

Иноземцева Е.Ю.,
кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов и кредита, Поволжский государственный университет сервиса
E-mail: inozemtseva_e@mail.ru

ОСОБЕННОСТИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ МОДЕЛИ КОНТРАКТНЫХ ЖИЛИЩНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ

Вопросы финансирования долгосрочного ипотечного жилищного кредитования приобретают все большее значение, особенно в условиях экономической нестабильности. Одним из источников финансирования ипотечного жилищного кредитования являются контрактные сбережения, реализуемые через механизм строительных сберегательных касс. В данной статье показаны преимущества и эффективность внедрения строительных сберегательных касс в России.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, рынок ипотечного кредитования, контрактные жилищные сбережения, строительные сберегательные кассы.

Inozemtseva E.U.

THE FEATURES FINANCING MORTGAGE HOUSING LENDING IN A MODEL OF CONTRACTUAL HOUSING SAVINGS

Issues of financing long-term mortgage is becoming increasingly important, especially in times of economic instability. One of sources of financing of mortgage housing lending are the contract savings realized via the mechanism of construction savings banks. This article shows the advantages and effectiveness of implementation of construction savings banks in Russia.

Keywords: hypothecary housing lending, the market of the hypothecary lending, contract housing savings, building savings Bank.

Покупка жилья была и остается одной из актуальных проблем, стоящих перед

населением. Вопросам доступности жилья посвящено множество нормативных документов, определяющих стратегические цели и пути их достижения. Стимулирование платежеспособного спроса, расширение предложения на рынке жилой недвижимости являются приоритетными направлениями социальной политики государства.

Проблемы доступности жилья кроются в возможности привлечения ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Как указывает Косарева Н.Б., «На эффективность форм привлечения средств для финансирования долгосрочных жилищных ипотечных кредитов, прежде всего, влияет наличие надежных финансовых инструментов или механизмов, обеспечивающих кредиторам возможность получения ресурсов в необходимых объемах по относительно низкой рыночной стоимости и на условиях, согласованных по срокам и стоимости привлечения со сроками и процентными ставками кредитных ипотечных активов.» [2]

В процессе развития ипотечного жилищного кредитования сформировалось несколько моделей финансирования, основой которых служат различные инструменты и способы привлечения ресурсов. Одной из таких является модель контрактных жилищных сбережений, источником финансирования в которой выступают целевые жилищные вклады населения. Данная модель получила широкое распространение в Германии, Франции, Великобритании, странах Восточной Европы и ряде других.

Существует несколько подходов к определению контрактных жилищных сбережений, табл. 1.

Таким образом, можно заключить, что контрактные жилищные сбережения – это экономические отношения, возникающие между сберегателем и специализированным финансовым посредником по поводу аккумуляции части совокупного дохода домашних хозяйств, направляемой на удовлетворение потребности в жилье как условия получения ипотечного кредита. Их формирование обусловлено потребностями, выходящими за рамки финансовых возможностей.

Таблица 1 – Подходы к пониманию содержания категории
«контрактные жилищные сбережения»

«Контрактные жилищные сбережения»	Категория, которая отражает экономические отношения, возникающие между сберегателем и специализированным финансовым посредником по поводу обособления части совокупного дохода домохозяйства в виде активов, сформированных с целью удовлетворения потребностей и получения дополнительного дохода
	Долгосрочные жилищные сбережения граждан, привлекаемые специализированными институтами на договорной (контрактной) основе, целью которых является удовлетворение потребности в жилье
	Обособленная часть совокупного дохода домохозяйства, размещаемая на договорной (контрактной) основе в виде активов специализированных институтов, сформированных с целью удовлетворения потребностей в жилье
	Категория, отражающая отношения по поводу размещения обособленной части совокупного дохода домохозяйства на договорной (контрактной) основе с целью удовлетворения потребности в жилье в виде активов специализированных финансовых посредников.
	Часть личного дохода, предназначенная для удовлетворения потребностей, которая в целях защиты от инфляции и/или получения дополнительного дохода может быть использована в качестве инвестиционного ресурса
	Категория, отражающая аккумуляцию части совокупного дохода домохозяйства, предназначенную для удовлетворения потребностей в жилье, которая в целях защиты от инфляции и/или получения дополнительного дохода, размещается в специализированных финансовых институтах на договорной (контрактной) основе
	Часть денежных доходов населения, представляющая собой разницу между располагаемым доходом и потребительскими расходами, которая сберегается для будущих покупок на договорной (контрактной) основе в рамках специализированного финансового института и может быть использована в качестве кредитного средства

Институтами, осуществляющими аккумуляцию и распределение жилищных сбережений, являются различные ссудосберегающие организации, в частности, строительные сберегательные кассы (далее ССК). Создание и возможность функционирования ССК во многом зависят от степени участия государства в сфере ипотечного кредитования, наличия государственных экономических стимулов, определяющих привлекательность касс для населения.

Платежеспособность граждан и их финансовая дисциплина в совокупности с государственными субсидиями являются важнейшими факторами развития ССК. Практическое применение указанной модели финансирования покупки жилья возможно наряду с действующей двухуровневой американской моделью. Первоочередной задачей процесса внедрения ССК является формирование соответствующей законодательной базы. В настоящее время существует проект федерального закона

"О строительных сберегательных кассах", впервые внесенный на рассмотрение Государственной Думе в 2002 г. Законопроект был отклонен по причине необходимости масштабной государственной поддержки, которая потребовала бы значительного количества бюджетных средств, а также австро-германскую модель посчитали основой для развития финансовых пирамид. В 2010 г. данный проект был в очередной раз отклонен, так как не соответствовал стратегии развития рынка ипотеки, в основу которой заложена двухуровневая модель по аналогии с США. В 2012 г. проект был внесен на рассмотрение в думу в новой редакции, но по-прежнему не вступил в силу.

Согласно указанному законопроекту стройсберкассы создаются и функционируют в качестве специализированных банков. Их работа базируется на следующих условиях: период накопления составляет не менее 2 лет; размер накоплений – 40-50% от стоимости покупаемой квартиры;

ставка по депозиту составляет 2-3% годовых; размер годовой премии составляет 20% от накопленных средств (но не более 14 000 руб.), соответственно для получения максимального размера премии сумма ежегодных накоплений должна составлять 70 тыс. руб. Если размер ежегодных сбережений более 70 тыс. руб., то непремированная сумма учитывается при начислении премии в следующем году. При досрочном расторжении договора вкладчик имеет право на получение премии государства при сроке накопления более пяти лет, в противном случае премия подлежит возврату в бюджет. Когда размер накоплений составляет 40-50% от требуемой суммы, заключается кредитный договор о предоставлении кредита на улучшение жилищных условий под 5-6% годовых. Предоставление кредита сопровождается выполнением ряда условий, одним из которых является соблюдение ССК нормативов финансовой устойчивости, заключающихся в формировании страхового фонда на возможные потери в условиях снижения совокупной величины вкладов. Источником отчислений в страховой фонд является разница между процентной ставкой по выданным промежуточным кредитам и процентной ставкой по кредитам, предоставленным вкладчикам в соответствии с договором накопления сбережений. Максимальный размер страхового фонда – 1,5% от совокупной величины вкладов строительной сберегательной кассы на начало текущего года [5].

Многие эксперты в области финансовых рынков отмечают перспективность данного законопроекта в условиях продолжающегося роста процентных ставок, падения платежеспособного спроса на жилье, сокращения инвестиционной активности в секторе жилищного строительства. Внедрение ССК позволит аккумулировать дополнительные денежные ресурсы в сфере ипотечного кредитования. Но все это возможно при выполнении условий широкой области распространения продуктов ССК и дополнительных государственных субсидий для кредитных организаций, участвующих в проектах. [3]

Доказать эффективность строительных сберегательных касс и возможность их внедрения в условиях российской экономике возможно с помощью математической модели, разработанной В.М. Полтеровичем, которая дает предварительные оценки влияния ССК на уровень обеспечения населения жильем, рост строительства, увеличение объема банковских кредитов. В основе модели заложено предположение, что домохозяйство выбирает между накоплением и кредитованием в ССК или банк, так, чтобы максимизировать площадь покупаемой квартиры.

За основу представленных ниже расчетов взяты данные на примере семьи из двух трудоспособных и одного ребенка, средний совокупный ежемесячный доход, которой составляет 52 712 руб.¹ В случае если размер ежемесячных отчислений составляет 16 788,96 руб. (за вычетом прожиточного минимума всех членов семьи, примерных коммунальных платежей), то сумма накоплений за первый год будет равна 201 467,52 руб. без учета начисления процентов и государственной субсидии. Стоимость предполагаемой квартиры в нулевой момент времени равна 2 600 000 руб., что соответствует средней цене двухкомнатной квартиры в Самарском регионе. С учетом периода накопления и темпа роста цен на жилье квартира к моменту $n+1$ (6 год) будет стоить 5 006 077,87 руб. Данные значения послужат основой для последующих расчетов (табл. 2).

Расчет суммы сбережений и условий кредитования в ССК и коммерческом банке представлен в таблице 3.

Представленный расчет позволяет сделать следующие выводы:

- сумма сбережений члена ССК при учете годовой премии, депозитной ставки и темпа роста доходов за 5 лет составит 1 800 370,2 руб. Сумма сбережений на условиях банковского депозита, при учете того, что субсидия в банке выплачивается один раз в конце срока накопления, а премия в ССК – в конце каждого года, составляет 1 654 891,14 руб.;

¹ Среднедушевой доход равен 26 356 руб. в месяц.

Таблица 2 – Данные для расчета показателей эффективности строительной сберегательной кассы и ипотечного жилищного кредита

Показатели	Обозначение	Значение показателя применительно к Самарской области
Ставка депозита в ССК	rd	3%
Ставка по кредиту в ССК	rc	6%
Ставка по кредиту в банке для члена ССК	c	10%
Ставка по депозиту в банке	Rd	10,4%
Ставка по кредиту в банке	Rc	15,3%
Срок накопления первоначального взноса	n	5 лет
Срок кредита в ССК	m	7 лет
Срок кредита в банке	l	7 лет
Темп роста цен на жилье в течение срока накопления	π	14%
Темп роста доходов в течение срока накопления	y	16%
Дисконтная ставка для бюджета	p	20%
Темп инфляции для расходов бюджета	i	8%
Минимальный первоначальный взнос в долях стоимости квартиры	α	0,4
Ставка премии на ежегодные сбережения в ССК	μ	20%
Эквивалентная субсидия в банке	δ	20%
Размер ежегодных сбережений семьи	A_{\max}	$16\ 788,96 \times 12 = 201\ 467,52$
Максимальная величина годовой премии государства	M	14 000 руб.

Таблица 3 – Сравнительная таблица сбережений и показателей кредитования в строительной сберегательной кассе и коммерческом банке*

Показатели	Формула расчета	Полученное значение показателя, руб.
Сумма сбережений члена ССК за n-й период	$h_0 = A_{\max} (1 + \mu)(1 + r_d) \frac{(1 + y)^n - (1 + r_d)^n}{y - r_d}$	1 800 370,2
Величина первоначального взноса	$h = h_0 + A_{\max} (1 + y)^n$	2 223 520,83
Размер кредита в ССК	Максимальный размер кредита равен сумме сбережений h_0	1 800 370,2
Величина аннуитетного платежа, выплачиваемого, начиная конца 6 года, в течение m лет	$b = h_0 \frac{r_c}{1 - (1 + r_c)^{-m}}$	322 550,64
Дополнительный кредит для члена ССК в банке	$X(1 + \pi)^n - h_0 - h$	982 186,84
Платеж по дополнительному кредиту	$g = [X(1 + \pi)^n - h_0 - h] \frac{e}{1 - (1 + e)^{-l}}$	200 466,3
Сумма сбережений в банке за n-й период	$H_0 = A_{\max} \frac{(1 + y)^n - (1 + R_d)^n}{y - R_d}$	1 654 891,14
Величина первоначального взноса	$H = H_0 + \beta X \alpha (1 + \pi)^n$	2 055 377,37
Размер кредита в банке	$[(1 + \pi)^n X - H]$	2 950 700,5
Платеж по кредиту в банке	$B = [(1 + \pi)^n (1 - \delta) X - H] \frac{R_c}{1 - (1 + R_c)^{-l}}$	467 669,43

* расчеты автора

- совокупность накоплений в ССК или в банке (за 5 лет) и сбережений в начале шестого года, то есть в момент получения кредита и покупки квартиры, составляет первоначальный взнос. В ССК он будет равен 2 223 520,83 руб., в банке – 2 055 377,37 руб. Одним из условий получения кредита является размер начального взноса, который должен быть не меньше доли α (40%) стоимости квартиры с учетом роста ее цены, то есть должно выполняться неравенство $h(H) \geq \alpha X(1+\pi)^n$, в противном случае кредит не будет предоставлен. В данном случае, условие выполняется (накопить большую величину первоначального взноса реальнее в условиях строительной сберегательной кассы, чем банковского вклада);

- при расчете размера кредита на покупку квартиры через ССК за максимальное значение принимается размер сбережений, в случае нехватки предоставляется дополнительный кредит, который рассчитывается как стоимость квартиры в начале 6 года минус накопления и кредит в ССК. Размер кредита, полученного в ССК, составляет 1 800 370,2 руб., аннуитетный платеж по которому равен 322 550,64 руб.,

а размер дополнительного – 982 186,84 руб. с ежегодным платежом 200 446,3 руб. Размер кредита в банке равен 2 950 700,5 руб., ежегодный платеж – 467 669,43 руб. Следовательно, при одинаковой стоимости квартиры – 5 006 077,87 руб. (с учетом темпа роста ее цены), совокупный платеж члена ССК составит 522 996,94 руб., а участника банковской ипотеки – 467 669,43 руб. Объясняется это тем, что сбережения члена ССК $\mu A_{\max} > M$ ($0,2 \times 201\,467,52 > 14\,000$). При таком соотношении члену ССК следует разделить сбережения: 70 тыс. руб. (M/μ) направлять в строительную сберегательную кассу, чтобы получить максимальную премию от государства, а остальные средства целесообразно направлять на банковский счет под рыночный процент.

Для населения с наименьшими доходами и ежегодными сбережениями в пределах суммы 70 тыс. руб., государственная субсидия растет, достигая своего максимального значения 14 000 руб., или 20%. В таком случае показатель эффективности выглядит следующим образом (табл. 4).

Таблица 4 – Расчет показателя эффективности строительной сберегательной кассы в условиях растущей государственной премии, где $A_{\max} = 70$ тыс. руб.

Показатели	Формула	Значение
Расчет максимальной стоимости квартиры, доступной потребителю – участнику строительной сберегательной кассы		
$D_{ССК}$	$\frac{(1+r_d)(1+y)^n - (1+r_d)^n}{y-r_d}$	7,45
$C_{ССК}$	$\frac{r_c}{1-(1+r_c)^m}$	0,18
$G_{ССК}$	$\frac{e}{1-(1+e)^1}$	0,204
$X_{ССК}$	$A_{\max} \frac{(1+\mu)(2-G^{-1} * C_{ССК}) D_{ССК} + (1+y)^n (1+G^{-1}(1+y))}{(1+\pi)^n}$	874 608,0 руб.
Расчет максимальной стоимости квартиры, доступной потребителю – участнику ипотечного жилищного кредитования		
$D_{БАНК}$	$\frac{(1+y)^{n+1} - (1+R_d)^{n+1}}{y-R_d}$	11,16

$C_{\text{БАНК}}$	$\frac{R_c}{1 - (1 + R_c)^{-1}}$	0,24
$I_{\text{БАНК}}$	$(1 + r_d) \frac{(1 + y)^n - (1 + \rho)^n (1 + i)^n}{1 + y - (1 + \rho)(1 + i)}$	8,41
$X_{\text{БАНК}}$	$A_{\text{пик}} \frac{(1 + y)^{n-1} C_{\text{БАНК}}^1 + D_{\text{БАНК}} + \mu d}{(1 + \pi)^n}$	739 025,5 руб.
Расчет эффективности строительных сберегательных касс		
E	$\frac{X_{\text{ССК}}}{X_{\text{БАНК}}}$	1,18%

Согласно полученным расчетам накопления населения с максимальным размером сбережений 70 тыс. руб., в строительной сберегательной кассе позволят приобрести жилую площадь в 19,4 м², а при банковском кредитовании – 16,4 м², то есть показатель эффективности равен 1,18% [1].

Участникам жилищных накоплений с ежегодными отчислениями более чем 70 тыс. руб., необходимо прибегать к двойной стратегии – хранить сбережения не только в строительной сберегательной кассе, но и в банке, так как размер государственной премии ограничен.

Повышению эффективности строительных сберегательных касс на начальном этапе способствует рост инфляции, максимум эффективности достигается при инфляции 7%. Оптимальное значение депозитной ставки составляет 4%, кредитной – 7%, срок кредитования не менее 5 лет, а размеры государственной премии – 25% (позволит компенсировать инфляцию в 10%), прирост премии в пределах 25-35% не приносит значительного результата в площади покупаемого жилья [4]. Данные значения можно считать рациональными начальными параметрами ССК в России.

Параметры и условия функционирования стройсберкасс, предлагаемые законопроектом, близки к оптимальным значениям, рациональность которых была доказана в ходе расчетов по модели В.М. Полтеровича.

Таким образом, результаты оценки эффективности накопления и целесообразности кредитования в ССК подтверждают их рациональность. Для граждан, чьи го-

довые доходы превышают размер государственной премии, необходимо диверсифицировать сбережения: сумму, равную государственной премии, направлять в ССК, для получения максимального размера субсидии, а сумму, превышающую – на банковский депозит, получая проценты по рыночной ставке. Выполнение этого условия позволит накопить максимальный размер сбережений и тем самым снизить размер кредита. В случае нехватки денежных средств на приобретение квартиры, концепция ССК предполагает наличие дополнительного кредита, выдаваемого коммерческим банком на льготных условиях, распространяющихся на членов ССК.

В условиях невысоких темпов роста доходов населения, высокого уровня ссудного процента и цен на жилую недвижимость контрактные жилищные сбережения являются наиболее приемлемым финансовым инструментом решения жилищного вопроса. Симбиоз ССК с государственными социальными программами ипотечного кредитования позволит сделать их более привлекательными. Вовлечение населения в систему жилищных сбережений окажет стимулирующее воздействие и на банковский сектор в силу возникновения потребности в дополнительном ипотечном кредите; и на рынок сбережений, увеличив его объемы; и на кредитный рынок в целом, вовлекая новых участников из менее доходных групп населения. Формирование платежеспособного спроса окажет положительное влияние на жилищное строительство, что в свою очередь активизирует смежные отрасли, например, производство строительных материалов, инфраструктуру

населенных пунктов, рынок труда. Эффект, полученный в результате функционирования строительных сберегательных касс, делает их инструментом повышения эффективности государственной социальной политики и развития ипотечного жилищного кредитования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Иноземцева, Е.Ю. Строительные сберегательные кассы в развитии ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук / Е.Ю. Иноземцева Е.Ю. – Тольятти, 2011.
2. Косарева, Н.Б. Основы ипотечного кредитования [Текст] / Н.Б. Косарева. – М. : Фонд "Институт экономики города" : Инфра-М, 2007. – 576 с.
3. ОТВ-Прим – режим доступа: <http://otvprim.ru>
4. Полтерович, В.М., Старков О.Ю. Формирование ипотеки в догоняющих

экономиках: проблема трансплантации институтов [Текст] / В.М. Полтерович, О.Ю. Старков. – М. : Наука, 2007.

5. Проект №28346-6 Федерального закона «О строительных сберегательных кассах»

BIBLIOGRAPHIC LIST

1. Inozemtseva E.U. Building savings banks in development of mortgage housing lending in the Russian Federation [text] / E.U. Inozemtseva.- Togliatti, 2010
2. Kosareva, N.B. The basics of mortgage lending [text] / N.B. Kosareva.-M,2007
3. OTV-Prim [electronic resource]: <http://otvprim.ru>
4. Polterovich V.M., Starkov O.U. The formation of a mortgage in catching-up economies: the problem of transplantation of institutions / V.M. Polterovich, O.U. Starkov. – М., 2007
5. Project No. 28346-6 the Federal Law "On the building savings banks"