

## **«Доступная» ипотека может остаться недоступной**

С 2006 г. в рамках одного из национальных проектов государство решило усилить поддержку ипотечного кредитования, считая это наилучшим способом обеспечения граждан России доступным жильем. Сформировав в целом законодательную базу и систему рефинансирования ипотечных кредитов (в виде АИЖК), деятельность которой обеспечивается растущими объемами государственных гарантий, государство обратилось к социальной ипотеке.

Больше всего повезло молодым семьям<sup>1</sup>. План действий, разработанный до 2010 г., предусматривает обеспечение жильем с помощью предложенных механизмов 181,7 тыс. молодых семей из 250 тыс. нуждающихся в этом (очередников) - преимущественно путем субсидирования 40% стоимости жилья, приобретаемого на собственные средства или в кредит. Дополнительной мерой, направленной на снижение банковских рисков при кредитовании участников программы, должно стать создание системы страхования ипотечных кредитов.

Субсидирование ипотечного кредитования (в том числе путем финансирования за счет бюджета части первоначального взноса) является распространенным и хорошо зарекомендовавшим себя в мировой практике способом поддержки населения при решении жилищной проблемы. Однако, на наш взгляд, из-за некоторых деталей проекта его действительная эффективность в решении проблем молодых семей может оказаться существенно ниже запланированной.

Согласно новым условиям подпрограммы из всех молодых семей, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий, на помощь могут рассчитывать лишь платежеспособные, т. е. обладающие либо собственными средствами на покрытие остающихся 60% стоимости жилья, либо доходами, достаточными для получения и обслуживания соответствующей величины ипотечного кредита на рыночных условиях. Замена обязательства государства бесплатно предоставить жилье софинансированием при его приобретении, безусловно, является шагом вперед по сравнению с многолетним пребыванием в очередях нуждающихся в жилье. При этом

---

<sup>1</sup> Проект подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» в рамках ФЦП «Жилище». Подпрограмма опубликована на сайте Федерального агентства по строительству и ЖКХ (Росстрой).

установление субсидии в размере 40% от стоимости жилья означает соответствующее снижение порогового уровня дохода, необходимого для получения и обслуживания ипотечного кредита, используемого при покупке квартиры, т. е. реальное увеличение его доступности.

При этом существует одно *но*. При расчете средней стоимости квартиры для целей субсидирования используется специальная расчетная цена квадратного метра, которая в соответствующей методике<sup>2</sup> почему-то называется «средней рыночной стоимостью». В третьем квартале 2005 г. рассчитанная таким образом «средняя рыночная стоимость» составляла 11,4 тыс. руб., в то время как фактическая средняя рыночная цена жилья на первичном рынке, по данным Росстата, была вдвое выше – 24,0 тыс. руб. Более того, специальная цена, применяемая для расчета субсидий, оказалась даже ниже себестоимости строительства квадратного метра нового жилья в том же периоде (15,6 тыс. руб.). Указанная в материалах к программе «спеццена» для расчета субсидий на 2006 г. составляет 14 тыс. руб. Это означает, что для семей, намеренных воспользоваться субсидией при приобретении жилья на рынке, размер помощи от государства составит уже не 40%, а лишь около 20% от стоимости приобретаемого жилья. При этом с учетом всех фактических затрат заемщика (процентных платежей и дополнительных расходов при оформлении кредита) положительный эффект от субсидирования окажется еще ниже.

---

<sup>2</sup> «Методика определения средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья для расчета размера безвозмездных субсидий и ссуд на приобретение жилых помещений гражданами с привлечением средств федерального бюджета», утвержденная постановлением Госстроя России от 31 августа 2001 г. № 104.

### Расчет эффективности субсидирования с учетом фактической стоимости жилья.

	Стоимость 1 м <sup>2</sup> жилья в третьем квартале 2005 г., руб.	Отношение стоимости жилья, используемой для расчета субсидий, к фактической стоимости, %	Отношение максимально возможного размера субсидии к фактической стоимости жилья, %
На первичном рынке	24031,8	47,5	19,0
На вторичном рынке	20963,0	54,4	21,8
Расчетная стоимость строительства	15586,0	73,2	29,3
Средняя рыночная стоимость, утвержденная для расчета субсидий*	11410,0		

\* В соответствии с приказом Минрегиона России № 63 от 30.06.2005.

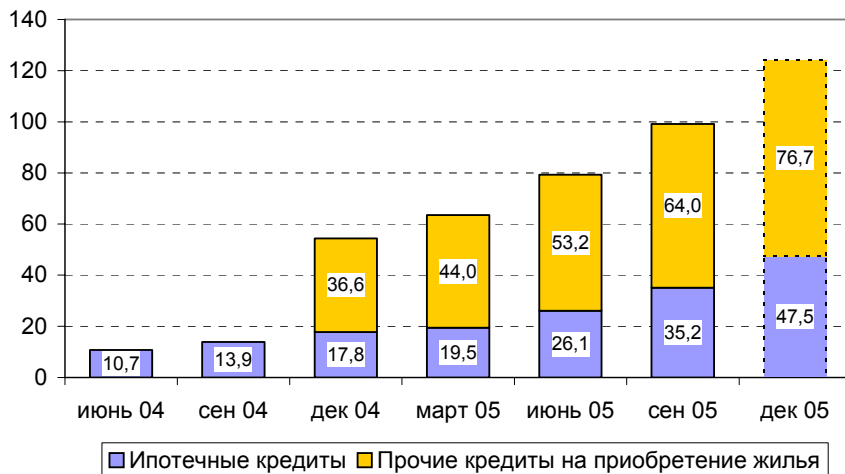
*Источники: Росстат, Росстрой, подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» (проект), Порядок предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья или оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита (проект).*

По-видимому, достижение ожидаемого эффекта от субсидирования (с точки зрения доступности участия в программе широкого круга нуждающихся в улучшении жилищных условий) возможно лишь при обеспечении со стороны региональных властей предложения дешевого жилья. Такая практика уже имела и имеет место в отдельных регионах. Например, в Москве, которая в середине 2005 г. разработала новую программу субсидирования приобретения жилья молодыми семьями с применением ипотечной схемы, в рамках этой программы реализуется жилье, построенное или приобретенное за счет бюджета города. Таким образом, наибольшие шансы на получение действительно «доступной ипотеки» имеют жители «богатых» регионов, способных обеспечить предложение социального жилья. Впрочем, в условиях «перегретого» рынка жилья следование спроса за предложением является оптимальным вариантом.

Запланированный объем бюджетных субсидий (8,4 млрд. руб. в 2006 г. и 66 млрд. руб. до 2010 г.) достаточен для того, чтобы, по крайней мере на начальном этапе, внести заметный вклад в рост ипотечного кредитования. По нашей оценке, объем задолженности по ипотечным кредитам, выданным банками, на начало 2006 г. составил около 47,5 млрд. руб., увеличившись за год на 30 млрд. руб. В 2006 г., если предположить, что кредиты в рамках государственной программы будут выдаваться в размере от 60 до 80% стоимости жилья (собственные средства

населения не будут играть существенной роли), то только обеспеченный субсидиями прирост ипотечных кредитов может достичь от 12,6 до 33,6 млрд. руб.

**Объем банковских кредитов на приобретение жилья  
(остаток на конец месяца), млрд. руб.**



Примечание. Декабрь 2005 г. – оценка Центра развития.  
Источники: Банк России, расчеты Центра развития.