

РАЗРАБОТКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОГРАММЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Во всех развитых странах ипотечное кредитование является основным способом улучшения жилищных условий населения. Среди городов и регионов России, где в настоящее время развивается ипотека, можно назвать Оренбург, Москву, Саратов, Рязань, Самарскую, Саратовскую, Нижегородскую области, Республику Башкортостан, а также закрытые территориальные образования, например город Саров.

Работа организаций по ипотечному кредитованию на перечисленных территориях характеризуется в основном с помощью таких показателей, как количество выданных кредитов, средняя сумма кредита, суммы бюджетных средств на ипотечное кредитование, размер процентной ставки по кредитам и т.д. То есть применяются показатели, которые не могут отражать эффективность использования бюджетных средств, направляющихся на ипотечное региональное строительство. Именно с этой целью – показать эффект от использования бюджетных средств – нами были разработаны показатели эффективности Программы развития ипотечного жилищного кредитования в Вологодской области.

Данная Программа реализуется некоммерческой организацией (НО) «Фонд развития ипотечного жилищного кредито-

вания Вологодской области», которая создана в области в 1999 году. Областной фонд развития ипотечного кредитования выполняет функции аккумулирования региональных финансов для дальнейшего направления средств на ипотечное кредитование и является управляющим Программой на территории области. Разработанные нами показатели эффективности реализации Программы развития ипотечного жилищного кредитования позволят оценить деятельность Фонда и обосновать необходимость дальнейшего функционирования этой организации или же нецелесообразность проведения данного мероприятия.

В методике оценки эффективности данной Программы отражаются три аспекта эффективности: экономический, бюджетный и социальный. Экономическая эффективность – это достижение наибольших результатов при наименьших затратах живого и овеществленного труда. Бюджетная эффективность в данном случае выражается в финансовых последствиях реализации проекта для бюджетов всех уровней. Под социальной эффективностью понимают соответствие результатов хозяйственной деятельности основным социальным потребностям и интересам общества.

В группу показателей экономической эффективности нами включены и показатели, характеризующие масштабы изучаемого явления. Среди них – объем введенного в рамках Программы жилья и его доля в общем объеме строящегося в области жилья, общая сумма договоров по ипотечному жилищному кредитованию, сумма привлеченных в ипотечное строительство денежных средств населения и средний срок строительства жилого дома, строящегося по Программе.



Костылева Людмила Васильевна — к.э.н., старший научный сотрудник Вологодского НКЦ ЦЭМИ РАН.

Показатель соотношения привлеченных средств граждан и бюджетных сумм, выделенных на реализацию Программы ипотечного жилищного кредитования, является «классическим» показателем экономической эффективности, так как в некоторой мере представляет собой соотношение результатов и затрат. В качестве затрат здесь выступают выделенные на реализацию Программы бюджетные средства, а результатом служит сумма привлеченных средств населения.

Выявление бюджетной эффективности рассматриваемой Программы по некоторым причинам возможно лишь при помощи косвенных показателей.

В числе таких показателей – удельный вес налога на имущество с физических лиц и налоговых платежей по отрасли «Строительство» в общей сумме налоговых поступлений во все уровни бюджета. Логика разработки показателя заключается в следующем: предполагается, что, во-первых, строительство квартир, в том числе и по Программе, приведет к увеличению стоимости имущества населения, а соответственно, и сумм налога на имущество с физических лиц. Во-вторых, организации, строящие жилье в рамках Программы, относятся к отрасли «Строительство», следовательно, им принадлежит доля в налоговых поступлениях этой отрасли. Поэтому часть суммы этих двух направлений налоговых поступлений (налог на имущество и налоги по отрасли «Строительство») тесно связана с реализацией Программы развития ипотечного жилищного кредитования.

Второй показатель, отражающий бюджетную эффективность Программы, –

удельный вес налоговых платежей НО «Фонд развития ипотечного жилищного кредитования Вологодской области» во все уровни бюджетов в сумме налоговых платежей по отрасли «Строительство». Данный показатель стал бы более качественным, если бы сумма, указанная в его числителе, была дополнена суммами налоговых платежей других организаций, строящих жилье в рамках Программы, а именно: ООО «Стройиндустрия», ООО «СУ-12», ОАО ААК «Вологдаагрострой», ГУП «Облстройзаказчик».

Наиболее ярким показателем третьей составляющей эффективности, социальной, является количество семей, улучшивших с помощью Программы свои жилищные условия. В группу показателей, отражающих социальный эффект от реализации Программы, входит и размер предоставляемой рассрочки. Косвенным образом характеризуют социальную эффективность работы Фонда показатели обеспеченности населения жильем и размера заработной платы работников строительного комплекса.

Один из главных положительных моментов при строительстве жилья по ипотеке – фиксированная стоимость одного квадратного метра, что можно также отнести к социальным эффектам от реализации Программы.

Разработанные показатели эффективности Программы развития ипотечного жилищного кредитования были апробированы нами на показателях деятельности Фонда в период с 2000 по 2002 гг. Проанализируем данные таблицы.

Показатели эффективности Программы развития ипотечного жилищного кредитования Вологодской области

Показатели	2000 г.	2001 г.	2002 г.
ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ			
1. Площадь жилья, введенного в области, всего тыс. кв. м общей площади	204,5	239,4	236,2
В % к предыдущему году	х	117,1	98,7
2. Площадь жилья, введенного в рамках Программы, тыс. кв. м общей площади	0,246	5,113	11,004
В % к предыдущему году	х	в 20,8 р.	в 2,2 р.
3. Удельный вес жилья, вводимого в рамках Программы, в общем объеме вводимого жилья, %	0,12	2,14	4,66

Окончание таблицы

4. Привлечено в строительство жилья в рамках Программы денежных средств населения и финансовых институтов, тыс. руб.	3821,0	30858,4	81950,5
5. Привлечено средств граждан на 1 рубль бюджетных денег в рамках Программы, рублей	0,38	4,41	15,7
6. Общая сумма договоров по ипотечному жилищному кредитованию, тыс. руб.	70687,7	48070,1	97680,4
7. Средний срок строительства жилого дома в рамках ипотечного жилищного кредитования, мес.	18	18	16
БЮДЖЕТНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ			
1. Удельный вес суммы налога на имущество с физических лиц и налоговых платежей по отрасли строительства в общей сумме налоговых поступлений всех уровней бюджета, %	5,2	7,0	8,1
2. Удельный вес налоговых платежей организаций, строящих жилье в рамках Программы, во все уровни бюджета в сумме налоговых платежей по отрасли строительства, %	0,04	0,07	0,24
СОЦИАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ			
1. Количество семей, улучшивших жилищные условия с помощью ипотечного жилищного кредитования	5	98	188
2. Обеспеченность населения области жильем, кв. м / чел.	21,4	21,9	н.д.
3. Сумма предоставляемой рассрочки, тыс. руб.	232,8	1248,1	1945,3
4. Сравнительная оценка средней стоимости 1 кв. м жилья в рамках Программы и средней стоимости 1 кв. м жилья			
- на первичном рынке жилья	0,93	0,72	0,70
- на вторичном рынке жилья	1,03	0,77	0,76
5. Среднегодовая заработная плата работников строительного комплекса, тыс. руб.	2937	4402	5203
В % к предыдущему году	х	1,5	1,18

Вместе с увеличением годового объема вводимого в области жилья увеличивается и объем жилья, вводимого в рамках Программы (рис. 1). Причем строительство ипотечного жилья происходит гораздо более быстрыми темпами: если в 2000 году в рамках Программы было построено 246 кв. м жилья, то в 2001 году – 5113, а в 2002 – 11004 кв. м. В результате в 2002 году удельный вес строящегося по ипотеке жилья составил почти 5 %.

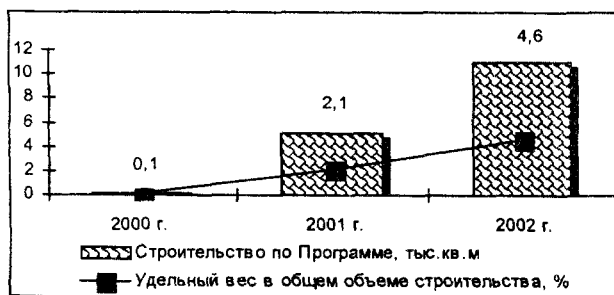


Рис. 1. Строительство жилья по Программе: объем и доля.

Как видно, Программа развития ипотечного жилищного кредитования стимулирует население в направлении вложения средств в строительство жилья (рис. 2). Расчеты показывают, что в 2002 году каждый рубль бюджетных денег привлек в Программу более 15 рублей граждан. То есть можно говорить о

том, что реализуемая Фондом Программа позволяет изменять сберегательное поведение населения, что является желанной целью для всех финансовых институтов.

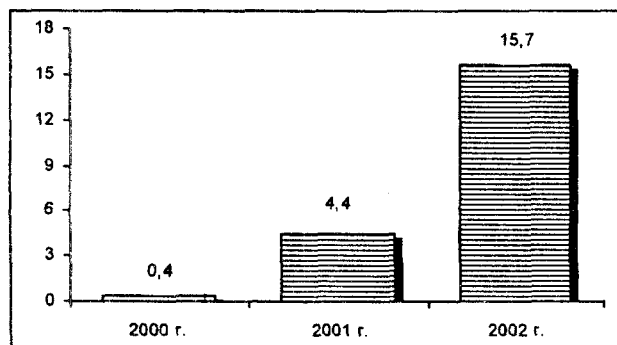


Рис. 2. Соотношение привлеченных средств населения и бюджетных средств, выделенных на реализацию Программы.

С положительной стороны характеризует работу Фонда и динамика общей суммы договоров в рамках Программы: за два года суммы договоров увеличились на 38% в действующих ценах (с учетом инфляции – на 6%).

То, что работа Фонда действительно эффективна, косвенно подтверждается и таким показателем, как средний срок строительства жилого дома в рамках Программы: в 2002 году он составил шестнадцать

вместо традиционных для предыдущих лет восемнадцати месяцев строительства.

Рассмотрим показатели бюджетной эффективности. Динамика первого из них свидетельствует об увеличении доли налога на имущество с физических лиц и налоговых платежей по отрасли «Строительство» в общей сумме налоговых поступлений всех уровней бюджета с 5,2% в 2000 году до 8,1% в 2002 году, что еще раз подтверждает эффективность реализации Программы.

Второй показатель, отражающий бюджетную эффективность Программы, – удельный вес налоговых платежей НО «Фонд развития ипотечного жилищного кредитования Вологодской области» во все уровни бюджетов в сумме налоговых платежей по отрасли «Строительство». Рассчитанные показатели очень малы, однако нужно отметить, что за 3 года работы Фонда они увеличились в несколько раз (с 0,04 в 2000 году до 0,24 в 2002-м).

Количество семей, улучшивших с помощью Программы свои жилищные условия, увеличилось с пяти семей в 2000 году до ста девяносто восьми в 2002-м (рис. 3). При этом сумма предоставляемой рассрочки возросла в 8,4 раза в действующих ценах (в 6,4 – с учетом инфляции).

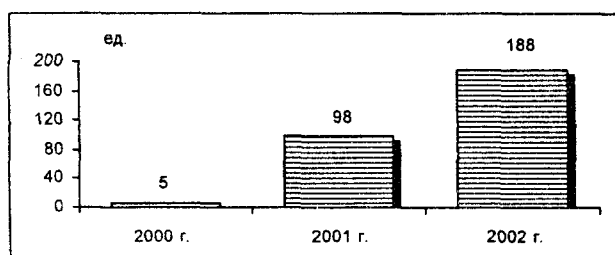


Рис. 3. Количество семей, улучшивших жилищные условия с помощью Программы.

Косвенными показателями, определяющими социальную эффективность реализуемой Программы, выступают показатели темпа роста заработной платы работников строительного комплекса. За 3 года зара-

ботная плата работников этой отрасли увеличилась на 36% (с учетом инфляции).

Одно из главных преимуществ ипотечного жилищного строительства, как отмечалось выше, – фиксированная стоимость одного квадратного метра жилья. Если сравнить этот показатель с аналогичным рыночным (рис. 4), то можно заключить: средняя стоимость одного квадратного метра жилья, строящегося по Программе развития ипотечного жилищного кредитования, ниже средней стоимости квадратного метра не только на первичном, но даже и на вторичном рынках жилья.

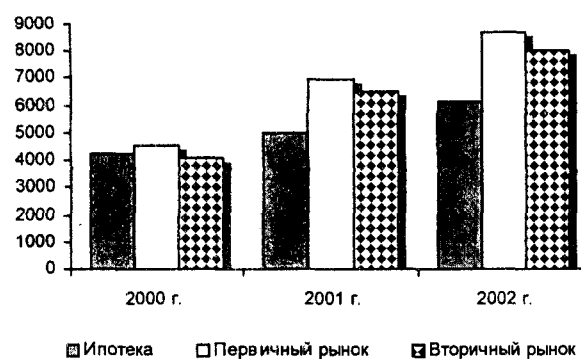


Рис. 4. Сравнительная оценка стоимости 1 кв. м жилья, руб.

Таким образом, после проведенного анализа можно утверждать, что Программа развития ипотечного жилищного кредитования Вологодской области эффективна и оказывает положительное влияние на социально-экономический климат региона. Выделенные на эти цели бюджетные деньги способствуют активизации строительного процесса, привлечению средств населения и в конечном счете – росту уровня жизни населения.

Следует отметить: несмотря на то, что разработанная нами система показателей для оценки эффективности Программы развития ипотечного жилищного кредитования многогранна и содержит значительное количество индикаторов, возможна ее дальнейшая доработка.