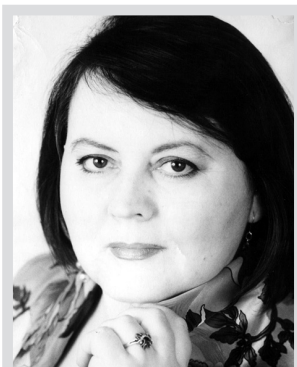


УДК 332.821

## Механизм кредитной поддержки жилищного строительства (на примере Республики Татарстан)



### **Загидуллина Г.М.**

Доктор экономических наук, профессор,  
заведующая кафедрой экономики и предпринимательства в строительстве,  
проректор по дополнительному образованию  
Казанского государственного архитектурно-строительного университета

### **Мустафина Л.Р.**

Кандидат экономических наук,  
доцент кафедры экономики и предпринимательства в строительстве  
Казанского государственного архитектурно-строительного университета



### **Афанасьева А.Н.**

Кандидат экономических наук,  
старший преподаватель кафедры муниципального менеджмента  
Казанского государственного архитектурно-строительного университета

*В современных условиях сфера жилищного строительства остро нуждается в создании финансового механизма государственной поддержки физических лиц, участвующих в долгосрочном финансировании строительства жилья. В данной статье рассматривается региональный опыт реализации механизма государственной кредитной поддержки граждан, который с социально-экономических позиций позволяет оценивать возможность приобретения и погашения кредита с учетом их доходов, соответствующих условию экономической доступности.*

*Ключевые слова: доступность жилья, механизм, жилищное строительство, доход, государственная поддержка, рынок жилой недвижимости.*

В настоящее время рынок жилищной недвижимости характеризуется увеличением темпов жилищного строительства, что связано, в первую очередь, с вложением большого объема федеральных бюджетных средств в сферу жилищного строительства в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России» и ряда других федеральных программ. Однако принимаемые меры не могут в полной мере решить проблему обеспеченности граждан доступным жи-

лем. Основной причиной является опережающие темпы роста стоимости жилищной недвижимости по сравнению с ростом реальных доходов домохозяйств, высоким барьером доступности жилья для подавляющего большинства населения. Ситуация усугубляется тем, что отсутствует единый механизм эффективного регулирования жилищного строительства на региональном уровне. Это приводит к снижению платежеспособного спроса и к общей стагнации на рынке недвижимости.

Государственная поддержка жилищного строительства обуславливается важным социальным значением и фактором, который характеризует состояние национальной безопасности страны. Осуществляя процесс регулирования деятельности субъектов, участвующих в процессе жилищного строительства, государство в первую очередь должно нести ответственность перед гражданами за результаты проводимых преобразований.

Механизм государственной кредитной поддержки, который успешно реализуется в Республике Татарстан, направлен на эффективное использование частных инвестиций и личных сбережений граждан; планирование жилищной обеспеченности граждан с разным уровнем среднедушевых доходов и социально-экономической ситуации в регионе [1; 2]. Данный механизм основан на использовании кооперативной схемы строительства без использования рискованного залогового механизма, существующего при классической ипотеке, а также механизма внутреннего кредитования, позволяющего оценивать возможность погашения гражданами предоставленного им кредита [3]. По существу для такой оценки используется правило для расчета длительности кредитного периода:

$$n \cdot C = (C_{1кв.м} \cdot S_{кв.}^{огр} - ПерВзнос) \cdot (1 + \alpha \cdot n) + 10 \cdot n \cdot ПН_{мес}, \quad (1)$$

где  $n$  – кредитный период, года;

$C$  – величина возможных сбережений гражданином за год, руб. Определяется как разница между годовым доходом гражданина и величиной минимального потребительского бюджета в РТ за год;

$C_{1кв.м}$  – стоимость строительства жилья за 1 кв. м общей площади приобретаемой квартиры за кредитный период, руб.;

$S_{кв.}^{огр}$  – ограниченная величина площади приобретаемой квартиры, кв. м;

$ПерВзнос$  – первоначальный взнос в покупку жилья в рассрочку, руб.;

$\alpha$  – ставка кредита за годовой период, % (в регионе данная ставка равна 7 %);

$ПН_{мес}$  – текущая оплата за наем жилья за 1 месяц, руб. Особенностью данного показателя является то,

что в ходе выкупа жилья в собственность этот показатель уменьшается пропорционально сумме погашения кредита, но увеличивается с учетом инфляции.

Необходимо отметить, что в приведенном выражении ряд параметров, таких как  $S_{кв.}^{огр}$ ,  $ПерВзнос$ ,  $ПН_{мес}$  являются объектом внутренней жилищной политики.

Тем не менее, для подтверждения реализации механизма, приведем экспериментальные расчеты для квартиры площадью 54 кв. м, приобретаемой в течение 5 лет (табл. 1).

Реализация механизма по государственной поддержке граждан в решении жилищных проблем, которые нуждаются в строительстве собственного жилья, привязана к двум группам критериев. Во-первых, к показателю жилищной обеспеченности, так как процесс связан с ограниченностью кредитных ресурсов со стороны государства. Во-вторых, к четырем социальным слоям в соответствии с уровнем доходов (введены квоты), т.е. к условию экономической доступности.

Основным субъектом реализации такого механизма является жилищно-строительный кооператив, который создается и функционирует в рамках действующего законодательства. Жилищно-строительный кооператив является разновидностью специализированного потребительского кооператива, создаваемого для целей строительства и последующей эксплуатации многоквартирного дома путем равноправного самоуправления.

Применение такого субъекта позволяет снижать стоимость приобретаемого гражданами жилья в 2 раза по сравнению с рыночной ценой жилья по механизму ипотечного кредитования и долевого строительства. Современная практика инвестиционно-строительной деятельности такова, что строительная организация берет на себя функцию заказчика-застройщика, привлекая граждан на условиях заключения договора долевого участия строительства или используя другие «серые» схемы (договор соинвестирования, предварительный договор, вексельная схема, переуступка права требования). Однако все они являются рискованными и дорогими,

Таблица 1

Экспериментальные расчеты для квартиры 54 кв. м., руб.

Период, в течение которого приобретается жилье со ставкой 7 %, в месяцах	Стоимость 1 кв. м	Найм, ПН <sub>мес</sub>	Платеж по выкупу квартиры в первый месяц с учетом первоначального взноса ПерВзнос			
			0 %	10 %	20 %	30 %
60	29 000,00	120,00	26 220,00	23 598,00	20 976,00	18 354,00
48	31 096,41	139,02	28 097,98	25 288,19	22 478,39	19 668,59
36	33 344,37	161,04	30 106,56	27 095,91	24 085,25	21 074,59
24	35 754,84	186,56	32 253,98	29 028,59	25 803,19	22 577,79
12	38 339,56	216,13	34 548,83	31 093,95	27 639,07	24 184,18
1	40 872,71	247,33	36 789,56	33 110,60	29 431,65	25 752,69
Окончательная стоимость жилья			1873306,41	1842575,77	1811845,13	1781114,49

как для строительной организации, так и для дольщиков (во многих регионах проблема обмана долевыми застройщиками стала основной головной болью городских администраций) [4].

Преимущество данного подхода можно охарактеризовать тем, что гражданин, приобретающий право на жилье по механизму, используемому в Республике Татарстан и не способный выполнить свои договорные обязательства, утрачивает право пользования жильем и получает возврат большей части денежных средств, уплаченных в порядке выкупа жилья. Так в сравнении с механизмом ипотечного кредитования, гражданин, приобретающий право на жилье, может утратить право собственности на жилище, утратить средства, уплаченные в погашение кредита, утратить другое движимое имущество, права на выплату страховой премии при утрате здоровья.

Более того, к положительным методам государственного регулирования механизма кредитной поддержки граждан, используемые в политике РТ, относятся дифференциация стоимости приобретаемого жилья с учетом свойств выделенного социального слоя, города, района республики, первоначального взноса, срока кредита и условий найма. Кроме того, в этом случае исключаются все дополнительные затраты связанные с получением и обслуживанием ипотечного кредита (плата за рассмотрение документов, комиссия за выдачу кредита и ведение ссудного счета, ежегодное страхование, снятие кредитных средств со счета, регистрация сделки в ФРС и т.п.).

Таким образом, суть реализации механизма государственной поддержки жилищного строительства в Республики Татарстан заключается в понижении барьера доступности жилья за счет формирования двух системных блоков – жилищно-строительного кооператива и механизма внутреннего кредитования членов кооператива. Спецификой такого кредитования граждан является условие, что для строительства жилья используются в основном частные средства и личные сбережения граждан с минимальным участием бюджетных ресурсов. Поэтому, важнейшей особенностью механизма государственной поддержки жилищного строительства является возможность использования в других регионах для повышения доступности жилья и решения ряда социально-экономических проблем, за счет:

– введения системы внутреннего небанковского механизма кредитования без использования рискованного и дорогого залогового механизма, а также системы предварительного накопления сбережений для целей строительства;

– системы адресной поддержки некоторым категориям населения за счет увеличения сроков рассрочки и уменьшения первоначальных взносов (молодым семьям, работникам бюджетной сферы, сельским жителям и т.д.);

– формирования до начала строительства жилья жилищно-строительного кооператива;

– снижения стоимости строительства жилья почти в 1,5-2 раза;

– снятия искусственных споров и конфликтов между долевыми застройщиками и строительными организациями, которые представляют угрозу для общества и возникновения претензий собственников жилья к органам местного самоуправления и к органам государственной и республиканской власти;

– получение гражданами в собственность 100 % имущества, созданного за счет их средств (искусственно созданные угрозы выселения граждан из жилья полностью исключаются);

– возможности уменьшения нагрузки на бюджеты разных уровней при одновременном расширении количества строящегося жилья и создания эффективного механизма государственной поддержки организаторов жилищного строительства с использованием договорного льготирования, что в свою очередь позволит органам государственной (региональной и муниципальной) власти ввести механизм среднесрочного и долгосрочного планирования капиталов, условий капитализации земли, поступлений в бюджет и внебюджетные фонды.

#### Литература:

1. Загидуллина Г.М., Замалиев Э.Ф. Особенности программы социальной ипотеки Республики Татарстан // Известия КГАСУ. – 2010. – № 2/14. – С. 333–338.
2. Сиразетдинов Р.М. Основные направления повышения уровня доступности жилья в рамках инновационной жилищной политики // Российское предпринимательство. – 2011. – № 9 (1) (191). – С. 162–175.
3. Мустафина Л.Р., Афанасьева А.Н., Ланцов В.М. Социальные аспекты решения проблемы доступности жилья для населения (на примере Республики Татарстан) // Проблемы современной экономики. – 2012. – № 3 (43). – С. 272–275.
4. Афанасьева А.Н. Концепция решения жилищной проблемы в Республике Татарстан // Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 29 (356). – С. 18–25.

## **Mechanisms of Credit Support of Housing Construction as Exemplified by the Republic of Tatarstan**

***G.M. Zagidullina, L.R. Mustafina, A.N. Afanasieva  
Kazan State University of Architecture and Engineering***

*The sphere of housing construction in modern conditions requires creation of financial mechanism of state support of physical persons participating in long-term funding of housing construction. The paper addresses regional experience of implementation of mechanism of citizens' state credit support which allows assessing the possibility of acquiring and repayment of credit taking into account their profit corresponding to the term of economic affordability.*

*Key words: housing affordability, mechanism, housing construction, profit, state support, housing market.*

