

Арап Э.Х.

РАЗРАБОТКА МЕХАНИЗМОВ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КРЫМУ

Жилищная проблема в Крыму – одна из острейших социально – экономических проблем. Её составные элементы: обеспечение всех граждан жильём, его качество и повышение уровня благоустройство, строительство нового, более современного жилья.

В настоящее время жилищный фонд Крыма составляет 37326 тыс. м² (2000 г), из которых 6,9% от введённого в эксплуатацию жилья 2000 г. находится в государственной собственности, 16% - в коммунальной, 15% ввода 2000 г. – в коллективной собственности. Жилищно – строительными кооперативами построено жилых домов общей площадью 5,8 тыс. кв. метров, акционерными товариществами – 7,7 тыс кв. метров, другими субъектами права коллективной собственности – 13,2 тыс кв. метров. Не велось жилищное строительство застройщиками потребительской кооперации, арендными предприятиями.

Жилищный фонд Крыма за последние 5 лет увеличился на 688 тыс. кв. м., если в 1995 г. он составлял 36 738 тыс. кв. м., 1997 г. – соответственно 37 626 тыс.кв.м., в 1998 г. – 38 780 тыс.кв.м., то в 2000 г. – 37 326 тыс.кв.м.

В 2000 г. населением построено 900 квартир общей площадью 109,9 тыс.кв.м., что составило 61% всего возведённого жилья в республике.

В 2000 г. застройщиками всех форм собственности сдано в эксплуатацию жилья (полезной) площадью 179,0 тыс.кв.метров.

В 2000 г. в АРК показатель введённых жилищных домов на 1000 человек населения составил 85 кв.м. общей площади (в целом по Украине 113 кв.м.), что на 29% меньше предыдущего года (119 кв.м.)

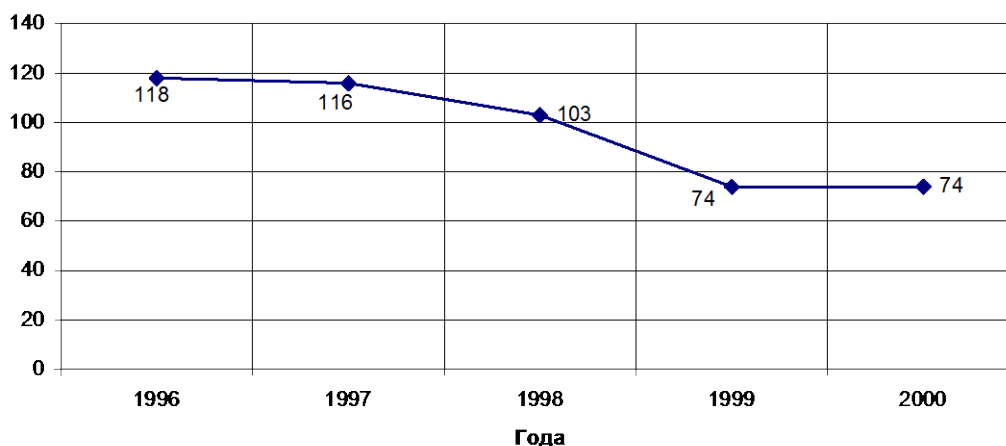
На учёте по улучшению жилья в 1990 г. стояло 121 627 семей. Время пребывания в очереди составляло в среднем 13 лет. В 2000 г. на учёте находилось 83 583 семей, получило жильё 1 267 семей. Время пребывания в очереди составляет 65 лет.

Спад объёмов жилищного строительства в 2000 г. более чем на четверть показал, что жилищная проблема в АРК по-прежнему остаётся актуальной. Сокращается строительство жилья именно за счёт Госбюджета Украины введено 2,5% жилых домов (4,4 тыс.кв. метров) предприятий государственной формы собственности, коммунальной – 4,1% или 7,3 тыс. кв. метров.

В 2000 г. застройщиками всех форм собственности на жилищное строительство направлено 108,2 млн.грн. капитальных вложений, что составило 41,5% инвестиций в непроеизводственную сферу.

Объём инвестиций в жилищном строительстве остался на уровне 1999 г. и снизился по сравнению с 1996 г. более чем на треть. В финансировании жилищного строительства – половина (50,5%) – средства населения (37 млн грн). Удельный вес инвестиций застройщиков коллективной формы собственности составил 21,3% (16 млн.грн.), на застройщиков коммунальной собственности приходится 16,3% (12 млн.грн), застройщиков государственной формы собственности – 11,9% (9 млн. грн.) [1].

Инвестиции в жилищное строительство, в грн. млн. [2].



Являясь областью долгосрочных инвестиций, жильё представляет собой капитал, достояние которого передаётся из поколения в поколение и является зримой частью богатства любой страны. Жильё является важнейшим индикатором социально – экономического и культурного прогресса в государстве.

После второй мировой войны главной задачей жилищной политики стран Западной Европы и Северной Америки было увеличение количества жилья. Правительства использовали жилищное строительство как катализатор подъёма экономики. С одной стороны, они решали проблему стимулирования отрасли пу-

тём предоставления значительных дотаций в виде налоговых льгот и субсидий для всех участников строительного комплекса и потребителей, а с другой – был установлен жёсткий контроль за ценой на жильё и арендной платой. Обобщая методы воздействия на рынки жилья в развитых странах в этот период можно отметить одну сходную для всех закономерность – возрастание государственного вмешательства в течение рыночных процессов.

Например, в США была организована кредитно – сберегательная система, которая обеспечивалась государственными гарантиями, Швеция предоставляла государственные кредиты на приобретение жилья, Великобритания пошла по пути развития муниципального жилищного строительства. И каждый из этих методов оправдал себя – жилищное строительство возросло и достигло максимализма в 1970-е годы, а с дефицитом жилья было покончено.

В настоящее время у большинства европейских стран фактически нет необходимости в увеличении жилой площади – она составляет 35 – 45 м² на человека [3].

В то же время этот показатель в Крыму составляет в среднем на одного жителя в 2000 г – 18 кв.м., для городских жителей – 19,6 кв.м., для сельских жителей – 15,5 кв.м [4].

С повышением качества жилья во многих странах появилась специфическая проблема исчезновения дешёвых квартир, доступных малообеспеченным слоям населения. Государственная жилищная политика развитых стран состоит в поддержке отдельных семей, которые не в состоянии обеспечить себе нормальные жилищные условия. Принимаются следующие меры: сокращение бюджетных расходов на жилищное строительство и детальный контроль за ними; уменьшение размеров общих дотаций в жилищном секторе и переход к адресным дотациям бедным семьям; использование новых типов кредитов с регулированием процентных ставок. Ни при каких условиях жилищная политика не оставалась в развитых странах без приоритетного внимания государства, а обеспечение граждан жильём не происходило без государственной помощи.

Жилищные объединения в Великобритании – это основные единицы системы взаимодействия государства и частных собственников в жилищно – коммунальной сфере. Они занимаются строительством жилья для лиц с низкими доходами, а также для тех, кто нуждается в особых условиях проживания.

Во Франции объединения общественного строительства называются “жильё за низкую плату”. Они строят дома (и управляют ими) исключительно для того, чтобы их сдавать, квартплата вполне умеренная (ниже рыночной), так как государство и местная власть согласны представить им определённые льготы и поддержку, чтобы на местном рынке жилья появилось больше квартир для людей со средним достатком.

В Польше поддержка со стороны государства заключается в освобождении объединений от налогов (при условии, что возможная прибыль пойдёт на их дальнейшее развитие) и в выделении долгосрочных низкопроцентных кредитов объёмом до 70% общей суммы инвестирования. Поддержка со стороны гмины* заключается в передаче в вечное пользование земель, предназначенных под застройку, или же в продаже таких земель по низким ценам. Деятельность управлений контролирует Наблюдательный совет, в котором может участвовать представитель гмины, а сама гмина имеет право на определённое количество квартир. Если участвует в инвестировании строительства. Эти квартиры предлагаются желающим, включённым в соответствующий список; если у таких лиц нет необходимых средств, гмина может их дотировать.

Анализ существующей в Польше практики управления жилищно – коммунальным комплексом показал, что накопленный там опыт можно использовать для решения многих проблем в нашей стране [5].

Крым может воспользоваться опытом Польши, чтобы преодолеть существующие трудности в жилищно–коммунальном комплексе. Жилищная проблема в Крыму обостряется и тем, что на её территорию возвращаются ранее депортированные народы, которые остро нуждаются в жильё. 13 марта 2000 г. был принят Указ Президента Украины “О мерах по социально – экономическому развитию Автономной Республики Крым и г. Севастополя” от 13 марта 2000 г. № 460/2000 предусматривающий расселение депортированных лиц, их потомков, а также других выходцев из Украины, возвратившихся из других государств в АРК и г. Севастополь на постоянное место жительства.

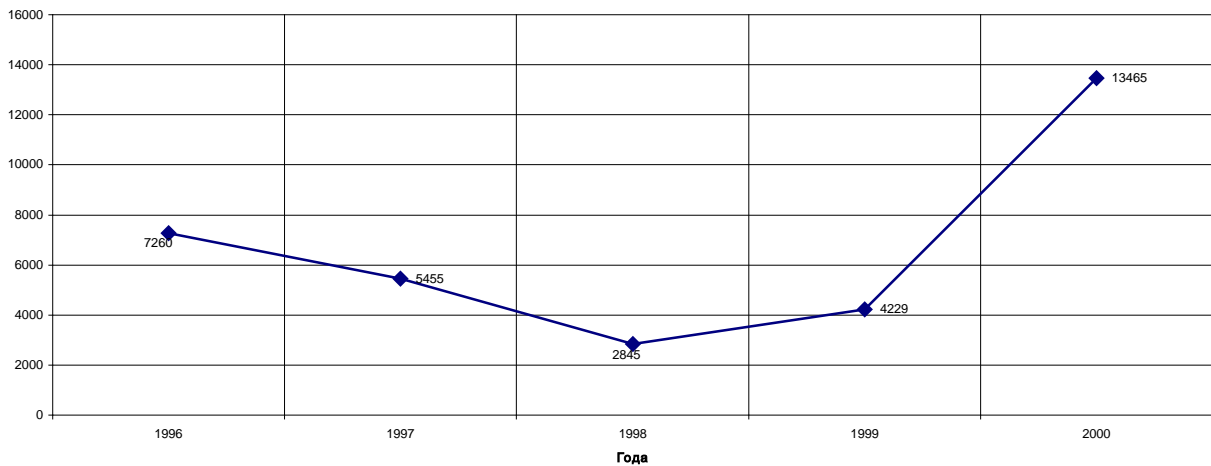
В 2000 г. наблюдается значительный рост инвестиций в основной капитал, направленный на выполнение Программы по рассмотрению и обустройству депортированных народов в АРК (13 млн.465 тыс грн.); основные источники финансирования:

- за счёт средств Госбюджета – 9 млн. 479 тыс. грн.;
- местного бюджета – 3 млн. 636 тыс. грн.;
- иностранные инвестиции – 350 тыс. грн.

В 2000 г. предприятиями и организациями – застройщиками инвестировано на выполнение Программы 22,4 млн. грн. капитальных вложений. Объём инвестиций в основной капитал по сравнению с предыдущим годом увеличился в 3,2 раза, с 1996 г. – 2,0 раза [6].

¹* Гмина – жилищно – коммунальные хозяйства в Польше.

Инвестиции в основной капитал (тыс.грн.)*



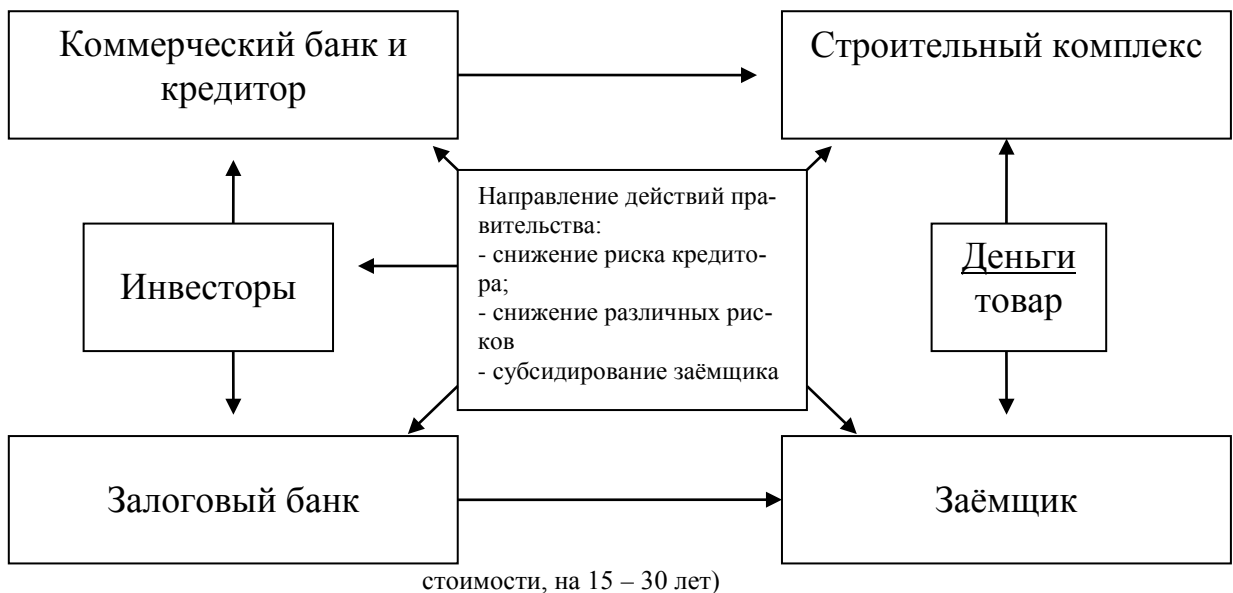
* в сопоставляемых ценах 1996 года.

Основным источником финансирования по-прежнему остаются централизованные капитальные вложения (из Госбюджета Украины) – 70,4% общего объёма, в 1999 г. – 87,0 процента. Привлечению участников строительства жилья и реконструкции существующего жилищного фонда будет способствовать система льгот и кредитов, предоставляемых им, стимулирование инициативы частных застройщиков. Это создаст благоприятные условия для участие в этих процессах большего количества физических и юридических лиц и, соответственно, будет способствовать увеличению жилищного фонда такая практика способствовала бы привлечению денежных сбережений населения. Возможности людей здесь были бы значительно расширены, если была бы предусмотрена система использования имущественных средств и жилищных чеков в инвестировании жилищной сферы.

Мировая практика свидетельствует, что строительство жилья в рыночных условиях хозяйствования в широком плане, обеспечивается созданием системы ипотечного жилищного кредитования; это целый комплекс взаимосвязанных составляющих, благодаря которым происходит движение стоимости на основе получения долгосрочного займа для приобретения жилья его будущим собственником под залог. В такой системе должны действовать 4 субъекта – заемщик, кредитор, инвестор, правительство [7].

Строительный кредит (не более 75% стоимости)

Ипотечный кредит (не более 80%



Принципиальная схема системы ипотечного жилищного кредитования

Правительство ставит своей целью создать условия для надёжного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования (осуществляет надзор за ипотечными учреждениями, чтобы защитить инвестора, содействует отдельным группам населения в приобретении жилья и т.д.).

Основные принципы ипотечной системы:

а) доля кредита составляет 70 – 80% стоимости жилья. При прочих равных условиях вложение 20 –

30% стоимости собственности является достаточным, чтобы значительно снизить вероятность невыплат по кредиту;

б) доля выплат по кредиту на должна превышать 25% дохода заёмщика. В ином случае доступ к кредиту возможен при условии государственных субсидий;

в) при низкой инфляции кредит предоставляется с фиксированной процентной ставкой, при высокой – вводятся альтернативные ипотечные кредиты. Если инфляция превышает 5% в месяц, то банки предоставляют ипотечные кредиты при наличии специальных правительственных гарантий от риска неплатежей по кредитам тем заёмщикам, чьи доходы будут возрастать медленнее, чем процентная ставка.

Система ипотечного жилищного кредитования может существовать только при наличии взаимосвязанных инфраструктур. Среди них – стабильно действующий вторичный рынок залоговых обязательств, рынок недвижимости, рынок земельных участков под застройку, учреждения, обеспечивающие страхование операций с собственностью.

В условиях инфляции, когда стоимость доходов населения постоянно снижается, целесообразно выбрать инструмент залога с двойным индексом. Особенностью такой практики является перенос части платежей во времени, в зависимости от реального дохода заёмщика. Национальный банк Украины должен будет взять на себя функции предоставления помощи ипотечным институтам (кредитору) в решении проблем ликвидности, установить специальный институт для выкупа – продажи залогов на вторичном рынке.

Желательно создать систему государственной поддержки мобилизации средств населения для строительства и покупки жилья. Одной из форм данной системы могут быть целевые жилищные сберегательные счета; государственная поддержка может выражаться в освобождении от налогов средств индивидуальных вкладчиков, средств предприятий, направленных на сберегательные счета своих работников, или в виде безвозмездных государственных взносов на сберегательные счета в определённой пропорции к величине вклада.

Используя соответствующие кредитно – финансовые, налоговые и другие рычаги, можно развивать инвестиционную активность юридических лиц в жилищной сфере, ввести страхование жилищного кредитования на коммерческой основе.

Необходимо обеспечить дальнейшую приватизацию государственного жилищного фонда и решить проблему предоставления долгосрочных ипотечных кредитов под залог отдельных квартир в многоквартирных домах.

Важную роль сыграют приватизация предприятий стройиндустрии и создание необходимых условий для их конкуренции. Появление фирм – застройщиков, квалифицированно проводящих маркетинг, отбор участков, финансирование, продажу жилья и т.п. будет способствовать внебюджетному жилищному инвестированию.

Ипотечное жилищное кредитование может получить развитие только при ограничении инфляции и росте доходов широких слоёв населения, интеграции жилищной сферы в систему рыночных отношений и сохранения в разумных пределах государственного регулирования в этой сфере.

Источники и литература

1. Жилищное строительство в Автономной Республике Крым. Главное управление статистики в АРК., Симферополь, 2001 г., с.3.
 2. Там же, с.3
 3. Задорожная О. Социальные аспекты инвестирования жилищного строительства. “Экономика Украины” №3, 1997, с. 91
 4. До десятої річниці незалежності України. Статистичний огляд динаміки основних показників соціально – економічного розвитку Автономної Республіки Крим. Головне управління статистики в АРК.. Сімферополь, 2001 г., с. 83.
- Гмина – жилищно – коммунальные хозяйства в Польше.
5. Строкань Т. Управление жилищно – коммунальным хозяйством: опыт Кракова. “Экономика Украины” №11, 2000 г. с. 77.
 6. Выполнение Программы первоочередных мероприятий по расселению и обустройству депортированных народов в Автономной Республике Крым. Статистический сборник. Главное управление статистики в АРК.. Симферополь, 2001 г. с. 5.
 7. Евтух А. Жилищная ипотека. “Экономика Украины”. №11, 2000 г. с.39