

СОВРЕМЕННЫЕ СПОСОБЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ И ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ

© А.М. Заславский^а, В.А. Кудрявцева^б

^аНациональный горный университет,
Украина, 49600, г. Днепр, пр. Дмитрия Яворницкого, 19.

^бИркутский национальный исследовательский технический университет,
Российская Федерация, 664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83.

Резюме. Цель. Провести анализ способов финансирования строительства жилья и рассмотреть участие в этом процессе государства, строительных организаций, инвесторов и населения, поскольку на сегодняшний день проблема доступности жилья актуальна для населения России. **Методы.** В работе применялись методы системного, комплексного, статистического, структурного и сравнительного анализов, изучения экспертных и статистических прогнозов. **Результаты.** Решение проблемы развития доступного жилищного строительства можно рассмотреть с позиции необходимости разработки и внедрения эффективных методов финансирования строительства. **Выводы.** Анализ современных способов финансирования жилищного строительства позволил выявить специфику этой сферы, а также показал, что необходимо создавать оптимальную структуру источников денежных средств для организации эффективного процесса финансирования и решения проблем в жилищной сфере.

Ключевые слова: жилищное строительство, финансирование жилищного строительства, доленое участие в строительстве, ипотека, жилищный сертификат, доступное жилье.

Формат цитирования: Заславский А.М., Кудрявцева В.А. Современные способы финансирования и приобретения жилья // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2017. Т. 7, № 3. С. 19-26. DOI: 10.21285/2227-2917-2017-3-19-26

MODERN WAYS TO FINANCE AND ACQUISITION OF RESIDENCE

© A.M. Zaslavskii, V.A. Kudryavtseva

National Mining University,
19 prospect of Dmitrii Yavornitskii, Dnepr 49600, Ukraine
Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov St., Irkutsk 664074, Russian Federation

Abstract. Purpose. To perform analyses of the ways to finance the construction of residence, and consider the participation of the government, building organizations, investors and residents in this process, for nowadays the problem of housing availability is topical for the residents of Russia. **Methods.** In this work we used methods of system, complex, statistics, structural and comparative analyses, learning expert and statistics forecasts. **Results.** Solution of the problem of improving the availability residential building can be considered from the position of necessity to develop and implement effective methods of building financing. **Conclusions.** Analyses of modern ways to finance residential building allowed to point out the specifics of this area, and also showed that it is necessary to create an optimal structure of fund sources to organize effective process to finance and solve problems in the residential sphere.

Keywords: residential building, financing of residential building, joint development, mortgage, real estate certificate, available housing

For citation: Zaslavskii A.M., Kudryavtseva V.A. Modern ways to finance and acquisition of residence. *Izvestiya vuzov. Investitsii. Stroitel'stvo. Nedvizhimost'* [Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate], 2017, vol. 7, no. 3, pp. 19-26. (In Russian) DOI: 10.21285/2227-2917-2017-3-19-26

^аЗаславский Александр Михайлович, кандидат технических наук, доцент кафедры автоматизации и компьютерных систем

Aleksandr M. Zaslavskii, candidate of technical sciences, associate professor, Department of Automation and Computer Systems

^бКудрявцева Вера Александровна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью, тел.: + 7 (3952) 40-54-12, e-mail: kudravera@mail.ru

Vera A. Kudryavtseva, candidate of economical sciences, associate professor, Department of Real Estate Expertise and Management, tel.: + 7 (3952) 40-54-12, e-mail: kudravera@mail.ru

Введение

Согласно основному действующему закону страны – Конституции – Российская Федерация является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Основываясь на данном утверждении, можно считать, что одной из основных задач такого государства является обеспечение его граждан доступным, комфортным, отвечающим современным требованиям жильем.

В настоящее время РФ предоставляет право и возможность населению самостоятельно заботиться об улучшении жилищных условий. Вместе с тем доступна государственная поддержка в виде денежных средств, если жилье приобретается в собственность, а также социальная аренда, если речь идет о получении жилья в пользование.

Материал и методы исследования

Необходимо отметить, что финансирование строительства жилья возможно из различных видов источников. Если рассматривать зарубежный опыт, то можно выделить три основных источника:

– собственные средства строительной организации;

– линии коммерческого кредитования строительных организаций;

– ипотечное кредитование покупателей готового жилья или индивидуальных (частных) застройщиков [1].

В условиях российской практики невозможно отдавать предпочтение только одной модели финансирования жилищного строительства, а следует рассматривать существующие методы и механизмы данного процесса в сочетании друг с другом, поскольку регулярный дефицит внутренних денежных средств вынуждает строительные организации все чаще обращаться к внешним источникам финансирования – привлеченным средствам или бюджетным субсидиям.

В России к основным таким источникам относятся привлеченные средства (64 %), в основном представленные банковскими кредитами (14,7 %), бюджетным финансированием (27,8 %) и средствами населения (21,1 %).

На основании вышесказанного можно констатировать, что система финансирования жилья объединяет собственные средства инвесторов, долевое и кредитное, государственное и, безусловно, смешанное финансирование (рис. 1) [1].

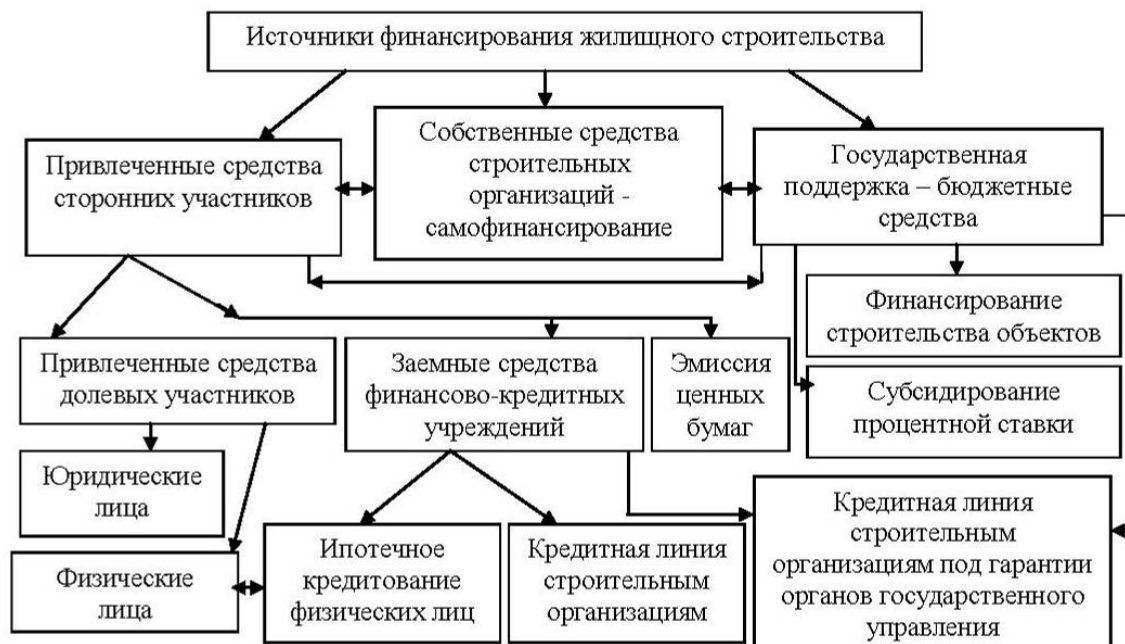


Рис. 1. Способы финансирования жилищного строительства в российских условиях
Fig. 1. Ways to finance residential building in the conditions of Russia

Ведущие российские экономисты уделяют особое внимание методам, формам и инструментам финансирования жилищного строительства (рис. 2) [2, 3].

Результаты исследования и их обсуждение

В мировой практике финансирование жилищного строительства с помощью привлеченных средств достаточно распростра-

нено. В развитых государствах популярностью пользуется ипотечное кредитование или разновидности немецких строительных сберкасс. Идея обладания собственным домом в разные времена становилась национальной во многих странах, например, в 1930-е гг. в США. Выход из экономического кризиса в то время сопровождался лозунгом «Каждому американцу – собственный дом».

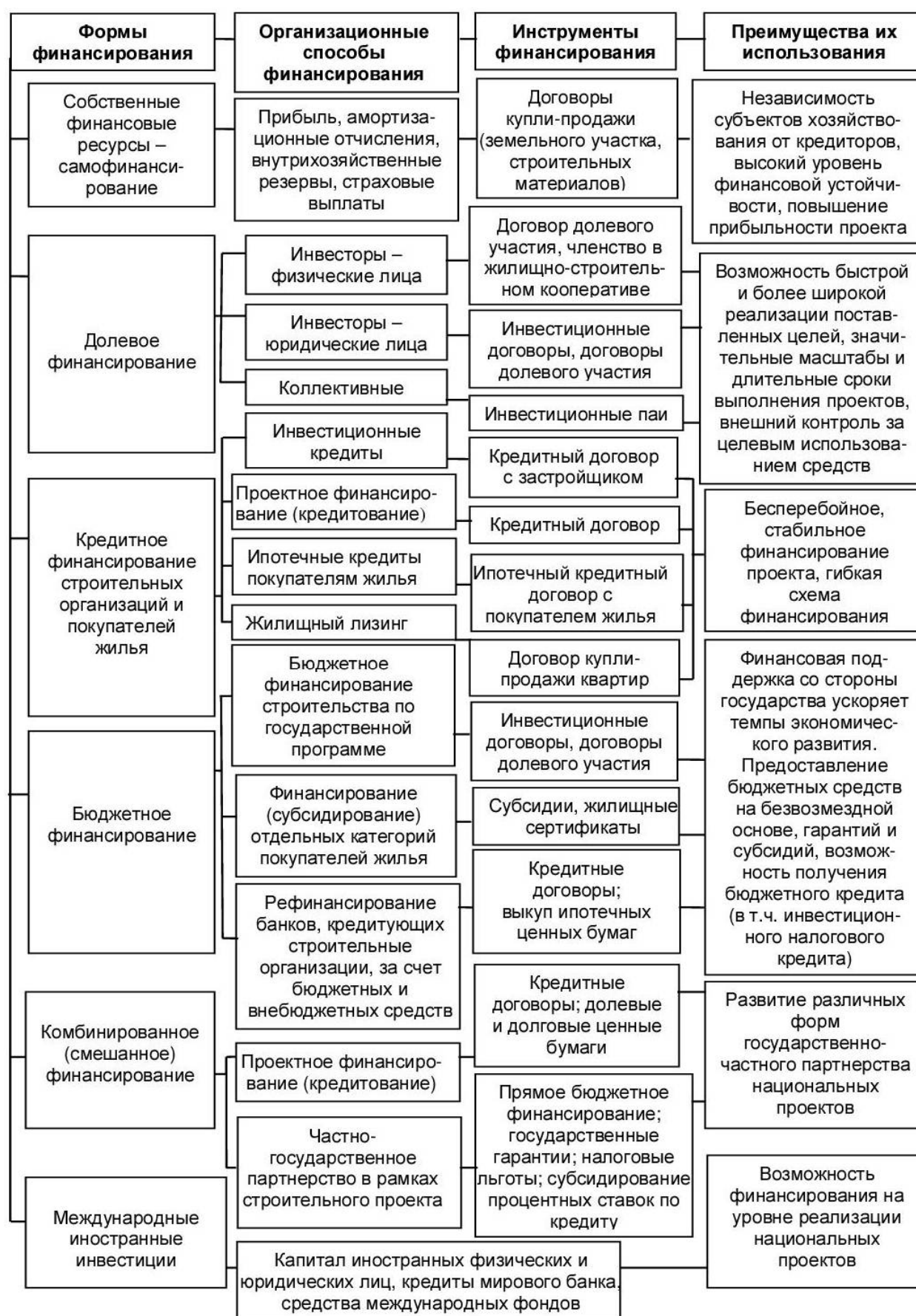


Рис. 2. Формы и механизмы финансирования объектов жилищного строительства
Fig. 2. Forms and mechanisms of financing the objects of residential building

Если рассматривать современную ситуацию, то в 2015 году, по данным Федерального агентства жилищного финансирования США, в стране произошел рост числа рабочих мест, и у потенциальных покупателей жилья улучшилось финансовое положение, а низкие ставки по ипотечным кредитам привели к тому, что вырос спрос на недвижимость [4].

В целом, 2016 год был напряженным для ипотечной сферы во всем мире. По данным за этот год, средние ставки по ипотечным кредитам снизились, а если делать прогнозы на 2017 г., можно предположить, что, продвигаясь вперед, средние ставки, скорее всего, прекратят свое двухлетнее снижение, так как *Federal Reserve System* уже объявила, что повышение ставок *Fed Funds Rate* произойдет не раз в 2017 году [5, 6].

Страны с самыми низкими фиксированными ставками по ипотечным кредитам на апрель 2016 года – это Япония, Швейцария, Финляндия, Германия и Люксембург.

Ипотечные кредиты в Европе работают преимущественно так же, как и во всем мире, с привлечением кредитора, выдающего деньги заемщику, чтобы позволить последнему инвестировать в недвижимость. Такие

кредиты станут необходимостью для большинства людей, желающих инвестировать в недвижимость в Европе [7–9].

Механизм ипотечного жилищного кредитования является рациональной формой удовлетворения жилищных потребностей граждан в большинстве стран мира, в том числе в России.

Эксперты Аналитического центра *SRG* и ООО «Рейтинговое агентство «РИА Рейтинг»» изучили рынок жилой недвижимости 83 субъектов России и составили рейтинг регионов по доступности жилой недвижимости для населения по состоянию на конец 2016 года.

В качестве показателя доступности жилья эксперты использовали соотношение средней стоимости одного квадратного метра жилой недвижимости и ежемесячных доходов населения, по данным Росстата за первое полугодие 2016 года, за вычетом величины потребительских расходов. В итоге определялось количество месяцев, необходимых среднестатистическому гражданину РФ для приобретения одного квадратного метра жилья. При расчетах не учитывалась возможность использования ипотечного кредитования [10].

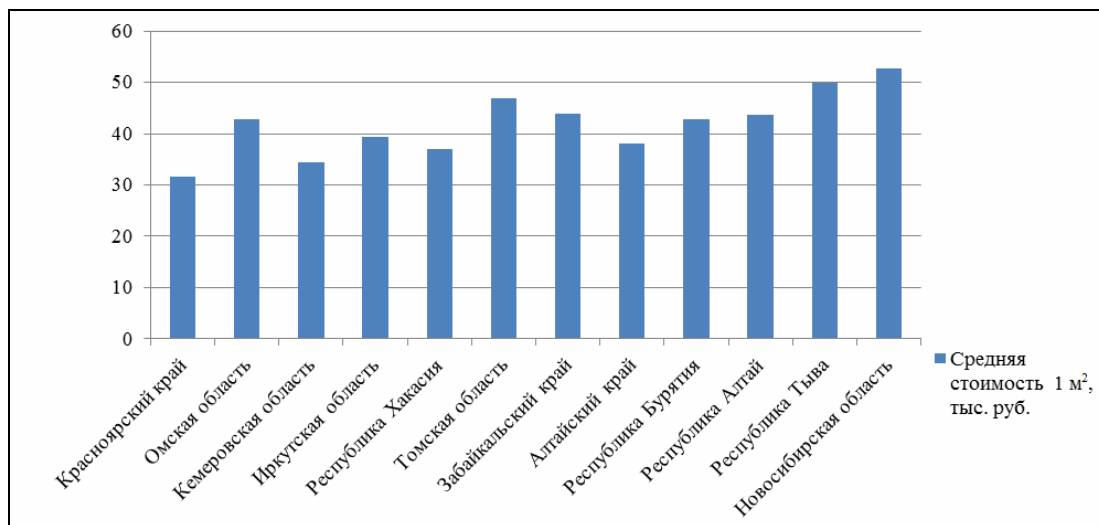


Рис. 3. Средняя стоимость 1 м² в субъектах Сибирского федерального округа на конец 2016 г., тыс. руб.

Fig. 3. Average cost for 1 m² in the subjects of Siberian Federal District for the end of 2016, thousands rubles

В результате проведенного исследования эксперты Аналитического центра *SRG* пришли к выводу, что субъектом РФ с наиболее доступными для покупки квартирами является Центральный федеральный округ (4,83 мес.), наименее благоприятным для приобретения жилья оказался Южный федеральный округ (10,19 мес.). Сибирский федеральный округ из рассматриваемых 8 округов находится в данном рейтинге на 5 месте с показателем 6,3 мес. (рис. 3, 4). Таким образом, при средней стоимости 1 м² жилья

39,3 тыс. руб. и среднем денежном доходе 21 754,6 руб. для покупки квартиры площадью 54 м² среднестатистическому жителю Иркутской области потребуется приблизительно 23 года (54 кв.м – федеральный стандарт социальной нормы площади жилья, рассчитанный исходя из количества квадратных метров, необходимых для комфортного проживания одного человека – 18 кв. м – умноженных на средний размер домохозяйства в России, составляющий три человека).

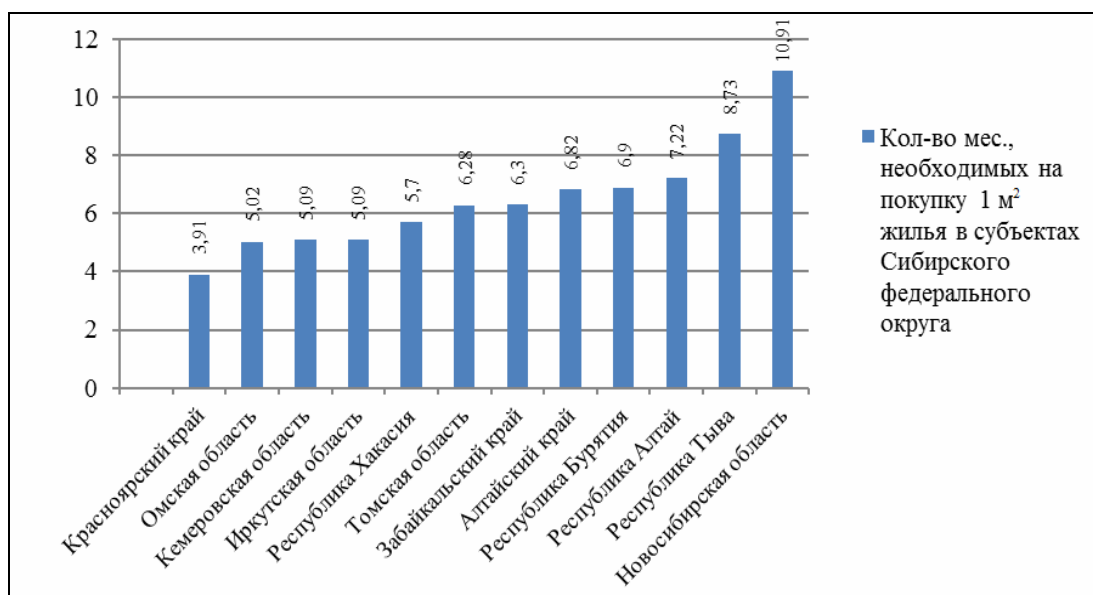


Рис. 4. Количество месяцев, необходимых на приобретение 1 м² жилья в субъектах Сибирского федерального округа, по данным на конец 2016 г.

Fig. 4. Number of months, necessary to acquire 1 m² of real estate in the subjects of Siberian Federal District, according to the data for the end of 2016

Согласно рейтингу ипотечной доступности в 2016 году, составленному экспертами Аналитического центра SRG, Иркутская область находится на 10 месте среди субъектов Российской Федерации и на 2 месте среди субъектов Сибирского федерального округа [10]. В целом, по итогам 2016 г. в Иркут-

ской области, по данным Иркутскстата, было зарегистрировано 21 322 случаев приобретения жилья с помощью ипотечного кредитования, это на 22 % больше, чем в 2015 году, когда таких случаев насчитывалось 17 369 (рис. 5) [11, 12].

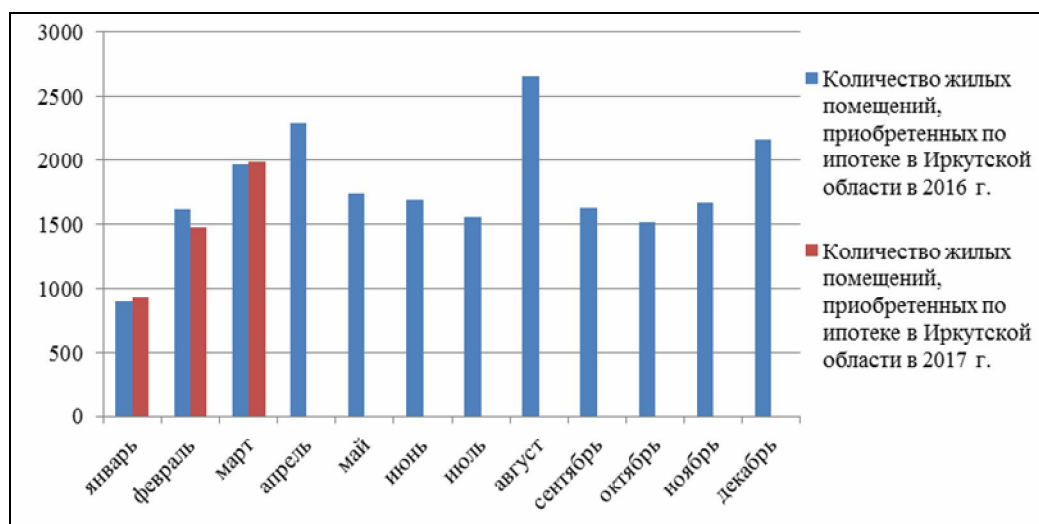


Рис. 5. Количество жилых помещений, приобретенных с помощью ипотечного кредита, в 2016 г. и на начало 2017 г.

Fig. 5. Number of living premises, acquired with the help of mortgage loan in 2016 and for the beginning of 2017

На конец 1 квартала 2017 г. количество приобретенных за счет кредитных средств жилых помещений претерпело несущественные изменения и осталось приблизительно на уровне 1 квартала 2016 г.

Что же касается регистрации договоров долевого участия, то, по данным Управ-

ления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, в 1 квартале 2017 г. произошло существенное снижение таких сделок по сравнению с 1 кварталом 2016 г. (рис. 6) [11].

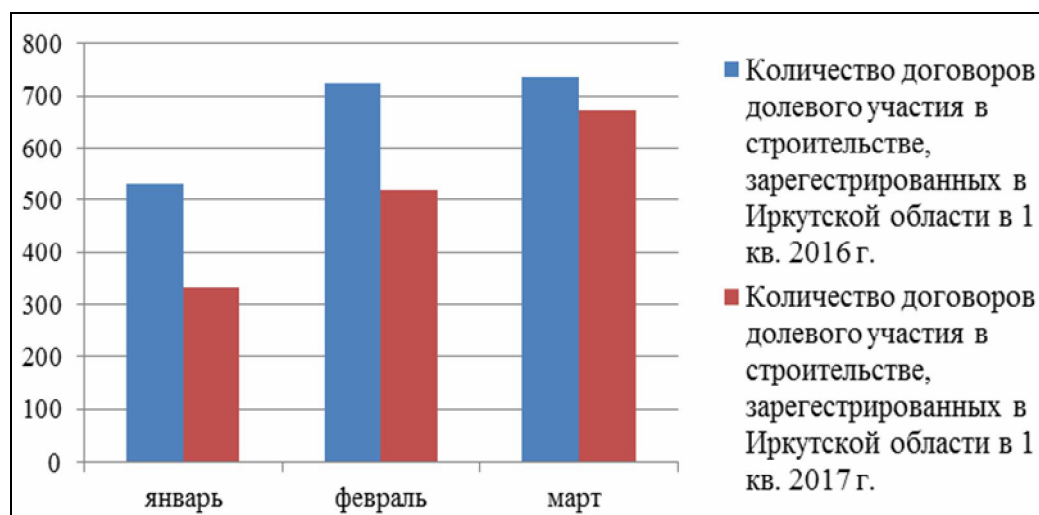


Рис. 6. Количество договоров долевого участия в строительстве, зарегистрированных в Иркутской области в 1 квартале 2016 и 2017 гг.

Fig. 6. Number of agreements on new build construction financed by the future property owners, registered in Irkutsk region in the 1st quarter of 2016 and 2017

Несмотря на реализуемые программы и мероприятия, проблема доступности жилья в регионе остается.

С целью улучшения данной ситуации Иркутская область с 2016 г. начинает реализацию инновационного для территории Российской Федерации проекта строительства доступного жилья на приемлемых для граждан условиях – на средства, полученные от реализации облигаций особого вида – жилищных сертификатов. Данный проект получил поддержку в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

В протоколе совещания М.А. Меня, министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, от 20 июля 2016 года указано: «...одобрить инициативу по привлечению инвестиций населения в строительство жилья экономического класса с помощью выпуска и размещения жилищных облигационных займов на территории Иркутской области».

Рекомендовать Правительству Иркутской области приступить к реализации пилотного проекта...».

Согласно федеральному закону от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» привлечение денежных средств граждан допускается только в определенных случаях, а именно:

- на основании договора участия в долевом строительстве;
- путем выпуска облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение жилых помещений в соответствии с законода-

тельством Российской Федерации о ценных бумагах;

- через жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы.

Центральный банк Российской Федерации зарегистрировал выпуск жилищных сертификатов, дополнительной гарантией для вкладчиков является то, что гарантом выступает «Корпорация развития Иркутской области», 100 % акций которой находится в государственной собственности региона.

Ожидаемый результат от реализации инновационного способа финансирования жилищного строительства – жилищных сертификатов:

- Для населения региона:
 - возможность постепенного приобретения квадратных метров жилья;
 - возможность выбора между квартирой и возвратом денежных средств с процентами;
 - снижение финансовой нагрузки (отсутствие платежей по ипотеке в период строительства).
- Для застройщика:
 - гарантированная реализация жилья до начала строительства;
 - получение финансирования на весь объем строительства.
- Для Правительства Иркутской области:
 - строительство доступного жилья;
 - отсутствие обманутых дольщиков;
 - увеличение налоговых доходов областного бюджета.

Безусловным достоинством данного механизма является сведение к минимуму вероятности появления обманутых дольщиков, при этом застройщик будет иметь

возможность сразу получить средства на возведение объекта и в начале строительства будет знать, что все квартиры проданы.

Закключение

Главной целью любого государства остается создание эффективно работающей системы, которая обеспечит жильем граждан.

Анализируя жилищный сектор в целом, можно отметить, что методы финансирования жилищного строительства достаточно разнообразны – это и самофинансирование, долевое и кредитное финансирование, финансирование за счет государственных средств и, безусловно, смешанное финансирование. Существующие в настоящее время возможности населения по улучшению жилищных условий представлены широко – это и паевое участие в жилищно-строительных кооперативах, и получение муниципального жилья на правах найма, и приобретение готового жилья на рынке, и строительство собственного жилья.

Но, не смотря на это, жилье остается дорогостоящим товаром, низкая доступность которого остается одной из наиболее актуальных социальных проблем в России.

Следует отметить, что наиболее распространенным способом приобретения жилья во всем мире остается ипотечный кредит. Более 60 % сделок по договорам долевого

участия в России заключаются с привлечением банковского кредитования – ипотечных кредитов.

Вместе с тем с 1 января 2017 г. прекратила действовать государственная программа субсидирования ипотечных ставок по жилищным кредитам на покупку квартир в новостройках. Реализация данной программы предполагалась с 1 марта 2015 года по 1 марта 2016 года, но в феврале 2016 года власти продлили ее до 1 января 2017 года [13].

По итогам заседания президиума Совета при Президенте России по стратегическому развитию и приоритетным проектам 19 октября 2016 года Правительством утвержден паспорт приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» со сроком реализации с 01.11.2016 по 31.12.2020 гг.

Традиционные источники финансирования по различным причинам в недостаточной мере обеспечивают развитие строительства жилья и способствуют обеспеченности им граждан страны. Это вызывает необходимость разрабатывать и внедрять в практику альтернативные формы улучшения жилищных условий населения, одной из которых будут жилищные сертификаты, выпуск которых в России впервые осуществится в Иркутской области.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бояринцев Б.И., Алешковский И.А., Гладышев А.А. Городская экономика: учебник. М.: ТЕИС, 2005. 208 с.
2. Игонина Л.Л. Инвестиции. М.: ИД «ИНФРА-М», 2007. 479 с.
3. Куликов А.Г. Ипотека и жилищный вопрос в России (Точка зрения) // Деньги и кредит. 2010. № 11. С. 3–12.
4. Mortgages in the USA [Электронный ресурс]. URL: <http://www.emigrate2.co.uk/emigrate-to/emigrate-to-usa/mortgages-in-america/> (15.03.2017).
5. 2016: The Year in Mortgages [Электронный ресурс]. URL: <https://www.mortech.com/mortechblog/2016-the-year-in-mortgages> (15.03.2017).
6. The mortgage market in 2016 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.mortgagefinancegazette.com/features/the-mortgage-market-in-2016-04-01-2016/> (15.03.2017).
7. Tips for European Mortgages [Электронный ресурс]. URL: <http://www.europeword.com/blog/tag/european-mortgages/> (15.03.2017).
8. Housing Finance in South Eastern Europe: Materials by the seminar organized by

Council of Europe on housing finance for the South East Europe Housing Network on Housing Finance [Электронный ресурс]. URL: http://pdc.ceu.hu/archive/00005330/01/Comparative_Studies_Housing_Finance_in_SEE.pdf (15.03.2017).

9. Hilbers P., Hoffmaister A.W., Banerji A., Haiyan Shi. House Price Developments in Europe: A Comparison [Электронный ресурс]. URL: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2008/wp08211.pdf> (15.03.2017).

10. Рейтинг ипотечной доступности в РФ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.9r.ru/articles/> (15.03.2017).

11. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru> (20.03.2017).

12. «Мартовская оттепель»: количество ипотечных сделок выросло в Иркутской области [Электронный ресурс]. URL: <http://realty.irk.ru/analytics.php?rub=2> (26.04.2017).

13. Кудрявцева В.А. Оценка состояния и развития сектора жилищного строительства // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2017. Т. 7, № 1. С. 45–53.

REFERENCES

1. Boyarintsev B.I., Aleshkovskii I.A., Gladyshev A.A. *Gorodskaya ekonomika* [City economics]. Moscow, TEIS Publ., 2005. 208 p.
2. Igonina L.L. *Investitsii* [Investments]. Moscow, ID "INFRA-M" Publ., 2007. 479 p.
3. Kulikov A.G. Mortgage and housing question in Russia (Point of view). *Den'gi i kredit* [Money and loan], 2010, no. 11, pp. 3–12. (In Russian)
4. *Mortgages in the USA*. Available at: <http://www.emigrate2.co.uk/emigrate-to/emigrate-to-usa/mortgages-in-america/> (accessed 15.03.2017).
5. *2016: The Year in Mortgages*. Available at: <https://www.mortech.com/mortechblog/2016-the-year-in-mortgages> (accessed 15.03.2017).
6. *The mortgage market in 2016*. Available at: <http://www.mortgagefinancegazette.com/features/the-mortgage-market-in-2016-04-01-2016/> (accessed 15.03.2017).
7. *Tips for European Mortgages*. Available at: <http://www.europeword.com/blog/tag/european-mortgages/> (accessed 15.03.2017).
8. *Housing Finance in South Eastern Europe: Materials by the seminar organized by Council of Europe on housing finance for the South East Europe Housing Network on Housing Finance*. Available at: http://pdc.ceu.hu/archive/00005330/01/Comparative_Studies_Housing_Finance_in_SEE.pdf (accessed 15.03.2017).
9. Hilbers P., Hoffmaister A.W., Banerji A., Haiyan Shi. *House Price Developments in Europe: A Comparison*. Available at: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2008/wp08211.pdf> (accessed 15.03.2017).
10. *Reiting ipotechnoi dostupnosti v RF*. Available at: <http://www.9r.ru/articles/> (accessed 15.03.2017).
11. *Federal'naya sluzhba gosudarstvennoi statistiki* [Federal State Statistics Service]. Available at: <http://www.gks.ru> (accessed 20.03.2017).
12. "Martovskaya ottepel": kolichestvo ipotechnykh sdelok vyroslo v Irkutskoi oblasti ["March thaw": number of mortgage deals increased in Irkutsk region]. Available at: <http://realty.irk.ru/analytics.php?rub=2> (accessed 26.04.2017).
13. Kudryavtseva V.A. Condition and development evaluation of the residential development sector. *Izvestiya vuzov. Investitsii. Stroitel'stvo. Nedvizhimost'* [Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate], 2017, vol. 7, no. 1, pp. 45–53. (In Russian)

Критерии авторства

Заславский А.М., Кудрявцева В.А. имеют равные авторские права. Кудрявцева В.А. несет ответственность за плагиат.

Contribution

Zaslavskii A.M., Kudriavtseva V.A. have equal author's rights. Kudriavtseva V.A. bears the responsibility for plagiarism.

Конфликт интересов

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Conflict of interests

The authors declare no conflict of interests regarding the publication of this article.

Статья поступила 03.05.2017 г.

The article was received 03 May 2017