

Сергей ДАНИЛОВ

ЭФЕКТИВНОСТЬ СОЦИАЛЬНЫХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ

В статье рассматриваются проблемы доступности жилья и особенности экономического поведения субъектов ипотечного рынка на примере г. Тюмени. Приведен анализ возможности участия молодой семьи в социальных государственных программах.

The problems of housing availability and features of economic behavior of the subjects of the mortgage market on the example of Tyumen city are considered in the article. The analysis of the possible participation of young family in social state programs is given.

Ключевые слова:

доступность жилья, ипотека, социальные государственные программы; access to housing, mortgage, government social programs.

О доступности жилья сегодня говорят многие, но единого мнения по этому вопросу нет. Рассмотрим доступность жилья и особенности экономического поведения субъектов ипотечного рынка на примере областной столицы – города Тюмени. Для примера рассмотрим тюменскую среднестатистическую семью, приобретавшую квартиру в конце 2011 г. с использованием действующих на территории города субсидий¹. Семья состоит из 3 человек (2 работающих взрослых и 1 несовершеннолетний ребенок). Они желают приобрести объект недвижимости для собственного проживания. Проживают в настоящий момент в одном помещении с родителями в г. Тюмени. Основные параметры хозяйствующего субъекта представлены в табл. 1.

На территории г. Тюмени для покупки жилья действуют такие социальные программы, как «Молодая семья», «Материнский капитал», «Субсидии бюджетникам», «Субсидии ветеранам», «Военная ипотека», «Переселение». Из рассматриваемых программ для хозяйствующего субъекта подходят две: «Молодая семья» и «Субсидии бюджетникам», т.к. материнский капитал выдается только при рождении второго ребенка, субсидии ветеранам выдаются участникам ВОВ и ветеранам труда, а программа «Переселение» действует для жителей ХМАО и ЯНАО, переселяющихся в другие регионы. Для того чтобы определить, какой программой лучше воспользоваться, сравним обе программы (см. табл. 2).

Несмотря на то что субсидия для работников бюджетной сферы на 524 161 руб. выше, чем субсидия по программе «Молодая семья», она является менее выгодной, т.к. не вся ее часть является безвозмездной, и на хозяйствующий субъект ложится дополнительная долговая нагрузка в размере 9 812 руб., что составляет почти 16% семейного бюджета. Также сумма ежемесячного платежа по субсидии бюджетникам с учетом ипотечного платежа и выплаты займа составляет 34 000 руб., что на 4 тыс. руб. больше, чем платеж по ипотеке при приобретении недвижимости с использованием субсидии по программе «Молодая семья». После признания хозяйствующего субъекта нуждающимся в улучшении жилищных условий и получения соответствующего сертификата, подтверждающего оплату на приобретение недвижимости в размере 875 839 руб., можно переходить к этапу согласования недостающей суммы кредита.

В г. Тюмени на конец 2011 г. действовало более 30 банков, вы-

ДАНИЛОВ

Сергей

Владимирович –

старший

преподаватель

кафедры

менеджмента,

маркетинга

и логистики

Института

права, экономики

и управления

Тюменского

государственного

университета

danilov.sv@yandex.ru

¹ Официальный сайт администрации г. Тюмени, отдел по обеспечению жильем молодых семей // <http://family.tyumen-city.ru/content/raschet>

Таблица 1

Основные параметры хозяйствующего субъекта, Тюмень, 2011 г.

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Возраст, лет | 29 |
| Совокупный ежемесячный доход, руб. | 60 000 |
| Трудовая занятость | Занятость супруга – по найму в коммерческой организации; занятость супруги – по найму в бюджетной сфере |
| Образование | Высшее |
| Наличие ежемесячных обязательств, руб. | 6 000 |
| Наличие активов в собственности | Автомобиль стоимостью 400 тыс. руб. |
| Наличие первоначальных накоплений, руб. | 100 000 |

Таблица 2

Сравнительная таблица социальных государственных программ «Молодая семья» и «Субсидии бюджетникам», Тюмень, 2011 г.

| Показатели | «Молодая семья» | «Субсидии бюджетникам» |
|---|--|--|
| Условия участия | Необходимо быть признанным нуждающимися в жилье Основное требование – отсутствие в собственности имущества в размере более 15 кв. м. на 1 члена семьи | Необходимо быть работником бюджетной сферы не менее 5 лет |
| Размер субсидии | Определяется из расчета средней стоимости кв. м. на вторичном рынке жилья и норм достаточности площади на 1 члена семьи | Фиксированная |
| Цель субсидии | На приобретение объекта недвижимости, удовлетворяющего требованиям программы | На приобретение любого объекта недвижимости |
| Сумма субсидии для рассматриваемого хозяйствующего субъекта | 875 839 руб.* | 400 тыс. руб. + займ в размере 1 000 тыс. руб. на 10 лет по ставке 1,8% годовых, ежемесячная выплата по которому составляет 9 812 руб. |
| Сумма ипотечного кредита | 2 724 161 руб. | 2 200 000 руб. |
| Ежемесячный платеж по ипотечному кредиту | 30 000 руб. | 24 175 руб. |

*Определена на основании расчета, приведенного отделом по работе с молодыми семьями администрации г.Тюмени. См.: <http://family.tyumen-city.ru/content/raschet/>

дающих ипотечные жилищные кредиты, в каждом из них имелось несколько ипотечных программ. Чтобы разобраться с каждой программой и выбрать наиболее выгодную, хозяйствующему субъекту необходимо потратить много времени и сил либо обратиться к ипотечному брокеру.

Рынок ипотечных брокеров в Тюмени неразвит и насчитывает едва ли десяток организаций, оказывающих рассматриваемые услуги. Среди ипотечных брокеров г. Тюмени самым крупным, понятным и доступным являются брокеры при самом крупном региональном агентстве недви-

Таблица 3

Сравнение условий положительных решений по ипотечному кредиту коммерческих банков г. Тюмени, 2011 г.

| Условия | Сбербанк | Абсолют Банк |
|--|-----------|--------------|
| Ставка, % | 12,6 | 12 |
| Максимальный срок, мес. | 300 | 300 |
| Максимальная сумма кредита, руб. | 2 731 374 | 2 080 595 |
| Платеж, руб. | 30 000 | 21 925 |
| Комиссия, % | 0 | 1 |
| Комиссия, руб. | 0 | 20 806 |
| Страхование, руб. | 3 550 | 18 309 |
| Оценка, руб. | 2 500 | 2 500 |
| Совокупные единоразовые расходы, связанные с оформлением ипотечного кредита, руб. | 6 050 | 41 615 |
| Сумма средств хозяйствующего субъекта после уплаты всех ежемесячных платежей по действующим и будущим обязательствам, руб. | 24 000 | 32 075 |
| Максимальная стоимость приобретаемого объекта недвижимости, руб. | 3 600 000 | 2 955 000 |

жимости (РАН) – «Этажи»¹. Стоимость их услуг составляет 10 тыс. руб., при этом если сделка купли-продажи объекта недвижимого имущества оформляется с участием агентства недвижимости «Этажи», то данная сумма не взимается, что выгодно, т.к. услугами агентства недвижимости придется воспользоваться в любом случае. Несмотря на то что в городе действует много ипотечных программ, представленных кредитными организациями города, не все банки готовы работать с заемщиками, приобретающими недвижимость с участием денежных средств, выплачиваемых по программе «Молодая семья». Это связано с рисками возможного расторжения сделки купли-продажи, т.к. бюджетные деньги перечисляются только после оплаты разницы между стоимостью приобретаемого объекта недвижимости и суммой субсидии и после прохождения процедуры регистрации договора купли-продажи в Федеральной регистрационной службе. Таким образом, в случае если по каким-либо причинам переход права собственности не состоится, а кредитные

денежные суммы уже будут перечислены продавцу недвижимости, т.к. это является требованием программы «Молодая семья», у кредитной организации могут возникнуть проблемы, связанные с возвратом уплаченных кредитных денежных средств от продавца недвижимости.

Исходя из вышеперечисленных условий, ипотечным брокером РАН «Этажи» рассматриваемому хозяйствующему субъекту были предложены следующие кредитные организации, работающие с программой «Молодая семья» и готовые нести связанные с данной программой риски: Сбербанк, Банк ВТБ 24, Абсолют Банк, Банк Уралсиб, Запсибкомбанк. Из предложенных банков наиболее подходящие для рассматриваемой семьи программы оказались только у двух банков – Сбербанка и Абсолют Банка. Это связано с тем, что в других банках необходима различная величина первоначального взноса (в зависимости от банка), помимо денежных средств, выплачиваемых по программе «Молодая семья». На основании действующих условий и предпочтений, предоставляемых РАН «Этажи», сравним оба варианта предлагаемого финансирования покупки объекта недвижимости с исполь-

¹ Официальный сайт регионального агентства недвижимости «Этажи» // <http://www.etagi.com/>

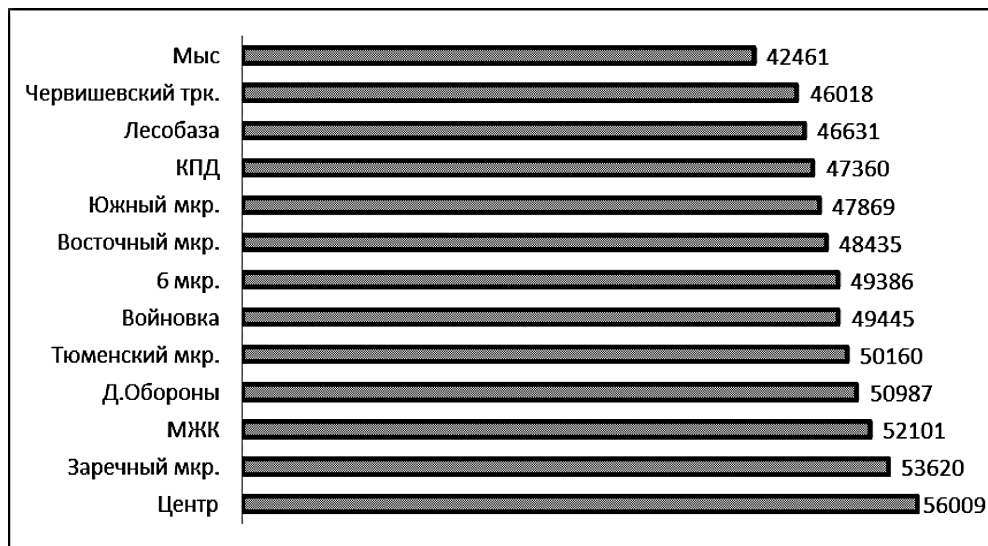


Рисунок 1. Средние цены на 1 кв. м (руб.) согласно данным о продажах на вторичном рынке недвижимости по районам в 2011 г., г. Тюмень

зованием кредитных средств банков, полученных на основании положительных решений рассматриваемых банков.

Как видно из табл. 3, хозяйствующий субъект может рассчитывать на покупку объекта недвижимости максимальной стоимостью 3 600 000 руб. при условии финансирования за счет кредитных средств Сбербанка¹ либо стоимостью 2 955 000 руб. за счет кредитных средств Абсолют Банка².

При этом сумма дополнительных расходов, связанных с оформлением ипотечного жилищного кредита в Абсолют Банке, на 35 565 руб. больше. С другой стороны, чем меньше будет сумма кредита, тем больше останется средств после уплаты ежемесячных обязательств; эта величина наиболее привлекательной является при условии оформления кредита в Абсолют Банке. После решения вопроса о выборе источника финансирования покупки объекта недвижимости следует выбрать подходящий вариант квартиры.

На основании анализа рынка вторичного жилья в декабре 2011 г. в г. Тюмени предложение квартир на вторичном рынке в базе регионального агентства недвижимости «Этажи» было на уровне

свыше 4 087 объектов. Для того чтобы определить точнее, рассмотрим распределение среднерыночных цен в зависимости от района города. Целью такого рассмотрения является определение стоимости квартиры площадью от 45 кв. м и стоимостью не более 3600 тыс. руб. Для этого определим максимальную стоимость 1 кв. м и максимальное число квадратных метров, которые может приобрести хозяйствующий субъект, исходя из его условий и средних цен 1 кв. м на вторичном рынке жилья в г. Тюмени в декабре 2011 г. (см. рис. 1).

Средние цены 1 кв. м согласно данным о продажах, проведенных Региональным агентством недвижимости «Этажи», распределились следующим образом: наибольшие средние цены за 1 кв. м относятся к Центральному району (56 009 руб.) и к Заречному микрорайону (53 620 руб.), что связано с большим объемом продаж 1-комнатных квартир в данном районе. Наименьшая цена 1 кв.м в (42 461 руб.) приходится на район Мыса.

Таким образом, хозяйствующий субъект, исходя из минимального значения требуемых квадратных метров, может позволить себе приобрести объект недвижимости в любом районе города. В случае оформления ипотечного жилищного кредита через Сбербанк максимальная площадь приобретаемой квартиры в районе города

¹ Официальный сайт Сбербанка России // <http://sberbank.ru>

² Официальный сайт Абсолют Банка // <http://www.absolutbank.ru/>

Таблица 4

Расчет максимального размера площади, которую может приобрести хозяйствующий субъект в зависимости от района, г. Тюмень, 2011 г.

| Показатель | Сбербанк | Абсолют Банк |
|---|-----------|--------------|
| Стоимость объекта недвижимости, руб. | 3 600 000 | 2 955 000 |
| Максимальная стоимость 1 кв. м, руб. | 80 000 | 65 667 |
| Максимальный размер жилой площади в зависимости от района приобретения, кв. м | | |
| В самом дорогом районе города | 64,3 | 52,8 |
| В самом доступном районе города | 84,8 | 69,6 |

с максимальными ценами за 1 кв. м составит 64,3 кв. м., в районе города с минимальными ценами за 1 кв. м площадь приобретаемой квартиры может составить 84,8 кв. м.

В заключение можно сделать вывод, что, получая по 30 тыс. руб. дохода на 1 работающего члена семьи (средний показатель дохода по России), хозяйствующий субъект, состоящий из 3 человек (2 взрослых и 1 несовершеннолетний ребенок), воспользовавшись одной из социальных

государственных программ, может позволить себе приобретение достойного жилья в любом районе города, что говорит о доступности жилья в г. Тюмени в настоящий момент.

Работа выполнена при финансовой поддержке ФЦП «Научные и научно-педагогические кадры инновационной России» на 2009–2013 годы, ГК 14.740.11.1377.