

Решение проблемы доступности жилья в России с помощью ипотечного кредитования¹

Авдеев Дмитрий Юрьевич

аспирант

Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, Москва, Россия

E-mail: DmitryAvdeev@bankir.ru

Введение

Решение жилищной проблемы путём повышения доступности жилья для населения и увеличения доли собственников является важнейшей социально-экономической предпосылкой стабилизации современного российского общества. В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства жилья основным источником средств, направляемых на улучшение жилищных условий, становятся сбережения граждан и банковские кредиты.

Важность ипотечного кредитования, как организационно-экономического механизма, позволяющего решить проблему доступности жилья выделена в Федеральной целевой программе «Жилище» принятой на 2002-2010 годы². Согласно данной программе к 2010 г. объем выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов и займов гражданам достигнет 415 млрд. рублей, на фоне общего объема финансирования Программы в 2002 - 2010 годах за счет средств федерального бюджета всего 298,8 млрд. рублей. Таким образом, очевидно, что на государственном уровне в решении жилищной проблемы основная роль отводится именно ипотечному кредитованию.

Методы

В рамках исследования возможностей ипотечного кредитования по формированию платежеспособного спроса населения на жильё, была дана оценка доступности ипотечного кредитования по отдельным регионам России. В основе анализа лежит методика, предложенная в Федеральной целевой программе «Жилище».

Согласно предложенной методике минимальный совокупный доход семьи, необходимый для приобретения жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями (54 кв. м для семьи из 3 человек), за счет собственных и заемных средств определяется по ниже представленной формуле:

$$TI = \frac{\frac{LTV}{100\%} \cdot P \cdot 54 \cdot \frac{i}{12 \cdot 100\%}}{1 \cdot \left(1 + \frac{i}{12 \cdot 100\%}\right)^{t \cdot 12}} \cdot \frac{100\%}{PI},$$

где:

TI - минимальный совокупный доход семьи (в рублях в месяц);

LTV - доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (в процентах);

P - средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (в рублях в среднем за год);

i - процентная ставка по кредиту (в процентах в год);

t - срок кредита (в годах);

PI - доля платежа по ипотечному жилищному кредиту в доходах семьи (в процентах).

Экономический смысл данной формулы характеризует необходимую величину дохода семьи в зависимости от размера ежемесячного платежа равными долями по ипотечному кредиту и максимальной допустимой доли данного платежа в доходах семьи.

¹ Тезисы доклада основаны на материалах исследований, проведенных в авторской рамках диссертационной работы «Формирование платежеспособного спроса населения на социальные услуги кредитными организациями».

² Утверждена с изменениями постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2005 г. № 865.

Был произведен расчет минимально необходимого для приобретения жилья доходов домохозяйств 63 регионов России с учетом ежемесячного прожиточного минимума семьи из 3-х человек, двое из которых взрослые в трудоспособном возрасте и один ребенок.

Также было проведено сравнение необходимых минимальных доходов для покупки жилья со средними ежемесячными денежными доходами населения регионов. При расчете мы исходили из соображения о том, что в семье только 2 человека в трудоспособном возрасте (родители).

Результаты

Согласно расчетам наибольшие денежные доходы (тыс. руб.) для приобретения жилья на первичном рынке должны быть у семей из Москвы (68,5), Магаданской области (42,9), Ненецкого АО (41,7) и Санкт-Петербурга (39,5 тыс. руб.). Наименьшие- у жителей Курской (16,7), Липецкой (16,8) и Брянской областей (17,5). Ситуация на вторичном рынке жилья несколько отличается, наибольшие доходы должны быть у жителей Москвы (122,8), Санкт-Петербурга (59,7) и Московской области (49,8), а наименьшие- у семей из Брянской (17,4), Курской (18,6) и Вологодской (19,7) областей.

Положительная разница между минимальным доходом семьи необходимым для приобретения жилья и совокупным ежемесячным денежным доходом домохозяйства (тыс. руб.) образовалась только в Тюменской области, как в случае приобретения жилья на первичном (11,2), так и вторичном (10,2) рынках жилья.

Для оценки влияния условий кредитования на доступность покупки жилья, а значит формирование платежеспособного спроса на него, была найдена средняя по России разница между денежными доходами и необходимыми для покупки жилья на первичном (вторичном рынке) доходами. Этот показатель мы определим как «средний показатель достаточности доходов для покупки жилья». Данные величины составили отрицательные значения- 8 и 10 тыс. руб. для первичного и вторичного рынка жилья соответственно. Оба показателя указывают на то, что в России денежные доходы населения недостаточны для использования механизма ипотеки как инструмента формирования платежеспособного спроса населения на жильё, при существующих условиях кредитования.

Рассмотренное выше позволяет сделать вывод о том, что массовое развитие ипотеки как механизма формирования платежеспособного спроса на жилье на данном этапе столкнулось с определенными трудностями. К основным проблемам следует относить по-прежнему низкие доходы населения России, высокие процентные ставки по кредитам, а также бурно растущие цены на жилье. К настоящему времени в стране уже появились основные институты ипотечного кредитования, и оформилась система двухуровневого ипотечного кредитования в целом. Перспективы данного направления кредитования как организационно- экономического механизма финансирования предоставления населению жилья, безусловно, есть. Они в первую очередь связаны с дальнейшим экономическим развитием страны, в частности с уровнем благосостояния российских граждан.

Литература

1. Федеральная целевая программа «Жилище» принятая на 2002-2010 годы.
2. www.a-s-r.ru (Портал Ассоциации строителей России).
3. www.gks.ru (Федеральная служба государственной статистики России).