

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОБЕСПЕЧЕННОГО ИПОТЕКОЙ, В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЛЕПЕХИН
Илья
Александрович



И.А.ЛЕПЕХИН

Российский государственный гуманитарный университет, филиал в г. Твери

Кандидат юридических наук. В 2007-2008 гг. работал юристом в Тверском областном фонде ипотечного жилищного кредитования. В настоящее время – заведующий кафедрой экономико-управленческих и правовых дисциплин ГОУ ВПО «Российский государственный гуманитарный университет» филиал в г. Твери. Автор более 30 научных работ по теме ипотечного кредитования в России.

Ключевые слова: жилищное строительство, ипотека, кредитование, жильё
Адрес для корреспонденции: ilja-lepelin@rambler.ru

Жилищное строительство (ЖС) в России, лишившись в начале 90-х г. XX века в связи с переходом к рыночной экономике доминирующего государственного бюджетного финансирования, не смогло в короткие сроки переориентироваться на рыночные принципы. В XXI в. наша страна «вошла, неся на своих плечах груз проблем, накопившихся в жилищной сфере за прошедшие десятилетия, и достигших критической массы» [1].

Проблема ЖС и обеспечения граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем, несмотря на пристальное к ней внимание, до сих пор остается нерешенной. Фонд ветхого и аварийного жилья на конец 2010 г. составлял около 100 млн м² [2]. На начало 2010 г. на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях состояло 2,82 млн семей [3].

В 2011 г. в России было введено в эксплуатацию 788,2 тыс. квартир общей площадью 62,3 млн м² [4], при этом численность постоянного населения на 01.12.2011 составила 142,9 млн человек [5]. Таким образом, в 2011 г. в Российской Федерации было построено 0,436 м² жилья на человека в год. При этом средняя обеспеченность жильем в нашей стране составляет 22,6 м² на человека, что в 2-3 раза меньше, чем в развитых европейских странах, в которых этот показатель — 40 м² на человека и более (Германия — 40,1; Великобритания — 44; Дания — 50,6; Норвегия — 74), а в США — 65 м² на человека [6].

Для того чтобы достичь со временем хотя бы европейского уровня обеспеченности жилой площадью в России, необходимо строить не менее 1 м² на человека в год, т.е. не менее 143 млн м² жилья в год. Таким образом, количество возводимого жилья необходимо увеличить в 2,5 раза. Достичь столь высоких темпов строительства и тем самым разрешить проблему обеспечения граждан жильем возможно только путем становления рыночных отношений в сфере ЖС, по-новому формируя источники его финансирования.

В существующих условиях наиболее приемлемым способом финансирования ЖС должно стать кредитование, обеспеченное ипотекой, развитие которого является одной из актуальных задач в современной России.

Финансирование в необходимых для строительства объемах всегда связано с предоставлением крупных денежных сумм, поэтому кредитные организации во всех без исключения случаях кредитования требуют от застройщика соответствующего равновеликого обеспечения. При этом ипотека особенно часто применяется на практике по причине более высокой степени ликвидности недвижимого имущества по сравнению с любым другим закладываемым имуществом [7]. На сегодняшний день ипотека является наиболее привлекательным видом залога, особенно в сфере кредитных правоотношений [8].

Кредитование ЖС, обеспеченное ипотекой, является инновацией в

новейшей правовой и экономической истории нашей страны. Как отметил Президент РФ Д.А.Медведев: «Когда мы начали заниматься этой проблематикой, долго обсуждали, какой механизм использовать; в конечном счёте вышли на то, что главным механизмом должна быть ипотека. Непривычный механизм. Ещё 5-7 лет назад само это слово было непонятным, книжным, казалось, что это откуда-то из зарубежной жизни, и непонятно, что с этим всем делать. Но ипотека вошла в нашу жизнь, люди стали приходить в банки и получать кредиты. И сейчас самое главное — не обесценить саму конструкцию, а наоборот, придать ей дополнительную эластичность» [9].

Развитие системы кредитования, обеспеченного ипотекой, является одним из важнейших инструментов реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». Цель данного проекта заключается в том, чтобы увеличить объемы строительства жилья и необходимой коммунальной инфраструктуры, развить деятельность финансово-кредитных институтов и механизмов, привести в соответствие со стандартами качества жилищный фонд и коммунальную инфраструктуру [10]. «Кредитование должно стать долгосрочным и доступным для граждан. А чтобы рост спроса на жилье не привел только к скачку цен, следует обеспечить конкурентные условия для жилищного строительства» [11].

Комплексность проблемы развития ЖС и его кредитования в современных российских условиях требует для ее решения системного подхода. Причем масштаб проблемы, ее значимость для социального и экономического развития России обуславливают необходимость максимально быстрых действий, использования как отечественного, так и мирового опыта в этой сфере.

Механизмы финансирования строительства за счет кредитов, обеспеченных ипотекой, отлажены в большинстве развитых стран. Кредитные организации обеспечивают финансирование как производителей жилищной продукции — застройщиков, так и ее конечных потребителей — граждан. Проблемы финансирования ЖС и приобретения гражданами готового жилья в этих странах решаются с помощью кредитов, обеспеченных ипотекой: строительных кредитов — застройщикам и классических кредитов — населению. Данные кредитные программы привлекают на рынок недвижимости и строительства дополнительные средства, которые способствуют увеличению темпов экономического роста государства [12].

Система кредитования ЖС, обеспеченного ипотекой, в развитых странах обеспечивает относительную сбалансированность спроса на кредиты, обеспеченных ипотекой, и предложения предприятий строительного комплекса на удовлетворение потребностей населения в приобретении жилья. Функционирование данной системы обеспечивается особыми условиями,

как, например, наличие экономических и правовых механизмов, способных гарантировать возвратность инвестированных ресурсов [13].

Программы развития ЖС практически всегда являлись важнейшей составной выхода

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ТЕМПЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НЕ ОБЕСПЕЧИВАЮТ ДАЖЕ ПОЛНОЦЕННОГО ВОСПРОИЗВОДСТВА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

из экономических кризисов индустриально развитых стран в различные периоды времени, т.к. жилищный рынок имеет специфические характеристики, которые определяют его особое место в экономике и являются причиной высокого мультипликативного эффекта инвестиций в ЖС, объясняемого тем, что: во-первых, ЖС имеет большой коэффициент взаимосвязи с другими отраслями экономики; во-вторых, приобретение жилья приводит к резкому увеличению спроса на сопутствующие товары (мебель, бытовую технику и т.п.); в-третьих, в результате приобретения жилья оказываются вовлеченными в экономический оборот сбережения домашних хозяйств [14].

С целью поддержания кредитования ЖС, обеспеченного ипотекой, в Российской Федерации ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» совместно с Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства разработали механизмы, предусматривающие стимулирование кредитования застройщиков, реализующих проекты строительства жилья экономического класса, и физических лиц, приобретающих возводимое в рамках данных проектов жилье. Реализация этих механизмов, получивших название «Программа по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья» [15], позволит активизировать кредитование застройщиков и физических лиц, приобретающих жилье на этапах строительства.

Свои программы стимулирования кредитования ЖС существуют и в регионах РФ. Так, например, на территории Тверской области в настоящее время реализуется долгосрочная программа «Ипотечное жилищное кредитование в Тверской области на 2009-2013 годы» [16], целью которой является развитие жилищного кредитования, обеспеченного ипотекой, на территории области и улучшение жилищных условий населения. В рамках данной программы оказывается государственная поддержка в виде субсидий гражданам, приобретающим (строящим) жилье с помощью кредитов, обеспеченных ипотекой.

Однако уровень поддержки развития кредитования ЖС, обеспеченного ипотекой, в

Российской Федерации на сегодняшний день является недостаточным. Для сравнения, например, в 1970 г. в Тверской области было построено 568 тыс. м² жилья, в 1990 г. — 761 тыс. м² [17], а в 2011 г. — только 416 тыс. м² [18]. Существующие темпы ЖС не удовлетворяют потребности граждан России в новом жилье, не обеспечивая даже полноценного воспроизводства жилищного фонда.

Дисбаланс спроса и предложения на рынке жилья влечет за собой увеличение стоимости жилых помещений и, как следствие, дополнительные трудности в реализации конституционных прав граждан на достойное жилье. «В этой связи нашей ключевой задачей является формирование в стране масштабного рынка доступного жилья. Это значит, что должны быть созданы такие правовые, финансово-экономические и организационные условия, которые помогли бы большинству российских семей самостоятельно приобрести жилье, отвечающее их финансовым возможностям и личным представлениям о комфорте» [19].

В России существует острая потребность в создании комплексной программы поддержки кредитования ЖС, обеспеченного ипотекой. При этом роль государства в ее создании и развитии не должна (особенно на этапе становления) ограничиваться только регулируемыми и контролирующими функциями. Государство должно взять на себя все основные функции, необходимые для запуска этой системы, до тех пор, пока не появятся иные — негосударственные институты, способные самостоятельно поддерживать и развивать систему кредитования ЖС, обеспеченного ипотекой.

Увеличение объемов ЖС приведет к раскручиванию инвестиционной спирали в смежных отраслях, что незамедлительно вызовет рост производства цемента, железобетонных изделий, металлоконструкций, строительной и транспортной техники, стекла, продукции деревообработки и т.д. По оценкам специалистов, вложение одной денежной единицы в кредитование ЖС дает от 2 до 3 единиц прироста ВВП [20].

В кризисных и посткризисных условиях ЖС может стать локомотивом развития экономики всей страны. В этих условиях построение и развитие системы кредитования ЖС, обеспеченного ипотекой, должно стать одним из приоритетных направлений увеличения темпов экономического роста. Для создания такой системы в первую очередь необходимо завершить формирование целостной законодательной базы, регулирующей данную сферу правоотношений.

Построение эффективно функционирующей системы кредитования ЖС, обеспеченного ипотекой, может стать ключевым инструментом экономической политики в Российской Федерации. Для этого необходимо максимально использовать все возможности по поддержке массового строительства жилья с привлечением кредитов, обеспеченных ипотекой, за счет создания правовых, организационных и финансовых стимулов, а также целенаправленного участия государства в этом социально важном секторе экономики.

1. Кошман Н.П., Глинский К.К., Пономарев Н.Н. Состояние жилищной сферы в Российской Федерации. Новый подход к формированию жилищной политики. www.nchzk.ru/lib/50/50385/index.htm.
2. Ветхий и аварийный жилищный фонд // Сайт Федеральной службы государственной статистики. www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh42.htm.

3. Жилищные условия населения // Сайт Федеральной службы государственной статистики. www.gks.ru/bgd/regl/b11_04/IssWWW.exe/Stg/d09/2-jil.htm.
4. О жилищном строительстве в 2011 году // Сайт Федеральной службы государственной статистики. www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d03/21.htm.
5. Демография // Сайт Федеральной службы государственной статистики. www.gks.ru/bgd/free/b11_00/IssWWW.exe/Stg/dk12/8-0.htm.
6. Инфраструктурный комплекс России в зеркале мировой экономики // Капитал страны. www.kapital-rus.ru/articles/article/96.
7. Стенина Н.П. Залог как способ обеспечения финансирования застройщика при строительстве жилых и нежилых зданий // Современное право. 2008. № 8. С. 3.
8. Быстревский С.В. Ипотека как один из способов обеспечения исполнения кредитных обязательств. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 2.
9. Медведев Д.А. Разговор с Дмитрием Медведевым. Ответы на вопросы главного редактора информационной службы НТВ Татьяны Митковой. www.kremlin.ru/transcripts/3790.
10. Яковлев В.А. Национальный проект «Доступное, комфортное жилье — гражданам России» и Федеральная целевая программа «Жилище» // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2005. № 5. www.dpr.ru/journal/journal_25_15.htm.
11. Путин В.В. Послание Президента РФ Федеральному Собранию РФ // Российская газета. 2004. № 109. С. 3.
12. Макаренко М.П. Ипотека как фактор повышения совокупного спроса. Дис. ... канд. эконом. наук. СПб., 2009.
13. Клевцов В.В. Формирование регионального рынка ипотечного жилищного строительства (на примере Тверской области). Дис. ... канд. эконом. наук. М., 2006. С. 27.
14. Южелевский В.К. Какая ипотека нужна России. Тверь, 2004. С. 24.
15. Программа по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья // Сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. www.ahml.ru/ru/participants/Proekt_stimul_kredit.
16. Постановление администрации Тверской области от 01.09.2008 № 279-па «Об утверждении долгосрочной целевой программы Тверской области «Ипотечное жилищное кредитование в Тверской области на 2009-2013 годы» // Тверская жизнь. 2009. № 18-19.
17. Российский статистический ежегодник 2011 // Сайт Федеральной службы государственной статистики. www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/news/14f2bf004995c30eb898fd3a2dfc23c6.
18. О жилищном строительстве в 2011 году // Сайт Федеральной службы государственной статистики. www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d03/21.htm.
19. Путин В.В. Выступление Президента Российской Федерации // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2005. № 2. www.dpr.ru/journal/journal_23_5.htm.
20. Ужегов А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. СПб., Питер, 2001. С. 25.

Prospects of development of crediting of housing construction, secured by the mortgage, in the Russian Federation

I. A. Lepekhin, PhD in Law, Head of Department of Economics and Management and legal disciplines in a branch of the Russian State Humanities University in Tver

The problem of housing and welfare of the citizens of the Russian Federation affordable and comfortable housing, despite the close attention to it, still remains unresolved. In the existing conditions the most acceptable way of financing of housing construction should be lending secured by mortgage, the development of which is one of the actual problems in modern Russia.

Key Words: housing construction, mortgage lending, housing

Corresponding address: ilja-lepehin@rambler.ru