

УДК 332.822.1

О.В. Петров

## О РАЗВИТИИ ФОРМ АККУМУЛЯЦИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НАКОПЛЕНИЙ В СФЕРЕ ИНВЕСТИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

*Аннотация.* В статье рассматриваются вопросы развития сферы инвестирования жилищного строительства: проблемы функционирования современных одноуровневой и двухуровневой ипотечных систем кредитования в России, высокие риски и отсутствие государственных гарантий при участии населения в первой модели инвестирования и неразвитая инфраструктура рефинансирования жилищных кредитов и отсутствие рынка ипотечных облигаций для второй модели. В статье освещаются ключевые преимущества и недостатки каждой модели, и обосновывается необходимость альтернативного механизма инвестирования жилищного строительства.

*Ключевые слова:* инвестирование жилищного строительства, одноуровневая схема инвестирования, двухуровневая схема инвестирования, жилищно-строительный кооператив, ипотечное кредитование, рефинансирование жилищных кредитов, механизм инвестирования, рынок ипотечных облигаций.

Oleg Petrov

## ON THE DEVELOPMENT OF FORMS OF ACCUMULATION AND USE OF SAVINGS IN THE AREA OF HOUSING INVESTMENT

*Annotation.* The article deals with the development of areas of housing investment: problems in the functioning of modern one-level and two-level scheme mortgage lending in Russia – high risks and lack of government guarantees, with the participation of the population in the first model of investment and poor infrastructure refinancing home loans and the lack of mortgage bonds for the second model; the article highlights the key advantages and disadvantages of each model, and the necessity of an alternative housing investment mechanism.

*Keywords:* housing investment, single-level investment scheme, two-level investment scheme, building society, mortgage lending, refinance home loans, investment mechanism, mortgage bond market.

Проблема доступности жилья является одной из острейших в социально-экономическом аспекте, актуальность ее особенно остро чувствует молодое поколение населения России. В рамках решения этой проблемы правительство разрабатывает и реализует федеральные целевые программы (ФЦП), в том числе программу «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». При оценке федеральной целевой программы принят ряд показателей, один из которых – коэффициент доступности жилья. Принцип расчета коэффициента доступности жилья в данной программе следующий: соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 м<sup>2</sup> и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из трех человек. В таблице 1 приведены принятые и фактические показатели выполнения данной программы по годам, а также исходные данные на основе, которых они были рассчитаны.

Из таблицы 1 следует, что плановый срок накопления средств на приобретение жилья к концу 2015 г. – 2,5 года, а реальное значение показателя составило 2,7. Однако, стоит отметить, что данный показатель рассчитан на семью из трех взрослых трудоспособных людей, при этом весь доход такой семьи направляется на накопление. Для получения более реалистичных данных необходимо учесть величину прожиточного минимума на каждого члена, а состав семьи должен включать: двух взрослых людей и хотя бы одного ребенка. В таблице 2 представлен коэффициент доступности жилья для семьи из двух взрослых и одного ребенка с учетом величины прожиточного минимума [3]:

Таблица 1

**Плановые и фактические показатели выполнения ФЦП [8]**

Показатель/Период	2012	2013	2014	2015
Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья, накопленным итогом с начала года, руб.	50 431,0	52 805,0	53 931,0	54 825,0
Среднедушевой доход населения, накопленным итогом с начала года, руб.	23 245,0	25 957,0	27 785,0	30 307,0
Плановое значение коэффициента доступности жилья в ФЦП, лет	4,2	3,5	2,7	2,5
Фактический среднегодовой коэффициент доступности жилья, лет	3,3	3,1	2,9	2,7

Таблица 2

**Показатель доступности жилья для семьи из двух взрослых и одного ребенка с учетом величины прожиточного минимума**

Показатель/Период	2012	2013	2014	2015
Величина прожиточного минимума для трудоспособного населения, руб.	7049,0	7871,0	8683,0	10 455,0
Величина прожиточного минимума для детей, руб.	6259,0	7022,0	7752,0	9 472,0
Среднегодовой коэффициент доступности жилья с учетом прожиточного минимума для семьи с одним ребенком, лет	8,7	8,2	8,0	8,2

Таким образом, семье с одним ребенком понадобится более 8 лет на накопление средств для приобретения жилья площадью 54 м<sup>2</sup> с учетом минимальных расходов необходимых для проживания при условии неизменности рыночных цен на жилье. В таблице 3 приведены данные по изменению цен на рынке жилья за последние восемь лет [3].

Таблица 3

**Индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья**

Показатель/Период	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Индексы цен на первичном рынке жилья по Российской Федерации	110,3	92,4	100,3	106,7	110,7	104,8	105,7	99,7
Индексы цен на вторичном рынке жилья по Российской Федерации	115,3	89,0	102,7	105,8	112,1	103,6	105,1	96,8

Из данных таблицы 3 видно, что рост цен на первичном рынке жилья за последние восемь лет составил 33,34 %, а на вторичном – 31,75 %. А потому, что даже если семья с одним ребенком и двумя работающими родителями будет производить депозитное накопление под 8 % годовых, то, исходя из данных на конец 2015 г., сумма процентов по вкладу составит лишь 27,75 % от общей суммы вло-

жений. Из этого следует, что срок накопления необходимо корректировать в соответствии с индексом цен, что приведет к увеличению срока расчета за приобретаемое жилье, рассчитанному в таблице 2.

В результате мы пришли к выводу, что обычное накопление для среднестатистической семьи с одним ребенком не является достаточно эффективным для приобретения жилья. А при наличии двух детей указанный срок увеличится. И, следовательно, единственным выходом из сложившейся ситуации становится использование заемных средств для приобретения жилья. Существует два способа получения заемных средств на приобретение жилья: «быстрый» – ипотечный кредит, «медленный» – участие в ссудо-сберегательных институтах, жилищных кооперативах.

Современное кредитование населения, связанное с приобретением жилых помещений, в России представлено ипотечной системой, которая была основана на американской двухуровневой модели системы ипотечного кредитования. Обеспечение ресурсами долгосрочных кредитов для населения в двухуровневой системе ипотечного жилищного кредитования осуществляется за счет средств, привлекаемых на вторичном рынке через специализированных операторов. Ипотечные кредиторы (банки, кредитные союзы, ссудно-сберегательные ассоциации, ипотечные компании и др.) выдают ипотечные кредиты заемщикам, после чего продают эти активы третьему лицу – инвестору. Вырученные от продажи активов средства ипотечные кредиторы направляют в оборот, выдавая новые кредиты. При этом они, как правило, продолжают обслуживать кредиты. В последнее время все большее распространение получает тенденция секьюритизации ипотечных активов, при которой специальные операторы вторичного рынка организуют выпуск ипотечных ценных бумаг на основе собранного пула ипотечных кредитов. Эта модель называется двухуровневой, поскольку предполагает отделение функций по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов от функций владения ими и привлечение ресурсов от инвесторов специализированными операторами вторичного рынка и инвесторами [4]. Преимуществами двухуровневой модели ипотечного кредитования для заемщика являются: быстрота получения заемных средств, оформление прав собственности жилья на заемщика. Недостатки данной модели ипотечного кредитования заключаются в высокой процентной ставке кредита и большом размере первоначального взноса.

Альтернативным вариантом получения заемных средств является одноуровневая схема ипотечного кредитования. При реализации данной модели предусматривается заключение следующих основных договоров: между заемщиком и кредитором – договор о накопительном жилищном вкладе, а затем – кредитный договор и договор об ипотеке; между заемщиком и страховой организацией – договор страхования заложенного жилья; между заемщиком и продавцом (строителем) – договор купли-продажи жилья.

Проблема ресурсного обеспечения кредитов решается кредитными учреждениями следующим образом: помимо краткосрочных средств (деpositных вкладов граждан, займов, средств на счетах граждан) привлекаются и долгосрочные денежные ресурсы, получаемые за счет долгосрочных займов, продажи собственных ценных бумаг (облигаций, сертификатов и других, обеспеченных выданными кредитами). Кредитор может рефинансировать ипотечные кредиты за счет выпуска ценных бумаг (закладных листов), тем самым минимизируя возможные риски. Процент выплаты дохода по закладным листам практически соответствует проценту по ипотечному кредиту, с небольшой разницей на покрытие расходов и получение прибыли [1]. Основным преимуществом данной модели является низкая относительно рыночной процентная ставка по кредиту, а главный недостаток – длительный период ожидания получения заемных средств.

Одноуровневая и двухуровневая модели направлены на разные доходные группы населения. Быстрое кредитование, а потому по более высоким ставкам, могут позволить себе лица с высоким доходом. Население же со средними и низкими доходами будут пользоваться кредитом с низкими ставками, но с длительным периодом выдачи, сопряженным с выполнением дополнительных условий

для его получения [7]. В России в настоящий момент развиваются обе модели кредитования, но наибольшее распространение получила двухуровневая схема. Российская двухуровневая система ипотечного кредитования представлена лишь первым уровнем, который характеризуется взаимоотношениями между кредитором и заемщиком, второго уровня – рефинансирования средств кредитора ипотечными агентствами в России в настоящее время пока нет, несмотря на имеющуюся законодательную базу. Это связано, прежде всего, с отсутствием рынка ипотечных ценных бумаг, которое объясняется слабой инфраструктурой сферы рефинансирования ипотечного кредитования в России. В настоящий момент в России есть лишь одна организация «АИЖК», занимающаяся рефинансированием жилищных кредитов. В США существует сразу несколько как государственных, так и частных ипотечных агентств: «Fannie Mae», «Freddie Mac», «Ginnie Mae».

Одной из основных функций «Агентства по ипотечному жилищному кредитованию» («АИЖК») является заключение долгосрочных договоров с партнерами на рефинансирование ипотечных жилищных кредитов и займов с фиксированными условиями с целью обеспечения предсказуемости развития ситуации для участников рынка [8]. Несмотря на то, что 100 % владельцем акций является государство, такого рода гарантии не могут привлечь инвесторов. Подтверждением этого служит статистика деятельности АИЖК: за последние пять лет доля рефинансирования АИЖК в общем объеме выданных ипотечных кредитов в России не превышала 7,2 % [8]. По своей сути «АИЖК» является аналогом «Fannie Mae» и «Freddie Mac». Аналога ипотечного агентства «Ginnie Mae», по обязательствам которого полностью выступает государство, в России нет.

К одноуровневой схеме ипотечного кредитования жилья в принципе относятся: жилищно-строительные кооперативы, жилищные накопительные кооперативы и строительные-сберегательные кассы. Одноуровневая схема ипотечного кредитования в России развита слабо. В Жилищном кодексе РФ даны определения жилищно-строительным кооперативам, в ФЗ № 215 «О жилищных накопительных кооперативах» представлена законодательная база функционирования жилищно-накопительных кооперативов. Законодательных основ деятельности строительно-сберегательных институтов в России пока нет. Остановимся более подробно на каждой из перечисленных форм.

Жилищно-строительным кооперативом (ЖСК) признается добровольное объединение граждан и в установленных Жилищным кодексом, другими федеральными «законами» случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство [2]. Отличительной особенностью деятельности ЖСК в том, что средства вкладчиков направляются на строительство нового жилья, а не на приобретение готового. Таким образом, цена квартиры для вкладчика в таком случае будет складываться из затрат на строительство, включая цену приобретения земельного участка, и прибыли подрядчика – строительной организации. Ценообразование жилья, построенного посредством ЖСК, отличается от рыночного ценообразования, поскольку форма реализации жилья ЖСК не подразумевает наличия спекулятивного рыночного спроса. Однако распространение организаций такой формы накопления и использования сбережений граждан для улучшения жилищных условий не получило. Главным ограничением деятельности таких организаций стала привязка деятельности кооператива к конкретной территории, поскольку жилье, построенное в одном регионе/районе, не обязательно будет пользоваться спросом у вкладчиков из другого региона/района. Из этого следует, что ЖСК по своему характеру – это региональная или даже районная организация, и поэтому, выполнив цель – строительство жилья для своих

участников – ЖСК прекращает свою инвестиционную деятельность. К недостаткам ЖСК можно отнести тот факт, что жилье в собственность пайщика переходит после полного погашения задолженности по кредиту. До этого момента пайщик рискует потерять жилье, если ЖСК понесет убытки и будет вынужден использовать свое имущество для оплаты долгов.

Жилищный накопительный кооператив (ЖНК) – потребительский кооператив, создаваемый как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов [9]. В деятельность ЖНК в сравнении с ЖСК добавилась следующая функция – аккумулятивное накопление паевых взносов членов кооператива с целью последующей выдачи жилищного кредита членам кооператива, выполнившим условия накопления. Главным преимуществом такого кооператива для его участников является более низкая процентная ставка по кредиту и возможность приобретения жилья без привязки к конкретной территории страны. Поскольку использование паевых накоплений для строительства нового жилья в ЖНК распространения не получило по той же причине, что и в ЖСК, то основной деятельностью ЖНК стало жилищное кредитование населения. Поэтому у пайщиков ЖНК практически отсутствует возможность приобретения жилья, по цене сравнимой с ценой жилья, построенного ЖСК. Риск потери жилья пайщиком при несении ЖНК убытков остается, так как жилье находится в собственности ЖНК до полной выплаты пая.

Строительные сберегательные кассы (ССК) являются практически аналогом ЖНК. Отличительной особенностью ССК от ЖНК является то, что для завоевания доверия сберкассы получают от государства премию на сбережения и другие льготы. Кроме того, в стройсберкассах участник, получивший право на кредит, не обязан его брать; он может выйти из нее, изъяв свой вклад (включая премию). Благодаря этой возможности хранение денег в стройсберкассах оказывается достаточно выгодным даже для тех, кто не собирается приобретать жилье. Сбережения в стройсберкассах гарантируются государством или включены в систему страхования вкладов. Указанные черты снижают риск долгого ожидания в очереди или даже утери вклада при отсутствии притока новых участников [6].

Анализируя все перечисленные выше формы использования накоплений граждан для улучшения их жилищных условий, стоит отметить ключевые преимущества таких форм в сравнении с двухуровневой моделью ипотечного кредитования: возможность приобретения жилья, цена которого включает в себя лишь затраты на строительство и прибыль подрядной организации, возможность получения кредита по ставке существенно ниже рыночной, государственное субсидирование жилищного накопления и гарантирование сбережений. Но одновременно, ни одна из указанных форм не обладает всеми перечисленными преимуществами.

На основании изложенного, автор приходит к выводам о том, что улучшение жилищных условий в настоящее время семьей, состоящей из двух работающих родителей и, хотя бы, одного ребенка, посредством накопления является неэффективным из-за высоких темпов роста цен на рынке жилья. Единственной возможностью для улучшения жилищных условий для большей части населения в России является жилищное кредитование.

Российская система жилищного кредитования на настоящий момент развита слабо и находится все еще на стадии формирования. Двухуровневая схема ипотечного кредитования в России представлена фактически лишь первым уровнем – взаимоотношениями кредитора и заемщика, второй уровень – рефинансирование ипотечных кредитов – неразвит, несмотря на имеющиеся законодательные основы и созданную государством организацию рефинансирования ипотечных кредитов (АИЖК).

Возможность приобретения жилья, цена которого включает в себя лишь затраты на строительство и прибыль подрядной организации, возможность получения кредита по ставке существенно

ниже рыночной, государственное субсидирование жилищного накопления и гарантирование сбережений делают развитие одноуровневой схемы ипотечного кредитования предпочтительным и более приоритетным. Однако, одноуровневая схема жилищного кредитования развита в России еще хуже двухуровневой: деятельность ССК пока невозможна поскольку нет соответствующего законодательства. Деятельность ЖСК ограничена регионом, в котором строят жилье, и количеством участников – будущих жильцов. Проблема применения механизма ЖНК заключается в высоких рисках потери жилья и пая в случае банкротства ЖНК, поскольку в собственность участника кооператива жилье переходит только после полной выплаты кредита, а паи участников не входят в программу государственного страхования вкладов.

В настоящее время в России чрезвычайно остра необходимость в организациях, использующих сбережения населения в качестве инвестиций в жилищное строительство. Поэтому создание и развитие организаций жилищного накопления граждан новой формы, сочетающей в себе все основные преимущества таких организационных форм, как ЖНК, ЖСК, ССК становится особенно актуальным.

#### Библиографический список

1. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – 3-е изд., испр. – СПб. : ИПЭВ, 2009 – 304 с.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : Справочная правовая система «КонсультантПлюс» (дата обращения : 28.04.2016).
3. Индексы цен на вторичном рынке жилья по Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/prices/housing/tab8.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/tab8.htm) (дата обращения : 05.04.2016).
4. Косарева, Н. Основы ипотечного кредитования / Н. Косарева. – М. : Инфра-М, 2007. – 576 с. – ISBN 5-16-002857-9.
5. Полтерович, В. М. Для развития массовой ипотеки в России необходимы стройсберкассы / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков, Е. В. Черных // Недвижимость и ипотека. – 2005. – № 2(3). – С. 37–41.
6. Полтерович, В. М. Строительное общество: ипотечный институт для России / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков, Е. В. Черных // Вопросы экономики. – 2005. – № 1. – С. 63–86.
7. Постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : Справочная правовая система «КонсультантПлюс» (дата обращения : 28.04.2016).
8. Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www.ahml.ru/wp-content/uploads/2016/04/report\\_06.2011.pdf](http://www.ahml.ru/wp-content/uploads/2016/04/report_06.2011.pdf) (дата обращения : 05.04.2016).
9. Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О жилищных накопительных кооперативах» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : Справочная правовая система «КонсультантПлюс» (дата обращения : 28.04.2016).