

**Социально-экономическая составляющая реализации программ ипотечного жилищного кредитования в региональной экономике
(на примере Волгоградской области)**

Гурова Анна Павловна

Студентка

*Российская академия народного хозяйства и государственной службы при
президенте РФ,*

экономический факультет, Волгоград, Россия

E-mail: Ann-gurova@yandex.ru

Жилищный вопрос в России – традиционно один из важнейших на экономической повестке дня как для страны в целом, так и для ее регионов. Потребность в обустройстве жилищной площадью сегодня испытывают 61% россиян, при этом более четверти семей проживают в жилье, находящемся в неудовлетворительном состоянии – плохую и очень плохую оценку состояния своего жилья дали 21% и 7% домохозяйств соответственно [2]. Основной проблемой в этом случае выступает несоответствие доходов основной части населения стоимости жилой недвижимости.

Исходя из этого, реализация конституционных прав граждан на достойное жилище рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема. В настоящее время одним из главных направлений для решения данной проблемы является ипотечное жилищное кредитование, которое выступает основным способом обеспечения платежеспособного спроса на жилье.

Банки, как на общероссийском, так и на региональном уровне, предоставляют целый ассортимент различных ипотечных программ. Государственные же органы в свою очередь создают среднесрочные национальные проекты, реализация которых существенным образом должна произвести сглаживания социальной сопряженности в стране и в значительной степени повысить платежеспособность потенциального заемщика, а, следовательно, и спрос на данный банковский продукт.

В связи с этим автором были оценены экономические и социальные эффекты от реализации данных мероприятий для прямых участников рынка ипотечного жилищного кредитования: банков-кредиторов, физических лиц и государства. Так, для выявления эффекта от ипотечного жилищного кредитования и уровня платежеспособности населения был проведен сравнительный анализ доступности предлагаемых банками ипотечных программ на основе методики оценки индекса доступности жилья с кредитом (англ. - Housing Affordability Index) [3]. Данный показатель был заимствован из американской и европейской практики, где получил широкое применение как индикатор социально-экономической эффективности рынка. Также, автором были выявлены и проанализированы результаты реализации государственных проектов, касающихся рассматриваемой темы, как на федеральном, так и на региональном уровне. И наконец, был проведен сравнительный анализ социально-экономических эффектов от осуществления ипотечного кредитования коммерческих банков, находящихся на различных политико-административных территориях, поскольку в целом в стране присутствует значимая дифференциация показателей экономики субъектов РФ и столицы. Так, к примеру, объем ипотечных кредитов, приходящийся на 1 жителя Волгоградской области, в 3 раза меньше чем в г. Москва. Это непосредственно отражается на результативности, на которую рассчитывают участники ипотечного кредитования.

На основе данных исследований сделаны следующие выводы:

Во-первых, при детальном сопоставлении ресурсов домохозяйств и предлагаемых ипотечных программ ведущими операторами на рынке ипотечного кредитования Волгоградской области, стало очевидным, что условия кредитования, представленные на рассмотрение, приемлемы только для 10-20% населения со средними

располагаемыми доходами на одного члена домохозяйства выше 16546,2 руб. Остальная же доля населения не имеет достаточного количества средств на приобретение жилья с ипотечным кредитом, их доходов хватает лишь на 20-80% от суммы, необходимой для данного вида кредитования. Заемщик может уменьшать процент переплаты по ипотечному кредиту, но в этом случае банк увеличивает долю первоначального взноса, что также в свою очередь становится дополнительным бременем для домохозяйства т.к. в среднем по России семьи имеют низкий уровень сбережений, а использование заемных средств только увеличивает риск неплатежеспособности заемщика.

В-вторых, сравнительная отсталость ипотечного кредитования в России обуславливается рядом показателей, главными из которых являются высокие процентные ставки и короткие сроки кредитования. Поэтому изменение ситуации на рассматриваемом рынке возможно при глубоком реформировании не только параметров ипотечного жилищного рынка как частного, а всей макро- и микроструктуры страны в целом. Причем следует отметить, что воздействие только со стороны банковского сектора невозможно, поскольку последний находится в определенных границах сдерживающих его перспективное развитие, с одной стороны ограниченным платежеспособным спросом населения, с другой стороны макроэкономической ситуацией в стране. Отсюда следует, что без вмешательства государства в систему этих отношений рассчитывать прогрессирующее развитие ипотечного жилищного рынка в нашей стране не приходится.

В-третьих, на сегодняшний момент в сфере государственной поддержки платежеспособности населения при ипотечном жилищном кредитовании прослеживаются тенденции, что большая часть выделяемых государством средств концентрируется в бюджетах столичных органов и, это затрудняет реализацию намеченных результатов в стране в целом. Те эффекты, на которые рассчитывает государство не будут достигнуты, пока не станет отлаженной системы бюджетирования национальных программ. Ввиду недостатка финансирования с вышестоящих уровней и лимитированного объема региональных бюджетных средств, реализация областной и местной помощи в субсидировании жилищного кредитования населения становится малодоступной и не охватывает все целевой аудитории. В этой ситуации наибольшее внимание необходимо уделить отсутствию надлежащего мониторинга, контроля этих проектов и систематизированной нормативно-правовой базы, которые тормозят развитие ипотечного рынка как в стране в целом, так и в ее регионах.

Таким образом, только в условиях правовой защиты институтов ипотечного кредитования и их клиентов, а также при наличии рационального государственного регулирования системы ипотечного кредитования российские ипотечные банки, используя свою методологическую базу и отработанные кредитные инструменты, зарубежный опыт, смогут работать так же, как работают ипотечные банки развитых стран. Создание системы ипотечного кредитования могло бы стать очередным шагом в укреплении рыночных отношений в России.

Литература:

1. Агентство экономической информации «Прайм»: <http://www.1prime.ru/currency/rates.asp>
2. Фонда «Институт экономики города»: <http://www.urbanecomomics.ru/>
3. Материалы официального сайта National Association of Realtors, USA: <http://www.realtor.org/>
4. Материалы официального сайта ЦБ РФ: <http://www.cbr.ru/>.