

УДК 691.33

Загидуллина Г.М. – доктор экономических наук, профессор

Замалиев Э.Ф. – аспирант

E-mail: em_z@mail.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

ОСОБЕННОСТИ ПРОГРАММЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

АННОТАЦИЯ

В статье рассматривается действующая программа социальной ипотеки Республики Татарстан, раскрыты основные схемы, положения, приведено сравнение с банковской схемой ипотеки, проведен анализ работы программы на перспективу.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: социальная ипотека, инвестиции, источники финансирования.

Zagidullina G.M. – doctor of economical sciences, professor

Zamaliyev E.F. – post-graduate student

Kazan State University of Architecture and Engineering

FEATURES OF THE PROGRAM OF THE SOCIAL MORTGAGE OF REPUBLIC TATARSTAN

ABSTRACT

In article considered the operating program of a social mortgage of Republic Tatarstan, the basic schemes, positions are opened, comparison with the bank scheme of a mortgage is resulted, the analysis of work of the program on prospect is carried out.

KEYWORDS: social mortgage, investments, financing sources.

Накопленный опыт и успешные итоги ликвидации ветхого жилья подготовили базу для дальнейшего развития жилищного строительства и реализации нового республиканского проекта – социальной ипотеки. 27 декабря 2004 года принят Закон Республики Татарстан № 69-ЗРТ «О государственной поддержке жилищного строительства в Республике Татарстан». Государственный внебюджетный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан преобразован в некоммерческую организацию «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан» (ГЖФ), не имеющую членства и не ставящую своей целью извлечение прибыли.

Основным направлением деятельности фонда является реализация жилищных программ, принятых Правительством Российской Федерации, органами государственной власти Республики Татарстан и органами местного самоуправления, а также реализация жилья населению Республики Татарстан на принципах социальной ипотеки, ипотечного кредитования граждан и юридических лиц. Фонд инвестирует средства в строительство жилых домов, объекты социальной, инженерной инфраструктуры и благоустройство, выступает заказчиком, застройщиком строящихся и реконструируемых объектов, имеет право приобретать и реализовывать в установленном порядке жилые объекты в соответствии с целями деятельности фонда – развитие жилищного строительства и обеспечение доступным жильем населения республики, в том числе молодых семей.

Действие Программы социальной ипотеки запланировано на долгосрочную перспективу – до 2019 года, плановый объем инвестиций программы определен в размере 244 519 млн. рублей. Предусмотрено увеличение объема вводимого жилья до 1 млн. кв. м. в год к 2010 году. По состоянию на 01.11.2008 года активы фонда составляют 39 066,8 млн. рублей. При низких доходах отдельных категорий граждан и в отсутствие их уверенности в стабильности финансовых институтов программа способна в короткие сроки привлечь в реальный сектор экономики средства населения, отложенные на улучшение жилищных условий. Аккумулируя и вкладывая их в широкомасштабное строительство, программа дает уникальный способ решения жилищной проблемы значительной части населения. Реализуется программа при тесном взаимодействии Фонда с органами власти. Правительством республики утверждены нормативные акты, определяющие механизм взаимодействия участников программы, порядок постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий,

порядок предоставления жилья. Ежегодно утверждаются целевые программы «Обеспечение жильем граждан в Республике Татарстан по социальной ипотеке».

Опыт работы Государственного жилищного фонда при Президенте Республики Татарстан сначала по реализации Программы ликвидации ветхого жилья, а в 2005-2010 гг. – Программы социальной «ипотеки», позволил фонду плавно интегрироваться в реализацию Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». В рамках федеральной целевой программы «Жилище» фонд реализует подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей», «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой», «Обеспечение жильем семей молодых специалистов на селе» в рамках программы «Развитие агропромышленного комплекса», а также подпрограмму «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан».

Республика, опираясь на внутренние резервы, нашла механизмы, при которых способна решать жилищную проблему более доступными средствами, нежели это делается сегодня в целом по Российской Федерации. Однако прежде чем программа заработала, над ней трудились почти два года. Еще в 2003 году, когда другая программа Республики Татарстан – «ликвидации ветхого жилья» – верно двигалась к своему завершению, а желающих улучшить свои жилищные условия меньше не становилось, Президент дал поручение соответствующим службам проанализировать возможности предоставления жителям республики ипотечного жилья. Почти год различные министерства и ведомства детально изучали вопрос, разрабатывали необходимые документы, центром ответственности стала специально созданная республиканская комиссия. Прделанная ими работа явилась результатом того, что весной 2004 года в нескольких городах в порядке эксперимента был запущен механизм социальной ипотеки. Сначала ссуды выдавались на 3-5 лет, и лишь к концу 2005 года были оформлены первые документы, согласно которым за ипотечное жилье можно рассчитываться в течение 15-20 лет.

При разработке программы социальной ипотеки удалось сохранить такой важный компонент, как системность застройки – в рамках программы предусматривается разработка генеральных планов. Тем самым республике удалось решить одну из самых болезненных проблем всего российского строительного комплекса – вопрос развития инженерных коммуникаций. Появляются сетевые компании, определяются способ их работы и схема привлечения капитала без ущерба для тех, кто ведет непосредственно строительство объектов. То есть, бизнес разделяется на сетевой и жилищный. Одно это влечет за собой снижение стоимости самого строительства примерно на 18 процентов. В целом за счет мероприятий, связанных с планировочными решениями и очередностью застройки, оптимизации размещения всех объектов удастся получить не менее 20 процентов экономии. Снижает себестоимость и то, что применение находят лишь проекты, наиболее эффективные с точки зрения планировочных решений.

Развитие инженерных коммуникаций ведется сетевыми компаниями за счет средств Государственного жилищного фонда взамен акций «Татэнерго». Акции накапливаются, затем реализуются на рынке, позволяя получить дополнительные средства на развитие социальной ипотеки.

Схема социальной ипотеки РТ проработана таким образом, что в ней отсутствуют некоторые структуры, традиционно имеющиеся в классической ипотеке. Между гражданином и коммерческим жильем стоит Государственный жилищный фонд – некоммерческая организация, которая решает многие вопросы, не ставя целью извлечение прибыли. Поэтому разрыв между реальной себестоимостью жилья и ценами на него минимален. Из программы, например, исключен банк со своими доходами как финансовый, кредитный центр, источник ресурсов. Он является только инструментом, который осуществляет услуги в виде расчетов. Нет необходимости и в услугах страховых компаний, поскольку жилье остается собственностью фонда до тех пор, пока за него не будет выплачена полная стоимость. Речь может идти только об общей страховке имущества, но это совершенно другие и риски, и цели. Практически не нуждается фонд и в услугах нотариальных контор. Значительно оптимизированы расходы, связанные с регистрацией.

Все это значительно снижает общие расходы – по сравнению с классической, социальная ипотека при среднем сроке кредита 15 лет обойдется жителям Татарстана на треть дешевле.

Сравнительный анализ графика платежей по социальной и банковской ипотеке (рис. 1).

Условия		Социальная ипотека	Банковская ипотека
Цена 1 кв. м		16000 руб.	35000 руб.
Площадь квартиры		54 кв. м	54 кв. м
Начальная стоимость квартиры		864000 руб.	1 890000 руб.
Процент первоначального взноса		15,4 %	15,4 %
Сумма первоначального взноса		133056 руб.	291060 руб.
Срок рассрочки	В годах	15	15
	В месяцах	180	180
Процентная ставка		7 %	13,5 %
Ежегодная ставка страхования		0 %	0,8 %
Налог на имущество		0 %	1,0 %

Срок платежа	Социальная ипотека	Банковская ипотека
За первый месяц	4 327,95	20 759,33
Через 12 месяцев	4 601,12	20 759,33
Через 24 месяца	4 920,21	20 759,33
Через 36 месяцев	5 262,86	20 759,33
Через 48 месяцев	5 630,76	20 759,33
Через 60 месяцев	6 025,74	20 759,33
Через 72 месяца	6 449,76	20 759,33
Через 84 месяцев	6 904,91	20 759,33
Через 96 месяцев	7 393,45	20 759,33
Через 108 месяцев	7 917,79	20 759,33
Через 120 месяцев	8 480,52	20 759,33
Через 132 месяца	9 084, 42	20 759,33
Через 144 месяца	9 732,45	20 759,33
Через 156 месяцев	10 472,82	20 759,33
Через 168 месяцев	11 173,94	20 759,33
Через 180 месяцев	11 974,48	20 759,33
Общая стоимость	1 482092,39	4 253276,61
Экономия средств на оплату квартиры	2 771184,22	-
Коэффициент снижения платежей по социальной ипотеке	2,87	-

Рис. 1. Сравнительный анализ графика платежей

Жилищный вопрос во все времена оставался одним из самых трудноразрешаемых. В современных же условиях, когда бесплатного жилья уже нет, а купить заветную квартиру по рыночным ценам может далеко не каждый, он звучит с особой остротой. Татарстанскую Программу социальной ипотеки в этой связи можно назвать народной – ее участником может стать любой городской житель республики, имеющий менее 18 квадратных метров жилья, и сельский, располагающий менее 21,2 квадратного метра жилой площади на человека. В этом же ряду и те, кто имеет жилье большей площади, но не обеспеченное при этом соответствующими услугами (например, газом или централизованным отоплением).

Программа позволяет приобрести квартиру даже тем, у кого нет средств на первоначальный взнос. Все нуждающиеся в улучшении жилищных условий в рамках социальной ипотеки делятся на три группы. Это работники предприятий, бюджетники и малообеспеченная часть населения. Сегодня определено, что 10 процентов ипотечного жилья будет предоставляться именно последней категории. Эти люди вряд ли будут в состоянии заплатить первоначальный взнос, весьма сомнительно даже, что они вообще смогут оплачивать ипотеку. 45 процентов квартир будет предоставляться работникам предприятий, столько же – бюджетникам.

Одно из главных и неоспоримых достоинств социальной ипотеки – процентная ставка, действующая при расчетах за жилье. Она составляет всего 7 процентов годовых – ровно на столько будут ежегодно дорожать еще не оплаченные квадратные метры квартиры, в которой участники программы уже будут жить. Максимальный срок, в течение которого можно будет рассчитываться за жилье, – 28,5 лет.

В рамках Программы социальной ипотеки применено еще одно новшество. Любая семья, приобретая квартиру по данной схеме, получает право на бесплатные метры жилья в случае рождения ребенка. Ей будет безвозмездно выплачиваться субсидия в размере 200 тыс. рублей на погашение ссуды за примерно 18 квадратных метров, которые оформят на ребенка, и он станет их собственником, достигнув совершеннолетия. Если во время погашения ссуды родится еще один ребенок, семья получит следующие 200 тыс. рублей, т.е. 18 квадратных метров бесплатно. Таким образом, республика намерена решить еще одну проблему – улучшить демографическую ситуацию.

По своему размаху Программа социальной ипотеки превосходит завершенную ранее Программу ликвидации ветхого жилья. Если в рамках последней даже в самые лучшие годы сдавалось порядка 4,5-5 тысяч квартир, то в 2005 году по программе социальной ипотеки удалось построить 6 тысяч квартир, в 2006 году – 7,5 тысяч, в 2007 году – 8,9 тысяч, в 2008 году – 10,3 тысяч квартир. В последующем республика намерена увеличить строительство квартир по программе до 10 тысяч и более.

Сегодня республика в неограниченном количестве получает предложения, связанные с предоставлением финансовых ресурсов под Программу социальной ипотеки. Причем, достаточно серьезно к Татарстану приглядываются иностранные инвесторы. Немалую роль здесь играют надежность ипотечной схемы и благоприятный инвестиционный климат в республике. Самый большой интерес к татарстанской социальной ипотеке проявляют европейские государства – Германия, Франция, Англия. Безусловно, привлекательна она и для внутреннего рынка. Достаточно активно пытаются найти себя в этой системе негосударственные пенсионные фонды, страховые компании.

Только в нынешнем году Татарстан планирует вложить в реализацию Программы социальной ипотеки более 7,5 миллиардов рублей. Их предполагается потратить на достройку ранее начатых жилых домов, развитие инженерной инфраструктуры под будущее строительство, возведение самого жилья, а также на проектирование зданий и сооружений. Это не разовая кампания, а долгосрочная программа, и она будет развиваться. В следующем году планируется увеличить общую сумму инвестиций в проект до 11 миллиардов рублей.

Увеличение объемов инвестиций, направленных на строительство, до 9,4 миллиардов рублей в 2009 году (рис. 2) привело к увеличению объемов строительства с 330 тыс. кв.м. до 853 тыс. кв.м. (рис. 3).



Рис. 2. Динамика объема инвестиций, направленных на жилищное строительство (млн. руб.)



Рис. 3. Динамика объемов строительства по Программам, финансируемым Государственным жилищным фондом при Президенте Республики Татарстан

Денежные средства на программу Государственный жилищный фонд намерен привлекать из нескольких источников. Это платежи предприятий и организаций, которые в этом году оцениваются примерно в 3 миллиарда рублей, порядка 1 миллиарда 400 миллионов рублей составят первичные взносы населения, какая-то часть придется на текущие платежи. Определенные активы, которые также будут использоваться в процессе реализации программы, накоплены у самого фонда.

Сегодня формирование источников финансирования Государственного жилищного фонда, направленных на выполнение программы социальной ипотеки, происходит по нескольким источникам:

- средства предприятий;
- средства участников ипотеки.

При равном ежегодном финансировании предприятиями, составляющем 85 % от всех средств, через 15 лет средства предприятий составят 1/3 всех средств, а средства участников ипотеки с 595 тыс. рублей (14,7 %) вырастут до 8,068 млн. рублей (70,7 %) и общий объем средств до 11,4 млн. рублей (рис. 4).

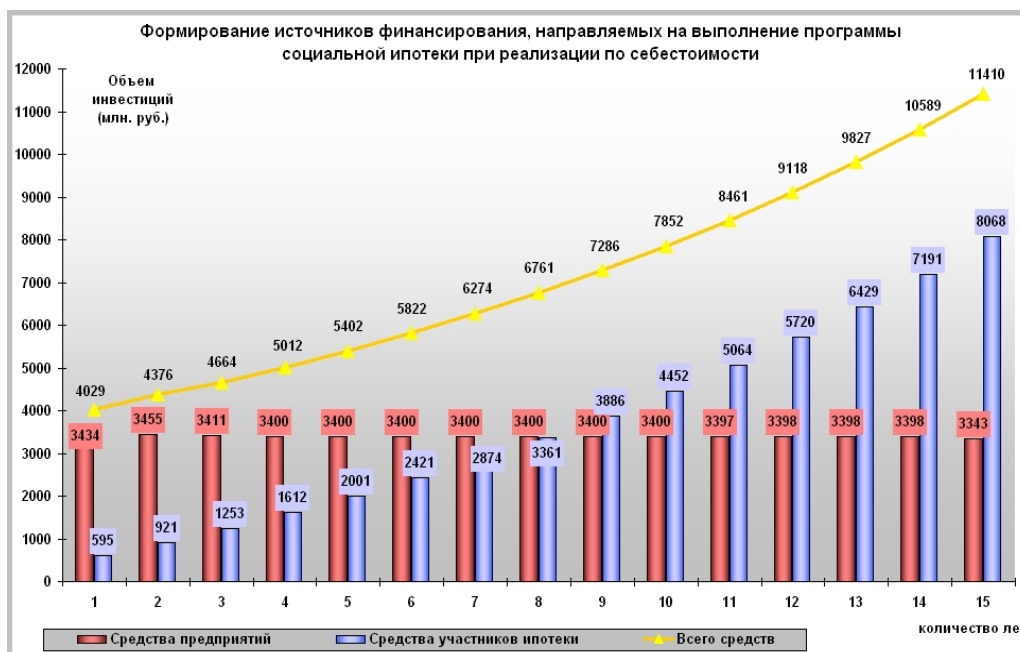


Рис. 4

При 10-летнем стабильном вложении средств на уровне 3434 тыс. руб. предприятиями можно уменьшить размер их вложений. Это не приведет к уменьшению общего количества средств (рис. 5).

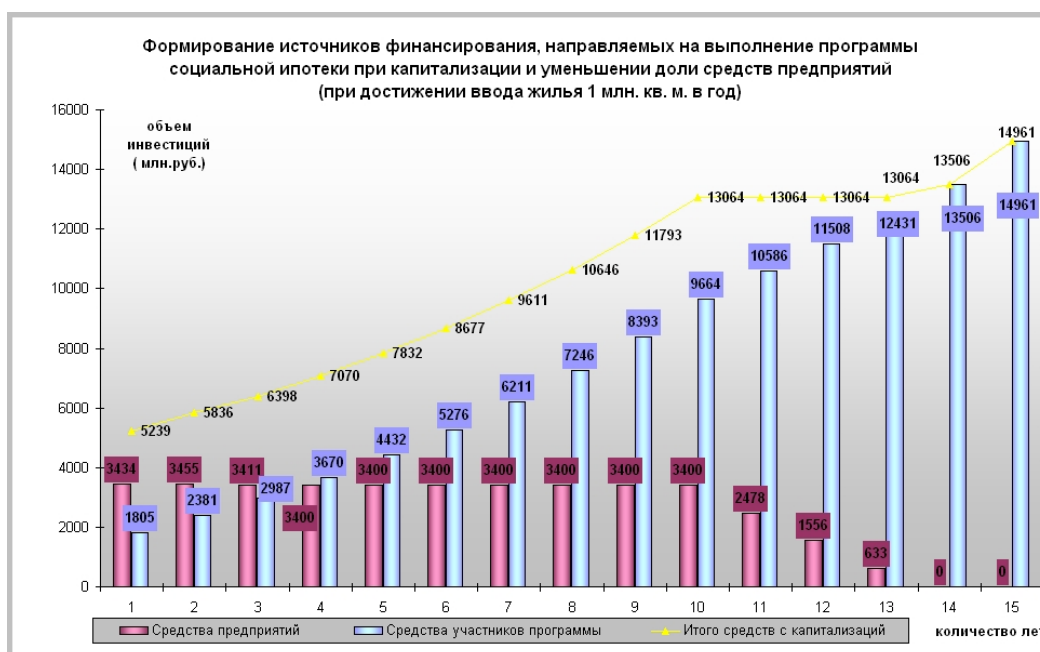


Рис. 5

Такая раскладка средств обеспечит объем ввода жилья через 10 лет – 1 млн. кв. м. в год, через 15 лет – 1225 тыс. кв.м. в год (рис. 6).

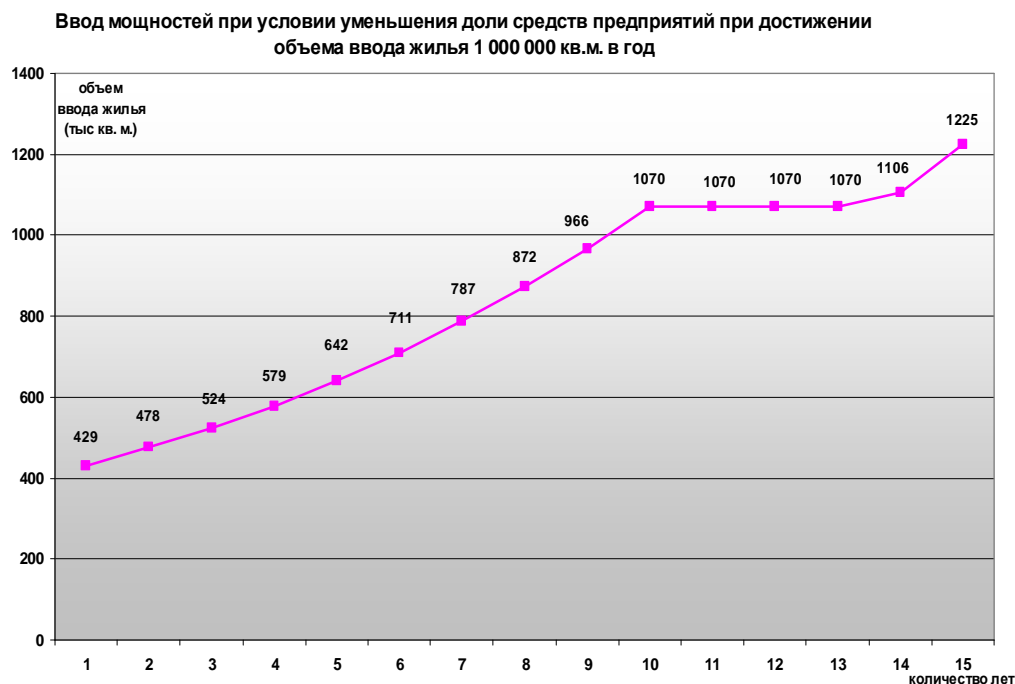


Рис. 6

Проведенный анализ показывает перспективность программы социальной ипотеки Республики Татарстан, путей формирования источников финансирования, её долгосрочный характер.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2002 г. № 731 «Концепция развития ипотеки и поддержки жилищного строительства РТ».
2. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 15 апреля 2005 г. № 188 «О порядке реализации жилья по социальной ипотеке».
3. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 15 апреля 2005 г. № 189 «О порядке зачета стоимости находящегося в собственности граждан жилых помещений при приобретении ими нового жилья по социальной ипотеке Республики Татарстан».
4. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 15 апреля 2005 г. № 190 «Об утверждении правил и порядка постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в Республике Татарстан».
5. Цылигина Г.А. Ипотека: жилье в кредит. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 170 с.
6. Косарева П.Б., Страйк Р. Жилищное ипотечное кредитование в условиях современной России // Деньги и кредит, 2007, № 8.