

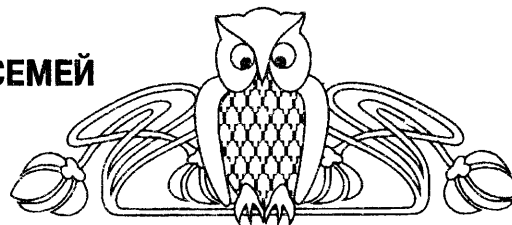


УДК 365.284:332.834.13

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ

О.В. Щербатых

Саратовский государственный университет,
кафедра экономической социологии и демографии
E-mail: scherbatyh@mail.ru



Статья раскрывает одну из основных проблем жизни молодых семей – проблему доступности и комфортности жилья. Также анализируются трудности становления ипотечного кредитования для молодых семей и возможные пути развития этой социально-значимой формы кредитования.

State Regulation of Mortgage for Young Families

O.V. Scherbatyh

Current article discloses one of the major problems of young families life quality dissatisfaction – affordability and comfort of housing. Also it deals with questions of problems and difficulties in formation of mortgage for young families and possible development ways of this socially significant crediting type.

Доступность жилья самым непосредственным образом влияет на состояние демографических показателей страны, рост ее населения. Возможность молодых граждан создать семью, вырастить здоровых детей, выучить их и дать им дорогу в жизнь определяется, в первую очередь, наличием или отсутствием жилья, удовлетворяющего современным представлениям людей о комфортности. Причем, в первую очередь, решение этой проблемы актуально для молодых семей, определяющих будущий облик и потенциал страны. На сегодняшний день демографическая ситуация в стране характеризуется крайне низким уровнем рождаемости, не обеспечивающим простого воспроизводства населения, высоким уровнем смертности, неэффективным использованием миграционного потенциала, что не соответствует стратегическим интересам Российской Федерации и представляет угрозу национальной безопасности России. А сокращение численности населения не позволяет обеспечить формирование квалифицированных трудовых ресурсов, необходимых для развития материального и интеллектуального потенциала Российской Федерации, и способствует усилению технологической зависимости России от иностранных государств.

Проблема доступного жилья для молодежи и молодых семей всегда стоит достаточно остро. Но банки не могут позволить себе рисковать и процентные ставки по таким «молодежным» кредитам достаточно велики, поскольку будущее молодых специалистов непредсказуемо, а доход зачастую нестабилен. Тем не менее в последнее

время появляются более доступные для молодых семей банковские продукты. В настоящее время ипотечное кредитование молодой семьи только набирает силу, и банки внимательно относятся к этой нише. На рынок ипотечного кредитования приходят новые игроки, развиваются и меняются банковские продукты для молодых семей. Среди всего множества кредитов можно выделить несколько предложений, разработанных с учетом потребности молодой семьи. Во-первых, это ипотечные кредиты для молодых семей, в которых возраст хотя бы одного из супругов не более 30 лет. Достоинством является то, что при наличии ребенка первоначальный взнос будет минимальным – всего 10%. Также при рождении ребенка могут предоставляться отсрочки в погашении долга до 5 лет с увеличением общего срока кредитования». Во-вторых, существуют программы кредитования, разработанные специально для тех, у кого нет достаточных накоплений, но уже имеется перспективная работа. Первоначальный взнос в этом случае составит 5%, но не менее 150 тыс. рублей. Причем до выплаты четверти стоимости квартиры базовая ставка, как правило, ниже, чем в последующие периоды. Важная отличительная черта таких программ то, что кредит предоставляется на максимальное количество лет, разрешенных на рынке, от 10 до 25 лет. Немаловажно, что может приниматься во внимание и доход родителей, чем и пользуются заемщики в большинстве случаев. Ведь родители у молодой семьи, как правило, в возрасте 45–50 лет и около 10 лет они могут полноценно работать, помогая детям купить собственное жилье.

С 2004 г. наметилась тенденция некоторого повышения показателей доступности жилья в России. Показатель доступности жилья в нашей стране составляет в настоящее время 4,56 года и соизмерим со среднеевропейскими показателями. Так, коэффициент доступности жилья в Лондоне – 4,7 года, в Стокгольме – 6 лет, В Париже – 3 года, Мюнхене – 5,7 лет, Амстердаме – 7,8 лет. Коэффициент доступности жилья, составивший 4,56 года означает, что если среднестатистическая российская семья все зарабатываемые деньги будет тратить только на приобретение квартиры, то, чтобы выплатить всю сумму, ей понадобится не менее четырех с половиной лет. Однако в реальной жизни основная часть дохода такой семьи



уходит на потребительские расходы, резервные деньги составляют не более 20–25% дохода. Если исходить из этих позиций, то средний коэффициент доступности жилья в России достигает 18–20 и более лет. Учитывая, что уровень дохода подавляющего большинства населения не достигает среднестатистических показателей, можно сделать вывод, что в нынешних условиях основная часть населения страны не в состоянии решить свою жилищную проблему¹.

В сложившейся ситуации проблемы улучшения жилищных условий могут быть решены только путем ипотечного кредитования приобретения и строительства жилья. Однако граждане России не питают особых иллюзий относительно эффективности и полезности использования ипотечного кредитования.

Несмотря на то, что с каждым годом кредиты становятся все доступнее и смягчаются их условия, определенные факторы, тормозящие развитие ипотечного кредитования для молодых семей, все еще остаются. Это те проблемы, с которыми сталкиваются многие желающие получить ипотечный кредит. Не секрет, что многие компании выплачивают своим сотрудникам зарплаты в конвертах, и это чаще всего и становится камнем преткновения при обращении за кредитом. С одной стороны, деньги есть, но с другой – официального подтверждения достаточной заработной платы нет, а банкам необходим стабильный официальный доход заемщика². В некоторых случаях банк может запросить у работодателя подтверждение заработной платы. По вполне понятным причинам очень немногие компании согласятся предоставить такие документы. Трудности могут возникнуть также у тех, кто переехал учиться в другие города из своего региона: при обращении за кредитом банк уже не сможет учитывать доходы родителей, живущих и работающих в другом городе. Такое «отсечение» доходов родителей также снижает возможность получения кредита.

Проведенные в нескольких регионах эксперименты показали, что наиболее эффективно процесс предоставления жилья молодым осуществляется с помощью схемы ипотечного кредитования и системы привлечения сбережений граждан. Согласно статистическим данным, с 2003 по 2005 г. жилищные условия улучшили 114 тыс. семей, общий объем финансирования составил 51 млрд руб. В дальнейшем суммы будут расти, а до 2010 г. на реализацию проекта предполагается потратить 165 млрд руб³.

Чтобы стать участником программы необходимо, чтобы возраст одного из супругов не превышал 30 лет и чтобы данная семья была признана нуждающейся в улучшении жилищных условий, т.е. уже находилась в очереди на получение муниципального жилья до 1 марта 2005 г. или была признана нуждающейся и поставлена в очередь органами местного самоуправления после 1 марта 2005 г. Доходы молодой семьи должны быть

достаточными для оплаты расчетной стоимости жилья в части, превышающей размер субсидии. При соответствии всем вышелечисленным критериям государство субсидирует ипотечный кредит на квартиру для молодых семей без детей на 35% от расчетной стоимости жилья, а для молодых семей с одним и более детьми на 40%. При этом срок кредитования доходит до 20 лет. По желанию заемщика может быть предоставлена отсрочка в погашении основного долга (с общим увеличением срока кредитования до 5 лет): на период строительства объекта недвижимости, но не более чем на два года и при рождении ребенка (детей) в период действия кредитного договора до достижения им (ими) возраста трех лет. Примечательно, что, несмотря на оговорку, что «для участия в программе необязательно иметь ребенка», именно заявления от семей с большим количеством детей будут рассматриваться в первую очередь. Льготы, согласно второму этапу программы, положены и семьям, усыновившим ребенка. Отдельно оговаривается участие в программе такой категории населения, как семьи молодых специалистов. Требования к такой семье совпадают со стандартными требованиями к участникам программы, причем один из супругов должен к моменту участия в программе окончить вуз и работать в государственных органах.

Еще одним «вариантом» молодой семьи считается семья, в которой один из супругов является сотрудником бюджетной организации системы комплекса социальной сферы. Участие в программе по представлению совета ректоров вузов России семей талантливых, молодых преподавателей, аспирантов государственных вузов и институтов также подлежат отдельному рассмотрению. Эти категории участников для того, чтобы считаться молодыми, не должны быть старше 35 лет. Однако и здесь существуют погрешности, например, не указывается, каким образом будет определяться и измеряться наличие таланта⁴.

Наиболее острой проблемой, связанной с программой ипотечного кредитования, является слишком большое число нуждающихся по сравнению с количеством квартир. Сегодняшний рынок недвижимости характеризуется ростом цен, что для участников субсидиарных программ невыгодно. Расчетная стоимость квадратного метра, предложенная Министерством регионального развития РФ для начисления субсидий, безнадежно отстает от рыночной цены (как минимум в два раза). Из-за этого государственную поддержку в 2006 г. получили меньше семей, чем было наметано. И в 2007 г. все не слишком радужно: только 21 400 семей из 27 800 претендентов на субсидию могут ею воспользоваться. Основной проблемой является то, что субсидия перечисляется на счет покупателя не ранее чем через 2 недели после регистрации его права собственности. Здесь возникают проблемы с продавцами жилья, которые не хотят ждать своих денег так долго и им проще



продать жилье обычному покупателю, чем покупателю с субсидией. Кроме того, учитывая, что субсидия предоставляется только после регистрации права собственности, возникает проблема с покупкой жилья на этапе строительства, так как все застройщики и продавцы такого жилья желают получить денежные средства сразу после заключения договора долевого участия⁵.

Таким образом, жилищное ипотечное кредитование для молодых семей остается ещё достаточно проблематичным и не убеждает в стабильности системы кредитования. В то же время существенное увеличение удельного веса тех граждан, которые ориентированы на ипотечные жилищные программы, подтверждают правильность выбранного пути в решении жилищной про-

блемы в стране на основе создания эффективно действующего института жилищной ипотеки.

Примечания

- ¹ *Кириенко А.А.* Ипотека в вопросах и ответах. М., 2007. С. 167.
- ² Ипотека. Кредит. Комментарии жилищного законодательства / Под ред. М.Н. Козлова, М., 2006, С. 212.
- ³ *Дроскина Н.* Ипотека в лицах // Твоя ипотека. 2007. № 6. С. 12.
- ⁴ *Крысин А.В.* Ипотечное обозрение // Национальные проекты. 2006. № 5. С. 26.
- ⁵ *Балукин А.* Ипотека как национальная идея // Профиль. 2007. № 58. С. 38.

УДК 316.334.2(470+571)

ФИНАНСОВОЕ ПОВЕДЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ КАК ОБЪЕКТ СОЦИОЛОГИЧЕСКОЙ НАУКИ

С.Л. Ревзина

Саратовский государственный университет,
кафедра теории и истории социологии
E-mail: DylnovGV@info.sgu.ru

В статье анализируются основные формы и виды финансового поведения населения как разновидности социального поведения. Особое внимание уделено характеристике финансовой активности в современных российских условиях.

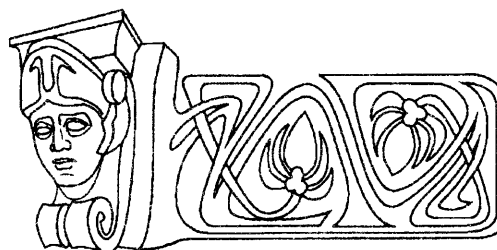
Financial Behavior of Population as an Object of Sociology

S.L. Revzina

The article analyses the main forms and types of financial behavior of population as a social behavior. The emphasis is made on the characteristics of financial activity in modern Russian society.

Поведение – это присущее живым существам взаимодействие с окружающей средой, опосредованное их внешней и внутренней активностью и имеющее различные формы проявления. Среди них особое место занимает социальное поведение, которое, как известно, является фундаментальной категорией социологического знания и используется при изучении взаимодействия индивида, групп и общества в целом с окружающей природной и социальной средой. Социальное поведение выражает характер и содержание отношений между обществом и природой и между самими социальными субъектами.

Социальное поведение субъектов общественной жизни обусловлено их трудовой деятельностью и общением между собой. Социология интерпретирует социальное поведение в терминах деятельности, общения, возна-



граждения, мотивов, ценностной ориентации и потребностей. В поведении, наиболее глубоко характеризующим его социальность, нагляднее всего проявляется многообразие отношений человека к жизни.

В системе социального поведения свое место занимает финансовое поведение как элемент данной системы. На первый взгляд, может показаться, что финансовое поведение – это предмет чисто экономической науки, которая рассматривает его, как правило, в отрыве от социального. Экономисты полагают, что человек свободен в своих действиях и ограничен лишь имеющимися в его распоряжении финансами и ценами на те или иные товары и услуги, в которых он заинтересован. Это значит, что за скобки выносятся социальная составляющая, поскольку подобный подход изолирует индивида от его социального окружения.

Помимо экономической науки разработкой проблем финансового поведения населения занимается специальная отрасль психологии – экономическая психология, которая раскрывает символическую природу современных денежных отношений и видит существенные различия в обращении людей с деньгами, что позволяет говорить о несводимости финансовых действий к стоимостным расчетам. Следовательно, финансовое поведение обусловлено социокультурными характеристиками среды, а также тем, как население воспринимает экономическую и социальную реальность.