

УДК 332.85
ББК 65.315

В.И. САМАРУХА

проректор по научной работе

*Байкальского государственного университета экономики и права,
доктор экономических наук, профессор, г. Иркутск
e-mail: vis@isea.ru*

Т.Г. КРАСНОВА

*зам. мэра г. Абакана по вопросам экономики, доктор экономических наук
e-mail: admeconom@mail.ru*

Т.В. ШАЛЫГИНА

*ведущий специалист
комитета муниципальной экономики администрации г. Абакана
e-mail: orme-kme@yandex.ru*

МЕХАНИЗМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ*

Исследованы экономический смысл и сущность рынка жилья, проанализирована доступность его для населения. Проведен расчет показателей доступности жилья на федеральном, региональном и муниципальном уровнях на примере г. Абакана. Определены основные действующие механизмы и модели финансирования рынка жилья. Особое внимание уделено региональным и муниципальным программам оказания государственной поддержки населению в приобретении жилья. Сделан вывод о необходимости более активно развивать программы ипотечного жилищного кредитования.

Ключевые слова: рынок жилья, доступность жилья, ипотечное жилищное кредитование, муниципальные органы власти.

Для начала определим, что означает понятие «рынок жилья». В условиях рыночной экономики на жилье неизбежно устанавливается рыночная цена. На территории каждого муниципального образования субъекта РФ формируется местный рынок жилья, зависящий от большого количества факторов, и прежде всего от платежеспособного спроса населения и предложения жилья. Местный рынок жилья представляет собой систему экономических отношений субъектов, обеспечивающих строительство и возмездное перераспределение жилых помещений между собственниками. Этот рынок обеспечивает законодательно установленную передачу прав собственности на жилищные объекты

от одних юридических или физических лиц к другим.

Доступность жилья на рынке характеризуется системой синергетических показателей, но в первую очередь определяется соотношением доходов покупателей и цен на жилье. Индикатором повышения доступности жилья может служить снижение волатильности цен (неустойчивости рыночных цен). Устойчивому рынку присуща сбалансированность спроса и предложения в условиях экономического роста.

Соотношение доходов семей, разных по численности их членов, и цен на рынке жилья в г. Абакане, столице Республики Хакасия, представлено в табл. 1.

* Печатается при поддержке проекта ФБ-10 «Теоретические аспекты стратегического управления социально-экономическим развитием Сибирского региона при переходе на инновационную модель экономики» (РНП 2.1.3/276), выполняемого в рамках аналитической ведомственной целевой программы «Развитие научного потенциала высшей школы (2009–2010 гг.)». Тема зарегистрирована во ВНИЦентре, номер госрегистрации 01200902099.

Среднемесячная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям) за первый квартал 2009 г. в городе составила 19 592 р., прожиточный минимум на душу населения в Республике

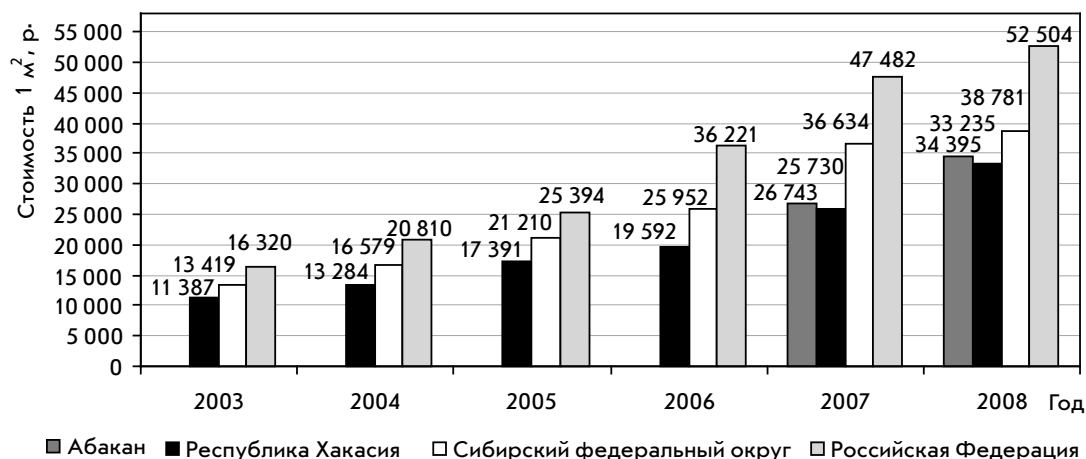
Хакасия — 4 448 р. С помощью данных показателей был рассчитан средний доход семей с разной численностью их членов (с учетом прожиточного минимума и наличия неработающих детей).

Таблица 1

Соотношение доходов семей и цен на рынке жилья в Абакане в первом квартале 2009 г. (средний доход семьи — 39 184 р.)

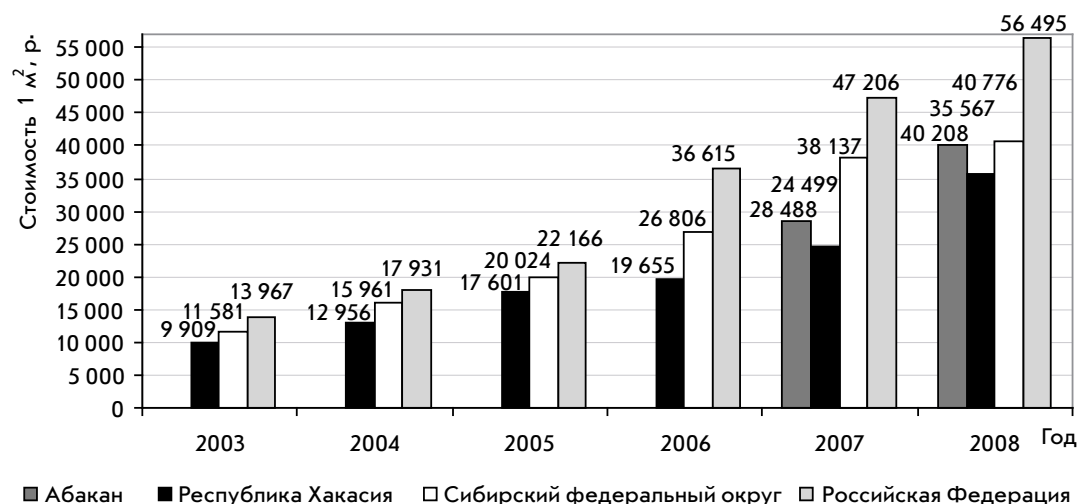
Количество членов семьи, чел.	Социальная норма жилья, м ²	Сумма средств, возможных для накопления, р.	Сумма годовых накоплений, р.	Средняя стоимость квартиры соответствующей социальной норме площадью, р.	Коэффициент доступности жилья*	Период накопления средств на покупку жилья
2	42	30 288	363 456	1 688 712,9	0,22	4 года 8 мес.
3	54	25 804	309 648	2 171 202,3	0,14	8 лет 1 мес.
4	72	21 392	256 704	2 894 936,4	0,09	11 лет 4 мес.

* При расчете данного коэффициента вместо среднедушевого месячного дохода была использована средняя заработная плата одного работника.



■ Абакан ■ Республика Хакасия □ Сибирский федеральный округ □ Российская Федерация

Рис. 1. Динамика средней стоимости 1 м² жилой площади на первичном рынке жилья в 2003–2008 гг.



■ Абакан ■ Республика Хакасия □ Сибирский федеральный округ □ Российская Федерация

Рис. 2. Динамика средней стоимости 1 м² жилой площади на вторичном рынке жилья в 2003–2008 гг.

В результате видим, что для покупки квартиры соответствующей социальной норме площадью (стоимость 1 м² жилой площади приводится на основании статистических данных), семье из двух человек понадобится 4 года 8 месяцев. Кроме того, с увеличением количества членов семьи жилье становится менее доступным, увеличивается накопительный период (срок накопления средств рассчитан при неизменной величине прожиточного минимума).

На рис. 1 и 2 показано изменение стоимости 1 м² жилой площади на первичном и вторичном рынках жилья в 2003–2008 гг. по г. Абакану, Республике Хакасия, Сибирскому федеральному округу, Российской Федерации на основании расчетов территориального органа Федеральной службы

государственной статистики. Средние цены приведены на конец соответствующего года. Расчет средней стоимости 1 м² жилья на территории г. Абакана Хакасстатом производится начиная с 2007 г.

За рассматриваемый период наблюдался ежегодный рост цен на жилье, причем рост цен на вторичном рынке жилья был выше, чем на первичном. На рис. 3 приведено изменение цен на жилье в Абакане поквартально.

Для расчета коэффициентов доступности жилья на различных рынках жилья был исследован показатель среднедушевого месячного дохода населения в 2003–2007 гг. (рис. 4). По Абакану в 2007 г. вместо среднедушевого месячного денежного дохода населения приведена среднемесячная начисленная заработная плата работающих.

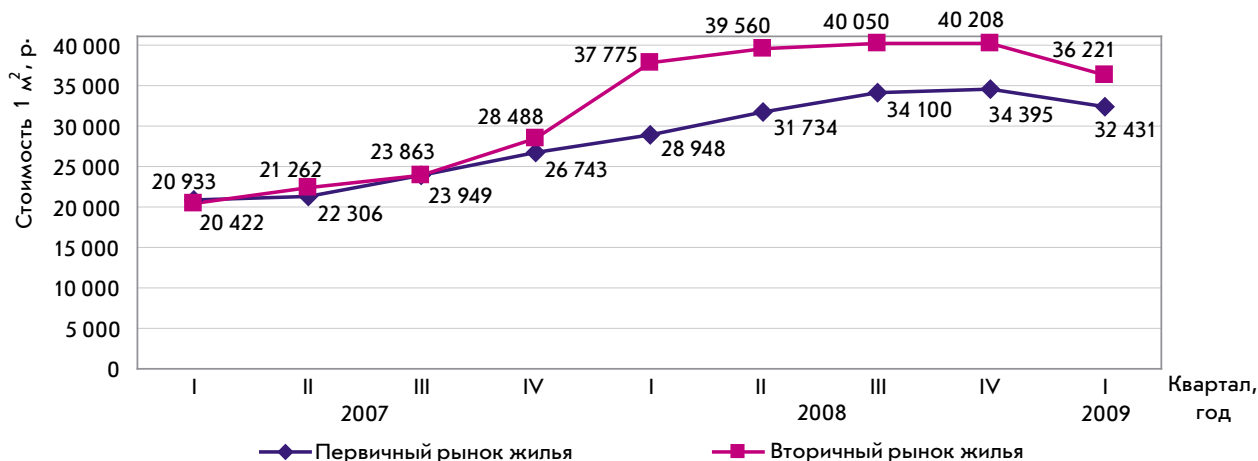


Рис. 3. Динамика средней стоимости 1 м² жилой площади в г. Абакане в 2007–2009 гг.

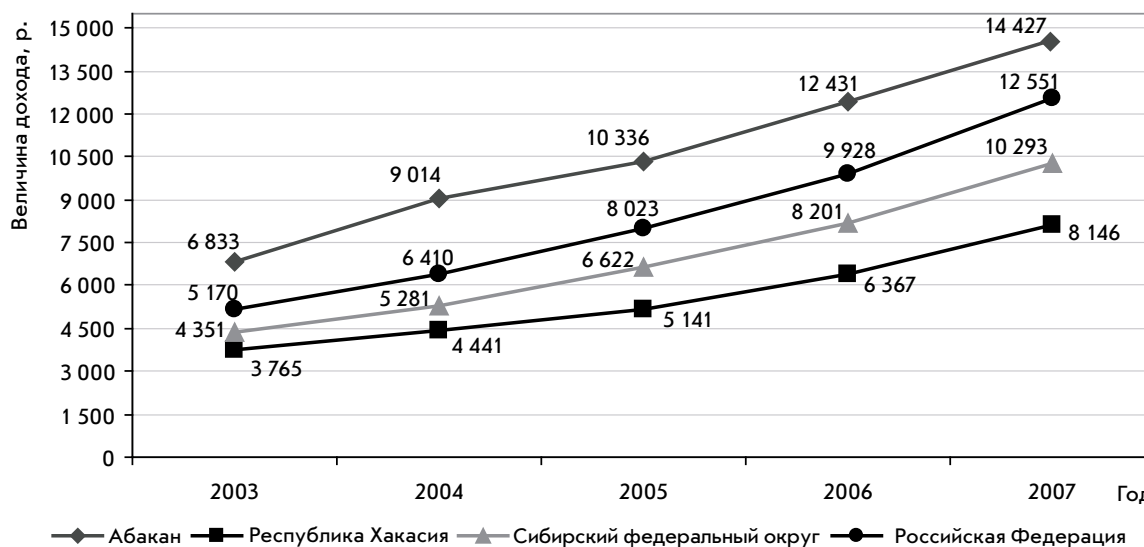


Рис. 4. Динамика среднедушевого месячного денежного дохода населения в 2003–2007 гг.

Коэффициент доступности жилья характеризует платежеспособность населения на рынке жилья, т.е. показывает, какую часть квартиры смогла бы приобрести семья, если бы все свои доходы за год направила на покупку жилья. Расчет этого коэффициента за 2003–2007 гг. был выполнен на основе статистических данных для условной семьи из трех человек и условной квартиры площадью 54 м², соответствующей социальной норме жилья (табл. 2, 3).

Таблица 2

Динамика коэффициента доступности жилья на первичном рынке в 2003–2007 гг.

Территория	Год				
	2003	2004	2005	2006	2007
Абакан	–	–	–	–	0,24
Республика Хакасия	0,15	0,15	0,13	0,14	0,14
Сибирский федеральный округ	0,14	0,14	0,14	0,14	0,12
Российская Федерация	0,14	0,14	0,14	0,12	0,12

Таблица 3

Динамика коэффициента доступности жилья на вторичном рынке в 2003–2007 гг.

Территория	Год				
	2003	2004	2005	2006	2007
Абакан	–	–	–	–	0,23
Республика Хакасия	0,17	0,15	0,13	0,14	0,15
Сибирский федеральный округ	0,17	0,15	0,15	0,14	0,12
Российская Федерация	0,17	0,16	0,16	0,12	0,12

Коэффициент доступности жилья в Абакане составил в 2007 г. 0,24 на первичном рынке жилья и 0,23 на вторичном. Это го-

ворит о том, что для среднестатистической семьи жилье в Абакане доступно за год на 24 и 23% соответственно. То есть если бы семья направила весь свой совокупный доход на приобретение жилой площади, она смогла бы приобрести за год 24 или 23% этой площади, а накопить средства на покупку квартиры смогла бы только за четыре года. Обращает на себя внимание и тот факт, что коэффициент доступности жилья в Абакане в 2007 г. превышал данный показатель по Республике Хакасия, Сибирскому федеральному округу и Российской Федерации, что связано с более высоким уровнем среднедушевого дохода на одного жителя города.

С учетом роста цен на недвижимость (30–40% в год по Республике Хакасия) накопить средства на покупку жилого помещения в течение четырех лет невозможно. Наиболее доступным способом приобретения жилья в таком случае становится ипотека. Идеальный вариант — это покупка жилой площади за счет ипотечного жилищного кредита с дальнейшим участием заемщика в местных целевых программах оказания поддержки отдельным категориям граждан в приобретении жилья.

Кроме явных видимых преимуществ ипотечное кредитование авансирует будущие сбережения и повышает платежеспособный спрос. При этом следует иметь в виду, что если предложение жилья, прежде всего на первичном рынке, не увеличивается, то существует риск роста цен на жилье и, соответственно, снижения его доступности.

Доступность жилья определяется механизмами финансирования данного рынка (рис. 5).

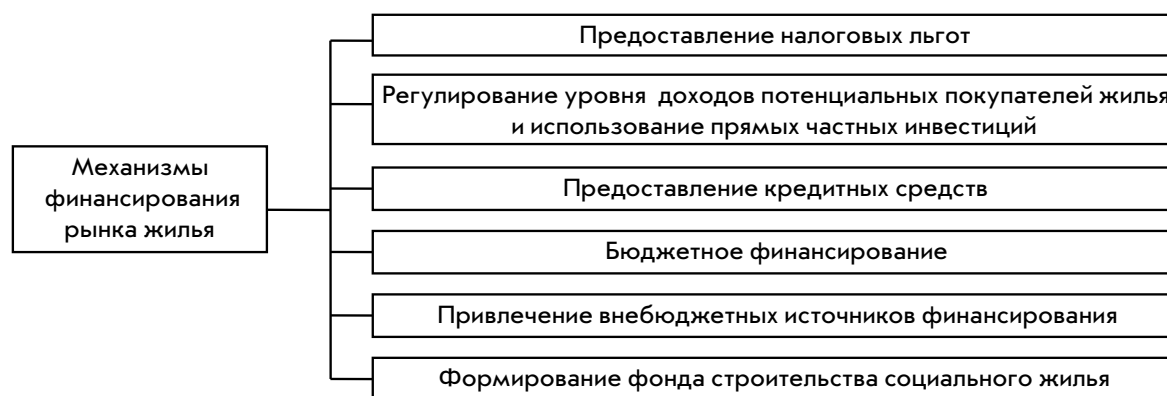


Рис. 5. Механизмы прямого финансирования рынка доступного жилья

Основными проблемами в сфере финансирования жилищного строительства являются:

- невысокий уровень доходов населения и недостаточная степень доверия граждан к участникам жилищного рынка;
- ограниченный объем бюджетных ресурсов, которые с наступлением финансового кризиса значительно сократились;
- недостаточная развитость системы кредитования приобретения жилья и высокая процентная ставка.

Определим основные возможные схемы (модели) финансирования рынка жилья (рис. 6).

Особое место среди моделей финансирования строительства и приобретения жилья занимают *региональные и муниципальные схемы (программы)* с использованием ресурсов региональных и местных бюджетов. В числе таких программ можно выделить следующие:

1. Выпуск муниципальных жилищных облигаций. Модель основана на постепенном накоплении гражданами средств на приобретение квартиры путем покупки облигаций, каждая из которых дает право на получение определенной площади жилья. Срок обращения таких облигаций может достигать 10 лет.

При наличии необходимого пакета облигаций гражданин вправе обменять его на

квартиру соответствующей площади в новых домах муниципального жилищного фонда. Цена облигаций устанавливается в соответствии с себестоимостью строительства и индексируется с учетом его удорожания. В случае отказа владельца от приобретения квартиры облигации выкупаются по текущей номинальной цене.

В предлагаемой схеме отсутствует возможность выбора гражданами квартиры, им предоставляется право на приобретение жилья только в определенных домах, и по качеству это жилье не всегда отвечает требованиям граждан.

Для того чтобы муниципальные жилищные облигации стали привлекательными для населения, необходимо следующее:

- они должны выполнять функцию накопления сбережений граждан с доходностью, позволяющей нейтрализовать влияние инфляции;
- индексация облигаций должна отражать изменения на финансовом рынке;
- облигации должны быть обеспечены недвижимостью либо другим имуществом или гарантиями;
- должна предусматриваться возможность предоставления льготных бюджетных ссуд и безвозмездных субсидий участникам программы, выполнившим определенные обязательства в отношении сумм и сроков накопления.

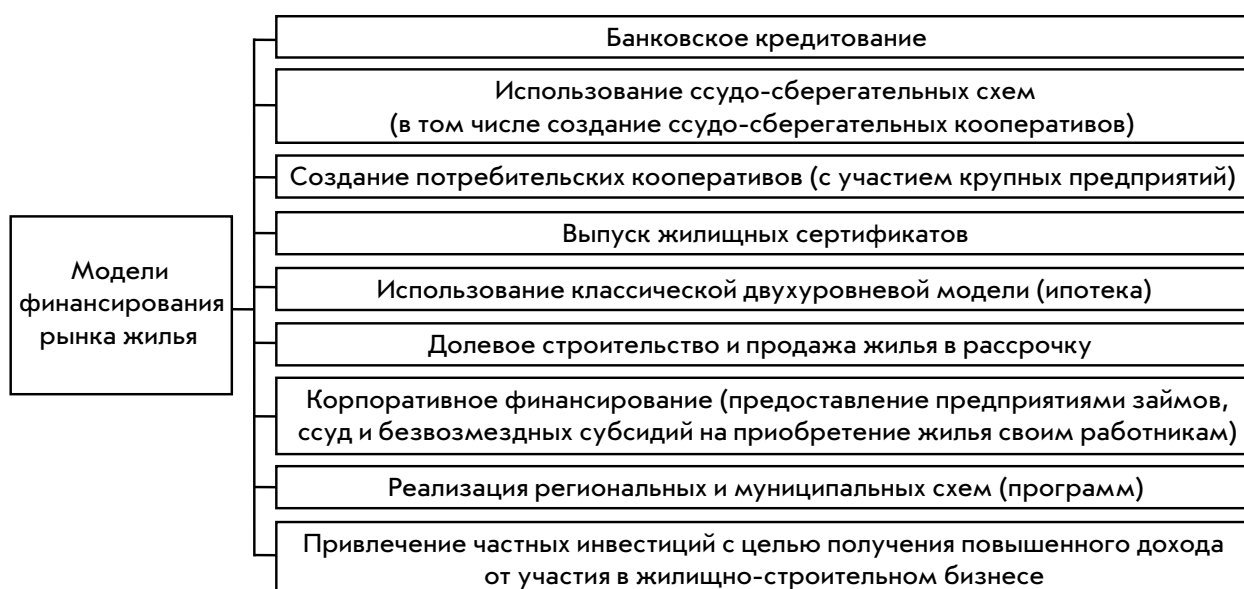


Рис. 6. Возможные модели финансирования рынка жилья

На практике все перечисленное или невыполнимо, или требует значительных издержек бюджета.

2. Создание муниципальных фондов поддержки жилищного строительства. Модель основана на участии органов местного самоуправления в строительстве жилья, которое впоследствии будет продаваться гражданам, и использовании средств местных бюджетов в его финансировании через уполномоченный орган (например, фонд). При этом, к примеру, около 50–60% стоимости нового жилья граждане оплачивают за счет продажи (сдачи по зачету) собственного вторичного жилья, а оставшуюся часть суммы — за счет собственных средств, сразу или в рассрочку. Таким образом, для граждан, имеющих сбережения и готовых продать свое жилье по заниженной цене, фактически организуется обмен с доплатой, т.е. региональный или местный фонд действует одновременно и как застройщик, и как риэлтор.

Разновидностью модели является взаимодействие фондов с юридическими лицами, выступающими в качестве застройщиков. В данном случае помимо бюджетных средств в строительство привлекаются средства предприятий и внебюджетных источников, для которых обеспечивается удешевление стоимости строительства жилья.

3. Бюджетное субсидирование банковской процентной ставки, т.е. кредитование населения по ставке ниже рыночной. Уполномоченные банки в регионах в рамках ипотечных программ субсидируют процентную ставку по ипотечным кредитам. При этом средства региональных и местных бюджетов используются банками для компенсации разницы между стоимостью кредитных ресурсов и льготной процентной ставкой для заемщиков.

В данном случае создается очередь граждан, которая впоследствии дифференцируется по приоритетам: экономическому (желающие получить меньший размер кредита), жилищному (имеющие приватизированное жилье, принимаемое в зачет части стоимости нового) и социальному (обеспеченные жильем в пределах менее социальной нормы).

4. Поддержка строительства объектов жилищно-строительных и молодежных жи-

лищных кооперативов, основанная на принципе софинансирования. При данной схеме 30–50% стоимости строительства компенсируется за счет бюджетных средств по факту представления документов, подтверждающих выполнение работ.

5. Поддержка индивидуального жилищного строительства на селе, основанная на предоставлении долгосрочных беспроцентных (или льготных) кредитов на строительство жилья. В качестве примера можно привести программу «Сельский дом», реализуемую в целях улучшения жилищных условий сельских граждан, не обладающих достаточными собственными накоплениями. На наш взгляд, на селе целесообразно строить деревянные дома-усадыбы. В каждом регионе нужно построить не менее двух домостроительных заводов, которые следует включить в схемы сельского жилищного строительства. Это станет мощной антикризисной мерой и позволит закрепить кадры в сельскохозяйственном производстве.

6. Бюджетная поддержка жилищного строительства в виде предоставления долгосрочной беспроцентной ссуды гражданам, начавшим строительство дома и вложившим собственные средства в объеме не менее 30% его стоимости. Работы в основном производятся силами застройщика без привлечения подрядных организаций, что обуславливает невысокую стоимость 1 м² жилой площади.

7. Бесплатное предоставление жилья, строящегося или приобретающегося за счет средств бюджетов, льготникам в соответствии с законодательством.

Таким образом, в настоящее время существует достаточно большое количество разрозненных моделей финансирования рынка жилья. Основными критериями выбора наиболее перспективных из них должны быть:

- соответствие моделей государственной жилищной политике, реализуемой на федеральном и региональном уровнях;
- взаимосвязь и взаимозависимость моделей, позволяющие получить синергетический эффект;
- реальность оценки в них финансовых возможностей бюджетов;
- возможность государственной поддержки различных форм жилищного стро-

ительства, включая развитие строительных мощностей, и осуществления контроля в этой сфере.

При этом органы государственной власти и местного самоуправления должны координировать усилия по развитию рыночных моделей путем формирования соответствующих правовых институтов.

В настоящее время в Абакане активно реализуются программы, направленные на оказание поддержки в обеспечении жильем отдельных категорий населения. Акцент сделан на финансовой поддержке молодых семей и медицинских работников (табл. 4).

Указанные программы реализуются начиная с 2007 г. Сегодня в них принимают участие 119 молодых семей и 24 медицинских

работника. Финансирование осуществляется из бюджетов всех уровней. Основная цель реализации данных муниципальных программ — оказание финансовой поддержки в обеспечении жильем населения Абакана, стимулирование развития рынка ипотечного кредитования.

Таким образом, основная модель финансирования рынка доступного жилья на территории Абакана — использование целевых программ (ресурсное обеспечение — софинансирование из бюджетов), что способствует росту спроса населения города на рынке жилья и стимулирует развитие рынка ипотечного кредитования за счет повышения доступности кредитов для населения.

Таблица 4

Перечень целевых программ, направленных на оказание поддержки в обеспечении жильем населения г. Абакана

Наименование программы	Цель реализации программы	Критерии участия	Срок реализации программных мероприятий	Источники и объем финансирования
Муниципальная программа «Субсидирование молодым семьям части процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам»	Финансовая поддержка в виде субсидирования 7 процентных пунктов банковской процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам	Возрастной (до 35 лет каждому из супругов), регистрация по месту жительства (не менее года), нуждаемость в обеспечении жилой площадью	2007–2009 гг.	Бюджет города: 15 млн р.
Муниципальная программа «Обеспечение жильем молодых семей в городе Абакане на 2007–2010 годы»	Финансовая поддержка в виде предоставления единовременной безвозмездной социальной выплаты (35–40% расчетной стоимости жилья)	Возрастной (до 35 лет каждому из супругов), регистрация по месту жительства (на момент подачи документов), нуждаемость в обеспечении жилой площадью (в соответствии с учетной нормой на территории города)	2008–2010 гг.	Бюджет города: 7,56 млн р. Бюджет Республики Хакасия: 11,57 млн р. Бюджет Российской Федерации: 0,25 млн р.
Подпрограмма «О мерах по обеспечению жильем медицинских работников муниципальных учреждений и предприятий здравоохранения города Абакана» городской программы «Развитие здравоохранения города Абакана на 2008–2012 гг.»	Привлечение необходимых кадров в сферу здравоохранения за счет поддержки в обеспечении жильем: предоставление жилья в коммерческий наем и субсидирование 12 процентных пунктов годовой процентной ставки банка	Стаж работы (не менее года), нуждаемость в обеспечении жилой площади	2008–2012 гг.	Бюджет города: 52 млн р. (из них на субсидирование процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам — 31 млн р., на формирование Фонда коммерческого найма — 21 млн р.)

Особое значение в рамках проводимой в Абакане социальной политики имеет подпрограмма «О мерах по обеспечению жильем медицинских работников муниципальных учреждений и предприятий здравоохранения города Абакана», в которой впервые был предложен вариант предоставления жилых помещений в коммерческий наем отдельным категориям работников. Администрации города удалось сформировать Фонд коммерческого найма с целью реализации подпрограммы. Таким образом, молодые врачи-специалисты (часто привлекаемые из других населенных пунктов), не имеющие регистрации на территории города и стажа работы в муниципальных лечебных учреждениях, смогут, прожив в жилых помещениях Фонда коммерческого найма (договор коммерческого найма заключается сроком на год), воспользоваться финансовой поддержкой из бюджета города в виде возмещения 12 процентных пунктов банковской процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам. На следующий год квартиры из фонда могут быть предоставлены другим медицинским работникам. Размер арендной платы за наем однокомнатной квартиры (33 м²) в 2008 г. составил около 1 400 р., из которых 1 000 р. — это плата за коммунальные услуги и обслуживание жилого помещения. Безусловно, с учетом того, что арендная плата в среднем на 1 ноября 2008 г. в городе составляла 7 000–8 000 р. за однокомнатную квартиру, коммерческий наем является более выгодным путем решения жилищной проблемы.

Таким образом, реализация данных муниципальных программ позволит не только оказать реальную финансовую поддержку гражданам в обеспечении их жильем, но и удержать в городе молодых специалистов, укрепить семейные отношения и снизить социальную напряженность в обществе, улучшить демографическую ситуацию, привлечь в жилищную сферу дополнительные финансовые ресурсы банков, организаций-работодателей и собственные средства граждан, создать новые рабочие места, что

одновременно является и важными антикризисными мерами.

Следует отметить, что из перечисленных направлений финансирования рынка доступного жилья перспективным для муниципальных органов власти могло бы стать корпоративное ипотечное жилищное кредитование с участием предприятий (организаций) с использованием определенных льготных механизмов, что позволило бы удержать сотрудников на рабочих местах и решить ряд социальных проблем. Подобный механизм предусмотрен в Программе антикризисных мер Правительства Российской Федерации на 2009 г. Планируется включить в состав расходов суммы, которые уплачивает организация на возмещение затрат работников по уплате процентов по кредитам на приобретение или строительство жилого помещения. Данные расходы для целей налогообложения признаются в размере, не превышающем 3% суммы расходов на оплату труда.

Сегодня в связи с экономическим кризисом предложение на рынке жилья превысило спрос населения, наблюдается падение цен на жилые помещения. У населения страны не хватает денежных ресурсов. У многих надежда приобрести собственное жилье в такие моменты полностью угасает, но и в благоприятное время людей, имеющих финансовую возможность купить квартиру, меньше, чем реально нуждающихся в жилье, что позволяет говорить о низком платежеспособном спросе населения как об основной причине недоступности жилья. Поэтому в настоящее время как никогда необходимо формирование платежеспособного спроса населения и стимулирование его повышения за счет обеспечения экономического роста и активного развития системы ипотечного жилищного кредитования. Это позволит существенно повысить доступность жилья и, соответственно, укрепить человеческий потенциал муниципальных образований, что в свою очередь будет способствовать экономическому развитию в долгосрочной перспективе.