

*Ермилова М.И.*

## **Развитие программ социального ипотечного кредитования как одно из направлений государственного антикризисного регулирования в России**

Мировой финансовый кризис 2007-2009 гг. оказал влияние на системы ипотечного кредитования всех стран, и в частности, на российский рынок, поскольку страна является активным участником мировых рынков заемного и фондового капиталов.

Ставки по кредитам возросли – в декабре 2009 года процентная ставка по рублевым ипотечным кредитам составляла 17,58%, а по валютным – 14,36%<sup>1</sup>. Были ужесточены требования к заемщикам, а именно: перестали учитываться неофициальные доходы; отказ ипотечных кредиторов от кредитов без первоначального взноса.

Поскольку уровень развития экономики стран определяется по степени обеспеченности населения жильем и по степени развитости рыночных финансовых инструментов, к числу которых относятся ипотечное кредитование и ипотечные ценные бумаги, последние являются важнейшими характеристиками экономического развития.

Для стабилизации ситуации в сфере ипотечного жилищного кредитования правительством страны был разработан комплекс антикризисных мер, в который входило развитие программ социальной ипотеки, что актуализирует данную тему.

В 2010 году помимо реализуемых государством ипотечных программ, таких как военная ипотека, молодая семья, материнский капитал, была разработана Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года. Стратегия развития рынка ипотеки была разработана Минрегионом России совместно с Минэкономразвития России, Минфином России, ФСФР России, Банком России при активном участии АИЖК и ряда банков.

В результате реализации Стратегии предполагается выйти на лидирующие позиции в мировом сообществе по уровню ипотечного кредитования. В процессе действия Стратегии необходимо, чтобы не менее 60% семей имели возможность приобрести недвижимость через ипотеку.

Одним из основополагающих направлений, указанных в документе, стало формирование и реализация новых социальных ипотечных программ, позволяющих решить проблему обеспечения граждан России жильем.

Особый упор делается на разработку новых региональных, целевых и жилищных программ.

---

<sup>1</sup> Артеменко О. Ипотека: итоги 2010 года. - <http://www.realto.ru/journal/news/realty> (08.12.2011)

Наиболее результативно работы были проведены в Астраханской, Белгородской, Иркутской, Калужской, Курской, Липецкой, Московской, Новосибирской, Оренбургской, Ростовской, Самарской, Саратовской, Томской областях. Также в Республиках Башкортостан, Бурятия, Мордовия, Удмуртия, Чувашия и др.

Следует подчеркнуть, что для оказания поддержки гражданам в решении жилищных проблем и привлечения в жилищную сферу долгосрочных финансовых ресурсов в Ростовской области реализуется областная долгосрочная целевая программа «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан и стимулирования жилищного строительства на 2010-2013 годы».

Целью программы является обеспечение жильем отдельных категорий граждан, выполнение мероприятий по оказанию государственной поддержки гражданам в приобретении жилья, стимулирование развития жилищного строительства, сохранение объемов вводимого жилья на уровне прогнозного, а также сохранение мощностей действующих строительных организаций путем концентрации имеющихся бюджетных средств в сфере жилищного строительства, развитие инженерной инфраструктуры<sup>1</sup>. Исполнителями программы «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан и стимулирования жилищного строительства на 2010-2012 годы» являются:

- Министерство территориального развития, архитектуры и градостроительства Ростовской области;
- Министерство общего и профессионального образования Ростовской области;
- Комитет по молодежной политике Администрации Ростовской области;
- Государственное автономное учреждение Ростовской области «Агентство жилищных программ» (ГАУ РО «Агентство жилищных программ») (по согласованию);
- ОАО «Ростовская региональная ипотечная корпорация» (по согласованию);
- органы местного самоуправления городских и сельских поселений, городских округов – в пределах своих полномочий.

В результате реализации Программы в 2010-2012 гг. жилищные условия улучшат 4815 ее участников, будет приобретено и построено около 232,6 тыс. кв. м жилья.

Ухудшение состояния жилищного фонда – одна из наиболее значимых проблем в России, приводящая к увеличению числа граждан, нуждающихся в жилье. По разным экспертным оценкам, в ветхом и аварийном жилье в России проживают от 2 до 5 млн.

---

<sup>1</sup> По данным официального портала Администрации Ростовской области: <http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=89691> (08.12.2011)

человек<sup>1</sup>. Для ее решения в некоторых регионах также были разработаны программы по снижению данного показателя. Например, в республике Татарстан в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» была реализована программа ликвидации ветхого жилья, благодаря которой 49125 семей получили новое жилье бесплатно<sup>2</sup>, однако, в ней не были отражены возможности получения владельцем жилья большей площади, используя ипотечное кредитование. С точки зрения автора, использование ипотечного кредитования для решения данной проблемы является особенно актуальным.

Частный сектор также принимает участие в программах социального ипотечного кредитования. Например, Сбербанк России с октября 2011 года реализует программу «народная» накопительная ипотека.

Жители Кубани открыли более 100 счетов по программе "Народная ипотека" в отделениях Сбербанка РФ по Краснодарскому краю. Еще 200 заявок находятся в стадии рассмотрения. За консультациями лично обратилось более 4500 человек<sup>3</sup>.

На рис. 1 представлен механизм реализации данной программы.

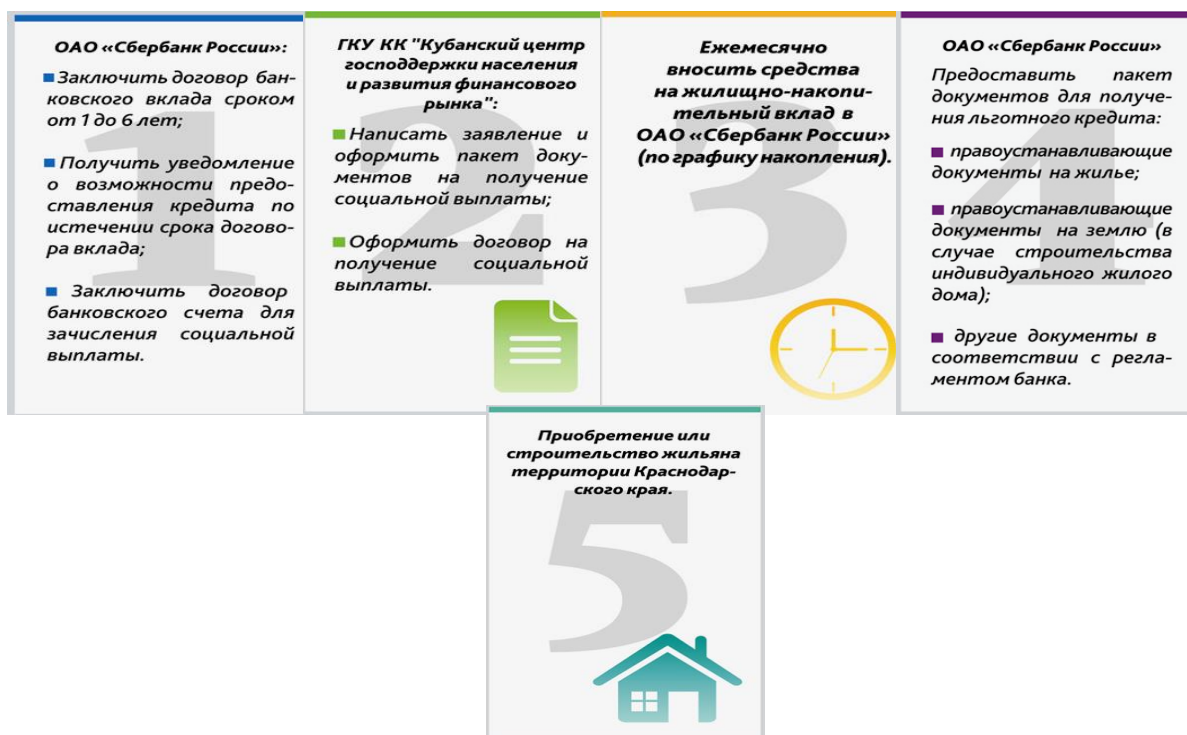


Рис.1. Схема реализации народной ипотеки<sup>1</sup>

<sup>1</sup> По данным официального сайта Независимой газеты - [http://www.ng.ru/economics/2010-04-27/1\\_poor.html](http://www.ng.ru/economics/2010-04-27/1_poor.html) (08.12.2011)

<sup>2</sup> Татарстан первым из российских регионов защитил программу развития жилищного строительства в Министерстве регионального развития РФ, ИА «Татар-информ» - <http://president.tatarstan.ru/news/view/88653> (08.12.2011)

<sup>3</sup> По данным официального портала Южного региона - <http://www.yuga.ru/news/243842> (08.12.2011)

Предполагается, что через 5-6 лет с помощью реализации данной программы 24 тыс. семей смогут приобрести недвижимость. Важно отметить, что «народная» ипотека подходит гражданам, не нуждающимся в съеме жилья, а их целью является приобретение нового жилого помещения, используя при этом кредитные средства с меньшими затратами и по льготному кредитованию.

Таким образом, в программах социального ипотечного кредитования участвует как государственный, так и частный сектор, что свидетельствует о выполнении антикризисного плана государства и о действии в рамках реализации Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года.

С точки зрения автора, необходимо расширения действия государственных программ, включение в них новых категорий граждан, а также учет возможности использования ипотечного кредита при переселении граждан из ветхого и аварийного жилья. С целью реализации данных направлений автором сформирован механизм реализации ипотечных программ с учетом расширения субъектно-объектного состава, который представлен на рис.2.

Результатами действия программы кредитования владельцев ветхого жилья, должны стать: увеличение объема кредитования; популяризация и развитие системы ипотечного кредитования, увеличение объема проданных объектов недвижимости; уменьшение количества ветхого и аварийного жилья; повышение среднего уровня жизни населения страны.

В результате реализации программы выдачи ипотечных кредитов родителям детей – инвалидов с детства предполагается полное обеспечение этих семей. Необходимо отметить, что при рождении второго ребенка, финансирование программы может осуществляться с помощью материнского капитала. Дополнительными итогами реализации данной программы также будут: развитие строительного сектора; увеличения объема проданной недвижимости; возможность получения дополнительной прибыли для банковского сектора; развитие системы ипотечного кредитования; популяризация ипотечного кредитования среди населения; повышение качества предоставляемых банком услуг; улучшение социальной сферы региона.

---

<sup>1</sup> По данным официального сайта Администрации Краснодарского края: <http://admkrain.kuban.ru/content/section/10/detail/28589/> (08.12.2011)

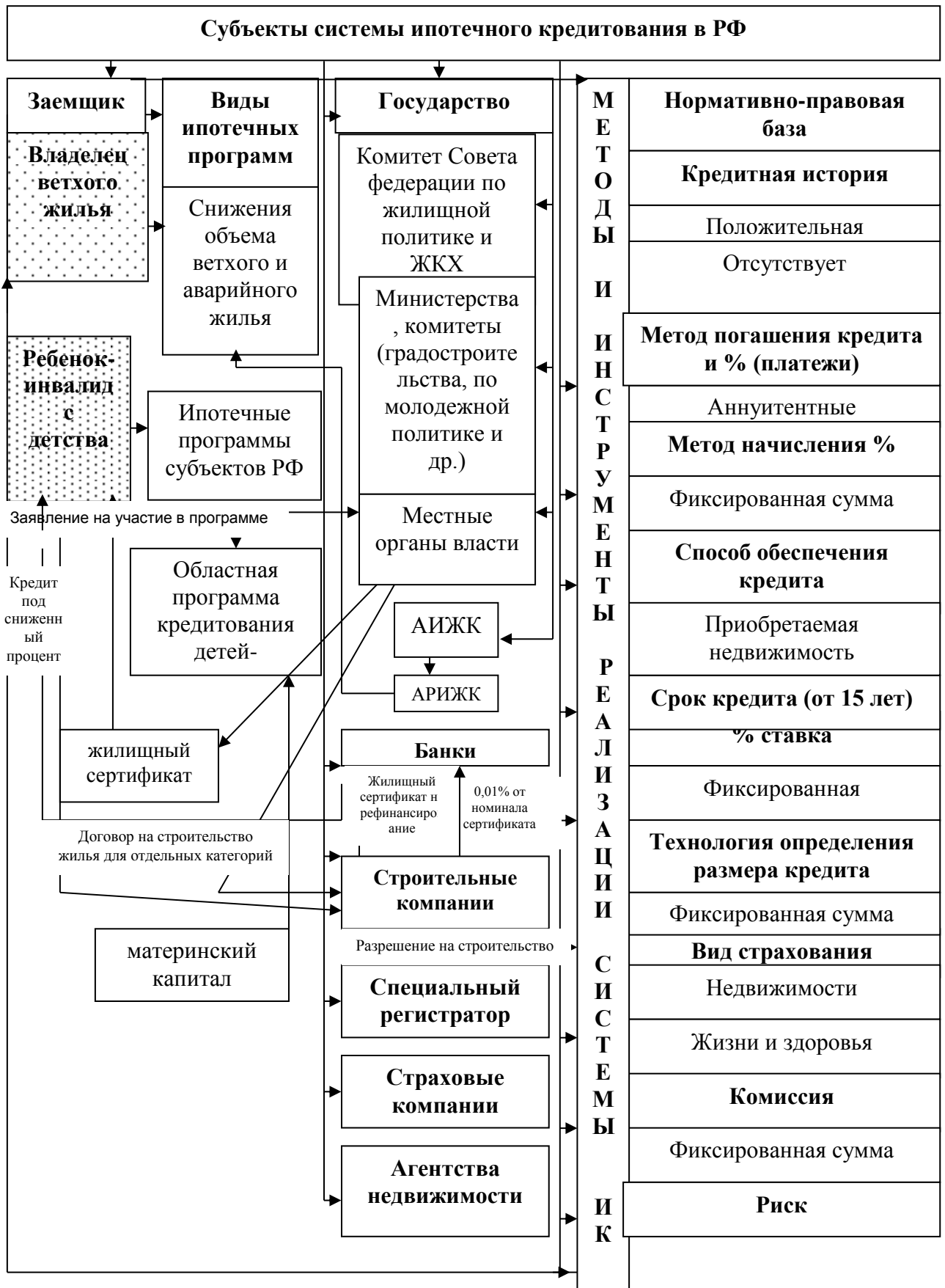


Рис. 2. Механизм реализации ипотечных программ с учетом расширения субъектно-объектного состава системы ипотечного кредитования<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Разработан автором на основе исследований

Для выполнения комплекса антикризисных мер в сфере социального ипотечного кредитования необходимо учитывать:

- усовершенствование нормативно-правовой базы, регулирующей деятельность ипотечной сферы;
- введение в Стратегию развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 года новых категорий граждан-субъектов ипотечного кредитования;
- отлаживание системы финансирования государством граждан, нуждающихся в приобретении жилья;
- разрабатывание новых ипотечных программ с учетом расширения субъектно-объектного состава участников системы ипотечного кредитования и апробация программы в субъектах РФ;
- потребность в создании единого специального регистратора, оформляющего разрешения на строительство застройщикам;
- формирование единого координационного центра в каждом субъекте Федерации, координирующего и контролирующего сферу ипотечного кредитования и взаимодействующего с другими участниками системы ИК;
- расширение спектра банковских ипотечных программ и совершенствование условий действующих программ;
- тесное взаимодействие банков, местных органов власти, застройщиков, страховых компаний в процессе реализации различных ипотечных программ;
- популяризация возможности участия граждан в ипотечных фондах.

Реализация представленного комплекса антикризисных мер в сфере социального ипотечного кредитования позволит сформировать рынок доступного жилья в России, что в дальнейшем даст возможность значительно повысить уровень обеспеченности жильем граждан страны, тем самым снизив уровень социальной напряженности.

### Список литературы

1. Артеменко О. Ипотека: итоги 2010 года - <http://www.realto.ru/journal/news/realty> (08.12.2011)
2. Официальный сайт Администрации Краснодарского края - <http://admkrain.kuban.ru/content/section/10/detail/28589> (08.12.2011)
3. Официальный сайт Независимой газеты - [http://www.ng.ru/economics/2010-04-27/1\\_poor.html](http://www.ng.ru/economics/2010-04-27/1_poor.html) (08.12.2011)
4. Официальный портал Администрации Ростовской области - <http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=89691> (08.12.2011)
5. Официальный сайт информационного агентства «Татар-информ» - <http://president.tatarstan.ru/news/view/88653>, 24.09.2010. (08.12.2011)
6. Официальный портал Южного региона - <http://www.yuga.ru/news/243842> (08.12.2011)