

В. А. Сироткин

НАКОПИТЕЛЬНАЯ СИСТЕМА С УЧАСТИЕМ ГОСУДАРСТВА КАК ФОРМА ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ

В условиях постоянного роста стоимости жилой недвижимости, вызванного ее дефицитом, огромное значение приобретают практические разработки, направленные на обеспечение жильем широких слоев населения.

На основании проанализированного зарубежного и отечественного опыта обеспечения граждан жильем выявлены два основных способа его приобретения. Для оценки предпочтительности для граждан каждого из этих способов осуществлен расчет, демонстрирующий выгоду накопления денежных средств. На основе вышесказанного предложена накопительная модель с участием государства, позволяющая проживать в квартире будущему собственнику с момента заключения договора с государственной финансово-инвестиционной корпорацией и снизить переплату за приобретаемое жилье в сравнении с ипотекой почти на 100% от стоимости квартиры.

В статье сделан вывод, что для решения жилищных проблем руководству государственных органов власти необходимо, используя различные модели и механизмы, обеспечивать качественные условия проживания для наибольшего количества граждан.

Ключевые слова: муниципалитет, жилищный фонд, ипотечный кредит, инвестиции, накопление денежных средств

Развитие жилищного рынка в России сопряжено с рядом проблем как экономического, так и социального характера:

— отсутствие доступности источников финансирования жилищного строительства (в том числе кредитных);

— проблема обеспечения кредитов (отсутствия прав собственности на земельный участок и трудности залога объектов незавершенного строительства);

— низкий уровень прозрачности финансово-хозяйственной деятельности строительных компаний;

— несоответствие доходов населения существующей стоимости жилой недвижимости;

— несоответствие банковских процентных ставок при кредитовании жилья существующему уровню социально-экономического развития населения.

— повышение потребительских запросов к уровню и качеству жилья;

— отсутствие государственных экономических механизмов, направленных на повышение доступности жилья для широких слоев населения.

В связи с вышесказанным вопросы повышения доступности жилья за счет создания различных моделей на государственном и муниципальном уровне управления приобретают все большую актуальность.

Международный опыт демонстрирует, что важным предназначением государственного и муниципального управления является обеспечение доступного и качественного жилья с помощью законодательных и административно-правовых актов.

В числе наиболее распространенных и действенных экономических регуляторов, прошедших многолетнюю апробацию и имеющих международное применение (США, Англии, Германии, Канады, Финляндии, Франции, Швеции и ряда других), признаются в настоящее время следующие:

а) льготные банковские кредиты в размере от 3,5 до 9% годовых со сроками погашения от 15

до 25 лет на создаваемое и покупаемое населением жилье;

б) налоговые льготы (например, снижение до 50% НДС) на производство строительных материалов и инженерное оборудование для возведения жилых домов, автомобильных дорог с твердым покрытием, больниц, школ, детских учреждений и некоторых других объектов;

в) стимулирование капитальных вложений, направляемых на строительство жилья, объектов коммунального и энергетического назначения в отдаленных и труднодоступных районах путем полной отмены взимания налогов.

Например, Финляндия использует в действующем законодательстве и практике предпринимательской деятельности нормы, благоприятствующие развитию жилищного строительства, а также эффективное стимулирование генофонда молодых семей за счет снижения оплаты за приобретенную квартиру на 25-50% в зависимости от количества родившихся детей.

В настоящий момент времени минимальный размер процентных ставок по ипотеке в Финляндии начинается от 3,3% для плавающих ставок и от 3,7% — для фиксированных ставок [4]. А если посмотреть в недавнее прошлое, то еще до 1990 г. Центральный банк Финляндии установил ставку для кредитования строительства жилья в размере 3,5% годовых, в то время как средняя ставка на кредит на рынке банков колеблется от 9 до 17%.

В США государство ведет отдельную кредитную политику по обеспечению жильем семей с низкими доходами. Федеральные органы США предоставляют два вида так называемых кредитов помощи: льготные строительные кредиты и субсидируемые кредиты на приобретение жилья в собственность [1].

В Германии при накоплении определенной суммы в стройсберкассе (примерно одной трети стоимости жилья) государство выделяет 10% стоимости жилого дома или квартиры, а на остальную сумму строительная сберкасса выдает кредит под весьма низкий процент [11]. После приобретения собственного жилого дома или

квартиры начинает действовать возвратная составляющая «накопительно-возвратной» стимулирующей рождаемость в молодых семьях системы, действующей при наличии не менее двух детей. Такие семьи получают от государства субсидии на оплату дома, на развитие и образование детей, оплату электроэнергии. Возвратные деньги позволяют семьям, имеющим двух и более детей, существенно облегчить и ускорить погашение кредита, выданного строительной сберкассой.

В нашей стране наибольшее развитие получила схема приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования. Данный способ считается наиболее распространенным, так как позволяет будущему владельцу недвижимости проживать в квартире с момента заключения договора ипотечного кредитования.

В то же время кроме ипотечного кредита используется схема приобретения жилья с размещением денежных средств на депозите коммерческого банка.

И тот, и другой способы имеют свои преимущества и недостатки. При ипотечном кредитовании чтобы стать полноценным собственником приходится значительную часть денежных средств переплачивать коммерческому банку. При размещении денежных средств на депозите срок их накоплений бывает очень длительным. Будущему собственнику приходится нести не только риски, связанные с возможной потерей денежных средств из-за банкротства банка, но и в связи с высокими темпами роста цен на недвижимость, можно остаться вообще без жилья.

Для исследования того, какой же из этих двух способов будет наиболее предпочтителен, осуществим необходимые расчеты. В качестве исходных данных используем следующую статистическую информацию:

1) средняя стоимость 1 м² жилой недвижимости в МО «Екатеринбург» [2];

2) процентная ставка по депозитам [9] и ипотечному кредиту [10]

В качестве практического примера рассмотрим вариант приобретения однокомнатной квартиры общей площадью 40 м², рассматриваемый период с 1 января 2006 г. Прогноз средней стоимости 1 м² осуществим с помощью функции «тенденция» в программе Microsoft Excell.

Первоначально определим ежемесячный аннуитетный платеж по ипотечному кредитованию на следующих условиях:

а) срок предоставления ипотечного кредита — 25 лет;

б) размер ипотечного кредита — 1570000 руб.;

в) процентная ставка по кредиту — 11% в год.

Расчет произведем по формуле:

$$EP = \frac{ИК \times ПС}{(1 - (1 + ПС)^{-M})},$$

где EP — ежемесячный платеж (руб.); ИК — размер ипотечной ссуды (руб.); ПС — 1/12 годовой процентной ставки по ипотечному кредиту (руб.); M — срок выплат в месяцах.

В соответствии с данной формулой ежемесячный платеж составил 15388 руб., т. е. для того чтобы погасить всю сумму задолженности необходимо в течение 25 лет выплачивать 15388 руб. ежемесячно. Рассмотрим альтернативную схему, в соответствии с которой ежемесячно необходимо откладывать такую же сумму (15388 руб.) на депозит. Для определения общей суммы накоплений воспользуемся сервисом на сайте Сбербанка РФ [9]. Полученные результаты представим в таблице.

Расчет осуществлялся с 2006 г. по следующим причинам:

а) для выявления тенденций увеличения стоимости 1 м² жилой недвижимости и возможности спрогнозировать стоимость 1 м² в последующие периоды;

б) учета кризисного периода 2009–2010 гг. при выявлении тенденций стоимости недвижимости на рынке жилья МО «Город Екатеринбург».

Как видно из представленной таблицы, уже через 11 лет, к январю 2017 г. с помощью данных накоплений можно приобрести новую однокомнатную квартиру общей площадью 40 м² по рыночной стоимости на данный момент времени. Данный факт наглядно показывает абсолютную невыгодность для большинства граждан схемы ипотечного кредитования в существующем варианте. Несомненно, что ипотека выполняет свою положительную роль, ведь основным ее преимуществом является возможность проживания в квартире с момента заключения договора ипотечного кредитования.

И в то же время нельзя не учитывать и тех, кто действительно не может заработать на жилье сам или взять коммерческий кредит. Задача государства — помогать тем, кто сам не может

Таблица

Обоснование использования накопительных платежей

Период	Ср. цена 1 м ² (руб.)	Общая стоимость квартиры (тыс. руб.)	Сумма накоплений (тыс. руб.)	Разница ст. 4 — ст. 3 (тыс. руб.)
Январь 2006	39167 (факт.)	1567	15,388	-1551,61
Январь 2007	59941 (факт.)	2398	206,30	-2191,7
Январь 2008	72299 (факт.)	2892	406,02	-2485,98
Январь 2009	75849 (факт.)	3034	613,83	-2420,17
Январь 2010	63179 (факт.)	2527	863,00	-1664
Январь 2011	58950 (факт.)	2358	1115,46	-1242,54
Январь 2012	68284 (факт.)	2731	1382,17	-1348,83
Январь 2013	69829 (прогн.)	2793	1688,67	-1104,33
Январь 2014	71374 (прогн.)	2855	2011,44	-843,56
Январь 2015	72919 (прогн.)	2917	2354,86	-562,14
Январь 2016	74464 (прогн.)	2979	2738,18	-240,82
Январь 2017	76009 (прогн.)	3040	3151,57	111,57

себе помочь, и тем, от кого зависит будущее государства и его существование, тем, кто попал в беду. Соответствующие программы есть, и они работают — их сотни на федеральном и региональном уровнях: социальная ипотека, материнский капитал, налоговые вычеты, расселение жителей ветхого фонда и Крайнего Севера, жилье военным, субсидии молодым семьям, субсидии очередникам, малоимущим, живущим в жилье ниже социальных норм. Основной проблемой является то, что ресурсов, выделяемых на такие программы, недостаточно, и если помогать такими темпами, то потребуются еще десятки лет, а к тому времени накопятся новые нуждающиеся, причем нуждающиеся с новыми требованиями к качеству жилья.

В связи с вышесказанным, а также в целях практической реализации Указа Президента РФ от 7 мая 2012 г. №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», автором предлагается следующая накопительная модель предоставления жилья с участием государства.

Государство за счет федерального, регионального или местного бюджета, средств частных инвесторов создает Государственную финансово-инвестиционную корпорацию, которая приобретает новые квартиры и предоставляет их по договору нуждающимся гражданам, участвующим в данной программе на заранее оговоренных условиях. Граждане, в свою очередь, ежемесячно вносят определенную договором сумму на депозитный счет в уполномоченном государством банке с начислением процентов. При накоплении всей суммы, гражданин выкупает данное жилье

по рыночной стоимости, и оно переходит в его собственность. Разницу между покупкой жилья государством и продажей его гражданину можно будет направлять на увеличение количества участников данной программы, т. е. полученные средства в таком случае пойдут на увеличение приобретаемого жилищного фонда для нуждающихся граждан (рис.).

В случае прекращения или приостановления своевременного внесения денежных средств нанимателем жилья (гражданином), договором будет оговорено следующее:

— договор между государственной финансово-инвестиционной корпорацией и гражданином прекращается, и жилье передается обратно в финансово-инвестиционную корпорацию;

— из накопленной суммы вычитаются средства, связанные с арендой жилья, по арендной ставке, устанавливаемой ежегодно органом муниципального управления для конкретной территории;

— оставшуюся часть денежной суммы гражданин может расходовать по собственному усмотрению.

Преимущества данной схемы:

1. Жилье передается гражданину с момента заключения договора с Государственной финансово-инвестиционной корпорацией.

2. Значительное сокращение денежных средств, направленных на приобретение жилья гражданами. В соответствии с представленным вариантом, сумма переплаты при ипотечном кредитовании составляет более 1570 тыс. руб.

3. Повышение социальной защищенности граждан, проживающих на территории муниципального образования.



Условные обозначения: 1 — договор найма жилья; 2 — договор о накопительном вкладе; 3 — соглашение о предоставлении интересов; 4 — договор о сотрудничестве; 5 — договор страхования жилья; 6 — договор страхования предпринимательских рисков; 7 — договор купли-продажи жилья

Рис. Схема правоотношений при накопительной модели с участием государства

4. Разница между приобретаемой стоимостью квартиры и предоставленной гражданам идет на дополнительное финансирование государственных и муниципальных программ. В соответствии с представленным вариантом инвестиционный доход Государственной финансово-инвестиционной компании составит около 1 500 тыс. руб. за 11 лет, или 8,6% в год.

5. Государственная финансово-инвестиционная корпорация, являясь крупным покупателем на рынке жилой недвижимости, способна приобретать жилье по ценам ниже средних цен, сложившихся на данном рынке;

6. Дополнительные денежные поступления на финансовый рынок муниципального образования за счет накопления денежных средств на счетах граждан в коммерческих банках;

К недостаткам этой схемы можно отнести:

1. Последствия рисков связанных с неоплатой или несвоевременной оплатой накопительных платежей для приобретения жилья (содержание жилья, процедура выселения граждан и т. п.).

2. Ограниченность граждан в выборе жилья.

3. Возможность стать собственником квартиры только после ее полной оплаты.

4. Необходимость совершенствования законодательства РФ для практического использования данной модели.

Уникальность данной накопительной схемы заключается в том, что ее можно использовать и коммерческим предприятиям для решения социальных проблем своих сотрудников. В этом случае государственная финансово-инвестиционная корпорация становится для предприятия определенным гарантом сохранности вложенных средств и решения различных проблем, связанных с нанимателями жилья. Для улучшения работы, возможно создание управляющей компании, которая непосредственно будет заниматься вопросами аренды жилья и получения оплаты за его использование.

Выводы

1. Простота сложившейся в РФ системы ипотечного кредитования оборачивается минусом в виде зависимости процентных ставок по кредитам от общего состояния кредитно-финансового рынка страны.

2. В связи с высокой стоимостью жилья и высоким уровнем процентной ставки по ипотечному кредитованию происходит увеличение категорий граждан, которые не способны самостоятельно без вмешательства государства приобрести недвижимость. Поэтому повышается важность практического внедрения различных программ, направленных на социальную поддержку и помощь в приобретении собственного жилья населению своей страны.

3. Накопительная система с участием государства позволяет сделать жилье более доступ-

ным для широких слоев населения и дает возможность проживать будущему собственнику с момента заключения договора с финансово-инвестиционной корпорацией.

В заключение необходимо отметить, что для решения жилищных проблем руководству государственных органов власти необходимо, используя различные модели и механизмы, увеличивать объем построенного жилья. Развивая региональную инфраструктуру, обеспечивать качественные условия проживания для наибольшего количества граждан.

Список источников

1. Американская модель. [Электронный ресурс]. URL: <http://osito.ru/mortgage/us/> (дата обращения: 16.01.2012).
2. Есть вариант. [Электронный ресурс]. URL: http://upn.ru/arxiv_newspaper.htm (дата обращения: 21.12.11).
3. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 27.07.2010). [Электронный ресурс] Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Ипотека в Финляндии [Электронный ресурс]. URL: <http://gordonrock.ru/catalog/60/339/#1> (дата обращения: 23.12.11).
5. Куклин А. А., Белик И. С. Влияние эколого-экономической безопасности на инвестиционную привлекательность региона // Экономика региона. — 2009. — №4. — С. 155.
6. Леонтьева А. Г., Хохлов А. Г. Управление качеством жизни населения в контексте обеспечения устойчивого развития региона // Экономика региона. — 2009. — №4.
7. О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 22.12.2004г № 215-ФЗ (ред. от 23.07.2008). [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
8. О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг. Указ Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600 [Электронный ресурс]. URL: <http://text.document.kremlin.ru/SESSION/PILOT/main.htm> (дата обращения 19 июля 2012).
9. Пилавова Э. Г. Роль строительно-сберегательных касс на рынке ипотечного кредитования: мировой опыт и Россия // Экономика региона. — 2011. — №1. — С. 234-236.
10. Расчет дохода по плану «дополняй // Сбербанк РФ [Электронный ресурс] URL: <http://sbrf.ru/sverdlovsk/ru/person/contributions/deposits/renew/> (дата обращения: 22.01.12).
11. Сбербанк РФ. [Электронный ресурс]. URL: <http://sbrf.ru/sverdlovsk/ru/person/credits/home/> (дата обращения: 22.01.12).
12. Татаркин А. И. Интеллектуальный ресурс общества и его роль в воспроизводственном процессе // Экономика региона. — 2010. — № 3.

Информация об авторе

Сироткин Виктор Анатольевич (Екатеринбург, Россия) — кандидат экономических наук, доцент кафедры региональной и муниципальной экономики, Институт менеджмента и экономической безопасности, Российский государственный профессионально-педагогический университет (620012, г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, 12, e-mail: docent.sva@yandex.ru).

V. A. Sirotkin

Savings and mortgage system with state participation as a form of increasing the affordability of real estate purchase

With the continuous increase in the cost of real estate caused by its shortage, of great importance become solution schemes aimed to provide housing for the broad strata of population.

Basing on the analyzed foreign and domestic experience in providing real estate for the citizens, two main ways to acquire it were identified. For the assessment of the preference of each of these methods for the citizens, calculations showing the profitability of the accumulation of funds were performed. Basing on the thesis above, a model with state funding was proposed, allowing the future owner to live in an apartment from the date of the contract with the state finance and investment corporation and to reduce the overpayment for the acquired real estate compared to a mortgage, almost at 100% of the purchase price.

The paper concludes that to address housing problems, the management of public authorities need to use different models and mechanisms to ensure quality of living conditions for the maximum number of citizens.

Keywords: municipality, housing fund, real estate fund, mortgage, investments, cash accumulation, monetary means accumulation

References

1. Amerikanskaya model' [American model]. Available at: <http://osito.ru/mortgage/us/> (accessed on 16.01.2012)
2. Est' variant [There's A Variant]. Available at: http://upn.ru/arxiv_newspaper.htm (accessed on 21.12.2011)
3. Zhilishchnyi kodeks RF ot 29.12.2004 g. № 188-FZ (red. ot 27.07.2010) [Housing Code of the Russian Federation of 29.12.2004 № 188-FZ (as revised on 27.07.2010)]. Available at the legal reference system «Consultant Plus».
4. Ipoteka v Finlyandii [Real estate mortgage in Finland]. Available at: <http://gordonrock.ru/catalog/60/339/#1> (accessed on 23.12.2011)
5. Kuklin A. A., Belik I. S. (2009). Vliyanie ekologo-ekonomicheskoi bezopasnosti na investitsionnyu privlekatel'nost' regiona [The influence of ecological and economic security on region's investment appeal]. *Ekonomika regiona* [Economy of Region], 4, 155.
6. Leont'eva A. G., Khokhlov A. G. (2009). Upravlenie kachestvom zhizni naseleniya v kontekste obespecheniya ustoichivogo razvitiya regiona [Management of life quality of population in the context of stable regional development]. *Ekonomika regiona* [Economy of Region], 4.
7. O zhilishchnykh nakopitel'nykh kooperativakh: Federal'nyi zakon ot 22.12.2004g № 215-FZ (red. ot 23.07.2008). [On housing savings cooperatives: Federal Law of 22.12.2004 № 215-FZ (as revised on 23.07.2008)]. Available at the legal reference system «Consultant Plus».
8. O merakh po obespecheniyu grazhdan Rossiiskoi Federatsii dostupnym i komfortnym zhil'em i povysheniyu kachestva zhilishchno-kommunal'nykh uslug. Ukaz Prezidenta RF ot 7 maya 2012 g. № 600 [On the measures to ensure affordable and comfortable housing for the citizens of the Russian Federation and to improve the quality of housing and communal services. Presidential Decree of May 7, 2012 № 600]. Available at: <http://text.document.kremlin.ru/SESSION/PILOT/main.htm> (accessed on 19.07.2012)
9. Pilavova E. G. (2011). Rol' stroitel'no-sberegatel'nykh kass na rynke ipotecnogo kreditovaniya: mirovoi opyt i Rossiya [The role of building societies on the market of hypothec loaning: world experience and Russia]. *Ekonomika regiona* [Economy of Region], 1, 234-236.
10. Raschet dokhoda po planu «dopolnyai» [Calculating return on plan «Complementary»]. Sberbank of Russian Federation. Available at: <http://sbrf.ru/sverdlovsk/ru/person/contributions/deposits/renew/> (accessed on 22.01.12)
11. Sberbank RF [Sberbank of Russian Federation]. Available at: <http://sbrf.ru/sverdlovsk/ru/person/credits/home/> (accessed on 22.01.2012)
12. Tatarkin A. I. Intellektual'nyi resurs obshchestva i ego rol' v vosproizvodstvennom protsesse [Intellectual resource of the society and its role in reproduction process]. *Ekonomika regiona* [Economy of Region], 3.

Information about the author

Sirotkin Victor Anatolevich (Yekaterinburg, Russia) — PhD in Economics, Associate Professor, Department of Regional and Municipal Economy, Institute of Management and Economic Safety, Russian State Professional-Pedagogical University (620012, Yekaterinburg, Mashinostroiteley st. 12; e-mail: docent.sva@yandex.ru).