

УДК 332.834.13

## ЦЕЛЕВАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА КАК СПОСОБ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

*Иваницкий Виталий Викторович (wertktn@yandex.ru)*

*ФГБОУ ВПО «Костромской государственный технологический университет»*

В статье анализируется ипотечное кредитование, рассматриваются основные недостатки, сдерживающие его. Предлагается целевая государственная поддержка, позволяющая адресно повысить эффективность ипотечного кредитования, увеличивая при этом в перспективе доходность самого государства.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, банк, государство, целевая государственная поддержка, страховые взносы.

Ипотека – слово, которое одновременно вселяет ужас и надежду, когда дело касается решения жилищного вопроса.

По данным социологических опросов 61,6% респондентов считают основным препятствием получения ипотечного кредита высокие процентные ставки по кредиту. Почти половине 47,7% воспользоваться ипотекой не позволяет

уровень их зарплат. Примерно по трети респондентов 35,7% и 32,6% считают основным сдерживающим фактором экономическую нестабильность и высокий первоначальный взнос [1].

Между тем, на рынке ипотечного кредитования в России наблюдается рост (табл. 1) [2].

**Таблица 1**

**Поквартальный объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. руб.**

Год	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Всего за год
2013	226 989	315 513	363 430	447 665	1 353 624
2012	180 950	248 434	269 185	330 378	1 028 947
2011	105 272	168 169	194 561	248 942	716 944
2010	48 947	84 415	100 716	145 981	380 061
2009	24 546	30 856	36 111	60 773	152 501
2008	150 759	188 424	198 280	118 345	655 808
2007	82 316	120 820	160 619	192 734	556 489
2006	22 995	55 542	77 114	107 910	263 561
2005	4 690	9 838	16 163	25 650	56 341

Из таблицы видно, что объем ипотечного кредитования вырос в 2013 году на 31,6% и на 88,8% по сравнению с итогами 2012 и 2011 годов соответственно, а также в сравнении с 2005 годом увеличился в 24 раза. Такой существенный рост говорит о стремительном развитии ипотечного кредитования, даже если учесть то, что часть этого роста была вызвана увеличением цен на жилую недвижимость, инфляцией и т.д.

В нашей стране ипотечное кредитование зародилось в 1998 году со дня принятия Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и прошло различные периоды становления, в ходе которых претерпело различные изменения. На сегодняшний день ипотека с переменным успехом, но все-таки развивается. И, несмотря на приведенный выше рост ипотечного кредитования, многие эксперты констатируют тот факт, что ипотека не может помочь решить жилищную проблему большей доли населения. Так и есть, данный вид решения нацелен, прежде всего, на людей среднего класса, которых в России, как известно не так уж много в сравнении, например с Европой. Если

механизм, под название – жилищное кредитование сработал хорошо в одной стране, то в другой все может быть совсем иначе. То есть в настоящее время ипотека в нашей стране не может развиваться, так как хотелось бы, и в принципе она имеет ограниченное действие, не позволяющее решить проблему с жильем. Для того чтобы совершенствовать жилищное кредитование необходимо выявить, проанализировать и устранить или уменьшить существующие недостатки, сдерживающие эффективность данного механизма.

Основными недостатками ипотеки являются:

1. Высокая процентная ставка по кредиту.
2. Низкий уровень зарплат у населения.
3. Высокий первоначальный взнос.
4. Большое количество «преград» в процессе получения.
5. Рост цен на недвижимость.
6. Ресурсы банков.

Высокая процентная ставка при ипотечном кредитовании – это от 12% в Сбербанке в 2014 году. Величина процентной ставки зависит от ставки рефинансирования, а та в свою очередь

от инфляции. То есть ЦБ РФ не может снизить ставку рефинансирования по причине инфляции. Также увеличение ставки рефинансирования приводит к росту инфляции. Таким образом, получается замкнутый круг: ставку рефинансирования нельзя уменьшить, и это приведет к увеличению инфляции, которая в конечном итоге повлияет на рост ставки. Чем грозит высокая процентная ставка, рассмотрим на примере. Предположим, семья из четырех человек (двое взрослых, двое детей) берет в ипотеку вторичное жилье (квартиру) размером 72 кв.м. (на каждого члена семьи приходится по 18 кв.м. – норматив в РФ). Семья из четырех человек принимается согласно суждению о том, что численность населения России должна расти и достаточными темпами [3]. Рассчитаем процент (переплату) по ипотечному кредиту, который должен будет заплатить взрослый за себя и за одного ребенка.

В данном случае площадь условной квартиры составит 36 кв.м. (18 кв.м. × 2 человека (один взрослый, один ребенок)). С учетом средней цены одного квадратного метра в 2013 г. (Росстат) стоимость данной квартиры будет равна 2 033 208 руб. (36 кв.м × 56478 руб.). Соответственно, если взять данную условную квартиру в ипотечный кредит в Сбербанке при следующих основных условиях:

- ставка по кредиту – 13,25%;
- первоначальный взнос – 10%;
- срок кредитования – 20 лет;
- регистрация объекта недвижимости – после регистрации ипотеки;

то, сумма только переплаты (процент банка) составит 3 392 124,81 руб., что на 66,8% больше стоимости приобретаемого жилья [4].

Следующим недостатком ипотеки является низкий уровень зарплат у населения. Согласно приведенному выше примеру, для погашения ипотеки необходим ежемесячный платеж в размере 21 754,69 руб. [4]. И это при том, что среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в феврале 2014 г. по России составила 29 680 руб. (Росстат). Этих средств как раз хватит на ипотеку и коммунальные платежи, но не более того.

Другим серьезным недостатком в ипотечном кредитовании выступает высокий первоначальный взнос. И хотя банки пошли навстречу населению, снизив его до 10%, он все же является неподъемным. В нашем примере первоначальный взнос составил 204 000 руб., которые довольно проблематично накопить, получая зарплату 29 680 руб. Также не надо забывать, что с этой зарплаты еще будет уплачен НДФЛ, уменьшающий ее на 13%.

Большое количество «преград» в процессе получения – еще одно из больших препятствий на пути получения ипотеки. Начиная от траты времени на оформление документов, невоз-

можности представить поручителей, недостаточного количества банковских специалистов, неправильных климатических условий (недостаточная вентиляция, высокая влажность) в помещениях банков, длительных и многократных пребываний в офисах банков, несмотря на рост компьютерных и информационных технологий; установленного банком минимального размера ипотечного кредита, превышающего необходимый, и заканчивая недостаточным профессионализмом сотрудников банков; а также несогласованностью банковских, государственных и иных коммерческих структур участвующих в данном процессе, которые обязывают население тратить свое время и деньги на заказ, оформление и получение документов и различных справок.

Рост цен на недвижимость также является причиной того, что ипотека становится менее доступной. В свою очередь более доступная ипотека провоцирует рост стоимости жилья. Таким образом, необходимо удерживать некий разумный баланс и повысить доступность ипотеки, по крайней мере, без существенного роста цен.

Даже если ипотека будет развиваться стабильно и стремительно, то может возникнуть еще одна из проблем, связанная с недостаточными ресурсами банков, т.е. отсутствие у российских банков «длинных» денег.

Анализируя основные недостатки ипотечного кредитования, можно сделать вывод, что средней заработной платы в принципе не достаточно для приобретения и погашения ипотеки, и что это положение усугубляется «барьерами» в процессе получения ипотеки, недостаточностью банковских ресурсов и ростом цен на жилье. К тому же на сегодняшний день из всех жилищных программ наиболее действенной и реальной является только использование материнского капитала, хотя и она вызывает рост цен на жилье для тех, кто ей не может воспользоваться.

Поэтому решение данной проблемы предлагается осуществить с помощью целевой государственной поддержки. Суть, которой заключается в погашении суммы кредита или процентов по ипотечному кредиту за счет страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации и Федеральный фонд обязательного медицинского страхования. Величина этих взносов по состоянию на 2014 г. составляет 30% [5]. Согласно данной поддержке, государство, в течение погашения ипотеки, лицом, взявшим на себя данное обременение, обяжет его работодателя перечислять страховые взносы не во внебюджетные социальные фонды, а в банк, в счет погашения ипотеки или процентов по ипотеке.

В выше приведенном примере процент по ипотеке в пользу банка составил 3 392 124,81 руб. и средняя заработная плата 29 680 руб. Если предположить, что проценты по ипотечному кредиту будут погашаться страховыми взносами с зарплаты 29 680 по ставке 30%, то на это уйдет почти 32 года. Так как в нашем случае ипотека была рассчитана на 20 лет, то этот вариант не подходит. Если страховые взносы направить на погашение общей выплачиваемой суммы по кредиту, то каждый месяц необходимо будет выплачивать не 21 754,69, а только лишь 12 850,69 руб., что на 40,9% меньше. Это позволит уменьшить срок по кредиту, соответственно проценты по кредиту или выплачиваемую сумму за месяц. Как эффективнее использовать страховые взносы, это уже второстепенное значение. Главное, что при самом «простом» использовании, это позволит уменьшить выплату по ипотеке на 40,9%, что само по себе колоссально.

Основными обоснованиями такой благотворительной схемы, могут быть:

- данные внебюджетные фонды являются социальными, и потому должны помогать, когда это необходимо. Разумеется, если из данных фондов выплачиваются какие-либо пособия, то выплаты в пользу ипотеки должны быть приостановлены или уменьшены на их величину;

- налоговая дисциплинированность работодателей через работников (работники будут отдавать предпочтение официальной зарплате);

- большинство ключевых российских банков имеют государственное участие, а значит управление и контроль со стороны государства, что позволит решить проблему с реализацией и поддержкой данной программы. Так как основными участниками будут банки с государственным участием, то проблема с ресурсами «отпадет» сама собой. Также это положительно скажется на снижении ставки рефинансирования и ставки по кредиту, так как будет существовать зависимость – чем выше ставка по кредиту, тем больше сумма выплат по нему и соответственно больше срок, в течение которого государство будет направлять средства не для себя и населения, а только в пользу населения;

- повышение доступности ипотеки при относительном отсутствии роста цен на недвижимость;

Важно также подчеркнуть, что целью данной поддержки не является покупка жилья для населения за счет государства. Это поддержка населения за счет налогов, направленных на

нужды населения в виде повышения его платежеспособности только при получении ипотеки или других кредитов для улучшения жилищных условий, и только один раз в жизни. То есть первую треть жизни человек учится; вторую – работает и обеспечивает себя и своих детей жильем (зарплата плюс страховые взносы), живя в нем, и государство за счет НДФЛ, а третью – обеспечивает себя пенсией (страховые взносы) и государство с помощью НДФЛ и страховых взносов. Такая «жертва» со стороны государства в будущем обернется ему выгодой за счет роста благосостояния населения в виде «налога на имущество физических лиц» и большего количества официальных зарплат в виде НДФЛ и страховых взносов. Также большая обеспеченность населения жильем задействует большее количество организаций, а, следовательно, будет больше налоговых отчислений в пользу государства.

Таким образом, данная целевая государственная поддержка, может позволить значительно повысить эффективность ипотечного кредитования, которая в перспективе принесет большую выгоду самому государству.

### Литература

1. Столбова О.И. Ипотечное кредитование в рамках реализации государственных жилищных программ: автореф. дис. ... канд. экон. наук. – Санкт-Петербург, 2013. – 23 с.
2. РУСИПОТЕКА: кредитование и секьюритизация [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://rusipoteka.ru/ipoteka\\_v\\_rossii/ipoteka\\_statitiska/](http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/).
3. Иваницкий В.В. Необходимость повышения минимального размера оплаты труда на основе анализа ситуации на рынке жилой недвижимости // Известия высших учебных заведений. Серия «Экономика, финансы и управление производством». – 2014. – № 1(19). – С. 93-100.
4. Официальный сайт СБЕРБАНК [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.sberbank.ru/kostroma/ru/person/credits/home/buying\\_complete\\_house/](http://www.sberbank.ru/kostroma/ru/person/credits/home/buying_complete_house/).
5. Справочно-правовая система Консультант-Плюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=161259>.