

***ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ СОЦИАЛЬНЫХ СЛОЕВ
НАСЕЛЕНИЯ В РФ***

Тарасова К.С.,

студентка,

Пензенский государственный университет архитектуры и

строительства,

г. Пенза, Россия

Баронин С.А.,

д.э.н, проф.,

Пензенский государственный университет архитектуры и

строительства,

г. Пенза, Россия

Аннотация

Важным элементом реализации государственной стратегии обеспечения граждан России доступным жильем является экономический механизм развития ипотечного кредитования. Ипотечные программы и инструменты в России многообразны и ориентированы на разные слои населения. Развитие ипотечных программ оказывают прямое влияние на повышение платежеспособности населения и стимулирует предложение жилья. Весьма важно при этом обеспечивать индивидуальный подход при формировании ипотеки для различных слоев населения и иметь социальную направленность, которая обеспечивается государственными мерами регулирования.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечный продукт, ипотечные программы, доступное жилье, социальное жилье.

***FEATURES OF MORTGAGE DEVELOPMENT
CREDITS FOR VARIOUS SOCIAL LAYERS
POPULATION IN RUSSIA***

Tarasova K.S.,

student,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Baronin S.A.,

doctor of economic sciences, professor,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Annotation

An important element in the implementation of the state strategy for providing Russian citizens with affordable housing is the economic mechanism for developing mortgage lending. Mortgage programs and instruments in Russia are diverse and targeted to different segments of the population. The development of mortgage programs has a direct impact on increasing the solvency of the population and stimulates housing supply. It is very important at the same time to ensure an individual approach to the formation of mortgages for different segments of the population and to have a social orientation that is provided by state regulation measures.

Keywords: mortgage crediting, mortgage product, mortgage programs, affordable housing, social housing.

Проведенные авторские исследования показывают, что в России активно развивается экономический механизм регулирования доступности жилья [3] за счет ипотечного кредитования, которые можно идентифицировать как особый вид институциональных ипотечно-

инвестиционных систем [6]. Обзор методического материала по развитию недвижимости [1,4,6,7,10] указывает на возрастающую роль ипотечного кредитования в сфере жилищного строительства. Весьма актуальны исследования в области анализа специфики современной ситуации развития ипотечного кредитования в условиях кризиса [1,2,3,5,8,9]. На сегодняшний день ипотека — для многих единственный возможный способ улучшения жилищных условий. Приобрести собственное жилье по силам далеко не каждому гражданину РФ, поскольку соотношение среднего уровня заработной платы и уровня стоимости жилой недвижимости зачастую не позволяет даже планировать подобное приобретение. Единственным выходом улучшить жилищные условия является ипотека. Однако всерьез рассчитывать на самостоятельное погашение ипотечного кредита можно лишь в том случае, если заемщик является трудоспособным и принадлежит к социально активному слою общества, если вопрос его трудоустройства не осложнен профессиональными ограничениями, состоянием отрасли, в которой он трудится и т.п.

В настоящее время согласно статистике, лишь 10% населения Российской Федерации сегодня имеют в собственном владении жилплощадь, превышающую 18 квадратных метров на одного человека. И только 1% населения страны ежегодно может себе позволить приобрести недвижимость на личные накопления денежных средств. Согласно отчетам, предоставленным из Комитета по собственности Государственной Думы, в настоящее время остро нуждаются в улучшении жилищных условий более 20 миллионов граждан России. Самым надежным механизмом по обеспечению семей жильем остается ипотечное кредитование.

На сегодняшний день возможность воспользоваться ипотечным кредитом, выдаваемым на стандартных условиях, имеет только категория

граждан с высоким уровнем дохода. Необходимо сделать ипотеку более доступной, ориентированной на различные слои населения. При разработке социально-ориентированных ипотечных программ в первую очередь должно учитываться их разнообразие, сроки кредитования, а так же постепенное снижение процентных годовых ставок по выплатам. Для более успешной реализации ипотечных продуктов ориентированных на различные слои граждан, необходимо региональным властям взять под контроль вопрос обеспечения жильем нуждающегося населения в рамках социализации ипотеки. Так же необходимо выдавать различные субсидии, что бы иметь возможность воспользоваться ипотекой на льготных условиях.

Социальные выплаты на жилье, реализуемые в рамках государственных программ помощи различным категориям граждан, облегчают задачу улучшения жилищных условий. На сегодняшний день в стране успешно работает целый ряд спецпрограмм, позволяющих сократить ипотечные платежи. В первую очередь государственные льготные программы рассчитаны на категории населения, которые признаны наименее защищенными в социальном плане: малообеспеченные семьи; молодые семьи; многодетные матери; работники бюджетных организаций, т.е. все те, кто нуждается в жилье, но чьи доходы не позволяют принимать участие в ипотечных программах на стандартных условиях.

Так же, государство предлагает льготную ипотеку в виде программ для представителей социально значимых профессий. Это один из действенных способов поднять престиж профессий граждан, работодателем для которых является государство – военных, врачей, учителей, работников полиции, госслужащих. В рамках этих программ предусмотрены различные способы помощи в вопросах приобретения жилья – социальные выплаты на жилье.

Анализ показал, что выплаты могут иметь вид разовой помощи, предложения сниженного процента по ипотечному кредиту, полной или частичной оплаты государством первоначального взноса или же безвозмездного предоставления участка под строительства или жилплощади.

Следует помнить, что в качестве поддержки ипотечного кредитования государство обеспечивает налоговые льготы для тех, кто приобретает жилье в кредит – это имущественный налоговый вычет. Для того чтобы воспользоваться государственными льготами по ипотеке, гражданин должен быть официально признан нуждающимся в улучшении нынешних жилищных условий или же должна быть подтверждена его принадлежность к одной из льготных категорий. Кроме того, граждане могут принадлежать одновременно к нескольким льготным категориям, что дает возможность использовать сразу несколько льготных программ – так задача приобретения жилья упрощается еще больше.

Федеральная программа социальной ипотеки направлена на помощь в улучшении жилищных условий гражданам, которые либо совсем не имеют собственного жилья, либо остро нуждаются в увеличении жилплощади. Основными условиями участия в программе является нахождение в официальном списке «очередников». Условием для попадания в список является отсутствие у претендента имущественных прав на любую квартиру на территории РФ. Помощь государства может иметь вид:

- сниженной процентной ставки по кредиту;
- продажи недвижимости из государственного жилого фонда в кредит по льготной цене;
- выделения субсидии, покрывающей часть стоимости жилья, приобретаемого на условиях ипотеки.

Для получения помощи по программе «социальная ипотека» граждане могут обратиться в местный орган государственной власти, отвечающий за проведение жилищной политики.

Государственная помощь для молодых семей заключается в субсидировании, размер которого составляет порядка 35-40% стоимости жилья. Эта субсидия может быть использована для выплаты первого взноса по ипотечному кредиту, а также компенсации части расходов на выплату процентов. Программа для молодых специалистов предусматривает снижение процентной ставки и дополнительные возможности, касающиеся первого взноса по ипотечному кредиту.

Так же существуют государственные профильные программы. Работники учреждений, которые функционируют за счет государственного бюджета и обслуживают различные социально значимые нужды граждан (врачи, учителя, госслужащие) традиционно имеют меньший доход, чем работники аналогичных направлений коммерческого сектора. Поэтому государство создает и запускает для них адресные программы, направленные на помощь в улучшении жилищных условий. Субсидирование в этих случаях работает в пределах социальных норм жилой площади, однако при необходимости в ипотеке могут дополнительно участвовать и средства самого заемщика, что позволит ему купить более просторную квартиру с привлечением льготного кредита.

К видам государственных льгот, не имеющих прямого отношения к ипотечному кредитованию, но которые также могут быть направлены на приобретение жилья, относятся выплаты в рамках программы «материнский капитал».

В рамках стимулирования ипотечного кредитования в РФ предусмотрены также налоговые льготы. Гражданин, работающий по найму, оформивший ипотеку и выплачивающий ежемесячные платежи, может рассчитывать на то, что государство вернет ему часть средств.

Льгота носит название «имущественный налоговый вычет» и предполагает уменьшение суммы налогообложения на доходы физлица. При подаче налоговой декларации 3-НДФЛ, где в качестве расходов указаны затраты на погашение ипотечного кредита, сумма последующих налоговых платежей уменьшается. Льготы действуют в пределах средств, уже выплаченных государству в качестве налога. Налоговый вычет производится только по одному объекту, оформленному в кредит, и не может превышать сумму 2 млн. рублей.

Существуют и негосударственные льготы – помощь в приобретении жилья может прийти от банка, заинтересованного в расширении клиентской базы, ипотечные льготы может предоставить для своих сотрудников крупная компания, которая желает укрепить доверие и повысить степень лояльности собственных сотрудников.

В настоящее время имеется достаточно много льготных условий, позволяющих сократить затраты на приобретение жилья, уменьшив ежемесячные выплаты по ипотеке. Даже если потенциальный заемщик не подпадает под условия социальной ипотеки, у него есть возможность использовать иные программы государственного или негосударственного субсидирования. Некоторые виды субсидирования можно комбинировать, дополнительно снижая стоимость ипотечной квартиры. Например, средства материнского капитала можно использовать в комплексе с ипотечной программой для бюджетников или в программе военной ипотеки. Если прибавить налоговый вычет и одну из особо выгодных банковских программ, то конечная стоимость жилья станет еще ниже.

По мнению экспертов, список категорий граждан, которые могут взять ипотеку по ставкам ниже рыночных, постоянно расширяется. Быстрое развитие льготных ипотечных программ на 2-3% ниже рыночных стало возможно благодаря политике государства, направленной на поддержку людей, работающих на него.

В результате стоит отметить, что благодаря субсидированию ипотеки можно привлечь новых потенциальных заемщиков. Возможность воспользоваться ипотечным кредитом на льготных условиях станет основным инструментом улучшения жилищных условий для различных категорий граждан.

Библиографический список

1. Ипотека, кризис и положение дел на рынке жилья. Развитие ипотечного жилищного кредитования и финансирования жилищного строительства в условиях финансового кризиса. Лушина А.Л. Российское предпринимательство. 2011. № 1-1. С. 91-96.
2. Ипотечное кредитование и альтернативные механизмы финансирования жилищного строительства. Баёв А.А. Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. 2011. № 25. С. 145-149.
3. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья. Баронин С.А. Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук / Москва, 2005.
4. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости. Учебное пособие для студентов, обучающихся по специальности 270115 - "Экспертиза и управление недвижимостью", направления 270100 "Строительство" / С. А. Баронин. Москва, 2012. Сер. Высшее образование – бакалавриат.
5. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования жилищного строительства. Ушмарова Е.Н., Черяпина В.В. Экономика и социум. 2016. № 12-2 (31). С. 1442-1445.
6. Развитие стоимостного управления при планировании ипотечно-инвестиционных программ жилищного строительства. Баронин С.А. Экономика строительства. 2004. № 7.
7. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве: Монография / под общ. ред. проф. П.Г.Грабового и проф. С.А.Баронина. Пенза: РИО ПГСХА, 2009.

8. Совершенствование системы ипотечного кредитования жилищного строительства в условиях кризиса. Денисова А.Ю. Экономика и предпринимательство. 2015. № 5-1 (58-1). С. 693-697.
9. Становление и современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования объектов жилищного строительства в России. Борисова О.В. Аудит и финансовый анализ. 2015. № 3. С. 361-365.
10. Управление в развитии недвижимости. Баронин С.А., Попельнюхов С.Н., Попова И.В., Тарханова Е.В. Учебное пособие / Пенза, 2012.