

ПРОГРАММА «ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ» КАК СПОСОБ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ЗАРУБЕЖНЫЙ И ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ ОПЫТ

THE «AFFORDABLE HOUSING» PROGRAM AS A WAY OF FINANCING HOUSING: FOREIGN AND DOMESTIC EXPERIENCE

Бул макала Европа, КМШ жана Кыргызстандын өлкөлөрдө жеткиликтүү турак-жай куруу үчүн мамлекеттик программалар талкууланат. Турак-жай каржылоо тармагындагы мамлекеттик саясатынын багыттарынын өзгөчө жагдайлары, өзгөчөлүктөрү, окшоштуктары белгиленген.

***Ачык сөздөр:** мамлекеттик программа, жеткиликтүү турак-жай, турак-жай курулушу, каржылоо, ипотекалык насыялоо.*

В данной статье рассматриваются государственные программы по обеспечению населения доступным жильем в странах Европы, СНГ и Кыргызстане. Отмечаются особенности, специфика, общие черты направлений государственных стратегий в сфере финансирования жилищного строительства.

***Ключевые слова:** государственная программа, доступное жилье, жилищное строительство, финансирование, ипотечное кредитование.*

This article discusses the state programs for affordable housing in the countries of Europe, CIS and Kyrgyzstan. Have been marked particulars, specificity, similarities directions of public policies in the sphere of housing finance.

***Keywords:** state program, affordable housing, housing construction, financing, hypothec lending.*

Строительная отрасль во многих странах является одной из приоритетных отраслей экономики. Кыргызская Республика не является исключением. В последние годы в республике наблюдаются высокие темпы строительства зданий социального назначения, коммерческой недвижимости и, в особенности, жилищных объектов. Государство выделяет жилищное строительство, как один из приоритетных направлений стратегии обеспечения доступности жилья для отдельных слоев населения. Однако, необходимо отметить, что в настоящее время, строительство жилищных объектов сопряжено со многими проблемами, в частности, с финансовыми. Выбор того или иного способа финансирования будущего проекта жилого здания, в конечном итоге, оказывает прямое влияние на стоимость жилья. В мировой практике существует несколько наиболее оптимальных решений данного вопроса. Среди них – это финансирование в рамках государственных программ, предусматривающих выделение субсидий из госбюджета.

Финансовая жилищная политика любой страны включает три основных элемента:

- финансирование приобретения жилья;
- финансирование строительства жилья;
- государственная поддержка в обеспечении жильем семей с невысоким уровнем

доходов, то есть с доходами, недостаточными для получения в банках ипотечного кредита на рыночных условиях [1].

Разработка и внедрение эффективных механизмов жилищного финансирования по трем данным направлениям является основой формирования современной стратегии жилищной политики и обеспечения доступности жилья для семей с различным уровнем доходов.

Практически во всех европейских странах предусмотрены программы по улучшению жилищных условий граждан. На протяжении последних тридцати лет в жилищной политике зарубежных стран наблюдались две взаимосвязанные тенденции: во-первых, расширение использования субсидий как элемента жилищной политики для стимулирования спроса, а не предложения жилья, и, во-вторых, изменение роли государства, которое взяло на себя функцию оказания поддержки и стимулирования развития рынков жилья. В то же время изменения в национальной жилищной политике происходят постепенно. В некоторых странах в разных пропорциях сосуществует финансирование государством строительства жилья и государственная поддержка в обеспечении жильем семей с невысоким уровнем доходов [1].

В Великобритании доступным жильем социального назначения становится объект недвижимости, стоимость которого не превышает 3-4 среднегодовых заработка обычного жителя страны. Жилищная политика, которую проводит Департамент общин и органов местного самоуправления условно можно разделить на четыре части:

- - строительство жилья для отдельных категорий граждан (как правило, граждан с невысоким уровнем доходов);
- - улучшение качества арендного жилого фонда;
- - помощь отдельным категориям граждан в приобретении жилья;
- - поддержка «легко уязвимых» граждан при решении их жилищных проблем.

Особенность британской программы по обеспечению граждан жильем - аренда квартир или домов не получила популярность, большая часть жителей предпочитает стать собственником, пусть небольшого, но полностью принадлежащего им жилья.

В рамках Национальной программы доступного жилья в Великобритании, действовавшей в период 2008–2011 гг. с целью увеличения предложения доступного жилья, было инвестировано 8,4 млрд. фунтов. Ежегодный ввод жилья составил порядка 155 тыс. домов в год. В соответствии с этой программой государство в лице Homes & Communities Agency (HCA) предоставляло средства компаниям, осуществляющим строительство доступного жилья. Компании-провайдеры доступного жилья, желающие получить средства для строительства доступного жилья, должны были по результатам предварительной оценки получать статус Инвестиционных партнеров.

Возможен и другой путь получения провайдерами финансирования HCA — канал называется Специальный канал финансирования проектов строительства жилья; он охватывает проекты строительства жилья в сельскохозяйственных районах, жилья для темнокожих граждан и этнических меньшинств, жилья для граждан, нуждающихся в поддержке.

В рамках программы предоставления гарантий при строительстве доступного жилья Правительство выделило порядка 10 млрд. фунтов, которые могут быть использованы для предоставления гарантий кредитным организациям-застройщикам, реализующим проекты строительства жилья, предназначенного для коммерческой и социальной аренды. С начала 2012 года в рамках данной программы было возведено около 63 тыс. домов [2].

Во Франции в настоящее время действует закон, согласно которому 20 квартир в каждом вновь возводимом доме должно относиться к категории «социальное жилье» и продаваться по ценам, которые значительно ниже рыночных. Среднестатистическая социальная квартира во Франции - это порядка 80 квадратных метров, где проживает семья из 3-4 человек. Согласно законам, социальное жилье должно составлять не менее 20 процентов от жилого фонда каждого региона страны; 3/4 объема государственной помощи идет на предоставление жилищных субсидий населению и 1/4 — на оказание помощи строительным организациям.

Во Франции финансирование проектов по строительству новых, реконструкции и обслуживанию существующих объектов социального жилищного фонда осуществляется по подрядному соглашению, заключенному между государственными структурами и

застройщиками. По подрядному соглашению застройщик имеет право на получение субсидий на возмещение затрат, связанных с реконструкцией социального жилого фонда, и на льготные кредиты в национальном банке под низкую процентную ставку, что с финансовой точки зрения является субсидированием частных инвестиций в социальное жилье. При эксплуатации социального жилья собственник обязан, со своей стороны, выполнить ряд требований, предъявляемых к нему правительством Франции: установить арендную плату, не превышающую определенной на государственном уровне социальной ставки.

Социальные застройщики имеют ряд налоговых преимуществ, а также возможность приобретения земли на льготных условиях. Новым для Франции является опыт стимулирования частных застройщиков, создающих промежуточный рынок арендной недвижимости преимущественно в районах дорогого жилья с тяжелой жилищной ситуацией, путем применения налоговых льгот. Провайдеры, претендующие на такие налоговые льготы, обязаны предоставлять жилые помещения в аренду в течение определенного времени (от 6 до 9 лет) лицам с доходами, позволяющими им претендовать на недорогое жилье по арендной ставке, составляющей примерно 70% от рыночной аренды [3].

Интересным является пример австрийской модели социальной жилищной политики. В качестве методов поддержки и стимулирования проектов социального жилья в Австрии наиболее часто применяют прямое государственное финансирование в виде грантов на строительство или субсидирование процентных ставок по кредитам для застройщиков. Помимо жилищных ассоциаций интерес к финансированию строительства социального жилья в Австрии имеют и частные инвесторы.

Довольно успешный опыт организации жилищного фонда в Зальцбурге (Австрия) был представлен в мае 2012 года в качестве модели социальной жилищной политики для всей Европы. Суть данной модели заключается в аккумулировании всех финансовых средств, направляемых на строительство, эксплуатацию, реконструкцию жилищного фонда в Зальцбурге, в Национальном жилищном фонде. Привлекательность данного фонда состоит в том, что он предоставляет наиболее выгодные условия кредитования под рекордно низкую ставку в 2,5% для застройщиков социального жилья. При этом создаются такие экономические условия, когда заемщику, желающему получить существенные льготы по кредиту, выгодно вернуть долг раньше положенного срока. По мнению специалистов, такие привлекательные условия для заемщиков позволят существовать фонду достаточно долго без внешних инвестиций.

В Дании доля социального жилья составляет чуть более 20% от общего объема жилья. При этом в руках муниципалитетов сосредоточено только 2% от всего объема социального жилья, остальная часть находится в собственности некоммерческих жилищных ассоциаций. Жилье, принадлежащее муниципальным властям, используется, как правило, в качестве маневренного фонда [3].

В Дании активно развивается модель финансирования проектов по строительству социального жилья, основанная на принципах государственно-частного партнерства. Денежные средства в размере установленного правительством Дании процента от общей стоимости строительства предоставляются муниципалитетом в размере первоначального взноса в кредитную организацию, кредитующую застройщиков социального жилья. Таким образом, местные власти предоставляют застройщику государственный беспроцентный заем, который в будущем (не ранее, чем через 50 лет) должен быть возвращен в полном объеме. Небольшая доля денежных средств в общем объеме финансирования ложится на будущих жильцов: 2% от стоимости жилого помещения. При этом возможно получение государственных субсидий и гарантий для обеспечения кредитов жильцов, не способных сразу оплатить первоначальный взнос. Основным же источником финансирования проектов в сфере социального жилищного строительства (оставшаяся сумма от стоимости строительства после получения беспроцентного займа) являются средства жилищных

ассоциаций, предоставляемые кредитными организациями в виде долгосрочных (около 30 лет) ипотечных займов, гарантируемых или субсидируемых местными органами власти [4].

Ярким примером успешной модели жилищной политики является политика послевоенной Германии, которая смогла полностью решить жилищную проблему в течение 15 лет. В настоящее время доля социального жилья в Германии в общем объеме жилищного фонда составляет не более 10%. Главным способом решения «квартирного вопроса» для малообеспеченных в Германии, как и в других европейских странах стали так называемые «социальные квартиры». Возводятся такие многоквартирные здания за счет дешевых муниципальных кредитов или же полностью за счет государства, традиция строительства частных домов социального назначения в Германии не прижилась. Количество объектов социального жилья сокращается. Многие объекты, находящиеся в частных руках, утрачивают статус социальных. Растет арендная ставка, все больше приближаясь к ставке рыночной аренды, но с возможным субсидированием ее части для наименее обеспеченных граждан

Объекты социального жилищного фонда в Германии в основном находятся в собственности частных застройщиков или жилищных компаний, субсидируемых государством в рамках «Закона о содействии предоставлению социального жилья» путем выдачи ссуд с низкой процентной ставкой на строительство социального жилья, а также субсидий на строительство. До 25% стоимости строительства покрывается за счет государственных субсидий [4].

Для большинства стран с развивающейся экономикой (Польша, Венгрия, Словакия и пр.) стимулирование экономического роста через жилищный сектор не может быть главной целью жилищной политики, поскольку ограниченность государственных бюджетов развивающихся стран не позволяет направлять значительные средства в жилищный сектор.

Цель жилищной политики в Польше заключается в снижении стоимости строительства. Также в Польше власть проводит политику увеличения количества арендованного жилья, которые предоставляют как частные, так и некоммерческие организации. При этом, государство выдает субсидии гражданам на покупку или строительство жилья. Есть программа субсидирования и в Словакии, но социальное жилье называют «муниципальной арендой» и оно не является массовым. В Венгрии государство оказывает помощь семьям с детьми или гражданам с низким уровнем дохода в приобретении жилья в домах, построенных за счет поддержки из бюджетных средств.

Жилые объекты наиболее активно возводятся во Франции (7,8 квартиры на 1 000 жителей) и Австрии (5 квартир на 1 000 жителей). Интенсивность [строительства](#) в этих двух странах превосходит общеевропейские показатели на 133 и 50 % соответственно. Меньше всего новых домов возводят в [Венгрии](#) (1,1 квартиры на 1 000 жителей) и Германии (1,9 квартиры на 1 000 жителей) [3].

Государственные программы доступного жилья имеют свое практическое применение также и в странах СНГ.

В настоящее время в Российской Федерации основные меры по обеспечению жилой площадью нуждающегося населения страны реализуются в рамках государственной программы «Жилье для российской семьи на 2014 - 2020». К числу таких мер относятся строительство жилья экономического класса, вовлечение в оборот федеральных земельных участков для жилищного строительства, повышение доступности ипотечных жилищных кредитов. В рамках программы «Жилье для российской семьи» до конца 2017 года должно быть построено не менее 25 млн. кв. метров жилья, соответствующего установленным Минстроем России условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса. Цена жилья экономического класса в рамках Программы в расчете на один квадратный метр общей площади не должна превышать минимальной из величин: 35 тысяч рублей и 80% от оценки рыночной стоимости такого

жилья. При этом Программой предусмотрены отдельные случаи, при которых максимальная цена реализации может быть изменена застройщиком в сторону увеличения в установленных Программой пределах [5].

В Республике Казахстан реализуется Программа «Доступное жилье – 2020», в рамках которой Фондом недвижимости предусмотрено два варианта реализации жилья: **прямая продажа и аренда с выкупом**. В 2015 году по направлению «Жилье для всех категорий населения» в эксплуатацию планируется ввести 326 тыс. кв. метров; «Жилье для молодых семей» – 213 тыс. кв. метров. В рамках государственно-частного партнерства Жилстройсбербанк заключил соглашения о сотрудничестве с 43 строительными компаниями, которые возводят жилье эконом класса. По направлению «Жилье для всех категорий населения» между банком и местными исполнительными органами подписаны соглашения о строительстве и реализации 1 млн. 253,8 тыс. кв. метров жилья – это 243 жилых дома на 19 522 квартиры. По данным на 1 января 2015 года, в эксплуатацию сдано 836,3 тыс. кв. метров (13 081 квартиры). За 2014 год была перечислена сумма в 34 млрд тенге. По направлению «Жилье для молодых семей» между банком и акиматами областей подписаны соглашения о строительстве и реализации 385 тыс. кв. метров жилья, или 103 жилых домов на 6 719 квартир, из них в эксплуатацию сдано 258,7 тыс. кв. метров жилья (4 555 квартир). По направлению «Жилье для всех категорий населения» за 2014 год введено в эксплуатацию 4 834 квартир на 301,4 тыс. кв. метров [6].

В Беларуси реализация государственной политики в области жилищного строительства позволила в 2011–2015 годах ввести в эксплуатацию 25,8 млн. кв. метров жилья, благодаря чему свои жилищные условия улучшили более 310 тыс. семей (свыше 1 млн. человек). **В апреле 2016 года в Беларуси утвердили Государственную программу «Строительство жилья» на 2016-2020 годы. Согласно данной Программе планируется к 2020 году уровень обеспеченности населения жильем увеличить до 27,3 кв.метра на человека по сравнению с 26,36 кв.метра в 2015 году. Не менее 40% от общего объема вводимого в эксплуатацию жилья будет индивидуальным, а многоквартирные дома будут строить энергоэффективными. На реализацию госпрограммы потребуется 270,9 трлн. рублей, в том числе средства республиканского бюджета — 55 трлн. рублей, местных бюджетов — 21,9 трлн. рублей, кредитных ресурсов — 11,8 трлн. рублей (из них льготных кредитных ресурсов — 9,7 трлн. рублей), из иных источников — 182,2 трлн. рублей [7].**

Что же касается отечественной практики, то в настоящее время действующей Государственной программой является «Доступное жилье 2015-2020». Целью настоящей Программы является создание условий для повышения доступности жилья в Кыргызской Республике через реализацию мер по:

- строительству доступного жилья в необходимых объемах во всех регионах страны;
- обеспечению доступными ипотечными механизмами приобретения жилья;
- вовлечению банковской системы страны в программы доступного ипотечного кредитования с механизмом ее рефинансирования.

Согласно данной госпрограммы была создана ОАО Государственная ипотечная компания (ОАО ГИК). В рамках реализации модели по «Строительству доступного жилья» ОАО ГИК предусматривает проведение тендера среди строительных компаний по строительству жилья эконом класса. ОАО ГИК в тесном взаимодействии с местными государственными органами планирует запуск механизма строительства жилья эконом класса: семи двух подъездных, 60 квартирных жилых домов в городах Ош, Джалал-Абад, Талас, Нарын, Каракол, Токмок, Баткен. Источниками финансирования реализации настоящей Программы являются:

- - прибыль и средства, полученные от деятельности ОАО «ГИК»;
- - средства, привлеченные Правительством Кыргызской Республики и ОАО «ГИК»;

- - средства внутренних и внешних инвесторов через механизм ипотечных ценных бумаг;
- - республиканский бюджет.

Для осуществления деятельности ОАО «ГИК» в рамках настоящей Программы Правительством Кыргызской Республики выделяется 3,3 млрд. сомов.

В настоящее время началась разработка Государственной программы «Доступное жилье в Кыргызской Республике до 2030 года», согласно Постановлению Жогорку Кенеша КР «О подготовке общегосударственной Программы строительства доступного жилья» от 21 мая 2014 года. В данной программе предусматривается внедрение механизмов социальной ипотеки, жилищных сертификатов, частичного рефинансирования процентной ставки по кредитам, использование государственно-частного партнёрства для реализации социальных проектов, вовлечение материальных ресурсов и средств предприятий в строительство жилья, строительство и модернизация жилищной инфраструктуры [8].

Положительной стороной Государственной программы «Доступное жилье» в Кыргызстане является то, что путем вовлечения в реализацию стратегии страны заинтересованных субъектов, такие как коммерческие банки, строительные компании, государственные структуры создаются наиболее благоприятные условия, во-первых, для приобретения жилья населением; во-вторых для развития жилищного строительства; в-третьих, для развития рынка ипотечного кредитования. В целом, улучшается экономическое положение страны, вследствие положительного воздействия на макроэкономические показатели.

Однако, недостаточная эффективность от реализации данной Программы выражается в том, что, несмотря на предоставление льготных кредитов на покупку и строительство жилья, большая часть населения все еще не готово улучшить свое жилищное положение из-за низкого ежемесячного дохода. Планируемые цели всех предыдущих Государственных программ «Доступного жилья» существенно разнятся с фактическими результатами в сторону невыполнения. Отмечается неохотное сотрудничество коммерческих банков со строительными компаниями в плане предоставления кредитных средств для строительства многоэтажных жилых объектов. В какой-то мере это происходит из-за несовершенства законодательно-правовой базы, в частности, в области страхования.

Общими чертами государственных программ «Доступного жилья» во всех странах можно выделить то, что ни в одной стране жилье отдельным категориям не предоставляется на безвозмездной основе. В основном все программы направлены на разработку механизма предоставления льготных ипотечных кредитов и поддержку строительных компаний-застройщиков, возводящих квартиры эконом класса.

Необходимо отметить, что в зарубежных государственных программах акцент сделан не только на строительство нового жилья, но и на реконструкцию, ремонт существующего, в том числе, введение в эксплуатацию пустующего жилого фонда. Особенно популярным считается такое направление в программах, как строительство арендного жилья.

Список литературы

1. Сабирджанов Ф.Р. Зарубежный опыт финансового обеспечения жилищной политики // Современные технологии управления. ISSN 2226-9339. — №12 (36). Номер статьи: 3606. Дата публикации: 2013-12-08. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://sovman.ru/article/3606/>

2. Журнал «Ипотека и Кредит». Режим доступа : <http://www.ipocred.ru/events/news/2914-gosudarstvennye-jilishnye-programmy-velikobritanii>

3. Балтина А.М., Кириленко Л.С. Модели финансирования строительства социального жилья в странах Европы // Вестник Оренбургского государственного университета. №4 (165)/2014. [Электронный ресурс] Режим доступа:

<http://cyberleninka.ru/article/n/modeli-finansirovaniya-stroitelstva-sotsialnogo-zhilya-v-stranah-evropy#ixzz4Nt64Jo8s>

4. Рогожина Н.Н. Зарубежный опыт предоставления субсидий на приобретение жилья гражданам с невысоким уровнем доходов [Текст] / Н.Н.Рогожина, А.А.Туманов. — М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. — 96 с.

5. Интернет-источник: http://www.afhc.ru/state_program_providing_housing/

6. Интернет-источник: <http://lsm.kz/kak-poluchit-kvartiru-po-programme-dostupnoe-zhile-2020-infografika>

7. Интернет-источник: <http://realty.tut.by/news/building/493759.html>

8. Дербишева Э.Д. Развитие жилищного строительства в Кыргызской Республике. Дата публикации: 2014-28-11. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://topnews.kg/news/view/razvitie-zhilishchnogo-stroitelstva-v-kyrgyzskoj-respublike>