

**ПРОГРАММА «СТИМУЛ»:
ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА СТИМУЛИРОВАНИЯ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ**

Рассматриваются теоретические и практические аспекты стимулирования жилищного строительства в современной России на примере программы «Стимул», реализуемой ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Обозначается необходимость совершенствования понятийного аппарата национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России»: «доступное жилье», «негосударственный заказ», «безрисковая система оплаты». Кроме того, показаны положительные аспекты реализации программы «Стимул» для различных участников этой программы.

Ключевые слова: жилищное строительство, доступное жилье, жилищное кредитование.

T.I. Kubasova

**THE PROGRAM «STIMUL»:
THEORY AND PRACTICES OF STIMULATING RESIDENTIAL
CONSTRUCTION IN CONTEMPORARY RUSSIA**

The article deals with theoretical and practical aspects of stimulating residential construction in the contemporary Russia by the example of the program «Stimul» implemented by JSC «Residential mortgaging agency». The author states the necessity of improving the conceptual construct of the national project «Affordable and comfortable housing for Russian residents», namely, such concepts as «affordable housing», «non-government procurement», and «risk-free payment system». Apart from that, the author highlights some aspects of implementing the program «Stimul» that are advantageous for the program participants.

Keywords: residential construction, affordable housing, residential mortgaging.

В апреле 2011 г. Председателем Правительства РФ В.В. Путиным поставлена актуальная задача в сфере жилищного строительства: уже к 2015 г. не менее трети российских семей должны иметь возможность приобрести жилье. В настоящее время инструментом реализации этой государственной задачи выступает программа «Стимул», направленная на стимулирование банковского кредитования строительства доступного жилья. Эта программа с 2010 г. реализуется АИЖК¹ (ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»). Цель программы — поддержка нового строительства через предоставление займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья. Официальные соглашения о сотрудничестве в рамках программы «Стимул» подписаны с администрациями 58 субъектов РФ на 48 млрд р. (данные АИЖК, январь 2012 г.) [1]. Это более 140 проектов по всей стране, начиная от то-

¹ АИЖК создано в сентябре 1997 г. по решению правительства РФ в форме открытого акционерного общества со 100% государственным капиталом. Основная деятельность направлена на реализацию государственных программ по обеспечению доступным жильем и улучшению жилищных условий населения.

ческой застройки и заканчивая комплексным освоением территорий. ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (АИЖК) планирует в 2012 г. сохранить финансирование проектов жилищного строительства по программе «Стимул» на уровне 2011 г. — порядка 30 млрд р. Продление программы до конца 2013 г. означает, что она из разовой антикризисной программы перешла в класс постоянно действующих программ, стимулирующих строительство жилья эконом-класса. Для реализации этой программы «Внешэкономбанк» открыл АИЖК кредитную линию на 40 млрд р. сроком на 10 лет.

Программа «Стимул» представляет интерес для всех участников, участвующих в ее реализации:

1. Для региональных властей:

– «Стимул» — инструмент реализации национального проекта «Доступное жилье», который позволяет увеличить объемы вводимого жилья для социально-ориентированных категорий граждан;

– увеличивается объем налоговых поступлений в бюджеты разных уровней. Так, по расчетам экспертов [4], налоговые поступления в бюджеты всех уровней составят порядка 42% от стоимости строительства, в том числе в консолидированный бюджет субъекта РФ — порядка 18%;

– увеличивается совокупный спрос в смежных отраслях, прежде всего, в реальном секторе экономики. Размер мультипликатора при жилищном строительстве составляет 2–3, т.е. на каждый вложенный в жилищное строительство рубль, ВВП увеличивается на 2–3 р.

2. Для банков:

– гарантия доступа к ресурсам АИЖК с фиксированными параметрами, при этом банки получают право, а не обязанность, использовать займы Агентства;

– гарантия возврата денег застройщиком благодаря механизму гаранта сбыта;

– гарантия рефинансирования кредитов — выкуп ипотечных кредитов граждан и ипотечных кредитов юридического лица (гаранта сбыта).

3. Для застройщиков:

– обеспечивается заказ на строительство жилья эконом-класса;

– предоставляется гарантия сбыта нереализованных квартир.

4. Для населения предусмотрены низкие ставки по программе АИЖК «Новостройка» с системой специальных скидок (от 7,9 до 11%).

Программа «Стимул» в данный момент является единственной государственной программой строительства жилья эконом-класса, при этом она не лишена недостатков, снижающих эффективность ее реализации:

1. В действующих законодательных актах РФ отсутствует количественная методика определения стоимости доступного жилья (жилья эконом-класса), что приводит к манипулированию ценами при строительстве данной категории жилья.

2. Строительный рынок получает государственные заказы на строительство жилья для специальных категорий граждан, но массовое строительство жилья эконом-класса происходит без учета потребности населения данного муниципального образования в конкретном жилье в соответствии с получаемыми на данной территории доходами, платежеспособностью населения и качеству жилья. То есть не учитывается обратная связь, «негосударственный заказ» со стороны населения.

3. Федеральный закон 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» предусматривает возможность использования денежных средств дольщиков на этапе строительства, что приводит к

100% оплате финансирования строительства за счет дольщиков, а не за счет застройщика.

В мае 2011 г. ОАО «Иркутское региональное жилищное агентство» (региональный оператор АИЖК) разработало и согласовало с АИЖК «Стратегию развития регионального оператора на 2012–2015 гг.» [3], в которой были прописаны дополнительные инновации по программе «Стимул», снижающие вышеперечисленные недостатки:

- дано определение понятия «доступное жилье» и методика определения «порога доступности»;
- введено понятие «негосударственного заказа»;
- разработан алгоритм безрисковой системы оплаты по договорам долевого участия.

В рамках Стратегии понятие доступное жилье — это жилье, которое семья со средними доходами может приобрести с помощью рыночного инструмента — ипотечного кредита. Оно предназначено для определенной группы граждан, имеющих доходы среднего уровня. Доходы населения, как и стоимость квадратного метра, в разных субъектах РФ достаточно дифференцированы, их значения имеют большой разброс. Проблему объективного ценообразования в строительной жилищной отрасли необходимо рассматривать в связке с реальным платежеспособным спросом населения в каждом конкретном регионе и муниципалитете. Согласно определению доступного жилья, выведен порядок расчета стоимости квадратного метра:

- исходя из средних доходов, определяется возможность получения ипотечного кредита, при условии, что ежемесячный платеж составит не более 30% семейного дохода;
- с учетом первоначального взноса в размере 30% определяется стоимость квартиры;
- полученный результат делится на площадь стандартной квартиры, в итоге получаем обоснованную стоимость квадратного метра доступного жилья (порог доступности).

Расчетные данные порога доступности стоимости квадратного метра строящегося жилья эконом-класса по Иркутску представлены в таблице. При этом среднерыночная стоимость нового жилья в Иркутске по итогам 2011 г. составляет 51,1 тыс. р./м² (рис.). При этом себестоимость строительства жилья эконом-класса по экспертным оценкам для Иркутской области составляет ориентировочно 22–24 тыс. р./м² [2]. Устранить диспропорцию между рыночной и умеренной ценами может только массовое строительство социально-ориентированного жилья.



Динамика изменения стоимости жилья в г. Иркутск в 2008–2011 гг., р.

Продукт «Доступное жилье» *создает финансовую возможность для семей со средними доходами*, а это 30–35% от общего количества, согласно данным статистики (в Иркутской области — это 240 тыс. семей). Но важно не только создать возможность покупки доступного жилья для населения, но и выяснить:

1. Сколько людей захотят этой возможностью воспользоваться?
2. Что необходимо сделать, чтобы люди захотели купить доступное жилье?

Если 20% от имеющих возможность захотят ей воспользоваться, то заказ на строительство доступного жилья в Иркутской области составит 48 тыс. квартир (2 880 тыс. м²). В Стратегии развития Иркутской области предполагается к 2020 г. строить 2 500 тыс. м² в год. Стоимость строительства составляет 87,5 млрд р. (при цене строительства 35 тыс. р./м²). За счет бюджетных вложений задачу решить невозможно: доходы бюджета Иркутской области в 2011 г. — 70 млрд р. Но при этом годовой доход населения области за 2010 г.: составил 447 млрд р., из них 35% — это сбережения. В целом строительство доступного жилья будет успешно, если его поддержит население со средними доходами. Региональный оператор АИЖК в Иркутской области («Иркутское региональное жилищное агентство») на апрель 2012 г. сформировало заказ от населения г. Иркутска на доступное жилье: подано более 6 тыс. заявок на покупку доступного жилья, что позволяет в ближайшие годы построить и реализовать 324 тыс. м² жилья. Исходя из определения, доступное жилье должно соответствовать возможностям и потребностям семей со средним уровнем доходов. Доступное жилье в современных российских условиях это:

1. *Недорогой ипотечный кредит* (соответствующий инфляции).
2. *Умеренная цена за 1 м²* (не выше порога доступности).
3. *Высокие потребительские качества квартиры.*
4. *Безопасная система расчетов между покупателем и застройщиком* (основная плата за квартиру по завершении строительства).

Безопасная система расчетов проводится в три этапа:

На первом этапе производится контрактование квартиры покупателем: фиксирование условий покупки квартиры и ипотечного кредитования (заключение покупателем и застройщиком договора долевого участия, с ипотечным кредитором — кредитного договора), оплата застройщику части первоначального взноса — 10% от стоимости квартиры.

Второй этап предполагает внесение первоначального взноса: покупатель в качестве подтверждения своих намерений до завершения строительства полностью оплачивает первоначальный взнос по ипотеке — т.е. дополнительно не менее 20% от стоимости строительства. Всего застройщик от покупателя до завершения строительства получает 30% от стоимости квартиры.

На третьем этапе (этапе завершения строительства) после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию, банком выдается ипотечный кредит покупателю. Покупатель осматривает квартиру, оплачивает 70% от стоимости квартиры застройщику (окончательный расчет) при отсутствии замечаний подписывает с застройщиком акт приема-передачи.

Строительство доступного жилья должно стать базовым стержнем социально-экономического развития территории. Для реального осуществления строительства требуется объединение усилий: органов влас-

ти, строительного комплекса, финансовых организаций, населения. Власть (областная и муниципальная) должна обеспечить для населения реальную поддержку массового строительства через предоставление земельных участков для массовой застройки; обеспечение социальной и инженерной инфраструктур; а также через реальную правовую защиту участников строительства.

Список используемой литературы

1. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию: сайт. URL: <http://www.ahml.ru>.
2. Иркутское региональное жилищное агентство: офиц. сайт. URL: <http://www.ipoteka.irk.ru>.
3. Стратегия развития регионального оператора на 2012–2015 г. URL: http://www.ipoteka.irk.ru/page/news/_497/.
4. Щербаков В.А. Доступное жилье с точки зрения органов власти [Электронный ресурс] / В.А. Щербаков. URL: http://www.rusipoteka.ru/articles/2011/dostupnoe_zhilyo_s_tochki_zreniya_organov_vlasti/.

Referenses

1. Agentstvo po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu: sait. URL: <http://www.ahml.ru>.
2. Irkutskoe regional'noe zhilishchnoe agentstvo: ofits. sait. URL: <http://www.ipoteka.irk.ru>.
3. Strategiya razvitiya regional'nogo operatora na 2012–2015 g. URL: http://www.ipoteka.irk.ru/page/news/_497/.
4. Shcherbakov V.A. Dostupnoe zhil'e s tochki zreniya organov vlasti [Elektronnyi resurs] / V.A. Shcherbakov. URL: http://www.rusipoteka.ru/articles/2011/dostupnoe_zhilyo_s_tochki_zreniya_organov_vlasti/.

Информация об авторе

Кубасова Татьяна Иннокентьевна — доктор экономических наук, профессор, кафедра логистики и коммерции, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, e-mail: tatyana@ipoteka.irk.ru.

Author

Kubasova Tatiana Innokentievna — Doctor of Economics, Professor, Chair of Logistics and Commerce, Baikal State University of Economics and Law, Irkutsk, e-mail: tatyana@ipoteka.irk.ru.