

УДК 336.77:332.834

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ, СОСТОЯНИЕ И ПУТИ РАЗВИТИЯ

¹Быстров В.А., ²Балабан Э.Ф., ¹Борисова Т.Н., ¹Грекова Н.Ю., ¹Трегубова О.Г.

¹ФГБОУ ВО «Сибирский государственный индустриальный университет»,

Новокузнецк, e-mail: bistrov39@yandex.ru;

²ООО ЮА Гарант К-42, Кемерово, e-mail: ug_lizing@mail.ru

В Кемеровской области основной формой ипотечного кредитования населения выступает областной ипотечный фонд – лидер по количеству выданных и рефинансированных ипотечных кредитов, которые включают: жилищное кредитование малоимущего населения по государственной программе на первичном и вторичном рынках жилья; организацию рефинансирования ипотечных кредитов, выданных банками; реструктуризацию ипотечных жилищных кредитов для нуждающихся в ней заёмщиков; строительство многоквартирных жилых домов. С этой целью принят к реализации проект «Долгосрочная целевая программа «Социальная ипотека для жителей Кемеровской области на 2015–2018 гг.», в задачи которого входят: повышение доступности жилья для отдельных категорий населения области; предотвращение «утечки» кадров из бюджетной сферы и приглашение молодых специалистов (здравоохранения, образования, науки и др.); активизация жилищного строительства в области; сокращение времени ожидания приобретения собственного жилья; снижение кредитной нагрузки на заёмщиков.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, кредитные организации, степень удовлетворения жильём нуждающихся, повышение доступности жилья

MORTGAGE LOANS FOR HOUSING IN THE KEMEROVO REGION, THE STATE AND THE WAYS OF DEVELOPMENT

¹Bystrov V.A., ²Balaban E.F., ¹Borisova T.N., ¹Grekova N.Yu., ¹Tregubova O.G.

¹Siberian State industrial University, Novokuznetsk, e-mail: bistrov39@yandex.ru;

²ООО YUA Garant K-42, Kemerovo, e-mail: ug_lizing@mail.ru

In the Kemerovo region, the main form of mortgage lending, housing advocates regional mortgage fund-the leader in the number of issued and refinanced mortgages, which include: housing loans to the poor areas of the State program on the primary and secondary housing markets; Organization of refinancing of mortgage loans issued by banks; restructuring of mortgage housing loans for borrowers who need it; construction of multi-family houses. To this end, adopted to implement the project «long-term social mortgage program for residents of the Kemerovo region in 2015–2018», which include: increasing the availability of housing for certain categories of the population of the region; Prevention of leakage of the budget sphere and an invitation for young professionals (health, education, science, etc.); revitalization of the housing in the area; reduction in waiting time acquiring their own homes; reduce.

Keywords: mortgage lending, credit organizations, housing satisfaction in need, improving housing affordability

Большинство методических подходов к организации долгосрочного кредитования жилищной сферы, как правило, требует изменения действующего регионального (либо федерального) законодательства или создания новых коммерческих или некоммерческих структур. Группируя существующие методики и методологические подходы, можно выделить четыре классификационных признака (рис. 1): институциональные подходы; кредитно-финансовые методики; бюджетно-дотационные методики; адаптационные методики.

В Кемеровской области ипотекой пользуются граждане, приобретающие жильё; ипотеку с государственной поддержкой используют граждане, приобретающие жильё при рождении ребёнка, выделяют ипотечные ценные бумаги прапорщикам в период службы в вооружённых силах, пенсионерам, студентам; жилищные сер-

тификаты – военнослужащим, уволенным в запас, жилищные субсидии – инвалидам, молодым учёным, молодым семьям; предоставление жилья по социальному найму – определённой категории населения.

Для комплексного представления существующих механизмов и инструментов инвестирования строительства и приобретения жилья они могут быть представлены в виде таблицы действующих и перспективных механизмов привлечения инвестиций в жилищное строительство, с учётом их преимуществ и недостатков, а также их привязкой к потребительским группам населения в зависимости от уровня доходов (табл. 1 и рис. 2).

Основная роль ипотечного кредитования в механизме формирования жилищного рынка Кемеровской области предусматривает, что система финансирования жилищного строительства может включать

муниципальный жилищный заём, долевое участие в строительстве, товарный кредит и зачёты, ипотечные схемы финансирования, накопительные схемы, государственные субсидии, участие в кредитной кооперации, международные инвестиционные программы, банковские кредиты, нетрадиционные схемы – вексельная схема, всё для удовлетворения фундаментальной потребности человека в жилье.

В результате анализа приведённых в табл. 1 методов ипотечного кредитования сформулированы следующие выводы. Ни один из рассмотренных механизмов инвестирования строительства и приобретения жилья в отдельности не может претендовать на решение жилищной проблемы в целом. Каждый из них имеет свои очевидные преимущества и недостатки, они ориентированы на различные слои населения и неодинаковые условия реализации. Таким образом, под методом жилищного финансирования будем понимать систему, способствующую воздействию финансов и кредита на повышение доступности жилья и социально-экономическое развитие области при заданных параметрах развития, например:

Вексель на приобретение жилплощади.

Как и при участии в долевом строительстве, приобретая вексель, покупатель, в конечном итоге, становится со-инвестором, но с принятием на себя рисков наравне с за-

стройщиком, поскольку вексель не предоставляет прав на получение жилплощади, не фиксирует такие платежи, как первоначальный, либо полный взнос за будущую квартиру. Вышеуказанные характеристики снижают риски застройщика, в отличие от долевого строительства, при котором минимизируются риски покупателя и превращают его в собственника квартиры ещё на стадии строительства.

Договор коммерческого найма (договор аренды квартиры). Финансово-кредитная схема приобретения жилья «коммерческий найм с последующим выкупом» и соответствующий финансовый инструмент в виде договора аренды квартиры позволяют на первом этапе приобретать жилье в рассрочку без участия банков – источников кредитных ресурсов и без первоначального взноса.

Жилищные сертификаты – облигации особого вида, выпуск и обращение которых регулируется Законом. Являясь односторонней сделкой, он обеспечивает его владельцу:

- 1) приобретение в будущем квартиры;
- 2) получение от эмитента по первому требованию индексированной номинальной стоимости жилищного сертификата как альтернатива облигационным процентам, т.е. жилищные сертификаты увеличивают свою стоимость за счёт периодически проводимой индексации;



Рис. 1. Классификация жилищного кредитования в Кемеровской области [1]

Таблица 1

Анализ действующих и перспективных механизмов привлечения инвестиций в жилищное строительство Кемеровской области [3, 5]

Преимущества	Недостатки	Доход потребителей, руб./чел. в мес.
Жилищные облигационные займы (ЖОЗ)		
<ul style="list-style-type: none"> ● Наличие государственных гарантий ● Цена облигации устанавливается на основе себестоимости строительства и индексируется с изменением стоимости ● Ориентация на широкие слои потребителей и инвесторов ● Возможность совместной работы облигационных и ипотечных программ ● Защита интересов владельцев облигаций от влияния инфляции ● Слабая зависимость от бюджетного инвестирования ● Отсутствуют ограничения по возрасту и месту регистрации ● Нет необходимости в поручителях, декларируемых доходах, страховании 	<ul style="list-style-type: none"> ● Недостаточные правовые и финансовые гарантии Российского государства для сегодняшнего эффективного функционирования указанной схемы ● Низкая доходность ценных бумаг означает низкую привлекательность для потенциальных инвесторов, не обеспечивая широкого вовлечения средств в строительство ● Индексирование облигаций не отражает ситуации на финансовом рынке ● Отсутствие механизма реинвестирования ● Долгосрочный характер накопления средств для приобретения жилья ● Сложный и трудоёмкий организационный механизм ● Наличие бюджетных ограничений 	Свыше 4000
Ипотечное кредитование		
<ul style="list-style-type: none"> ● Реализуется рыночный механизм кредитования жилья ● Возможность перехода к классическим формам ипотечного кредитования ● Задействование кредитно-финансового рынка. Высокая квалификация выполнения кредитных операций ● Возможность оформления жилья в собственность заёмщика сразу 	<ul style="list-style-type: none"> ● Недоступные для большинства населения условия кредитования ● Зависимость от бюджетного инвестирования ● Проблематичность обращения взыскания на заложенное имущество ● Наличие дополнительных расходов заёмщиков (страхование, услуги оценщиков, риелторов и нотариата) 	Свыше 6500
Долевое строительство		
<ul style="list-style-type: none"> ● Привлекает население к инвестированию в строительство ● Поэтапная оплата приобретаемого жилья ● Возможность приобретения жилья на первичном рынке с более высокими потребительскими качествами ● Организационный механизм имеется 	<ul style="list-style-type: none"> ● Жильё доступно высокооплачиваемой категории граждан ● Высокая вероятность задержки строительства и удорожания жилья ● Механизм страхования рисков недостаточно проработан ● Присутствует правовая незащищённость инвесторов 	Свыше 8500
Региональные программы с использованием бюджетных средств		
<ul style="list-style-type: none"> ● Наличие государственных гарантий обеспечения жильём социально незащищённых слоёв населения ● Получение жилья без возникновения денежных обязательств ● Организационный механизм отработан детально 	<ul style="list-style-type: none"> ● Ограничение по предлагаемым типам жилья; ориентация на необеспеченные слои населения общества ● Сильная зависимость от наполняемости местного бюджета ● Бюрократичность системы реализации организационного механизма 	Менее 4000
Доходный дом		
<ul style="list-style-type: none"> ● Возможность приобретения комфортабельного жилья ● Проживание с момента заключения договора. Возможности выкупа жилья 	<ul style="list-style-type: none"> ● Не активизирует рынок жилья ● Не задействует другие жилищные программы и вторичный рынок жилья ● Невозможность приватизации 	Свыше 8500

3) право обмена жилищных сертификатов на сертификаты новой серии. Жилищный сертификат воплощает в себе заёмное обязательство.

Инструменты жилищного финансирования в Кемеровской области. Анализ жилищного финансирования в области, роли ипотечного кредитования и его ре-

сурсного обеспечения позволяет выявить ряд переходных состояний в различных временных отрезках:

– от государственной к частной модели ипотечного кредитования: развитие частного банковского дела; от развития ипотечного кредитования к государственному жилищному финансированию (советский период); от государственного жилищного финансирования к кооперативному (коллективное покрытие) развитию банковского ипотечного кредитования (современный период);

– от первичных рынков к вторичным и соответствующим деривативным инструментам финансового рынка;

– от архаичного индивидуального посредничества к интегрированному банковскому, а затем к парабанковскому и распределению функций между многочисленными посредниками, формирующими на принципах конкуренции движение ссудного капитала.

по количеству выданных и рефинансированных ипотечных кредитов по стандартам государственной программы в 2015 году. Направления деятельности областного ипотечного фонда включают не только ипотечное жилищное кредитование населения Кемеровской области по государственной программе на первичном и вторичном рынках жилья, организацию рефинансирования ипотечных кредитов, выданных банками, реструктуризацию ипотечных жилищных кредитов для нуждающихся в ней заёмщиков, но и строительство многоквартирных жилых домов.

С этой целью принят к реализации проект «Долгосрочная целевая программа «Социальная ипотека для жителей Кемеровской области на 2015–2018 гг.», в задачи которого входят: повышение доступности жилья для отдельных категорий населения области; предотвращение «утечки» кадров из бюджетной сферы и приглашение высококвалифицированных молодых специалистов



Рис. 2. Потребительские группы населения в зависимости от уровня доходов

Как видим, деятельность Фонда РЖС в Кемеровской области имеет несколько векторов поддержки жилищного рынка: строительных компаний и смежных производств, домохозяйств и направлена, в том числе, на обеспечение доступности жилья с особым акцентом на строительстве жилищного фонда социального предназначения. По данным фонда РЖС, общая площадь проектируемого и строящегося жилья на земельных участках фонда в 2011 г. составила около 7 млн кв.м, из которых 2 млн кв.м – малоэтажного жилья, в 2013 г. общая площадь составила 31 млн кв.м, 75 % приходится на малоэтажное жилье, в 2015 г. общая площадь составила 47 млн кв.м, 79 % приходится на малоэтажное жилье.

В Кемеровской области основным институтом развития социальной ипотеки выступает областной ипотечный фонд – лидер

(здравоохранения, образования, науки и др.); активизация жилищного строительства в области; сокращение времени ожидания приобретения собственного жилья; снижение кредитной нагрузки на заёмщиков [2]. Для этого участникам предоставляется снижение первоначального взноса по государственным ипотечным кредитам с 30 % до 10 % стоимости жилья путём субсидирования страховой премии по страхованию рисков невозврата кредита за счёт средств областного бюджета. Кроме того, программа предусматривает субсидирование части ежемесячных платежей за счёт средств местного бюджета.

В 2015 г. в России, а также и в Кемеровской области была внедрена программа ипотеки с государственной поддержкой, которая должна не только стимулировать строительство доступного жилья, но и помогать гражданам в решении жилищных вопросов.

Программу возглавил самый крупный банк – Сбербанк РФ и его филиалы в Кемеровской области. Процентная ставка 11,9% явилась наиболее приемлемой в условиях сложнейшей экономической ситуации в стране. В августе 2015 г. ЦБ в очередной раз понизил значение ключевой ставки, текущий показатель равен 11%. За 9 месяцев 2015 года наблюдается пятое понижение ставки, а за счёт запущенной весной 2016 г. программы государственной поддержки ипотеки на приобретение квартир в новостройках, ипотечный рынок удалось удержать на плаву, даже с учётом глубокого проседания сделок на вторичном рынке [3–6].

В период 2011–2015 гг. в России наблюдается значительный рост ввода жилой недвижимости [2]. Однако в Кемеровской области динамика не столь ярко выражена (табл. 2).

В 2011 году в Кемеровской области было введено 1083 тыс. кв. м, а в 2012 году ввод жилья составил 1087 тыс. кв. м. В 2013 году он увеличивается всего на 0,37%. Значительный прирост ввода жилой недвижимости был в 2011 году, с тех пор темпы ввода снизились. Однако в 2015 году прирост увеличился до 12,9%, что показывает тенденции роста.

Таким образом, в Кемеровской области средняя цена на первичном рынке жилья поднялась в 2011 году, а с 2012 года наблюдается устойчивая тенденция к снижению цен. Вероятно, это связано с недоступностью ипотечного кредитования определёнными социальными слоями населения, следовательно,

первичное жильё (более дорогое) становится все менее востребованным. В 2015 году цена на первичном рынке 39792 руб. за 1 кв.м, что незначительно выше, чем итоговый показатель за 2014 г. По состоянию на 2015 г. средняя стоимость кв. м жилья на вторичном рынке составила 42467 руб., что выше аналогичной цены на первичном рынке жилья (на 2675 руб. или 6,7%).

Немаловажное значение на ипотечное кредитование оказывает среднедушевой доход как фактор, формирующий спрос на жильё. Вследствие увеличения среднедушевого дохода населения Кемеровской области меняются и общие показатели по состоянию ипотечного кредитования в Кемеровской области за период 2011–2015 гг., приведённые в табл. 4.

Можно отметить, что объём выданных ипотечных кредитов в млн руб. непрерывно растёт, в 2015 году прирост составил 7510 млн руб. (для сравнения, в 2012 году этот прирост был равен 7360 млн руб.), а количество выданных ипотечных кредитов в 2015 году растёт ускоренными темпами – 13,9%.

В Кемеровской области реализация приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России» представлена в табл. 5.

В табл. 6 представлена динамика количества заключённых договоров, демонстрирующая снижение выданных ипотечных кредитов ОАО «АИЖК КО» и резкое уменьшение договоров с молодыми семьями [3, 5].

Таблица 2

Динамика ввода жилья за 2011–2015 гг. по Кемеровской области

Год	Ввод жилья, тыс. кв. м	Изменение	
		кв. м	%
2011	1083	80,00	7,98
2012	1087	4,00	0,37
2013	1091	4,00	0,37
2014	1099	8,00	0,73
2015	1241	142,0	12,9

Таблица 3

Динамика средних цен в Кемеровской области на первичном и вторичном рынке жилья за 2011–2015 гг. [3]

Год	Средняя цена, руб. за 1 кв. м		Изменение	
	на первичном	на вторичном	руб.	%
2011	36219	34609	– 1802	– 4,97
2012	39091	36099	– 2992	– 7,65
2013	39588	40953	1395	3,52
2014	38721	41987	3266	8,43
2015	39792	42467	2675	6,72

Таблица 4

Общие показатели ипотечного кредитования в Кемеровской области

Показатель/Период	2011	2012	2013	2014	2015
Объем выданных ипотечных кредитов в рублях, накопленным итогом с начала года, по данным ЦБ РФ, млн руб.	4 653	9 014	16374	21860	29370
Количество выданных ипотечных кредитов, накопленным итогом с начала года, по данным ЦБ РФ, шт.	4 688	8 976	14374	16903	19250
Средневзвешенная процентная ставка по кредитам, выданным в рублях, накопленным итогом с начала года, по данным ЦБ РФ, %	13,6	11,9	12,3	12,5	12,3

Таблица 5

Объем освоения национального проекта в Кемеровской области, млн руб.

Показатели	2011	2012	2013	2014	2015
Плановое	9 760	10 375	11 560	25 201	27 798
Фактическое	9 945	17 040	21 370	26 155	29 973

Таблица 6

Заключено договоров по ипотечному кредитованию в Кемеровской области

Организации, осуществляющие ипотечное кредитование	2011	2012	2013	2014	2015
ОАО «АИЖК КО»	1 239	1 381	868	947	458
в том числе с молодыми семьями	636	719	420	408	191
Банки России	8 942	15 150	15 633	17 490	7 455

Таким образом, с 2013 по 2014 год рынок ипотечного кредитования находился в состоянии рецессии, но начиная с 2015 по настоящее время находится в состоянии развития и зависит не только от снижения годовой ставки за ипотечный кредит и увеличения среднедушевых доходов населения, но в основном от проводимой политики в жилищном строительстве Администрацией Кемеровской области.

Список литературы

1. Быстров В.А. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Новокузнецк: Изд-во: НФИ КемГУ, 2008. – 281 с.
2. Жилина В.И. Территориальные рынки жилья: теория и практика регулирования. Монография. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2008. – 327 с.
3. Закон Кемеровской обл. от 29.12.2015 г. № 58 ОЗ Развитие ипотечного жилищного кредитования «О предоставлении долгосрочных целевых жилищных займов, социальных выплат на приобретение жилых помещений и развитии ипотечного жилищного кредитования». Принят Советом народных депутатов Кемеровской области. – Газета «Кузбасс» от 23.05.06 г., № 90.

4. Клименко Т.Н. Динамика развития ипотечного кредитования в Кемеровской области // Экономика и социум. – 2015. – № 4(17). – С. 36–42.

5. Федеральный закон РФ «Об ипотеке в Российской Федерации (залог недвижимости)». – М.: Изд-во Омега, 2016. – 36 с.

References

1. Bystrov V.A. Jekonomika nedvizhimosti: uchebnoe posobie. Novokuzneck: Izd-vo: NFI KemGU, 2008. 281 p.
2. Zhilina V.I. Territorialnye rynki zhilja: teorija i praktika regulirovanija. Monogra-fija. Volgograd: Izd-vo VolGU, 2008. 327 p.
3. Zakon Kemerovskoj obl. ot 29.12.2015 g. no. 58 OZ Razvitie ipotechnogo zhilishhnogo kredi-tovaniya «O predstavlenii dolgosrochnyh celevyh zhilishhnyh zajmov, socialnyh vyplat na priobretenie zhilyh pomeshhenij i razvitii ipotechnogo zhilishhnogo kreditovaniya». Prinjat Советом narodnyh deputatov Kemerovskoj oblasti. Gazeta «Kuzbass» ot 23.05.06 g., no. 90.
4. Klimenko T.N. Dinamika razvitija ipotechnogo kredi-tovaniya v Kemerovskoj oblasti // Jeko-nomika i socium. 2015. no. 4(17). pp. 36–42.
5. Federalnyj zakon RF «Ob ipoteke v Rossijskoj federacii (zalog nedvizhimosti)». M.: Izd-vo Omega, 2016. 36 p.