

УДК 330.1

Особенности реализации программы социальной ипотеки в Республике Татарстан



Курзина И.М.

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



Сафина Р.С.

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

В статье характеризуются региональные особенности осуществления государственной поддержки населения в приобретении жилья по программе социальной ипотеки. Рассматривается механизм реализации программы в Татарстане, показываются его некоторые отличия от аналогичных программ в других регионах. Анализируются проблемы, которые существуют в области ипотечного кредитования.

Ключевые слова: социальная ипотека, жилищное строительство, жилищные условия, государственная поддержка, ипотечный кредит, инвестиции.

Доступное для населения жилье, безусловно, является важнейшим показателем уровня благосостояния страны и приоритетной социальной задачей. Для ее решения разработаны и принимаются к реализации соответствующие программы и нормативно-правовые документы, целью которых являются привлечение инвестиций в строительную сферу и повышение покупательной способности населения. Одной из таких программ является социальная ипотека.

Социальная ипотека – это возможность улучшения условий жизни для некоторых категорий граждан с помощью ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки. Приобретение жилья на льготных условиях предполагается только в пределах установленных социальных норм. На сегодняшний день она составляет 18 квадратных метров на человека.

Основные преимущества социальной ипотеки для населения заключаются в следующем:

- возможность получить снижение процентов (дотацию) по ипотечному кредиту;
- предоставление субсидии на часть стоимости жилья;
- продажа государственного жилья в кредит по более низкой ставке.

В то время как федеральная программа соципотеки по всем регионам России вступила в действие только с 2015 г., в Татарстане она работает уже с 2005 г., и сейчас можно подвести основные итоги ее реализации за прошедшие 10 лет. Учитывая тот факт, что недостаток жилья является одной из самых острых и давних проблем для значительной части населения страны, итоги эти, несмотря на имеющиеся недоработки в целом, безусловно, можно оценить как положительные. Программа социальной ипотеки появилась и заменила программу ликвидации ветхого жилья (1995-2004 гг.), благодаря которой были улучшены условия жизни для многих татарстанцев, отстроено более 50 тысяч квартир.

Основные условия соципотеки в РТ состоят в следующем. Квартиры предоставляются с рассрочкой платежа до двадцати восьми с половиной лет под 7 % годовых. Такая ставка почти в два раза ниже, чем установлена в других регионах. Некоторые граждане могут принимать участие в программе, даже не сделав первоначальный взнос. Существует также возможность оплаты стоимости жилья собственным трудом и (или) плодами производства подсобного хозяйства. Если в семье, которая участвует в программе, рождаются дети, такая семья получает грант на каждого ребенка, который можно использовать для погашения части ипотечного кредита в размере, эквивалентном стоимости 18 кв.м., но не более стоимости неоплаченной части жилья в момент рождения.

Программа социальной ипотеки предоставляет помощь нуждающимся в улучшении жилищных условий, обеспечивая получение кредита на льготных условиях. Кроме того, большая часть многоквартирных домов, возведенных по социальной ипотеке, уходит работникам организаций, которые финансируют программу, отчисляя средства в Госжилфонд РТ. Так, например, в 2011 г. в финансировании Программы социальной ипотеки принимали участие 1999 организаций, выполняющих свою работу на территории Республики Татарстан. Объем принятых предприятиями обязательств составил в общей сумме 5 млрд. 319 млн. руб. [1].

На рисунке 1 представлены основные проблемы, связанные с развитием ипотечного кредитования. Рассматриваются три основных блока проблем: экономические, юридические и организационные. Понятно, что чем быстрее они решаются, тем активнее будет развиваться российский рынок жилья. Именно данная задача ставилась при инициализации государственной поддержки ипотечного кредитования в рамках программ социальной ипотеки.

В таблице 1 показаны отличия социальной ипотеки от коммерческой. Бесспорно, у первой условия для взятия ипотечного кредита куда более выгодные.

Таблица 1

Различия социальной и коммерческой ипотеки (в среднем по России)

| Показатель | Ипотека | |
|--|---------------|---------------|
| | Социальная | Коммерческая |
| Норма площади на 1 члена семьи | до 18 кв.м. | Не ограничена |
| Первый взнос | не менее 11 % | не менее 30 % |
| Ставка по кредиту в рублях | 7-12 % | 12-19 % |
| Кредит от стоимости квартиры | до 20 % | До 70 % |
| Срок | 7-28 лет | 10-30 лет |
| Выплаты по кредиту в процентном соотношении к доходу семьи | не более 20 % | 30-40 % |

На данный момент почти в 70 регионах России в целях решения жилищной проблемы с использованием механизмов ипотеки созданы региональные операторы ипотечного рынка (ипотечные фонды, агентства и корпорации). В РФ действуют 72 региональных, 21 муниципальных и 5 отраслевых операторов [2].

Перемены, происходящие в российской экономике, затронули и условия кредитования, которые имелись на федеральном уровне. Это сделало более сложным возможность покупки имущества жителями страны. Во-первых, значительно повысился размер минимального первоначального взноса (с 10 % до 30 %), во-вторых, усложнилась процедура по подтверждению дохода заемщиков. Теперь необходимо предоставление более точных сведений о доходах (справка 2-НДФЛ).

Будучи одним из ключевых игроков на рынке ипотеки, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию изменило порядок и условия начисления процентных ставок, ввело так называемый специальный калькулятор расчета процентной ставки.

Все это сделало более жесткими требования по получению кредитов во всех первичных кредитных организациях. Произошло повышение средней ставки по коммерческим ипотечным кредитам, теперь она колеблется на уровне 16-19 %.

Было бы неправильным утверждать, что ужесточение условий кредитования является необоснованным. Волна невозвратов кредитов приобретает массовый характер, что можно в свою очередь объяснить снижением финансовой устойчивости предприятий-работодателей и, как следствие, платежеспособности его работников. На количество желаю-

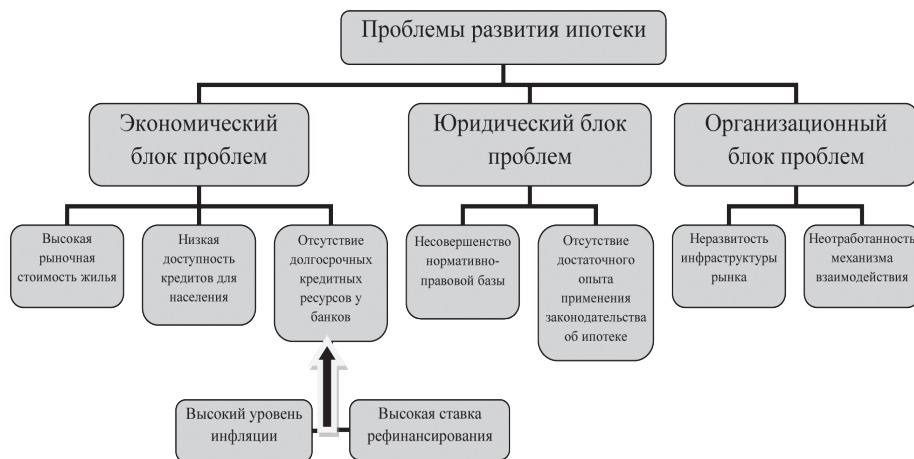


Рис. 1. Основные проблемы развития ипотечного кредитования в РФ

щих участвовать в ипотечном кредитовании влияют изменения, связанные с известными негативными явлениями в экономике в целом. Мировой финансовый кризис, санкции, введенные в отношении России западными странами, создали немало трудностей для отечественных работодателей. Опасаясь остаться без работы или оказаться в долговой яме, жители России пытаются пересмотреть свое отношение к возможностям приобретения нового жилья.

Отечественные банки вынуждены давать ипотечные кредиты под проценты, превышающие минимум вдвое ставки по ипотеке в западных странах. Это вполне объяснимо. Они должны учитывать стоимость ресурсов, которая зависит от ставки рефинансирования, а также темпы роста инфляции. Поскольку и то, и другое в нашей стране намного выше, то и кредит получается существенно дороже.

Несмотря на значительные осложнения по приобретению ипотеки на данный момент, видна положительная динамика. Число желающих приобрести свое жилье с помощью ипотечного кредитования непрерывно растет. Государство оказывает значительную поддержку, в частности, снижая ставку рефинансирования, вследствие чего несколько понижается и ставка по ипотечному кредиту.

Очень много для претворения в жизнь программы социальной ипотеки делается органами местного самоуправления. Они каждый по-своему осуществляют решение вопроса, касающегося обеспечения жильем льготных категорий граждан. Так, например, в центральном регионе льготники получают возможность приобрести жилье по себестоимости в объектах, которые строят городские власти, что в конечном итоге обходится им почти вдвое дешевле стоимости аналогичного жилья на частном рынке.

Как уже отмечалось, в нашей республике льготники получают право приобрести недвижимость в рассрочку на 28 лет с небольшой процентной ставкой (7 % годовых). В этой программе также допускается, что можно приобрести недвижимость даже без первоначального взноса. Примерно такая же программа действует в Западной Сибири, напри-

мер, в Омской области, а жители других регионов, скажем, Липецка субсидируются для оплаты первоначального взноса. Власти Приморья для граждан, принадлежащих к льготным категориям, осуществляют оплату процентов по ипотечным кредитам, что делает возможным охватить процессом ипотечного кредитования значительное количество граждан края, подходящих под эту программу.

За время реализации программы социальной ипотеки в РТ получили квартиры более 20 тыс. семей [3]. В очереди на получение жилья по социальной ипотеке в Казани стоит более 9 тыс. человек. Еще около 5 тыс. семей состоят в предварительном списке, подавляющее большинство из них – работники бюджетной сферы. В целом, спрос на квартиры по программе социальной ипотеки остается высоким. Для его удовлетворения необходимо ежегодно строить в столице республики не менее 3,7 тыс. квартир, что составляет примерно 280 тыс. кв.м жилой площади [4].

Литература:

1. Социальная ипотека в Казани – условия программы. – URL: <http://www.ipoteka-legko.ru/socialnaya-ipoteka-v-kazani/>
2. Социальная ипотека в России – условия и ставки. – URL: <http://www.gdeetotdom.ru/articles/2035108-2015-01-13-sotsialnaya-ipoteka-v-rossii-usloviya-i-stavki/>
3. Социальная ипотека в РТ: более 20 тысяч семей за 10 лет // Казанские Ведомости. – 2015. – Вып. 9.
4. Социальная ипотека в Казани и Татарстане в 2015 г. – URL: http://www.vse-obipoteke.ru/socialnaja_ipoteka_v_regionah/tatarstan/

Implementation of the Program of Social Mortgage in the Republic of Tatarstan

I.M. Kurzina, R.S. Safina
Kazan State University of Architecture and Engineering

The paper dwells upon regional particularities of state support for population with social housing loans. The authors analyze the mechanisms of implementation of the program in the Republic of Tatarstan, its differences from similar programs in other regions and problems existing in the sphere of mortgage lending.

Key words: social mortgage, housing construction, housing conditions, state support, mortgage loan, investments.