

## ПЕРСПЕКТИВНЫЙ СПОСОБ ИНВЕСТИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Развитие жилищного строительства является одной из важнейших задач региональных органов власти, поскольку это позволит увеличить налоговые поступления в бюджет и расширить налогооблагаемую базу, удовлетворить потребности населения в качественном, технологически и технически современном жилье, а главное – повысить качество и уровень жизни населения. Кроме того, жилищный сектор – одна из немногих отраслей народного хозяйства, имеющих сильный мультипликативный эффект. Развитие этого

сектора обуславливает подъем сопряженных с ним отраслей: строительной, производства стройматериалов, деревообрабатывающей и т.д. При этом создаются новые рабочие места, целый слой работающих граждан получает возможность увеличить свои доходы, а следовательно, и вкладывать сбережения в приобретение жилья. То есть данный сектор является не только «локомотивным», «тянущим» за собой развитие других сфер народного хозяйства, но и обладает свойством «самоподдержания».

Таблица 1

Ввод в действие жилых домов (тыс. кв. м общей площади)

Территория	1990 г.	1995 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	1990 г. к 2003 г., раз
Республика Карелия	356	179	63	78	69	82	4,3
Республика Коми	666	392	263	116	149	154	4,3
Архангельская область	663	203	78	100	107	85	7,8
<b>Вологодская область</b>	<b>711</b>	<b>424</b>	<b>205</b>	<b>239</b>	<b>239</b>	<b>247</b>	<b>2,9</b>
Калининградская область	357	263	172	176	198	233	1,5
Ленинградская область	808	449	392	415	433	440	1,8
Мурманская область	579	79	28	8	5	11	52,6
Новгородская область	321	150	89	94	98	94	3,4
Псковская область	337	248	82	92	100	112	3,0
СЗФО	5 862	3 399	2 453	2 436	2 612	3 214	1,8
РФ (млн. кв. м)	61,7	41,0	30,3	31,7	33,8	36,3	1,7

Источник: Регионы России. Социально-экономические показатели. 2003: Стат. сб. / Госкомстат России. – М., 2003; Эл. ресурс: www.gks.ru.

Однако за истекшие годы рыночных преобразований строительство жилья в Вологодской области ни по своим масштабам, ни по темпам роста не отвечало «локомотивной» роли. Нацеленные на ак-

тивизацию инвестиционной деятельности и привлечение достаточных кредитных ресурсов, региональные программы «Жилище», «Свой дом», «Жилищные сертификаты» не смогли обеспечить прогнозируемых темпов роста жилищного строительства. В настоящее время наиболее острыми проблемами в жилищной сфере в области выступают следующие:

1. Резкое снижение объемов ежегодного жилищного строительства.

Данная тенденция характерна для страны в целом и отдельных ее регионов (табл. 1). Так, ввод в действие жилых

**Кольев**

Александр Анатольевич – аспирант ВНКЦ ЦЭМИ РАН.



домов в Вологодской области за период 1990–2003 гг. сократился почти в три раза и составил в 2003 г. 247 тыс. кв. м. В других регионах СЗФО (за исключением Ленинградской и Калининградской областей) данный показатель снизился значительно сильнее: в Республике Карелии – в 4,3 раза, в Архангельской области – в 7,8 раза, в Мурманской области – в 52,6 раза.

### 2. Сокращение государственного финансирования жилищного строительства.

Основным фактором, лимитирующим жилищное строительство, служит ограниченность финансовых ресурсов. Поскольку традиционные источники финансирования (бюджет, средства предприятий и организаций) существенно сократились,

а новые источники (сбережения населения, средства частных инвесторов, финансово-кредитных учреждений) не компенсируют падения государственных инвестиций в развитие жилищного фонда. Так, в дореформенный период в Вологодской области финансирование жилищного строительства осуществлялось в основном за счет государственных капитальных вложений (82% в 1987 г.). В период реформ произошло значительное сокращение средств, выделяемых на строительство жилья из бюджетов всех уровней (46% в 1993 г., 13,8% в 1995 г.). В 2003 г. доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций составляла всего 2% (табл. 2).

Таблица 2

### Источники финансирования жилищного строительства в Вологодской области (в %)

Источники финансирования	Год					
	1993	1995	2000	2001	2002	2003
Бюджетные средства	46,0	13,8	7,0	6,8	6,4	2,0
Собственные и привлеченные средства предприятий	43,9	65,2	54,7	54,9	55,0	57,9
Жилищно-строительные кооперативы	5,5	14,6	6,9	9,7	1,7	5,7
Индивидуальные застройщики	4,6	6,4	31,4	28,6	36,9	34,4

В связи с этим возникает необходимость ориентации существующих схем финансирования жилищного строительства на аккумуляцию всех возможных источников инвестирования, и в частности главного из них – средств населения.

### 3. Значительный рост цен на строительную продукцию, услуги и соответственно на жилье и падение платежеспособности населения.

По нашим расчетам, при существующей стоимости жилья (18–20 тыс. за кв. м), для средней вологодской семьи, состоящей из трех человек, со среднедушевыми денежными доходами 4 362 рубля в месяц (в 2003 г.)<sup>1</sup>, период накопления денежных

ресурсов в целях приобретения новой однокомнатной квартиры составит 12 лет, а четырехкомнатной – более 30 лет.

Следовательно, оценка инвестиционных возможностей населения как основного потребителя на рынке жилья показывает, что подавляющая часть граждан России самостоятельно решить жилищную проблему не может. В этих условиях одной из актуальных задач становится развитие системы ипотечного кредитования и разработка других механизмов привлечения инвестиций в жилищное строительство.

Один из таких механизмов – система ссудо-сберегательных учреждений, основными из которых являются:

- строительные сберегательные кассы;
- ссудо-сберегательные кассы.

<sup>1</sup> Балансы доходов и расходов населения в 1994–2003 годах: Ст. сб. – Вологда: Облстат, 2004.

*Строительно-сберегательные кассы* – это банки, специализирующиеся на привлечении денежных средств физических лиц в строительные сберегательные вклады и предоставлении его вкладчикам кредитов для улучшения жилищных условий. Специфика *строительной сберегательной кассы* состоит в том, что покупатель жилья получает долгосрочный кредит не деньгами, а *товаром*, то есть конкретной квартирой. Таким образом, касса дает лишь рассрочку в оплате стоимости или товарный кредит. В 2003 г. на рассмотрение Государственной Думы РФ был внесен законопроект «О строительных сберегательных кассах». Однако по ряду объек-

тивных причин соответствующий закон до сих пор не принят.

Другой вид ссудо-сберегательных учреждений – *ссудо-сберегательные кассы*. В отличие от стройсберкасс они не используют получаемые от вкладчиков деньги для финансирования строительства конкретных объектов: то есть члены кассы не привязаны к приобретению только строящихся квартир. Они могут покупать квартиры на первичном и на вторичном рынке жилья по выбору.

Организационная схема функционирования ссудо-сберегательной кассы, на наш взгляд, выглядит следующим образом (рисунок):

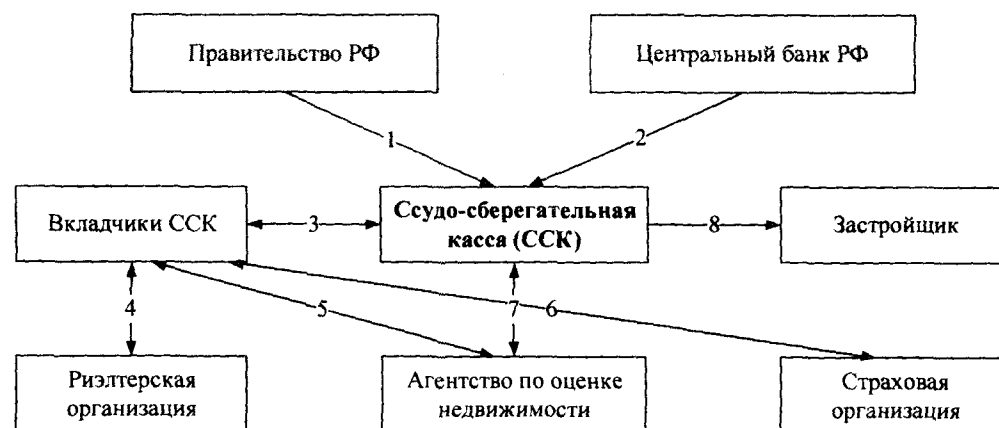


Схема функционирования ссудо-сберегательной кассы

Условные обозначения:

- 1 – гарантии по вкладам в ссудо-сберегательной кассе;
- 2 – надзор за работой ССК со стороны ЦБ РФ (лицензирование деятельности, контроль соблюдения нормативов);
- 3 – размещение денежных средств вкладчиком ССК и предоставление ему ипотечного кредита по окончании срока накопления;
- 4 – поиск риэлтерской организацией объекта недвижимости на первичном или вторичном рынке жилья;
- 5 – оценка закладываемой квартиры агентством по оценке недвижимости;
- 6 – страхование объекта недвижимости, титула и трудоспособности заемщика;
- 7 – оформление сделки по купле-продаже квартиры, продажа старой квартиры;
- 8 – возможное направление средств на жилищное строительство.

1. Ссудо-сберегательная касса (далее ССК) – общество, объединяющее вкладчиков.

2. Вкладчики ССК – физические лица, накапливающие средства в ссудо-сберегательной кассе и за счет этого обладающие правом на получение кредита по низким процентным ставкам.

3. Риэлтерская организация – организация, осуществляющая оформление квартиры в собственность покупателя и оказывающая сопутствующие услуги (продажу старой квартиры и т.п.).

4. Страховая организация – организация, обеспечивающая страхование приобретаемых квартир, утраты трудоспособности, а также жизни и здоровья вкладчика.

5. Агентство по оценке недвижимости – организация, осуществляющая независимую оценку объекта недвижимости.

6. Учредители ССК – юридические и физические лица.

7. Государственные органы – органы власти РФ или субъекта РФ, предоставляющие гарантии сохранности сбережений вкладчиков ССК и осуществляющие систематический контроль за ее деятельностью.

Возможно также привлечение застройщика – организации, которая ведет строительство жилого дома, где приобретает квартиру вкладчик ССК<sup>2</sup>.

В ссудо-сберегательной схеме вкладчики проходят, как правило, три основных этапа участия: накопления сбережений, их распределения и собственно кредитования.

На этапе *сбережений* вкладчик заключает контракт с ССК на определенную сумму и ежемесячно вносит установленные в контракте суммы на свой счет. ССК начисляет проценты по вкладу, которые фиксируются на весь срок контракта и обычно бывают несколько ниже рыночных процентов. Государство выплачивает вкладчикам по договорам сбережений премию, если вкладчик выполняет все условия контракта по накоплению денежных средств. Размеры этой премии устанавливаются для каждого вкладчика в зависимости: от суммы и срока накопления, от категории доходной группы вкладчика, от количества его детей, стажа работы и других факторов. Премии выплачиваются за счет средств бюджета. В некоторых странах (Словакия, Чехия) их размеры достигают 25% по отношению к стоимости жилья.

Этап *распределения* наступает, когда накопленная сумма достигает 40–50% договорной суммы и выдержан минимальный срок накопления (обычно 3–5 лет). На этой стадии определяется очередность

вкладчиков при распределении жилищных ссуд. Очередность зависит от меры участия данного вкладчика в общем портфеле ресурсов ССК.

На этапе *кредитования* вкладчик становится заемщиком. Устанавливается фиксированный процент за кредит – ниже рыночного процента, но выше размеров процентных ставок, выплачиваемых ССК по вкладам – жилищным сбережениям граждан. Погашение кредита производится равными долями по удобному для заемщика графику. Государство оказывает заемщику помощь в погашении ссуды и выплате процентов, предоставляя ему субсидии, устанавливая налоговые льготы.

Таким образом, у заемщиков, находящихся на этапе накопления сбережений, право получения кредита возникает только после прохождения ими установленного ССК порогового значения суммы накоплений, как правило, равной половине суммы требуемого кредита. Процентные ставки кредита и банковский процент по накопительным вкладам могут устанавливаться самим ссудо-сберегательным учреждением автономно, причем по ставкам, которые могут быть независимыми от колебаний кредитно-финансового рынка.

Для обеспечения функционирования рассматриваемой схемы требуется комплексная государственная поддержка, включая правовое, лицензионное и финансовое регулирование деятельности ссудо-сберегательного учреждения, предоставление государственных гарантий и налоговых льгот.

Главным участником ССК является население, которое вкладывает денежные ресурсы в эти учреждения с целью улучшения жилищных условий. Для рядового вкладчика ссудо-сберегательные кассы по сравнению с американской моделью ипотечного кредитования обладают рядом преимуществ:

1. ССК – это замкнутая система и ее деятельность не зависит от ситуации на

<sup>2</sup> В этом случае ссудо-сберегательная касса будет строительной.

финансовом рынке и колебаний процентных ставок в банковской сфере.

2. Гражданам нет необходимости иметь высокие задекларированные доходы. Отсутствие необходимости требовать от будущего заемщика подтверждения платежеспособности позволит вовлечь в процесс инвестирования жилищного строительства значительные дополнительные средства в виде сбережений населения.

3. Простота оформления и получения ссуды.

4. Процентные ставки по ссуде в ССК, как правило, ниже ставок по ипотечным кредитам, что уменьшает нагрузку на семейные бюджеты.

5. Абсолютная прозрачность и открытость деятельности ССК. Эти организации не могут осуществлять никаких активных операций, кроме выдачи кредитов своим членам. Таким образом, в отличие от вкладчика коммерческого банка, вкладчик ССК точно знает, кто и на каких условиях пользуется его деньгами.

6. Наличие государственной премии, позволяющей вовлечь в ССК большую часть населения со средним уровнем достатка.

Однако данная схема имеет и свои недостатки:

- ссуда выдается только после накопления 50% стоимости жилья, в то время как при ипотечном кредитовании первоначальный взнос составляет 30%.

- размер привлекаемых в ССК средств ограничивается только объемами сбережений прямых вкладчиков, заинтересованных в получении жилищных кредитов; в этой схеме не учтена возможность привлечения сбережений другой, незаинтересованной в приобретении жилья, части населения и свободных финансовых ресурсов юридических лиц.

Вместе с тем в условиях отсутствия доступных для широких слоев населения России кредитов на приобретение жилья

подобная система может стать еще одной формой привлечения инвестиций в жилищное строительство. Но на сегодняшний день эта модель ипотеки не получила требуемой государственной поддержки. До сих пор не принят законопроект «О строительных сберегательных кассах», регулирующий и регламентирующий процесс предварительного накопления средств на строительство и приобретение жилья. Несмотря на это, система жилищных сбережений в достаточной мере соответствует сложившимся в государстве политическим и макроэкономическим условиям, а также традициям, интересам и возможностям широких слоев населения и должна рассматриваться как одно из перспективных направлений развития региональной системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования. В связи с этим необходимо оказывать всемерную поддержку развитию системы жилищных ссудо-сбережений. При этом предполагается, что данная система может быть совмещена с большинством из существующих моделей ипотечного жилищного кредитования.

Развитие системы ссудо-сберегательных касс позволит:

- решить жилищную проблему значительной части населения Вологодской области, а именно граждан со средними и выше среднего уровня доходами (более 30% желающих улучшить свои жилищные условия);

- привлечь значительные средства населения в жилищную сферу региона.

Кроме того, развитие строительного комплекса будет способствовать развитию смежных с ним отраслей экономики, увеличению числа рабочих мест и снижению социальной напряженности в обществе. В конечном итоге это может привести к повышению социально-экономического уровня жизни граждан, что является главной целью развития региона и страны в целом.