



МЕХАНІЗМИ ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КОНЦЕПЦІЇ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

О.В. Шеліхова, О.Д. Гладка

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури,
вул. Державіна 2, 86123, м. Макіївка, Україна.*

E-mail: EconomicaDnasa@rambler.ru

Отримана 9 серпня 2007, прийнята 17 вересня 2007

Анотація. В статті проаналізовано проблеми фінансування житлового будівництва. Розглянуті такі причини незадовільного стану житлового ринку як недостатність бюджетних джерел фінансування будівництва житла, які спостерігаються на тлі постійного зростання обсягів будівництва; відставання від планових завдань у виконанні програм житлового будівництва; об'єктивно зростаючих вимог населення до споживчих якостей житла, що будується та реконструюється; постійне зростання видатків бюджету на розвиток об'єктів соціальної та інженерної інфраструктури при будівництві комерційного житла. Визначено роль державного регулювання у вирішенні проблеми забезпечення житлом населення України. Розглянуто результати впровадження деяких житлово-соціальних програм. Розглянуто досвід зарубіжних країн у вирішенні фінансового забезпечення концепції житлового будівництва, що формується. Зроблено висновок про доцільність вирішення проблем фінансування житлового будівництва через механізм іпотечного кредитування.

Ключові слова: житлове будівництво, концепція житлової політики, іпотечне кредитування.

МЕХАНИЗМЫ ФИНАНСОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОНЦЕПЦИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Е.В. Шелихова, Е.Д. Гладкая

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
ул. Державина 2, 86123, г. Макеевка, Украина.*

E-mail: EconomicaDnasa@rambler.ru

Получена 9 августа 2007; принята 17 сентября 2007

Аннотация. В статье проведен анализ уровня решения проблемы финансирования жилищного строительства. Рассмотрены такие причины неудовлетворительного состояния жилищного рынка как недостаточность бюджетных источников финансирования строительства жилья, хотя и наблюдающаяся на фоне постоянного увеличения объемов строительства; отставание от плановых заданий в выполнении программ жилищного строительства; объективно возрастающие требования населения к потребительским качествам строящегося и реконструируемого жилья; постоянное увеличение расходов бюджета на развитие объектов социальной и инженерной инфраструктуры при строительстве коммерческого жилья. Определена роль государственного регулирования при решении проблемы обеспечения жильем населения Украины. Рассмотрен зарубежный опыт в решении проблемы финансового обеспечения концепции жилищного строительства, которая формируется на современном этапе. Сделан вывод о целесообразности решения проблем финансирования жилищного строительства через механизм ипотечного кредитования.

Ключевые слова: жилищное строительство, концепция жилищной политики, ипотечное кредитование.

MECHANISMS OF A FINANCIAL SUPPORT OF A HOUSING CONSTRUCTION STRATEGY

O.V. Shelikhova, O.D. Gladka

*The Donbass National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzavin str., 86123, Makiyivka, Ukraine.*

E-mail: EconomicaDnasa@rambler.ru

Received 9 August 2007, accepted 19 September 2007

Abstract. The article is devoted to an analysis of the state of the problem of financing housing construction. There are considered such reasons of a poor state of the housing market as a lack of budgetary financing of housing construction observed against a background of a constant increase of a building volume; a time lag in running the programs of housing construction; objectively growing demands of the population to consumer qualities of the housing under construction and reconstruction; a permanent increase of budgetary costs on the development of the social and engineering infrastructure at the construction of business buildings. There was determined a role of the government management when solving the problem of providing Ukrainian people with dwellings. There is also considered a foreign practice of solving the problem of a financial support of the housing construction strategy that is now in the process of formation. A conclusion on appropriateness of solving the problems of financing the housing construction through the mortgage lending mechanism has been done.

Keywords: housing construction, housing construction strategy, mortgage lending.

Введение

Актуальность разработки концепции жилищного строительства определяется рядом накопившихся противоречий в жилищной практике. Причины заключаются в следующем: недостаточность бюджетных источников финансирования строительства жилья, хотя и наблюдающаяся на фоне постоянного увеличения объемов строительства; отставание от плановых заданий в выполнении программ жилищного строительства; объективно возрастающие требования населения к потребительским качествам строящегося и реконструируемого жилья; постоянное увеличение расходов бюджета на развитие объектов социальной и инженерной инфраструктуры при строительстве коммерческого жилья.

Можно выделить два подхода к формированию концепции жилищной политики [1]. Их основные характеристики и различия приведены в таблице 1.

Изложение основного материала

Поскольку на сегодняшний день ни одна из приведенных концепций не может быть использована в «чистом» виде, разработка жилищной политики не может проходить без активного участия государства и органов местного самоуправления в этом процессе.

Важная составная часть системы государственного управления экономикой – это различные целевые программы общенационального и регионального уровней, позволяющие форсировать развитие приоритетных отраслей, привлекать для этого дополнительные инвестиции и ресурсы. Поэтому возникает необходимость теоретического обоснования форм и методов государственного регулирования.

При этом особое внимание нужно уделить индикативному (рекомендательному) планированию, т.е. процессу ориентации государством общественного производства посредством регулярного и комплексного воздействия на его структуру в соответствии с предусмотренным вариантом социально-экономического развития и хозяйственной стратегии. Управление реализацией жилищной политики на таких принципах позволит четко сформулировать ориентиры для всех субъектов рынка жилья, создать открытую систему финансирования строительства, покупки, ремонта и реконструкции жилья для потенциальных инвесторов.

Программно-целевое управление реализацией жилищной политики должно иметь качественные и количественные характеристики: первые должны характеризовать общую направленность развития рынка жилья, границы

Таблиця 1. Различия либеральной и социально-демократической концепций жилищной политики

Характеристики	Социально-демократическая концепция	Либеральная концепция
Общественная роль жилья	«Социальное благо», предоставляемое с учётом остроты (определяемой обществом) потребности в нём	«Товар», приобретаемый на рынке
Идентификация потребности в жилье (жилищная проблема)	Несоответствие жилищных условий установленным обществом жилищных стандартов	Наличие неудовлетворённого платёжеспособного спроса на жилище соответствующего качества и количества
Концепция предоставления жилища	На основе принципа социального равенства, преимущественно в форме аренды	Согласно платёжеспособному спросу, преимущественно в форме владения на правах собственности
Концепция оплаты жилищных расходов	Домохозяйством – в установленных обществом пределах, остальное – из дотационных источников	Полностью домохозяйством из собственных и заёмных средств
Концепция финансирования жилищной сферы	Обществом на основе перераспределения доходов, из бюджетных источников с учётом оцениваемой остроты жилищной проблемы	Специализированными кредитными институтами с учётом прибыльности жилищной сферы по сравнению с другими претендентами на инвестиции
Мотивация	Удовлетворение общественной нужды	Извлечение прибыли

приоритетного финансирования, комбинирование финансирования строительства, ремонта и реконструкции жилья и др. параметры. Вторые – должны выражать вполне определенные величины: суммы инвестиционных затрат; показатели их экономической эффективности; процентные ставки за пользование жилищными кредитами и займами; финансовые схемы их погашения; бюджетную эффективность и др.

Определенный положительный опыт в разработке целевых программ в Донецком регионе уже накоплен. Так, государственный фонд содействия молодежному строительству, созданный в 1997 г. предоставляет льготное кредитование молодым семьям сроком до 30 лет под 3 % годовых. При этом не менее 6 % нормативной его стоимости заемщик вносит сам (3 % при открытии счета и еще 3 % – при сдаче объекта в эксплуатацию). При наличии в семье одного ребенка кредит становится беспроцентным, при наличии двух детей – 25 % остаточной стоимости гасит государство, если трое – 50 %. Только за 7 лет деятельности Донецкого регионального управле-

ния фонда подобную процедуру уже прошли более 1500 человек. К сожалению, это лишь небольшая часть от общего числа желающих. За 2005 год в Донецкий фонд обратилось свыше 3000 молодых семей. Однако из-за крайне малых объемов финансирования из государственного и местного бюджета многим пришлось отказать. В связи с этим – Управление по делам семьи, молодежи и международных связей Донецкого горисполкома разработало схему, согласно которой основную часть средств заемщики получают в коммерческих банках, а государство в свою очередь возмещает часть процентной ставки по кредиту. Государственная доля в погашении кредита согласно законодательству равна размеру ставки Национального банка Украины, составляющей на сегодня 8,5 %. Однако средства на компенсацию (т.к. они не возвращаются) являются прямыми потерями государства. В госбюджете на 2006 г. были заложены 100 млн. грн. на льготное кредитование и 30 млн. грн. на частичные компенсации. Вместе с тем, по мнению экспертов, для того, чтобы погасить уже имеющиеся

по Украине договоры, необходимо не менее 192 млн. грн. [2]. Поэтому неизбежны задержки в выплатах и частичное замораживание программы. При этом нужно учесть динамику стоимости строительства. Если в 2003 г. цена 1м² была на уровне 1420 грн., то сегодня она колеблется в пределах 3300 грн./м². Следовательно, новый подход государства должен заключаться в поисках альтернативных форм финансирования, ужесточении контроля за распределением средств, а также ужесточении отбора кредитополучателей (пересмотр очередей на жилье и т.д.).

Вопрос финансирования – один из важнейших, который приходится решать сегодня строительным компаниям. Строительный комплекс – новичок на рынке заимствований (присутствует на нем с 2000г). Сегодня эксперты предлагают строительным компаниям, помимо традиционных кредитных ресурсов (от банков, вексельных и облигационных займов и выпуска ценных бумаг), использовать такие источники финансирования как, к примеру, международный рынок альтернативных инвестиций. Рынок альтернативных инвестиций является хорошей площадкой для небольших развивающихся компаний, на нем возможно размещение ценных бумаг любого типа и очень мало ограничений. Правда, чтобы выйти на этот рынок, отечественные компании должны привести свою отчетность в соответствие с западными стандартами и выполнить еще ряд необходимых условий. Но переход с внутренней отчетности на международную очень непрост и создает компании много трудностей. Правда, их преодоление с лихвой окупается – компания получает реальную возможность заинтересовать иностранных инвесторов. При этом следует серьезно изучить те финансовые механизмы в реализации жилищной проблемы, которые «прижились» и эффективно работают за рубежом.

Так, в Германии действует наиболее известная в Европе модель ипотечного рынка, представленная строительными сберегательными кассами – контрактные сбережения. Современные строительные сберегательные кассы – один из основных институтов инвестирования в жилищной сфере в Германии и Чехии. Источником ресурсов для целевых жилищных займов в стройсберкассе являются вклады граждан и плата заемщиков за пользование выданным жилищным займом. Жилищный

кредит может получить только вкладчик стройсберкасы по истечении определенного времени, в течение которого он ежемесячно делал вклады на установленную в контракте сумму. Тот, чьи взносы достигают определенной величины, обычно через пять-шесть лет может использовать деньги с этого вклада на строительство или покупку жилья. Одновременно он получает право взять ссуду (ипотечный кредит) в размере, равном величине своего вклада. Процентные ставки как на вклад, так и на кредит являются постоянными, они зафиксированы на все время действия контракта.

Стройсберкасы, так же как и банки, предлагают своим клиентам разные тарифы, которые отличаются размером процентной ставки, сроком и объемом кредитования. В среднем процентная ставка по такому займу ниже среднерыночной банковской на 3-4%. Максимальный срок погашения займа – 18 лет. Сегодня в системе стройсберкасс участвует порядка 20 млн граждан Германии, то есть практически каждый четвертый немец.

Модель специализированных ипотечных банков развивалась в Европе наряду со стройсберкассами, причем эти банки владеют большей частью ипотечного рынка в целом. В настоящее время большинство европейских стран приняли либо принимают законы об ипотечных банках, которые специализируются на выпуске ценных бумаг (ипотечных облигаций), обеспеченных ипотечными активами этих банков. Такая схема эффективно работает, кроме Германии, еще в Дании и Швеции.

Механизм работы специализированных ипотечных банков называется одноуровневым. Они самостоятельно осуществляют выдачу кредитов населению и выпускают ипотечные ценные бумаги. Они привлекают средства с рынка, самостоятельно выпуская ипотечные ценные бумаги. Полученные деньги банк использует для реализации своих ипотечных программ.

Иные модели контрактных жилищных сбережений функционируют во Франции и Великобритании. Там действует модель накопительных счетов. Желая получить ипотечный кредит копит на счете определенную сумму денег, после чего может получить льготный жилищный кредит по льготной процентной ставке. При этом к вкладу гражданина каждый год прибавляется государственная премия.

В Великобритании еще с прошлого столетия успешно функционирует система строительных

обществ. Механизм их работы немного похож на деятельность немецких, но для получения жилищного кредита необязательно быть вкладчиком строительного общества. В современной Великобритании насчитывается около 70 строительных обществ.

В последние годы в результате либерализации законодательства Соединенного Королевства деятельность этих обществ все больше пересекается с деятельностью коммерческих банков. Например, одно из крупнейших строительных обществ Abbey National, по сути, превратилось в ипотечный банк. Оно не только кредитует население, но и открывает счета, выдает кредитные карты, чеки, страховки и т. д.

При создании вторичного рынка ипотечных кредитов в Америке и Канаде в 30-х годах XX века государство играло ключевую роль. В рамках различных госпрограмм большое количество семей получало возможность приобрести жилье в кредит. Это прежде всего молодые семьи, впервые приобретающие жилье, семьи с доходами ниже среднего уровня, военнослужащие и ряд других категорий, которые традиционно не рассматривались коммерческими банками в качестве заемщиков. В Канаде вот уже 50 лет активно действует созданная государством Канадская жилищная ипотечная корпорация, которая предоставляет кредитным организациям услуги по страхованию кредитных рисков и гарантии по ценным ипотечным бумагам, что позволило им, например, в 1998 году выдать кредитов на общую сумму порядка \$60 млрд. При этом было выпущено ипотечных ценных бумаг на сумму около \$13 млрд.

Ипотечный рынок в США является самым большим и развитым в мире. Только стоимость ипотечных ценных бумаг, обращающихся на американском рынке, составляет порядка \$3,5 трлн, что сопоставимо с объемом рынков американских правительственных ценных бумаг. В Америке четко разделяются деятельность по накоплению ипотечного покрытия и выпуску ценных бумаг и выдача кредитов. Так, ипотечные компании, универсальные банки и другие кредиторы выдают ипотечные кредиты населению, не оставляя их на своем балансе и не выпуская ипотечные ценные бумаги. Сформированный пул выданных кредитов они продают специализированным ипотечным операторам. Эти ипотечные агенты аккумулируют купленные жилищные

кредиты и выпускают ценные бумаги, размещаемые в дальнейшем на рынке. Основными такими операторами в Америке являются организации, созданные при активном участии правительства США. Эти организации покупают ипотечные кредиты, формируя собственный портфель кредитов, за счет привлечения средств от частных инвесторов — эмиссии ипотечных ценных бумаг (mortgage-backed securities, MBS). Инвесторами, вкладывающими свои средства в эти бумаги, являются, как правило, инвестиционные банки, сберегательные учреждения, пенсионные фонды и страховые компании. Конгресс Соединенных Штатов контролирует деятельность всех этих организаций через регулярные отчеты и слушания по результатам работы.

Ипотечным кредитованием в России, по данным Ассоциации российских банков, занимаются более 160 кредитных организаций. При этом собственные ипотечные программы разрабатывают лишь около 20 из них. В основном это либо крупные банки с государственным участием, либо «дочери» иностранных банков. Они либо предлагают кредиты на покупку готовой квартиры, либо выдают деньги на ее покупку в недостроенном доме. Порядка 140 банков работают по программе Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). АИЖК было создано правительством в 1997 году. Правительством была поставлена задача привлечь внебюджетные средства для развития ипотечного кредитования в России. Уставный капитал в размере 80 млн руб. агентству оплатило правительство, эти средства АИЖК использовало для покупки кредитов у банков. Банки заключали с агентством либо с его филиалами соглашения о сотрудничестве. Внебюджетные средства привлечь не удалось, и фактически АИЖК не функционировало. С 1997 по 2002 год агентство выкупило лишь около 60 кредитов. Однако сегодня выдача ипотечных жилищных кредитов уже поставлена на поток. Этот поток удалось сформировать только за счет господдержки, средства на которую выделяются из бюджета с 2003 года. Агентства используют государственные гарантии по своим облигациям, первый выпуск которых состоялся в 2003 году. Деньги, получаемые от размещения, АИЖК использует для выкупа у своих партнеров кредитов, выданных по его стандартам. Пока АИЖК является единственным оператором

ипотечного рынка, выкупающим кредиты у мелких первичных кредиторов. Однако в концепции развития агентства на 2006-2010 годы заложено условие, что при появлении других операторов ипотечного рынка АИЖК уйдет с рынка выкупа кредитов и перейдет только на выкуп ипотечных ценных бумаг у банков. По расчетам АИЖК, реализация такого сценария возможна уже к 2008 году. К этому моменту, по мнению агентства, крупные банки вместо АИЖК будут выкупать у операторов ипотечные закладные, аккумулируя пул ипотечных кредитов для выпуска ценных бумаг. Агентство, в свою очередь,

намерено перейти к выкупу у банков некоторых траншей ипотечных ценных бумаг, выпущенных под сформированные пулы.

Думается, что и Украина пройдет аналогичный путь в решении жилищной проблемы, и первые шаги уже сделаны.

Література

1. А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, В.И. Иванов. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости. – СПб: Гуманистика, 2005. – 288 с.
2. «Строительство & реконструкция»: www.stroyrec.com.ua.

Шелихова Елена Викторовна – к.т.н., доцент кафедры экономики предприятий Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: экономика строительства.

Гладкая Елена Дмитриевна – ассистент кафедры экономики предприятий Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: экономика строительства.

Шелихова Елена Викторовна – к.т.н., доцент кафедры экономики предприятий Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: экономика строительства.

Гладкая Елена Дмитриевна – ассистент кафедры экономики предприятий Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: экономика строительства.

Shelikhova Olena – Ph.D., an Associated Professor of the department "Economics of Enterprise" of the Donbass National Academy of Civil Engineering and Architecture. Research interests: economy building.

Gladka Olena – an assistant lecturer of the department "Economics of Enterprise" of the Donbass National Academy of Civil Engineering and Architecture. Research interests: economy building.