г.¹ Все это резко отразилось на объемах строительства, особенно в первое десятилетие реформирования. Ввод жилья с 1990 г. по 2000 г. уменьшился более чем в 2 раза: с 61,7 млн. м² до 30,3 млн м². В последующем десятилетии положение несколько выровнялось в связи с укреплением финансового положения за счет реализации природных ресурсов, однако уровня 1990 г. в 2010 г. достигнуто не было.

В процессе реформирования экономики изменилась и структура жилищного фонда по формам собственности. Уже в 2009 г. 87,1 % всех жилых домов в России возводились организациями частной формы собственности, остальные формы - это государственная (5,2 %), муниципальная (37 %) и другие смешанные формы собственности.

В то же время следует отметить, что доминирование частного сектора не обеспечило быстрых темпов строительства жилья для населения, более того, объем жилищного строительства все последние 20 лет был ниже (за единичным исключением) уровня 1990 г. и существенно отставал от развитых стран. Обеспеченность жильем в России составила в 2010 г. 22,6 м² на человека, в Германии - до 40 м², до 65 м² в США².

Анализ статистических данных (табл. 1) показывает, что за последние годы шло ежегодное снижение объема жилищного строительства с 1990 г. до 2005 г., и только с 2006 г. объем строительства "переходит Рубикон": 61,2 млн. м² в 2007 г., 64,1 млн. м² - в 2008 г. Кризис 2008 г. привел опять к снижению анализируемого показателя: 59,9 млн. м² в 2009 г. и 58,4 млн. м² - в 2010 г.³ Даже с учетом снижения численности населения с 1990 по 2010 г. на 5,3 млн. чел. ввод жилья в расчете на 1 чел. уменьшился в стране с 0,42 м² до 0,40 м². В то же время мировой опыт показывает, что для поддержания и развития жилищного фонда с целью удовлетворения потребностей населения необходимо ежегодно вводить по 1 м² нового жилья на человека. Для сравнения: в Китае ежегодно строится по 1 м² на 1 чел., суммарно 1,3 млрд. м².

Таблица 1. Обеспеченность жильем и состояние некоторых социальных показателей

Показатели	Годы					2010 г., % к 1990 г.	Среднегодовой темп прироста (+), снижения (-)
	1990	1995	2000	2005	2010		
Численность населения России, млн. чел.	148,2	147,6	144,8	143,2	142,9	96,4	-0,20
Ввод жилья, млн. м ²	61,7	41,0	30,3	43,6	58,4	94,6	-0,30
Ввод жилья на 1 чел., м ²	0,42	0,28	0,21	0,30	0,40	95,2	-0,25
Естественная убыль на 1 тыс. населения, чел.	+2,2	-5,7	-6,6	-5,9	-1,7	-	
На 1000 чел. населения приходится:							
родившихся, чел.	13,4	9,3	8,7	10,2	12,5	93,3	-0,35
умерших, чел.	11,2	15,0	15,3	16,1	14,2	126,8	1,3
разводов, чел.	3,8	4,5	4,3	4,2	4,5	118,4	0,95
браков, чел.	8,9	7,3	6,2	7,5	8,5	95,5	-0,25
Число семей, получивших жилье за год, тыс.	1296	652	253	151	244	18,8	-8,4
В том числе, % от стоящих на учете	14	8	4	4	9	-	

Если в России в 1990 г. получили жилье и улучшили свои жилищные условия 1296 тыс. семей (это примерно 3,9 млн. чел.), то в 2010 г. только 244 тыс. семей (это примерно 732 тыс. чел.), что в 5,3 раза меньше по сравнению с началом реформирования и составляет примерно 0,5 % общей численности населения страны.

Положение с обеспеченностью и доступностью жилья в России, как показывают данные табл. 1, оказывает существенное влияние на демографическую ситуацию в стране. Во-первых, это касается естественного прироста численности населения. С 1990 по 2000 г. наблюдалось существенное сокращение численности родившихся с 13,4 чел. на 1000 чел. населения до 8,7 чел., или на 35 %, что примерно коррелируется со снижением ввода жилья на 1 чел. на 50 % за соответствующий период. В целом, за все двадцатилетие среднегодовые темпы снижения рождаемости составили (-0,35 %). За анализируемый период выросла и смертность населения, причем, среднегодовые темпы прироста составили за весь период 1,3 %.

Существует и определенная взаимосвязь между обеспеченностью жильем, браками и разводами. С 1990 по 2010 г. число разводов на 1000 чел. населения страны имело четко выраженную тенденцию к росту, среднегодовые темпы прироста составили 0,95 %. Что касается браков, то здесь наблюдается противоположная тенденция, их число на 1000 чел. снижалось, среднегодовые темпы снижения за двадцатилетний период составили (-0,25 %). Естественно, на эти демографические процессы влияет комплекс условий, связанных с уровнем жизни, заработной платой, экологией, но обеспеченность жильем - один из наиболее существенных факторов дестабилизации демографической обстановки.

Решение жилищной проблемы в России требует системного подхода к развитию всех отраслей и сфер народного хозяйства, которые в той или иной степени связаны с жилищным строительством, к усилению всех государственных функций⁴, связанных с этой сферой. При этом необходимо иметь в виду как потребительский, так и совокупный спрос. Учитывая существенный мультипликативный эффект строительства за последние десятилетия, решение жилищной проблемы осуществлялось за счет федеральных адресных программ, национальной программы "Доступное и комфортное жилье", Федеральной целевой программы "Жилище", за счет региональных, муниципальных программ и создания условий для частного строительства. Важным моментом обеспечения роста объемов жилищного строительства, помимо финансовой составляю-

щей, выступает и снижение инфраструктурных затрат - выделения земельных участков и их обустройства инженерными сетями. Принятый с 1 октября 2005 г. новый Градостроительный кодекс обязал городские власти предоставлять под застройку участки со всей необходимой инфраструктурой. Норма эта должна была помочь развернуть массовое строительство, но она не учитывала слабую бюджетную обеспеченность муниципалитетов.

Одновременно правительство пообещало региону вполне конкретную финансовую помощь. Механизм ее получения следующий: за счет средств федерального бюджета будут осуществляться госгарантии на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой и субсидирование процентных ставок по банковским кредитам. По сути, на все необходимые работы организация будет изыскивать средства самостоятельно - скорее всего, брать кредит. Государство же поможет его вернуть. При этом, федеральные гарантии предоставляется предоставлять на часть суммы основного долга - не более 70 %, а с 2007 г. - не более 50 %, ответственность за оставшуюся часть возлагается на банки и заемщиков⁵. Субсидирование процентов по займу будет производиться в размере 50 % на весь срок выплаты. Данная мера федеральной поддержки будет реализована на условиях софинансирования на паритетной основе со стороны региональных или местных бюджетов.

Во всех развитых странах для обеспечения граждан жильем используется ипотечное кредитование. Убедившись, что бюджет не в состоянии обеспечить строительство в нужных размерах жилищного фонда, в России только в 1997 г. было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию⁶ (АИЖК) в форме открытого акционерного общества со 100 %-ным государственным капиталом. Основные цели АИЖК:

- создание единых стандартов ипотечного жилищного кредитования;
- обеспечение доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения на всей территории России;
- создание возможности рефинансирования для ипотечных кредиторов; создание вторичного рынка для обязательств, обеспеченных ипотекой;
- формирование рынка ипотечных ценных бумаг.

Средние условия стандартного кредита агентства:

- процентная ставка (фиксированная) - 14 % годовых в рублях;
- срок предоставления кредита - от 1 года до 27 лет;

Таблица 2. Дифференциация ставок по ипотечным кредитам в субъектах Российской Федерации (по данным Банка России на 1 сентября 2012 г.)

Регион С минимальной ставкой по ипотечным кредитам	Ставка по ипотечным кредитам, %	Регион С максимальной ставкой по ипотечным кредитам	Ставка по ипотечным кредитам, %
Курганская область	10,2	Амурская область	12,5
Удмуртская Республика	10,4	Владимирская область	12,5
Оренбургская область	10,6	Республика Хакасия	12,6
Ненецкий автономный округ	11,5	Республика Адыгея	12,6
Астраханская область	11,5	Чеченская Республика	12,6
Ямало-Ненецкий автономный округ	11,7	Карачаево-Черкесская Республика	12,7
Томская область	11,7	Краснодарский край	12,8
Пензенская область	11,7	Чукотский автономный округ	12,9
Мурманская область	11,8	Республика Тыва	13,2
Калининградская область	11,8		

- первоначальный взнос (max) - 70 % стоимости жилья;
- первоначальный взнос (min) - 30 % стоимости жилья;
- ежемесячный платеж - до 50 % совокупно дохода заемщика.

Важным моментом выступают предоставление социальных ипотечных кредитов и законодательное установление процедуры получения социального жилья для малоимущих граждан⁷.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) работает по следующей схеме ипотечного кредитования: банк выдает кредит, допустим, под 15 % годовых заемщику, регистрирует закладную. Выделенные кредиты (закладные) продаются региональным агентствам РАИК. Банк получает сумму кредита плюс комиссионные. Региональные агентства РАИК передают кредит АИЖК, оставляя за собой функции обслуживания. РАИК удерживает 2 % и передает АИЖК только 13 %. Держатель ипотечных кредитов АИЖК выпускает ипотечные ценные бумаги под обеспечение заложенной недвижимости уже по выданным ипотечным кредитам. Платежи заемщиков (физических лиц), гасящих ипотечные кредиты, - источник средств для погашения ипотечных ценных бумаг и затрат банков, РАИКов и АЖИК. Достаточно сложная система для России. За рубежом банки осуществляют все эти операции без посредников.

Основным игроком на российском ипотечном рынке выступает государство (Сбербанк России, ВТБ-24, Газпромбанк обеспечивают 65 % всего ипотечного рынка, а с учетом АИЖК и других банков с госучастием доля государства доходит до 75-80 %)⁸.

Объем выдачи ипотечных кредитов в России в 2007 г. составил 557 млрд. руб., в 2008 г. - 656 млрд. руб., в 2009 г. - 153 млрд. руб., в 2010 г. - 380 млрд. руб., 2011 г. - 713 млрд. руб.⁹ При этом, доля сделок с жильем при участии ипоте-

ки повысилась до 17,6 %, что выше докризисного уровня.

В послекризисные годы процентная ставка по ипотечным кредитам примерно до начала второго полугодия 2012 г. была относительно стабильна, но с существенной дифференциацией по банкам и регионам. Так, средние по размеру банки (занимающие по размеру капитала места от 50-го до 200-го) выдают жилищные кредиты под 12,5 % годовых (данные на 1 сентября 2012 г.). Более мелкие банки жилищные кредиты выдают в среднем под 11,7 % годовых. В результате по краям и республикам возникает дифференциация по средневзвешенным ипотечным ставкам (табл. 2).

Как видно, сразу после кризиса сложились относительно стабильные, но дифференцированные ставки по ипотечным кредитам. В банках США и ЕС ставки по ипотечным кредитам в несколько раз меньше. В США можно получить ипотечный кредит по ставке 4 % на 30 лет.

В условиях кризисных ожиданий с середины текущего года проценты по ипотеке стали повышаться. Стоимость кредита для заемщика, как правило, персонифицирована и зависит от многих факторов (сумма и срок займа, условия погашения и т.д.). Аналитики агентства "Кредиты.Ru" провели исследование и выяснили, что в середине сентября 2012 г. разброс ставок по реально выданным ипотечным кредитам был еще шире. В среднем с учетом повышения ставок со второй половины 2012 г. за возможность купить жилье в кредит россияне выплачивают 15-17 % годовых.

Складывающаяся кризисная ситуация на мировом и отечественном рынках приводит к росту процентов по ипотечному кредитованию. С сентября 2012 г. АИЖК повысило ставки на весь срок кредитования в среднем на 2 %. Одновременно и ведущие банки повысили процентные ставки по кредитам, в том числе и по про-

граммам с госучастием на 1-3 %. Все это приведет к снижению доступности ипотеки и замедлению решения жилищной проблемы.

Активизация роста процентной ставки по кредитам в сочетании с ростом цен на жилье и дисбалансом между спросом и предложением отодвигает решение жилищной проблемы на неопределенный срок. По имеющимся данным, учитывая уровень доходов, получаемых россиянами, купить новое жилье могут 700-800 тыс. семей, это 1,5-1,8 % от их общего количества. В кредит же способны приобрести жилье 15-19 %¹⁰, а это уже пятая часть семей страны.

Обеспечение жителей России жильем - не только важнейшая экономическая задача, запускающая мультипликативный эффект развития смежных отраслей, но и актуальнейшая социальная проблема, обеспечивающая демографический рост и социальную стабильность страны.

Решение жилищной проблемы в России носит комплексный характер. Прежде всего, необходимо:

1) обеспечить активизацию государственных усилий на увеличение бюджетного финансирования по линии федерального, регионального и муниципального бюджетов;

2) с целью привлечения в жилищное строительство частных и иностранных инвестиций страховать риски инвесторов, гарантировать возврат вложенного капитала и определенную маржу. Одновременно требуется доработать гарантии, имеющиеся в Законе "О концессионных соглашениях" с целью привлечения дополнительных ресурсов в строительный рынок;

3) дальнейшее развитие ипотеки во многом будет определяться доступностью для массового потребителя ставки кредита. Ставка по кредиту определяется ставкой рефинансирования Центрального банка, которая на данный момент превышает 8 %. Соответственно, накрутки банка и ставка по ипотечному кредиту превращаются в двузначную величину. При этом, следует учитывать особенности, связанные с кредитованием на первичном и вторичном рынке жилья. При приобретении по ипотечному кредиту жилья на вторичном рынке заемщик в случае наступления рискованного случая всегда может продать свою квартиру, находящуюся в залоге у банка, и рассчитаться с ним. При покупке жилья на первичном рынке по ипотеке у кредитора нет такого залогового имущества, и риски заемщиков возрастают. Заемщики, а ими, как правило, выступают банки, для перестраховки повышают процентные ставки по кредитам, ограничивая тем

самым количество желающих приобрести квартиры по ипотеке;

4) важным условием обеспечения стабильных условий для роста объемов строительства и обеспечения условий для приобретения жилья выступает контроль за движением затрат на все стройматериалы и строительные работы. Речь идет о контроле за движением цен и тарифов, о снижении, а в ряде случаев и бесплатной передаче земли под государственное и муниципальное строительство. В системе мер по снижению затрат важнейшее место должно быть уделено и уменьшению инфраструктурных расходов строителей.

¹ См.: Строительство в России / Госкомстат. М., 1995. С. 9; Строительство в России. 2010: стат.сб. / Росстат. М., 2010. С. 12.

² Экономическая стратегия. 2012. □ 5. С. 13.

³ Российский статистический ежегодник. 2011 / Росстат. М., 2011. С. 32.

⁴ Более подробно в статье профессора Зельднера А.Г. "Государственные функции в условиях неопределенности развития рыночной экономики" (Вестн. Самар. фин.-экон. ин-та. 2012. □ 1).

⁵ Российская газета. 2005. 2 нояб.

⁶ В 2000 г. по инициативе Госстроя России принята Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ. В ее основе механизм рефинансирования ипотечных кредитов посредством структурирования (секьюритизации) ипотечных активов и размещения ипотечных ценных бумаг на финансовых рынках.

⁷ Статус малоимущих граждан описан в принятом 1 марта 2008 г. Жилищном кодексе РФ. "Малоимущими гражданами в рамках настоящего Кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. Основанием для признания граждан малоимущими является отсутствие дохода, достаточного для приобретения жилого помещения (либо погашения кредита для его приобретения) по нормам предоставления, сложившимся в данном муниципальном образовании, исходя из сложившейся средней рыночной стоимости жилья на данной территории. При этом, в сумму дохода не включается прожиточный минимум и подлежащее налогообложению имущество, находящееся в собственности граждан" (Приоритетные национальные проекты. М., 2006. С. 27).

⁸ Эксперт. 2012. □ 40.

⁹ Российская газета. 2012. 10 апр.

¹⁰ URL: www.RG.RU.