

Ипотечное жилищное кредитование как элемент реализации государственной жилищной политики

Спицына А.А., соискатель кафедры государственного и муниципального управления Самарского государственного университета

Аннотация. В статье показано, что ипотечное жилищное кредитование является важным рычагом государственной жилищной политики. Раскрыты основная задача и деятельность Открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Приведены примеры по выдаче в России жилищных ипотечных кредитов, названы проблемы и сделаны соответствующие предложения.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, государственная жилищная политика, бюджетное финансирование, программы.

Mortgage housing lending as element of realization of the state housing policy

Spitsyna A.A., competitor of chair of the public and municipal administration Samara state university

Annotation. In article it is shown that mortgage housing lending is the important lever of the state housing policy. The main objective and activity of «Agency for housing mortgage lending» Open joint stock company are opened. Examples on delivery in Russia of housing mortgage loans are given, problems are called and the relevant proposals are made.

Keywords: mortgage housing lending, state housing policy, budgetary financing, programs.

Ключевой проблемой при выработке и реализации жилищной политики является обеспечение доступности жилья для граждан. Механизмом,

позволяющим решить эту задачу, является ипотечное жилищное кредитование, ставшее в развитых странах основным рычагом эффективной жилищной политики. Социально-политическая и экономическая значимость ипотеки обусловлены, прежде всего, тем, что она ориентирована на социально активные и дееспособные слои населения, формирующие базу и опору цивилизованного гражданского общества – средний класс. Сущность жилищной политики состоит в том, что государство обеспечивает и стимулирует создание устойчивого и экономически целесообразного механизма авансирования (кредитования) будущих доходов граждан. Наряду с решением важнейшей и остро стоящей в стране социальной проблемы, это обеспечивает оздоровление экономики в целом и, что является наиболее важным с точки зрения стратегии развития государства, формирует качественно новые отношения между властью и гражданами, обеспечивающие долгосрочную, стратегическую стабильность общества в целом.

Следует различать понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование», при котором кредит выдается банком под залог недвижимого имущества. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита. В случае невыполнения основного обязательства, взыскание обращается только на заложенное недвижимое имущество, а залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований перед другими кредиторами должника. Ипотечный жилищный кредит – это кредит, предоставляемый гражданам (заемщикам) на цели приобретения готового жилого помещения или строительства индивидуального жилья под залог недвижимого имущества [3, с. 51-52].

Жилье является дорогостоящим товаром длительного пользования. Его приобретение, как правило, не может производиться за счет текущих доходов потребителей или накоплений. В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы для населения, но и базовой сферой экономической деятельности, ключевую

роль в которой играют банковские и другие финансовые структуры, обеспечивающие необходимый прилив капиталов в эту сферу. Государство выполняет регулирующую роль посредством создания правовой основы, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников процесса жилищного кредитования, а также при необходимости прямым или косвенным образом оказывает воздействие на привлечение дополнительных частных инвестиций в жилищную сферу и содействие различным категориям граждан в приобретении жилья [2, с. 5].

Долгосрочный ипотечный жилищный кредит выдается на условиях платности, срочности и возвратности, а также при строгом контроле за использованием кредитных средств. Основным обеспечением возвратности кредитных средств служит залог приобретаемого за счет этих средств жилья.

Особенности региональной экономики и возможности привлечения бюджетных ресурсов в регионах порождают различные схемы ипотечного жилищного кредитования. Однако, как свидетельствует опыт развитых экономически стран, без федеральной поддержки ипотечное кредитование развиваться не будет. С этой целью в 1997 году по решению Правительства РФ было создано Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК). 100 % акций АИЖК принадлежит государству в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Главная задача Агентства заключается в реализации государственной политики по повышению доступности жилья для населения России.

Деятельность Агентства направлена на создание равных возможностей для получения ипотечных кредитов (займов) всеми гражданами России. Особое внимание Агентства уделяется формированию рынка ипотеки в регионах, где наименее развиты рынки жилья и ипотеки.

В 2002 году Агентство разработало Стандарты процедур выдачи, рефинансирования, сопровождения ипотечных кредитов (займов). Стандарты АИЖК устанавливают порядок взаимодействия Агентства с участниками

ипотечного рынка, условия процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных жилищных кредитов и займов, а также требования, которые Агентство предъявляет к участникам унифицированной системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования, основным параметрам ипотечных кредитных сделок, заемщикам, предмету залога (ипотеки), страховому обеспечению ипотечных сделок.

Агентство вносит изменения и дополнения в Стандарты в соответствии с актуальными тенденциями на рынке ипотечного жилищного кредитования. Деятельность Агентства контролируется Наблюдательным советом, в состав которого входят представители Администрации Президента РФ и независимые эксперты ипотечного рынка, что обеспечивает эффективность, прозрачность и стабильность его работы [1].

Проанализировав нормативно-правовую базу ипотечного кредитования можно сделать вывод, что государство очень заинтересовано в финансировании данного вида кредита. Во-первых, при поддержке ипотечного кредитования повышается уровень жизни страны: спрос на жилье порождает предложение. Во-вторых, происходит повышение экономической значимости банков.

Государственное бюджетное финансирование направлено на непосредственную поддержку граждан, уровень доходов которых не позволяет им самостоятельно улучшить свои жилищные условия, в форме предоставления им целевых адресных безвозмездных субсидий на приобретение жилья. Таким образом, будет обеспечено функционирование взаимно дополняющих друг друга рыночных механизмов решения жилищных проблем граждан и механизмов социальной поддержки [5].

Повышение доступности жилья за счет ипотечного кредитования предполагает создание условий, при которых большая часть населения сможет брать ипотечные кредиты.

По данным аналитического центра АИЖК в 2014 году было выдано 1 012 312 ипотечных кредитов на общую сумму 1 762,6 млрд рублей, что в 1,2 раза превышает уровень 2013 года в количественном и в 1,3 раза –

в денежном выражении. Однако месячные темпы роста выдачи на протяжении года снижались от 52 % в январе до 13 % в ноябре в результате роста ставок по ипотеке и ужесточения банками требований к заемщикам. В декабре спрос на ипотечные кредиты и жилье был подогрет в результате девальвации рубля в середине месяца и опасений резкого роста ставок по ипотеке вследствие повышения ключевой ставки до 17 %. Ряд банков приостановили в декабре выдачу ипотечных кредитов, включая уже одобренные ранее, или установили заградительные ставки в 30 % и более. В январе 2015 года минимальные ставки по ипотечным программам уже выросли до 14,5-16 %. Итоги первого квартала 2015 года свидетельствуют о снижении ипотечного рынка. Тем не менее, данные Банка России говорят о том, что худшие прогнозы не оправдались. За первые три месяца 2015 года выдано 135 тысяч 184 ипотечных кредита на общую сумму 218,1 млрд рублей, что на 32 % ниже уровня января-марта 2014 года в количественном и на 35 % – в денежном выражении. Средняя сумма рублевого кредита составила 1,61 млн рублей по сравнению с 1,73 млн рублей по итогам 2014 года. В марте темпы сокращения рынка ипотечного кредитования ускорились: был выдан 43 тысячи 121 кредит на сумму 68 млрд рублей, что на 46 % в количественном и на 50 % в стоимостном выражении ниже уровня марта 2014 года. Следует отметить, что в период кризиса 2009 года ипотечный рынок упал гораздо сильнее: рынок сокращался в разы, по итогам первого квартала 2009 года рынок сократился почти в 3,5 раза. Сейчас понятно, что такого сценария удастся избежать: начиная со второго квартала 2015 года большую поддержку ипотечному рынку оказывает государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках. Программа направлена, прежде всего, на поддержку отрасли жилищного строительства. В рамках программы для заемщика ставка по кредиту составит не более 12 % годовых (а при предоставлении дополнительных скидок за счет застройщика – от 9–10 % годовых). При этом кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке предлагаются по ставкам 14,5–18 % годовых.

По данным Министерства финансов Российской Федерации, на 27 апреля 2015 года в рамках программы банками выдано около 10 тысяч кредитов на сумму более 13 млрд рублей. Реализация программы будет способствовать не только восстановлению рынка ипотеки, но и снижению средневзвешенных ставок выдачи, которые пока находятся на достаточно высоком уровне. Средняя ставка по выданным в марте 2015 года кредитам составила, по данным Банка России, 14,7 % годовых.

С целью повышения устойчивости развития ипотечной системы кредитования, в 2009 году АИЖК была разработана программа «Стимул». Данная программа представляет собой механизм, предусматривающий стимулирование кредитования застройщиков, реализующих проекты строительства жилья экономического класса, и физических лиц, приобретающих возводимое в рамках данных проектов жилье. По состоянию на август 2013 года в программе приняли участие 59 банков; общий объем фондирования по строящимся объектам составил 55,1 млрд рублей; введено в эксплуатацию по завершённым проектам – 847 тыс. кв. м жилья. Всего в программу было включено: 200 проектов жилищного строительства общей площадью 3,2 млн кв. м, в рассмотрении находилось 63 проекта из 22 регионов на общую сумму более 17 млрд рублей и общей площадью строительства 0,7 млн кв. м жилья.

На сегодняшний день, АИЖК предоставляет следующие ипотечные программы:

- стандартный – кредиты в рублях предоставляются на приобретение квартир на первичном и вторичном рынках, а также погашение ранее предоставленного ипотечного кредита на приобретение или строительство жилого помещения [9];

- молодые учёные – разработан АИЖК для целевого кредитования молодых ученых – научных работников академий наук и университетов Российской Федерации;

– новостройка – ипотечный кредит на выгодных условиях для приобретения комфортабельного жилья в новых многоквартирных домах;

– малоэтажное жильё – ипотечный кредит для покупки или строительства жилья на территории организованной комплексной малоэтажной застройки: квартиры, жилого дома с земельным участком, земельного участка под строительство на нем жилого дома [6];

– военная ипотека – разработана специально для ипотечного кредитования военнослужащих – участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих. Кредиты предоставляются на приобретение квартир и жилых домов под залог приобретаемой недвижимости;

– материнский капитал – позволяет увеличить размер первоначального взноса, а, соответственно, и максимально возможную для заемщика сумму кредита. Сумма материнского (семейного) капитала на 2015 год составляет 453 тысячи 26 рублей;

– залоговое жильё – специальные условия для реализации залогового имущества, находящегося на балансе АИЖК или Агентства по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК), с привлечением возможностей ипотечного кредитования [7];

– переезд – позволяет купить новую квартиру сейчас, а старую продать позже. Совместная программа-опция АИЖК и АРИЖК позволяет это сделать даже в том случае, если нет денег на первоначальный взнос.

Таким образом, перед государством стоит задача обеспечить устойчивое развитие рынка ипотечного кредитования за счёт программ льготной ипотеки для учителей, врачей, ученых и др., направленных на приобретение строящегося жилья экономкласса [4]. Ипотечный жилищный кредит позволяет заемщику получить в пользование жильё, оплатив относительно небольшую часть стоимости долга банку и внося процент за предоставленный кредит. Ипотечное кредитование, с одной стороны, способствует решению ряда социальных и экономических проблем страны, и, прежде всего, проблемы

обеспечения жильем, с другой – снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий.

Рассмотрев исследуемую тему, следует назвать и существующие проблемы:

– низкая платежеспособность населения (недостаточный уровень дохода населения, и вытекающая из этого, низкая платежеспособность – это основные проблемы медленного развития ипотеки в РФ. По оценкам Минэкономразвития РФ, произведенным в период с марта 2014 по март 2015 года даже на самых выгодных условиях кредитования, лишь 10 % населения нашей страны могут позволить себе взять ипотеку;

– высокий уровень инфляции (несмотря на то, что в последние годы уровень инфляции в России значительно снизился, на фоне стабильной экономики других развитых стран, он все еще остается на достаточно высоком уровне);

– проблемы в банковском секторе и нестабильная экономическая ситуация (экономика нашей страны во многом зависит от общемировых цен на ресурсы и от экономической ситуации в мире в целом. Сегодня доходы нашего государства и каждого отдельного гражданина то падают, то повышаются, подвергаясь резким изменениям в условиях мирового кризиса и введения или снятия санкций. Вследствие этого, предоставление долгосрочных ипотечных займов сопряжено для банков с большими рисками, и чтобы обезопасить себя и исключить всевозможные риски, кредитные организации вынуждены компенсировать возможные потери высокими процентными ставками);

– высокая стоимость ипотечных кредитов (в 2013 году средний процент по ипотеке составлял 13 %, в 2014 – 15 %, а в 2015 году стоимость ипотечного кредитования поднялась до 18 %;

– ограниченное количество социальных ипотечных программ (правительство РФ разработало целый ряд льготных ипотечных программ для военнослужащих, молодых семей, работников полиции, молодых специалистов,

ученых и учителей. Однако, как показывает практика, все эти программы требуют существенных доработок) [8].

Для успешного дальнейшего развития ипотечного жилищного кредитования необходимо:

- развивать долгосрочное жилищное кредитование, которое должно стать доступным для граждан. Необходимы финансовые механизмы, позволяющие улучшать жилищные условия не только за счет текущих заработков и имеющихся сбережений, но и в счет будущих доходов граждан;

- установить ясные правовые условия для развития долгосрочного жилищного кредитования как граждан, так и профессиональных застройщиков;

- обеспечить эффективную работу государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество, бюро кредитных историй, рынка ипотечных ценных бумаг, гарантии права собственности добросовестных приобретателей жилья, осуществление сделок на рынке жилья по прозрачным, понятным и недорогим процедурам;

- использовать различные формы финансирования, например, участие граждан в долевом строительстве и жилищно-накопительных программах;

- упростить процедуру получения разрешений и согласований на строительство, установить четкие правила землепользования и застройки;

- обеспечить подготовку инженерно-коммунальной инфраструктуры;

- создать конкурентные условия для жилищного строительства в целях предотвращения роста цен на рынке жилья.

Основная задача нашего государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования предполагается в создании совершенной законодательной базы и нормативном регулировании процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан.

Библиографический список

1. «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию». Постановление Правительства РФ от 26 августа 1996 г. № 1010 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] // НПП «Консультант Плюс». – Последнее обновление – 13.03.2015.
2. Валитов Ш. М. Региональный аспект ипотечного кредитования: состояние и проблемы развития // Финансы и кредит. 2004. № 20. С. 4-8.
3. Грудцына Л. Ю. Жилищная политика в России: прошлое и будущее // Законодательство и экономика. 2005. № 6. С. 51-52.
4. Зимин В. А. Методика принятия решения о местонахождении инвестируемого объекта // Российский экономический интернет-журнал. 2013. № 4. С. 13.
5. Зимин В. А., Морозова Г. А. Политическая модернизация в Российской Федерации, ее особенности // Историческая и социально-образовательная мысль. 2014. Т. 6. № 6-1 (28). С. 235-238.
6. Зимин В. А. Политические модернизационные процессы в Российской Федерации // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. 2012. № 12-2. С. 74-79.
7. Зимин В. А. Финансы инвестиционных процессов, управление ими // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2014. № 4. С. 343–345.
8. Ипотека. [Электронный ресурс]. URL : <http://www.ipoteka-legko.ru/problemy-ipoteki-v-rossii/>
9. Павленко Н., Зимин В. Особенности финансирования дорожного строительства в России // РИСК: Ресурсы, информация, снабжение, конкуренция. 2012. № 3. С. 317-323.

Bibliography

1. "About Agency for housing mortgage lending". The resolution of the Government of the Russian Federation of August 26, 1996. № 1010 // Help legal system "Consultant Plus". [Electronic resource] // HLS Konsultant Plus. – The last update – 13.03.2015.
2. Valitov Sh. M. Regional aspect of mortgage lending: state and problems of development // Finance and credit. 2004. № 20. P. 4–8.
3. Grudtsyna L. Yu. Housing policy in Russia: past and future // Legislation and economy. 2005. № 6. P. 51–52.
4. Zimin V. A. Metodik of making decision on location of the invested object // the Russian economic Internet magazine. 2013. № 4. P. 13.
5. Zimin V. A., Morozova G. A. Politicheskaya modernization in the Russian Federation, its feature // Historical and social and educational thought. 2014. T. 6. № 6-1 (28). P. 235–238.
6. Zimin V. A. Political modernization processes in the Russian Federation // Historical, philosophical, political and jurisprudence, cultural science and art criticism. Questions of the theory and practice. 2012. № 12-2. P. 74–79.
7. Zimin V. A. Finance of investment processes, management of them // Humanitarian, social and economic and social sciences. 2014. № 4. P. 343–345.
8. Mortgage. [Electronic resource]. URL : <http://www.ipoteka-legko.ru/problemy-ipoteki-v-rossii/>
9. Pavlenko N., Zimin V. Features of financing of road construction in Russia // RISC: Resources, information, supply, competition. 2012. № 3. P. 317–323.