

УДК 332.012.24

**Е.В. Литвиненко, Э.И. Крылов, В.М. Власова****НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ  
ДЕЙСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
И ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ В СОБСТВЕННОСТЬ****E.V. Litvinenko, E.I. Krilov, V.M. Vlasova****THE DIRECTIONS OF IMPROVEMENT OF THE EXISTING SYSTEM  
OF FINANCING OF CONSTRUCTION AND HOME OWNERSHIP**

---

Рассматриваются основные недостатки действующей системы финансирования инновационно-инвестиционных проектов, направляемых в жилищный сектор экономики РФ. Предложены мероприятия по совершенствованию существующего механизма финансирования строительства и приобретения жилья в собственность.

СИСТЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. ИННОВАЦИОННО-ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ. НЕДОСТАТКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.

Is considered the main disadvantages of the existing system of financing of innovation and investment projects directed to the housing sector of the RF economy. Proposed measures to improve the existing mechanism of financing the construction and acquisition of property.

THE SYSTEM OF FINANCING THE CONSTRUCTION. INNOVATIVE INVESTMENT PROJECTS. DISADVANTAGES OF MORTGAGE LENDING.

---

Рынок недвижимости занимает значительное место среди целого ряда рынков, обеспечивающих функционирование рыночного хозяйства [1].

В последние годы основным инструментом финансирования строительства и приобретения жилья в собственность во всех развитых и развивающихся странах, в том числе и России, является ипотечное кредитование.

Сегодня ипотека хотя и востребована среди населения, но остается одним из самых рискованных видов приобретения жилья в собственность. Лишь немногие граждане могут воспользоваться данным способом при приобретении своего жилья ввиду высоких процентных ставок по кредитованию и существенного превышения рыночной стоимости продаваемых квартир над экономически обоснованными затратами [2, 3].

В настоящее время средние ставки по ипотечным кредитам колеблются от 12 до 18 %. Таким образом, средняя ставка по ипотечному кредиту в РФ сдерживается на уровне 15 %.

С ипотечными кредитами работают около 400 банков, однако около 70 % всех кредитов приходится на пять крупнейших банков.

Отметим основные недостатки действующей системы финансирования жилищного сектора экономики страны – ипотечного кредитования.

Прежде всего, ставка по ипотечному кредитованию настолько высока, что общая сумма выплачиваемых процентов по кредиту составляет 100 % и более от рыночной стоимости квартиры.

Несмотря на все убеждения главных лиц государства о необходимости понижать ставку по ипотечным кредитам, в течение последних лет ставка по ипотеке только растет. Это связано, прежде всего, с тем, что помимо убеждения банков в снижении ставок по ипотечным кредитам необходимо также создавать условия для эффективной работы банков. Для этого необходимо снижать инфляцию, так как от этого показателя во многом зависит эффективная работа многих компаний, в том числе и банков.

Таким образом, в первую очередь государство должно искать пути решения проблем, связанных с высокими процентными ставками по кредитам.

Наряду с этим существует проблема, связанная с лагом во времени между моментом внесения платы за приобретаемое жилье и моментом, когда гражданин может получить жилье в собственность. В данном случае речь идет о том что, граждане приобретают жилье в домах, не прошедших государственную приемку, что приводит к большому риску незаселения в приобретенной квартире. Этот риск связан с тем, что до ввода жилья в эксплуатацию многие строительные компании объявляют о банкротстве, замораживают объекты, ведут двойные продажи и т. д.

Кроме того, недостатком ипотечного кредитования является размер дополнительных расходов, связанных с оформлением ипотеки. Здесь речь идет о том, что на заемщиков ложится оплата работы оценщиков квартиры, оплата государственных пошлин при оформлении документов, оплата страховки и пр. При этом необходимо отметить, что при оплате страховки застрахованным оказывается не только заемщик, но и банк, так как банк страхует таким образом свои риски, но за счет денег заемщиков. Итак, страхование удорожает стоимость приобретаемого жилья гражданами РФ.

Среди основных недостатков ипотечного кредита необходимо также выделить недоступность данного вида кредитования для населения со средним и низким уровнем дохода. Высокие проценты по ипотеке приводят к высоким ежемесячным выплатам по погашению кредита.

Таким образом, размер заработной платы заемщиков должен быть достаточно высок. А так как в нашей стране в большей степени преобладает население со средним и ниже среднего доходами, ипотечное кредитование может позволить себе далеко не каждая семья.

Размер общей выплаты по ипотечному кредитованию (в %) в зависимости от выбранного срока ипотечного кредитования и предлагаемой ставки за пользование кредитом представлен в табл. 1 (расчет произведен с использованием метода аннуитета).

Как видим, самая низкая переплата из промежутка размера ставки за пользование кредитом от 10 до 15 % составляет 163 % при минимальной ставке 10 % и сроке кредитования 10 лет, а самая высокая – 457 % наблюдается при ставке 15 % годовых и сроке кредитования 30 лет.

Рассмотрим пример ипотечного кредитования, который показывает недоступность ипотечного кредитования для большинства граждан. В качестве примера произведем расчет по Санкт-Петербургу.

Молодая семья решила приобрести двухкомнатную квартиру в Санкт-Петербурге. Цена 1 м<sup>2</sup> недорогого жилья (в панельном доме) в среднем составит 65 тыс. р. Площадь квартиры 64 м<sup>2</sup>. Таким образом, общая стоимость квартиры составит 4 млн 160 тыс. р.

Допустим, что семья накопила 10 % от стоимости квартиры в качестве первого взноса – 416 тыс. р. Таким образом, размер ипотечного кредита составляет 3 млн 744 тыс. р. Суммы к выплате за пользование кредитом рассчитаем аннуитетным методом (см. табл. 2).

Таблица 1

**Размер общей выплаты по ипотечному кредитованию**

Срок кредитования, лет	Ставка за пользование кредитом, %				
	6	8	10	12	15
10	136	149	163	177	199
15	155	176	197	221	257
20	174	204	234	268	319
25	195	234	275	319	387
30	218	266	318	360	457

Таблица 2

**Размер ежемесячного аннуитетного платежа (руб.) в зависимости от срока погашения кредита и выбранной ставки кредитования**

Срок кредита, лет	Ставка, %			
	8	10	12	15
10	45425	49477	53715	60403
15	35779	40233	44934	52400
20	31316	36130	41224	49300
25	28897	34021	39432	47954
30	27472	32856	38511	47340

Таким образом, можно отметить, что физические лица, увеличивая срок выплат по кредиту, хотя бы сократить размер ежемесячных выплат в счет погашения кредита, а на деле получается иначе. Банк предлагает увеличить срок выплаты по кредиту, но вместе с тем увеличивает и плату за пользование кредитом. И получается, что люди помимо переплаты получают еще и большой размер ежемесячных выплат. Например, при ставке 12 % годовых ежемесячные выплаты по кредиту при условии погашения в течение 25 лет составят 39 432 р., однако если заемщик растянет кредит еще на 5 лет и срок кредитования увеличится до 30 лет, разница между платежами составит менее 3 %. Получается, что необходимо добиться того, чтобы при любых условиях кредит был выгоден обеим сторонам, как банку так и заемщику. И выходом из этой ситуации может служить снижение ставок за пользование кредитом при увеличении срока погашения кредитной задолженности.

Например, если ставка за пользование кредитом сократится с 10 до 8 %, а срок кредитования увеличится с 20 до 30 лет, то размер выплат в этом случае составит 27 472 р., что значительно ниже размера выплат при ставке 10 % годовых и сроке 30 лет. Разница составляет 8658 р., либо размер ежемесячных выплат сократится на 24 %, что является весьма существенным для заемщика. Таким образом, и банк получит выгоду на 32 % больше при меньшей процентной ставке и большем сроке кредитования, чем при обратной ситуации. Такая ситуация была бы выгодна для обоих участников кредитного соглашения и открыла бы возможность большему количеству людей получить кредит.

В настоящее время, по данным Росстата, средний размер заработной платы в Санкт-Петербурге составляет 32 000 р. Получается, что у семьи из двух работающих родителей и одного ребенка доход составит около 64 000 р., и при стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг на одного человека, который в рассматриваемом регионе составляет около 10 000 р., по данным средних статистических показателей социально-экономического положения субъектов РФ, на ипотечное кредитование остается примерно 34 000 р. С учетом того, что в настоящее время ставки по ипотечному кредиту варьируются в районе 15 %, семья не может взять ипотечный кредит ввиду недостаточности денежных средств (см. табл. 2).

Таким образом, ипотечное кредитование является возможным инструментом финансирования только для граждан с доходом выше среднего.

Для обеспечения эффективных кредитных отношений в жилищной сфере необходимо предусматривать различные условия предоставления ссуд разным типам заемщиков. Среди них выделяются семьи:

- с большим и постоянным доходом, которые могут брать кредит в банке с высокой надежностью выплат за период погашения ссуды;
- с меньшим доходом, но работающие в высокодоходных организациях или фирмах, гарантирующих своевременность выплат;
- со средним доходом, особенно нуждающиеся в субсидировании за счет государства.

При инфляционных тенденциях банковский процент по кредитам может оказаться неприем-

лемым для заемщика. Опыт ряда зарубежных стран показывает: выход из этого положения может быть найден путем создания кредитных систем с плавающими процентными ставками, устанавливаемыми с учетом темпов инфляции и роста совокупного дохода семьи [2].

Высокие требования к заемщику также являются недостатком ипотечного кредитования и снижают доступность данного вида кредитования. Среди таких требований необходимо выделить следующие [4–6]:

- заемщик обязательно должен быть гражданином России и зарегистрирован в ней;
- определенный стаж работы на одном месте;
- хорошая кредитная история заемщика как преимущество при выдаче ипотечного кредитования;
- обязательное поручительство. Сегодня, когда каждый гражданин отвечает за себя самостоятельно и повышен уровень недоверия среди населения, найти поручителя для ипотечного кредитования, тем более на длительный срок, практически невозможно. В то же время в некоторых банках – это главное условие предоставления ипотечного кредита;
- наличие у заемщика документов, подтверждающих его доходы и т. д. Сегодня многие компании, даже среди крупных работодателей, не готовы полностью отражать доходы свои работников. Это связано с тем, что работодатель, желая снизить налоговое бремя, подводит своего работника к тому, что его пенсионные отчисления и в целом официальный доход остаются низкими, на уровне прожиточного минимума. И работник с высоким доходом не может в силу этого воспользоваться ипотечным кредитованием.

Помимо всего прочего необходимо отметить, что во многих банках размер первоначального взноса колеблется от 0 до 30 %, т. е. во многих случаях при одобрении ипотечного кредита необходимо вносить достаточно большие деньги, что требует определенного времени для их накопления (от года). Следовательно, необходимость внесения первоначального взноса также является недостатком по ипотечному кредиту, так как не у всех граждан существует возможность накопления денежных средств.

Кроме того, среди недостатков ипотечного кредитования необходимо отметить психологи-

ческое состояние заемщика и его семьи. Ипотека как долгосрочный вид кредитования, позволяющий решить одну из самых острых проблем практически любой современной молодой (да и не молодой) семьи, – обеспечение собственным жильем, в силу указанных факторов очень негативно влияет на психологическое состояние заемщиков.

В ряде литературных источников некоторые авторы выделяют преимущества ипотечного кредитования перед другими инструментами финансирования жилищного сектора гражданами РФ (например, накоплением). Однако эти преимущества можно назвать мнимыми, так как здесь существует ряд противоречий. Рассмотрим некоторые из таких преимуществ, описанных в экономической литературе.

Самым главным преимуществом, по мнению многих авторов, является появление у граждан возможности не заниматься длительным накоплением средств с целью приобретения жилья, а уже иметь его, если есть хотя бы 10–15 % от его стоимости. Однако это преимущество нивелируется тем, что момент оплаты за приобретаемое жилье не всегда совпадает с моментом заселения. Это связано с тем, что сегодня строительные компании могут продавать недостроенные объекты, находящиеся на любой стадии готовности. Такая ситуация приводит к дополнительным рискам при покупке недвижимости.

Следующее преимущество ипотеки, описанное в некоторых источниках экономической литературы, заключается в том, что такой вид кредитования является безопасной операцией, так как отсутствует риск потери права собственности на недвижимость, включая случаи, когда заемщик теряет трудоспособность не по своей воле. Однако за такого рода безопасность платит сам собственник жилья, страхуя имущество за свой счет, что существенно удорожает стоимость приобретаемого жилья. Кроме того, рынок страхования в стране находится на стадии становления. Поэтому, как и в случае со строительной компанией, страховая компания также может быть признана банкротом, либо вести нечестный бизнес, запутывая в терминах, понятиях, правилах граждан, которые решают застраховать свою сделку.

И наконец, еще одним из преимуществ, описанных в экономической литературе, является то, что в приобретаемую с использованием ипотечного кредита квартиру можно заселяться хоть на следующий день. Однако в данном случае речь идет только о вторичном рынке жилья, так как при приобретении объектов жилой недвижимости на первичном рынке у граждан нет такой возможности, так как жилье не сдано в эксплуатацию. При этом, как уже отмечалось, возникает риск потери жилья в связи с недостройкой объекта по разным причинам (банкротство застройщика, мошеннические сделки).

Таким образом, несмотря на то, что многие авторы описывают ипотеку как надежный, выгодный и доступный инструмент финансирования, указанные достоинства можно назвать мнимыми.

Изучив особенности рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации, можно отметить, что сегодня развитие жилищной ипотеки в России сдерживается следующими факторами:

- ограниченным спросом населения в связи с его низкой платежной готовностью;
- невысоким качеством нового жилого строительства в субъектах Российской Федерации, а также небольшими объемами строительства, обуславливающими недостаточность предложений и высокую стоимость квартир на рынке жилья;
- низкими темпами совершенствования законодательства по недвижимости. Так, например, очевидно, какое большое значение для развития рынка жилья имеет земельное законодательство. Однако Земельный кодекс РФ на момент его принятия в 2000 г. (по оценке Экспертного совета при Правовом управлении Аппарата Государственной думы) содержал не менее чем в 29 статьях отсылки на законы или нормы, которые еще предстояло создать;
- неразвитостью инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства. Традиционными участниками жилищного рынка являются строительные компании, банки, производители строительных материалов, страховые компании, риэлторские и оценочные агентства. При фактическом наличии данных структур в России не отлажена технологическая схема их взаимодействия

и, как следствие, невысока эффективность системы в целом, завышены расходы при совершении сделок;

– психологическими факторами, главным из которых является такая особенность населения, как нежелание жить в долг («берешь деньги чужие, а отдавать приходится свои»).

В настоящее время необходимо создание лучших условий для нормального функционирования системы финансирования жилищного сектора экономики нашей страны для населения [7, 9]. Этого можно добиться, если учесть следующие моменты.

В первую очередь, необходимо снизить ставки по ипотечному кредитованию и дать возможность людям использовать данный инструмент финансирования жилищного фонда с минимальной переплатой. Но в то же время у банков должна оставаться возможность получать прибыль. Этого можно добиться путем снижения инфляции, за счет регулирования цен на рынке. Кроме того, необходимо обратить внимание на управление денежными потоками в финансовой деятельности банков. Так как при правильном управлении денежными потоками, которые представляют собой маржу между ставкой по кредиту и инфляционными ожиданиями, можно, снизив эту маржу на 2–3 %, добиться более качественного и экономически выгодного расходования средств банков.

Необходимо сокращать разницу цен между стоимостью жилья на рынке недвижимости и реальными доходами населения. Здесь необходимо отметить, что темп роста реальных доходов населения намного ниже темпа роста стоимости одного квадратного метра жилья и темпа роста инфляции. В связи с этим у людей с каждым годом становится меньше шансов приобрести жилье, и как следствие, растет уровень бедности населения, что является негативным социальным фактором современной России.

На законодательном уровне необходимо запретить строительным компаниям торговать жильем, не введенным в эксплуатацию. Такой запрет снизит риски, связанные с приобретением жилья, так как жилье будет достроено, а следовательно в приобретаемое жилье можно будет действительно заселиться «уже завтра».

Жилище является важнейшим материальным условием жизни человека, и одна из главных задач любого государства заключается в создании действенного механизма по реализации права на жилище [3, с. 5].

Государство должно помогать в софинансировании жилищного сектора путем частичной оплаты процентов за пользование ипотечным кредитом. Такая практика в нашей стране существовала до 1 января 2012 г., но не в строительном бизнесе, а на автомобильном рынке. Любой гражданин России мог воспользоваться программой государственного софинансирования автокредита, при условии что стоимость автомобиля не превышает 500 тыс. р. В таком случае, государство брало на себя обязанность выплатить часть процентов по автокредиту, что позволяло снизить кредитное бремя для покупателя. Программа была направлена на развитие автопрома в нашей стране.

Необходимо также отрегулировать ставки по депозитам и индексу роста цен на рынке недвижимости. Возможно, необходимо ввести новый инструмент финансирования жилищного сектора экономики в банках, к примеру, жилищные депозитные счета, которые будут заключаться на определенный срок, с целью накопления денежных средств на покупку жилья, где банк может выступить посредником, а также кредитором

в сделке с недвижимостью. В этом случае ставка по жилищному депозиту должна быть выше ставки по обычным вкладам, а в случае отказа клиента от покупки квартиры банк будет вправе пересчитать размер к выплате клиенту с депозитного счета по ставкам за обычный вклад. Такая система помогла бы некоторым людям, выбирающим инструмент финансирования жилищного сектора – накопление, решить свою жилищную проблему.

Необходимо повышать реальный доход на душу населения в нашей стране. Для решения данного вопроса необходимо, в первую очередь, чаще пересматривать потребительскую корзину и минимальный размер оплаты труда.

Характеризуя ситуацию в таком важном инвестиционном секторе экономики страны, как жилищный, следует отметить, что по уровню обеспечения жильем средний гражданин России отстает от жителя стран Восточной Европы в 1,5–2 раза, а от жителей наиболее развитых стран Западной Европы и Америки – в 2,5–3 раза [2, с. 126].

Таким образом, в современной России необходим поиск усовершенствованной схемы финансирования жилищного сектора экономики, которая будет социально ориентирована на население со средним и ниже среднего доходами.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции [Текст] : учеб. пособие / И.Р. Айтмухаметова, С.А. Гарина, Е.Б. Денисенко, Е.Н. Лебедева, О.В. Минина; Новосиб. гос. архитектур.-строит. ун-т. Новосибирск: НГАСУ, 2003. 96 с.
2. Соколов, П.В. Инвестиционный договор в жилищном строительстве [Текст] / П.В. Соколов. М.: Осъ-89, 2004. 144 с.
3. Денисенко, Е.Б. Экономика недвижимости [Текст] : учеб. пособие / Е.Б. Денисенко. Новосибирск: НГАСУ, 2002. 56 с.
4. Щербаков, В.А. Основы финансирования недвижимости [Текст] : учеб. пособие / В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова. Новосибирск: НГТУ, 2001. 155 с.
5. Щербакова, Н.А. Экономика недвижимости [Текст] : учеб. пособие / Н.А. Щербакова. Ростов н/Д: Феникс, 2002. 320 с.
6. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости [Текст] : учебник для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. 3-е изд. СПб.: ИПЭВ, 2009. 304 с.
7. Цалу, Л.И. Научно-методологические основы повышения эффективности управления жилищным строительством в мегаполисе [Текст] : учеб. пособие / Л.И. Цалу. СПб.: СПбГАСУ, 2009.
8. Янин, Д.А. Экономика недвижимости [Текст] : [конспект лекций] / Д.А. Янин. М.: МИЭМП, 2009. 80 с.
9. Государственное предпринимательство в строительстве (государственный строительный заказ) [Текст] / А.Н. Асаул, В.А. Кошечев; под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. СПб.: ИПЭВ, 2009. 300 с.
10. Управление затратами в строительстве [Текст] / А.Н. Асаул, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский; под ред. д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. СПб.: ИПЭВ, 2009. 392 с.

## REFERENCE

1. Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции: учеб. пособие. I.R. Aitmukhametova, S.A. Garina, E.B. Denisenko, E.N. Lebedeva, O.V. Minina; Novosib. gos. arkhitektur.-stroit. un-t. Novosibirsk: NGASU, 2003. 96 s. (rus)
2. **Sokolov P.V.** Investitsionnyi dogovor v zhilishchnom stroitel'stve. M.: Os'-89, 2004. 144 s. (rus)
3. **Denisenko E.B.** Экономика недвижимости: учеб. пособие. Novosibirsk: NGASU, 2002. 56 s. (rus)
4. **Shcherbakov, V.A., Shcherbakova N.A.** Osnovy finansirovaniia nedvizhimosti: учеб. пособие. Novosibirsk: NGTU, 2001. 155 s. (rus)
5. Shcherbakova, N.A. Экономика недвижимости: учеб. пособие. Rostov n/D: Feniks, 2002. 320 s. (rus)
6. **Asaul A.N., Ivanov S.N., Starovoitov M.K.** Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд. SPb.: IPEV, 2009. 304 s. (rus)
7. **Tsalu L.I.** Nauchno-metodologicheskie osnovy povysheniia effektivnosti upravleniia zhilishchnym stroitel'stvom v megapolise: учеб. пособие. SPb.: SPbGASU, 2009. (rus)
8. **Ianin D.A.** Экономика недвижимости : конспект лекции. M.: MIEMP, 2009. 80 s. (rus)
9. Gosudarstvennoe predprinimatel'stvo v stroitel'stve (gosudarstvennyi stroitel'nyi zakaz). A.N. Asaul, V.A. Koshcheev; pod red. zasl. stroitel'ia RF, d-ra ekon. nauk, prof. A.N. Asaula. SPb.: IPEV, 2009. 300 s. (rus)
10. Upravlenie zatratami v stroitel'stve. A.N. Asaul, M.K. Starovoitov, R.A. Faltinskii; pod red. d-ra ekon. nauk, prof. A.N. Asaula. SPb.: IPEV, 2009. 392 s. (rus)

---

**ЛИТВИНЕНКО Екатерина Валерьевна** – ассистент Санкт-Петербургского государственного университета аэрокосмического приборостроения.

190000, ул. Большая Морская, д. 61, Санкт-Петербург, Россия. E-mail: max\_ket\_spb@mail.ru

**LITVINENKO Ekaterina V.** – St. Petersburg State University of aerospace instrumentation.

190000, Bolshaya Morskaya str. 61. St. Petersburg. Russia. E-mail: max\_ket\_spb@mail.ru

**КРЫЛОВ Эдуард Иванович** – профессор Санкт-Петербургского государственного университета аэрокосмического приборостроения, доктор экономических наук, профессор.

190000, ул. Большая Морская, д. 61, Санкт-Петербург, Россия.

**KRILOV Eduard I.** – St. Petersburg State University of aerospace instrumentation.

190000, Bolshaya Morskaya str. 61. St. Petersburg. Russia.

**ВЛАСОВА Виктория Михайловна** – заведующая кафедрой « Экономика и финансы» Санкт-Петербургского государственного университета аэрокосмического приборостроения, доктор экономических наук, профессор.

190000, ул. Большая Морская, д. 61, Санкт-Петербург, Россия.

**VLASOVA Viktoriia M.** – St. Petersburg State University of aerospace instrumentation.

190000, Bolshaya Morskaya str. 61, St. Petersburg, Russia.

---