

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПОЛИТИКА РОССИИ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН

Баяндурян Галина Левоновна

д-р экон. наук, профессор

Багметов Владимир Викторович

канд. экон. наук, доцент, докторант

ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный

технологический университет»

г. Краснодар, Краснодарский край

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ РЫНОЧНЫХ И ГОСУДАРСТВЕННЫХ РЕГУЛЯТОРОВ НА РЫНКЕ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

***Аннотация:** в статье анализируются рыночные механизмы, используемые населением при приобретении жилья на рынке недвижимости. Проанализирована существующая ситуация на рынке жилья. Приведены основные способы регулирования государства на рынке жилья. Рассмотрены варианты участия государства в реализации социальных задач. Обосновано недостаточное влияния государственных инструментов регулирования на рыночные механизмы, определяющие доступность жилья на сегодняшний день.*

***Ключевые слова:** потребительское кредитование, ипотечное кредитование, процентная ставка, срок кредитования, субсидирование процентной ставки, государственно-частное партнерство, инструменты рыночного регулирования, инструменты государственного регулирования.*

В мировой практике используется ряд механизмов и подходов с целью обеспечения доступным жильем населения страны, при этом происходит тесное взаимодействие рыночных и государственных регуляторов. Конъюнктурные колебания спроса на рынке жилья зависят от многих факторов и вызывают новые формы взаимоотношений покупателей и продавцов на рынке жилья.

Многие годы после начала рыночных преобразований в стране для улучшения жилищных условий населения на рынке жилья в России активно использовались альтернативные сделки. Такие сделки возможны при наличии хотя бы небольшого, но собственного жилья: проводятся размены квартир с доплатой за дополнительную площадь. Это позволяет приобрести на вторичном рынке жилье не по полной стоимости, следовательно, накопить наличные средства для расчетов. Большинство покупателей квартир на вторичном рынке обходились и обходятся без ипотечного кредита за счет альтернативных сделок.

С развитием жилищного строительства и ростом доходов населения появились такие рыночные рычаги как потребительское кредитование, рассрочка платежей по квартире, ипотечное кредитование.

Среди рыночных механизмов необходимо выделить потребительский кредит, при котором отсутствует залог жилья. Недостатком потребительского кредита в данном случае является более высокая процентная ставка и более короткий срок кредитования. Положительный момент – процедура оформления более простая, ниже дополнительные расходы по обслуживанию.

На рынке первичного жилья в России важнейшим рыночным инструментом стало ипотечное кредитование. Эффективность ипотечного кредитования проявляется при сравнении альтернативных издержек при других способах обеспечения жилыми помещениями, и прежде всего, аренды жилья. В том случае, если ежемесячный взнос по ипотеке не выше величины арендной платы, то экономически более выгодно приобрести квартиру с привлечением ипотечного кредита, чем ее арендовать. Конечно, необходимо учитывать стабильность условий получения дохода и сохранения рабочего места.

В России процентная ставка по ипотеке в 2012 году составляла 12,7 – 12,9%. В течение 2013 года эта ставка менялась от 12,9 до 11,9%. Снижение ставок в 2013 году обусловлено, прежде всего, низкой стоимостью рублевых депозитов, что позволило банкам обеспечить маржу в 2012-2013 гг. на уровне 4–5%. В 2013 году количество выданных ипотечных кредитов достигло 822 тысяч. По сравнению с 2012 годом прирост составил 19%. При этом сумма кредитования

за этот период увеличилась 1 до 1,3 трлн руб., то есть на 30%. Следовательно, увеличилась средняя сумма одного кредита на 13% и составила 1,546 млн руб. Однако рост средней суммы одного кредита не изменил структуры спроса, так как за этот же период происходил рост стоимости квадратного метра жилья (например, в 2013 году на 10%) [1].

В 2012–2014 гг. Агентство ипотечного жилищного кредитования реализовало несколько специальных ипотечных программ «Военная ипотека», «Материнский капитал», «Молодые учителя» и др., что также способствовало расширению групп потенциальных заемщиков. Вместе с тем, при ставке ипотечного кредита в рамках федеральной программы в 2008–2013 гг. в размере 12–14% и длительном периоде кредитования возникает значительная переплата процентов по кредиту.

Для сравнения можно привести среднюю ставку ипотечного кредитования в развитых странах Европы: она не превышает 5% [1]. Например, в Эстонии в последние годы ставка ипотечного кредитования составляла 2% годовых. При займе 4 млн руб. на срок до 15 лет, сумма процентов по кредиту за весь период составит 630 тыс. руб., а ежемесячный платеж 25,7 тыс. руб. Если рассчитать ипотечный кредит, полученный российским заемщиком в таком же размере и на такой же срок при минимальной ставке 12% годовых, взнос увеличивается до 48 тыс. руб. За 15-летний срок заемщик выплачивает банку двойную стоимость квартиры. В том случае, если заемщик снижает величину ежемесячного платежа за счет удлинения периода кредитования до 25 лет, ему приходится возвращать тройную стоимость квартиры.

Следовательно, оба фактора: срок кредитования и процентная ставка по кредиту оказывают серьезное влияние на выбор заемщиком конкретной схемы кредитования. Положительным фактором при ипотечном кредитовании является то, что при постоянном росте стоимости квадратного метра жилья за счет инфляции происходит относительное снижение процентов по инфляции.

В декабре 2014 года Центральный банк РФ повысил ключевую ставку до 17% в условиях снижения цен на нефть, негативного изменения курсов доллара

и евро, роста инфляции. Это привело к росту ставок по депозитным вкладам. Повышение ключевой ставки потребовало от коммерческих банков для сохранения доходности кредитных операций повышения процентов по новым ипотечным кредитам до 18–20%. Кроме того, большинство коммерческих банков повысили требования к первоначальному взносу до 30–50% от стоимости квартиры, для снижения банковских рисков. Однако такое требование приводит к сокращению количества поданных заявок на ипотеку.

В 2013–2014 гг. банки активно участвовали в ипотечных программах на рынке первичного жилья. В начале 2015 года с целью снижения рисков банки стали выдвигать требования к степени готовности строительства на уровне 50–80%, при этом застройщики должны действовать строго в рамках договоров участия в долевом строительстве.

Экономическая ситуация в ЖСК в конце 2014 – начале 2015 гг. имеет значительное сходство с проблемами, возникшими в кризисный период 2009–2010 гг.:

- ограниченность долгосрочного ипотечного кредитования в связи с ростом ключевой, а следовательно, и процентной ставки;
- ужесточение требований к заемщику и новостройкам;
- опасения покупателей и инвесторов относительно финансовых вложений в жилищное строительство;
- удорожание строительных материалов в связи с инфляцией и ослаблением рубля;
- сложность кредитования застройщиков в связи с ростом кредитной ставки;
- ожидаемое сокращение строительства новых жилых объектов;
- падение платежеспособного спроса населения за счет сокращения доходов и страха потери работы.

Также как в предыдущий кризис сейчас требуется вмешательство государства в социальную сферу ЖСК. В противном случае, по мнению специалистов в области жилищного строительства может произойти обвальное снижение спроса

на недвижимость, если учесть, что в последние годы каждая четвертая квартира приобреталась с помощью ипотеки.

Так же, как и в период 2009–2010 гг., предложения официальных структур и специалистов касаются субсидирования процентных ставок по ипотеке для поддержания платежеспособного спроса населения.

Для сохранения социальной стабильности в начале 2015 года в правительстве обсуждались меры по поддержке рынка ипотечного кредитования. Предлагались различные варианты участия в этом государства. Так, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию предложило выделить 400 млрд руб. на субсидирование процентной ставки на следующих условиях: срок кредитования до 30 лет, первоначальный взнос от 20%, максимальный размер кредита для регионов до 3 млн руб.

В этом случае размер субсидирования составит разницу между ключевой ставкой, увеличенной на 2,2 пункта и фактической ставкой кредитования на уровне 12%.

Таким образом, в практике решения экономических и социальных проблем все более широко применяются различные формы государственно-частного партнерства.

В самом широком понимании государственно-частное партнерство предполагает любое взаимодействие общества, органов власти и бизнеса в экономической и социальной сферах [2, с. 122].

Государственно-частное партнерство направлено на реализацию публичных интересов и должно быть выгодно бизнесу (извлекается доход от инвестиций) и государству (получение социального эффекта и экономии бюджетных средств). В экономической литературе выделяются различные инструменты государственно-частного партнерства, такие как концессионные соглашения, особые экономические зоны, бюджетные инвестиции через долгосрочные целевые программы, комплексное освоение территорий (здесь могут использоваться сразу несколько инструментов).

Участие государства в реализации социальных задач региона способствует модернизации территориального устройства региональных социально-экономических подсистем, что приводит к значительному экономическому эффекту [3, с. 270].

В сфере жилищно-строительного комплекса (ЖСК) участие государства в обеспечении населения жильем проявляется в следующих направлениях:

- государственное участие в накопительных системах;
- стимулирование мобилизации финансовых ресурсов, включая государственные гарантии, субсидирование процентных ставок и др.;
- создание благоприятных условий для населения в части долгосрочного ипотечного кредитования (например, через АИЖК).

Подводя итоги, следует отметить, что последнее десятилетие государственное вмешательство в развитие ЖСК осуществлялось по двум направлениям.

С одной стороны, государство играло роль регулятора рыночных отношений в ЖСК через систему льготного налогообложения, стимулирования роста доходов, развития рынка труда, некоторые формы государственно-частного партнерства.

С другой стороны, государство проводило политику субсидирования всех элементов рынка жилья, в том числе через реализацию жилищных программ по обеспечению потребности населения в доступном жилье. Это направление предусматривает направление бюджетных средств в частный бизнес, что увеличивает риски их нецелевого и неэффективного использования. Кроме того, финансовые ресурсы государства, особенно в условиях экономического кризиса, резко ограничиваются.

В экономической литературе, на конференциях обсуждаются и другие пути решения жилищного вопроса. Так, по мнению ученых и практиков для других групп населения необходимо стимулировать расширение таких сегментов рынка жилья как строительство жилья для последующей сдачи в аренду, в том числе некоммерческого арендного жилого фонда. В настоящее время в России отсутствует практика строительства жилья для последующего предоставления его в

аренду, поскольку рентабельность такого инвестиционного проекта значительно ниже построенного жилья для продажи из-за длительного периода окупаемости и необходимости использования кредитных ресурсов. Законопроект о социальном найме был представлен в Государственную думу РФ в 2013 году. В этом документе программа социальной аренды адресована прежде всего очередникам: 2,8 млн семей стоят на очереди, но за последние годы лишь 5–6% семей, стоящих на учете, получают бесплатное жилье.

Вместе с тем переезд в дешевую арендованную квартиру может лишить места в очереди на собственное жилье. По предлагаемой схеме: оплата аренды до 30% месячного дохода семьи, аренда на срок до 5 лет без права менять квартиру, без права выкупа. При этом будущему арендатору нужно доказывать, что он не может улучшить свои жилищные условия даже с ипотекой. По планам Минрегиона к 2020 году доля недорогой аренды должна вырасти до 20% от общего объема жилья, то есть ежегодно до 30 млн кв. м.

Вместе с тем для инвестора возникает проблема окупаемости затрат – 25–30 лет. По мнению многих специалистов в жилищной сфере до тех пор, пока сохранится спрос на участие населения в долевом строительстве, а при этой схеме у застройщика не стоит проблема сбыта готового жилья, инвесторы не будут вкладывать средства в доходные дома.

Для развития социальной аренды необходимо государственно-частное партнерство по следующим направлениям:

- введение налоговых льгот на строительство и обслуживание домов социальной аренды;
- внесение дополнений в законодательство, регламентирующие позиции договора социального найма;
- необходима координация действий всех участников при создании социальной аренды жилья.

При такой схеме бизнес компенсирует часть потери прибыли за счет снижения налоговой нагрузки, обеспечивая минимальную рентабельность, а государство сможет реализовать социальную задачу в жилищной сфере. В условиях

сложной экономической ситуации в России вряд ли в ближайшие годы может быть обеспечена финансовыми ресурсами схема строительства домов для социальной аренды.

Таким образом, анализ состояния рынка жилья в России и регионах и действующих инструментов его рыночного и государственного регулирования показал, что рыночные механизмы, определяющие доступность жилья, на сегодня не до конца сформированы или оказывают слабое стимулирующее воздействие на обеспечение домашних хозяйств такими фундаментальными активами, как жилье, и требуют дальнейшей проработки.

Список литературы

1. Шапочкин Д. Снижение ставки по ипотеке является второстепенной мерой для повышения доступности жилья в России. Русипотека. Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // [http //www. nvros.ru](http://www.nvros.ru)

2. Баяндурян Г.Л. Инновационная платформа модернизации промышленного бизнеса [Текст] / Г.Л. Баяндурян, Л.М. Осадчук // Вестник южно-российского государственного технологического университета (Новочеркасского политехнического института). – 2012. – №3. – С. 121–125.

3. Полиди А.А. Методический подход к управлению инвестиционным развитием территории как фактором структурной модернизации [Текст] / А.А. Полиди, Г.Л. Баяндурян, Л.М. Осадчук, С.В. Сичкар // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). – 2014. – №3 (47). – С. 267–272.