

УДК 338.45:336.77(574)

## ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Сайфуллина С.Ф., Султаншина Э.Д.

*Уфимский государственный нефтяной технический университет, Уфа, e-mail: sofia-ufa@yandex.ru*

Улучшение жилищных условий граждан является одной из первоочередных задач социально-экономического развития Российской Федерации. Одной из проблем, ограничивающих доступ населения к потреблению жилья, является его низкая доступность для основной части населения. Одним из возможных вариантов решения данной проблемы является развитие системы жилищного финансирования. В статье рассматривается возможность использования системы строительных сбережений как инструмента регионального жилищного финансирования на примере Республики Башкортостан. Анализируется бизнес-модель системы жилищных строительных сбережений. Возможности использования системы жилищных строительных сбережений анализируются для граждан с различными уровнями дохода: граждан, имеющих доход выше среднего, граждан, имеющих доход среднего уровня и граждан, имеющих доход ниже среднего уровня.

**Ключевые слова:** Жилищные строительные сбережения, жилищное строительство, жилищное финансирование, ипотечный кредит

## DEVELOPMENT PROSPECTS OF HOUSING FINANCE

Sayfullina S.F., Sultanshina E.D.

*Ufa State Oil Technical University, Ufa, e-mail: sofia-ufa@yandex.ru*

In the paper presents the problem of improving the living conditions of citizens as one of the priorities of socio-economic development of the Russian Federation. One of the challenges that limit public access to housing consumption is its low accessibility to most of the population. One of the possible solution to this problem is the development of the housing finance system. The using the system construction savings as a tool for the regional housing finance in the example of the Republic of Bashkortostan is considered. The business model of the system of housing construction savings is analyzed. The possibility of using the system of housing construction savings for citizens with different levels of income: people with incomes above the average, people with average income level and citizens with an income below the average are considered.

**Keywords:** housing construction savings, housing construction, housing finance, mortgage credit

Социально-экономическая необходимость и государственная значимость финансирования жилищного строительства определяется основными приоритетными направлениями развития государства. Как правило, большинство государств решение проблемы жилищного финансирования ставят в число приоритетных направлений национального развития и повышения уровня жизни граждан.

Жилищное строительство является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и несет особую социальную нагрузку. Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую влияют на уровень жизни, сказываются на рождаемости и темпах прироста населения, отражаются на его экономической культуре, поскольку приобретение жилья требует значительных затрат денежных средств, и моменту покупки обычно предшествует длительный период накопления. Массовый рынок жилья необходим как для решения социальных проблем, так и для развития экономики в целом.

Кредитование жилищного строительства связано с долгосрочным ипотечным жилищным кредитованием [5]. Объектом кредитования в этом случае является созда-

ние жилых единиц, то есть квартир или домов, которые в дальнейшем, после завершения строительства, становятся предметами купли-продажи и обеспечения ипотечных жилищных кредитов.

Жилищно-строительные накопительные программы, или жилищные (строительные) контрактные сбережения, являются одним из наиболее характерных элементов так называемой «европейской» модели ипотечно-кредитования. Наибольшее распространение они получили в Германии, Австрии, Франции, а в последнее десятилетие – в Чехии, Венгрии и Словакии [1, 2, 7].

В Республике Башкортостан помимо наличия низкой покупательской способности населения на рынке жилья, существует целый комплекс проблем, который препятствует инвестиционной активности в строительстве, причем речь идет как о невозможности реализации жилищных проектов крупными застройщиками, так и о сдерживании инвестиционной активности самих граждан – в части индивидуального жилищного строительства и объединения в жилищные строительные и накопительные кооперативы. Влияние кризиса на рынок ипотечного кредитования показало, что с целью увеличения рынка доступного жилья для различных

категорий граждан, необходимо создание многоуровневой системы альтернативного кредитования населения, которая включала бы, как традиционную систему долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, так и различные системы социальной ипотеки, накопительные схемы и системы строительных сберегательных касс.

Решение жилищной проблемы до настоящего времени остается приоритетом государственной экономической политики, о чем свидетельствует наличие Федеральной целевой программы «Жилище» (ФЦП «Жилище») и национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Однако темпы выбытия жилищного фонда превышают темпы его ввода, растет число очередников, разных категорий льготников и нуждающихся в улучшении жилищных условий. При этом российский гражданин видит себя только в роли собственника жилья, но никак не «долгосрочного» арендатора, что обусловлено как недостаточной развитостью арендных отношений и рынка аренды жилья в целом, так и особым менталитетом россиян.

Программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Республике Башкортостан в 2011–2015 годах» создана с целью формирования условий эффективной реализации комплекса мер, направленных на стимулирование жилищного строительства в Республике Башкортостан, обеспечения населения доступным и комфортным жильем, достижения иных социальных и экономических эффектов от реализации программы [6, с. 188].

В целях привлечения альтернативных источников финансирования жилищного строительства с увеличением доли негосударственных инвестиций в сферу строительства жилья экономического класса, а также повышения доступности ипотечного жилищного кредитования для населения на территории Республики Башкортостан необходимо реализовать мероприятия по финансированию жилищного строительства с использованием системы жилищных строительных сбережений [3; 4, с. 213].

Суть механизма жилищных строительных сбережений (ЖСС) заключается в ежемесячном внесении участником денежных взносов на специальный вклад в кредитной организации в течение (3-6) лет, при этом государство в свою очередь ежемесячно начисляет 30% премии на взносы (от 900 до 3 000 рублей). По истечению срока накопления участник имеет право направить накопленную сумму взносов и премии на улучшение жилищных условий, в том числе с применением ипотечного кредита

(6-7% годовых). Таким образом, гражданин в течение срока накопления своей платежной дисциплиной «зарабатывает» свой первоначальный взнос и право получить льготный ипотечный кредит по ставке в 2 раза ниже рыночной (по итогам 2013 года – средняя ставка по ипотечным кредитам в Республике Башкортостан составила 13%).

В табл. 1 представлена бизнес-модель программы жилищных строительных сбережений.

Можно сделать следующие выводы по бизнес-модели:

- строительно-сберегательные схемы могут применяться как экономически эффективное дополнение к стандартным ипотечным программам, привлекательное для всех участников – граждан, государства и кредитующих банков;

- за счет повышения доступности жилищного финансирования расширяется потенциальный круг заемщиков, обеспечивается целевое назначение государственной программы доступного жилья;

- граждане, пользующиеся услугами строительно-сберегательных касс, могут получать выгоду в виде более низких ежемесячных выплат по сравнению со стандартной ипотечной схемой;

- государственная поддержка ЖСС (например, в виде законодательного регулирования, субсидирования процентных ставок) в том числе на региональном уровне, обеспечила бы участникам системы стройсбережений дополнительные преимущества и усилила бы позитивный социально-экономический эффект жилищных и экономических программ (улучшение демографической ситуации, создание системы долгосрочных сбережений, развитие рынка финансирования жилья, не прямое стимулирование экономики).

Дополнительными целями развития системы стройсбережений, в том числе на территории Республики Башкортостан, являются:

- привлечение альтернативных источников финансирования жилищного строительства с увеличением доли негосударственных инвестиций в сферу строительства жилья экономического класса;

- повышение доступности ипотечного жилищного кредитования для широких слоев населения;

- стимулирование мотивации граждан к долгосрочным сбережениям;

- формирование кредитных историй и широких слоев населения;

- расширение спроса на кредиты со стороны граждан с невысокими доходами по сравнению с механизмами субсидирования первоначального взноса и процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам.

Таблица 1

Бизнес-модель системы жилищных строительных сбережений

<p>Участники системы – Граждане РФ, постоянно проживающие на территории РБ; – Граждане РФ, постоянно проживающие на территории РБ и признанные нуждающимися в жилых помещениях</p>	<p>Цели использования займов – Покупка жилья; – Строительство жилья; – Ремонт и модернизация жилья; – Погашение обязательств, которые появились в связи с мероприятиями по улучшению жилищных условий; – Внесение первоначального взноса для получения банковского займа в другом банке на улучшение жилищных условий</p>	<p>Целевые ориентиры Доступное жилье, решение жилищной проблемы</p>
<p>Ключевые партнеры Универсальные банки, имеющие лицензию на привлечение во вклады средств населения</p>	<p>Процентная ставка Процентные ставки по кредиту в системе ЖСС ниже, чем рыночные процентные ставки, чтобы обеспечить участников системы относительно дешевыми кредитами</p>	
<p>Результат для Республики Башкортостан – стимулирование демографического роста; – улучшение качества жизни населения; – развитие жилищной отрасли (строительство, коммунальное хозяйство), как следствие – получение доходов бюджета; – создание системы долгосрочных сбережений и мобилизация средств населения; – повышение финансовой культуры населения; – стабилизация банковской системы</p>	<p>Результат для населения – низкая ставка по кредиту; – возможность участникам объединять накопленные средства и получать жилищный кредит в качестве созаемщиков на условиях кредитной организации для приобретения (строительства) жилья; – высокая эффективная ставка по накопительному вкладу и позволяет выгодно копить, формируя солидный первоначальный взнос для будущего жилищного кредита с пониженной процентной ставкой.</p>	<p>Результат для банков – привлечение долгосрочных пассивов и решение проблем с ликвидностью; – снижение процентных рисков, зависимости от внешних источников финансирования; – снижение кредитных рисков, прозрачность кредитной истории клиента и повышение финансовой дисциплины; – повышение лояльности клиентов и кросс-продажи; – расширение клиентской базы; – реализация принципов социально-ориентированного бизнеса.</p>

Таким образом, внедрение системы жилищных строительных сбережений позволит ускорить решение жилищной проблемы населения.

Однако преимущества системы жилищных строительных сбережений будут различными при приобретении жилья, гражданами с различным уровнем дохода. Несмотря на то, что система ЖСС позволяет гражданину накопить первоначальный взнос, выплаты по предоставляемому ипотечному кредиту будут зависеть от стоимости приобретаемого жилья.

Нами было проведено сравнение выплат при приобретении жилого помещения гражданами с различным уровнем доходов при участии в программе ЖСС и по ипотечному кредиту. Рассматриваемый срок по всем вариантам – 10 лет, при этом приобретение жилья по ипотечному кредиту происходит в мае 2015 года, а по системе ЖСС – после завершения периода накопления – в мае 2019 года (период накопления 4 года), соответственно по более высокой цене. Результаты расчетов представлены в табл. 2.

При сравнении ипотеки и ЖСС было выявлено, что при трех вариантах расчетов для населения с высоким, средним и ниже среднего уровнем доходов будет

получена экономия в размере 1111856 руб., 557150 руб. и 394261 руб. соответственно.

Таким образом, из расчетов видно, что система жилищных строительных сбережений выгодна для населения и позволяет сэкономить значительные средства по сравнению с ипотекой.

При реализации программы жилищных строительных сбережений обеспеченность жильем населения будет расти, повысится доступность жилья для граждан со средним и ниже среднего уровнем дохода, то есть для тех, кому недоступно классическое ипотечное кредитование из-за необходимости внесения первоначального взноса. Привлекательность предлагаемой программы определяется возможностью накопить денежные средства, а также получить экономию на процентных платежах по ипотеке.

Таким образом, рассмотренная модель предусматривает создание механизма, позволяющего гражданам накапливать жилищно-строительные сбережения для оплаты стоимости приобретаемого жилья с предоставлением возможности использования недорогих кредитных ресурсов для оплаты оставшейся части стоимости жилья, а также привлечения бюджетных субсидий.

Таблица 2

Сравнение выплат при приобретении жилого помещения гражданами по программе ЖСС и по ипотечному кредиту

Возможные варианты ипотечного кредитования и ЖСС разных слоев населения	Вариант 1: приобретение жилья гражданином, имеющим доход выше среднего уровня		Вариант 2: приобретение жилья гражданином, имеющим доход среднего уровня		Вариант 3: приобретение жилья гражданином, имеющим доход ниже среднего уровня	
	Ипотечное кредитование	ЖСС	Ипотечное кредитование	ЖСС	Ипотечное кредитование	ЖСС
Стоимость жилого помещения, руб.	3 000 000	3 200 000	1 500 000	1 600 000	800 000	900 000
Дата приобретения жилого помещения, год	май 2015	май 2019	май 2015	май 2019	май 2015	май 2019
Первоначальный взнос, руб.	1 000 000	648 454	500 000	324 227	100 000	194 536
Период накопления, год	–	с 2015–2019 год	–	с 2015–2019 год	–	с 2015–2019 год
Ежемесячный взнос на накопление, руб.	–	10 000	–	5 000	–	3 000
Ежегодный % банка по накопительному вкладу	–	24 454	–	12 227	–	7 336
Премия за весь период накопления, руб.	–	144 000	–	72 000	–	43 200
Срок жилищного кредита, лет	10	6	10	6	10	6
Сумма кредита, руб.	2 000 000	2 551 546	1 000 000	1 275 773	700 000	705 464
Ставка по жилищному кредиту, %	14	7	14	7	14	7
Начало выплат по кредиту	май 2015 года	май 2019 года	май 2015 года	май 2019 года	май 2015 года	май 2019 года
Сумма ежемесячного платежа по кредиту, руб.	31 053	43 535	15 526	21 750	10 868	12 027
Итого сумма по жилищному кредиту, руб.	3 726 394	3 134 538	1 863 197	1 566 047	1 304 238	865 977
Получаемая экономия, млн. руб.		1111856		557150		394261

Поэтому представляется, что система жилищных строительных сбережений в перспективе может стать главным инструментом при приобретении жилья населением в Республике Башкортостан.

#### Список литературы

1. Агентство экономических новостей [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.prime-tass.ru> (дата обращения: 30.07.2015).
2. Белова А. Строительные сберегательные кассы – альтернатива ипотеке? [Электронный ресурс] / А. Белова. – Режим доступа: <http://gmnt.ru> (дата обращения: 30.07.2015).
3. Проект Федерального закона «О строительных сберегательных кассах», дата публикации на сайте

02.02.2012 [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 30.07.2015).

4. Сайфуллина С.Ф. Развитие форм жилищного финансирования в России / С.Ф. Сайфуллина, Э.Д. Султаншина // Теоретические и прикладные аспекты современной науки. – 2014. – №6-5. – С. 210–214.

5. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://government.ru> (дата обращения: 30.07.2015).

6. Хайруллин В.А. Экономико-правовой анализ социальной инвестиционной политики государства в области строительства / В.А. Хайруллин // Евразийский юридический журнал. – 2015. – №4 (83). – С. 188.

7. Шохина Е. Стройсберкасы на помощь ипотеке [Электронный ресурс] / Е. Шохина. – Режим доступа: <http://expert.ru> (дата обращения: 30.07.2015).