

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ РЕГИОНАЛЬНОГО МЕХАНИЗМА
РЕАЛИЗАЦИИ ПРИОРИТЕТНОГО НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА
«ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ – ГРАЖДАНАМ РОССИИ»**

*Работа представлена Пермским филиалом Института экономики УрО РАН.
Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор А. Н. Пыткин*

В статье анализируется возможность формирования регионального механизма реализации приоритетного национального проекта посредством финансирования строительного комплекса через ипотечное кредитование. Внимание акцентируется на целесообразности использования для этих целей региональной платежной электронной системы.

The author of the article analyses an opportunity of formation of the regional mechanism of a priority national project realization by means of financing a building complex through mortgage lending. Attention is accented on expediency of using a regional payment electronic system for this purpose.

В Послании Федеральному Собранию весной 2004 г. Президент РФ В. В. Путин сконцентрировал внимание на самых насущных для граждан страны проблемах – качестве и доступности медицинского обслуживания, образования, жилья – и наметил пути социальной модернизации. Осенью 2005 г. заявлено о «национальных проектах» в тех же сферах.

Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на первом этапе реализации (2006–2007 гг.) включает четыре направления – «Повышение доступности жилья», «Увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования», «Увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»,

«Выполнение государственных обязательств по предоставлению жилья категориям граждан, установленных федеральным законодательством».

В жилищной сфере для основной части работающего населения необходимо обеспечить возможности приобретения жилья, одновременно с этим гарантируя предоставление малоимущим социального жилья. Поставлена задача создать такие условия, чтобы к 2010 г. минимум треть граждан страны могли бы приобрести квартиру, отвечающую современным требованиям, за счет собственных накоплений и с помощью жилищных кредитов.

Рыночные реформы в экономике России предполагают механизм реализации этих задач, давно работающий во многих странах. Это – рынок доступного жилья.

Существенные предпосылки для его создания есть и в современной России. Разработана основная правовая база, принят пакет законов, направленных на формирование рынка доступного жилья. В стране появилась институциональная база жилищного рынка: 71,5% жилья находится в частной собственности, и более 90% строительных организаций являются частными компаниями.

Однако до сих пор жилищная проблема стоит перед 61% российских семей. Общая потребность населения России в жилье составляет 1569,8 млн кв. м, и, чтобы удовлетворить ее, жилищный фонд надо увеличить на 46,1%. При этом лишь 12,4% семей в состоянии приобрести жилье самостоятельно или с помощью заемных средств.

Удовлетворению потенциального спроса на жилье препятствуют низкие объемы жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования. Огромной проблемой остается высокий уровень износа коммунальной инфраструктуры. В России он составляет 60%, при этом из общего количества аварий на водопроводных и канализационных сетях 53% происходят из-за их ветхости.

По направлению «Повышение доступности жилья» к основным целевым показателям относятся улучшение жилищных условий 69,5 тыс. молодым семьям, из них 27,8 тыс. – в 2006 г.

По направлению «Увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования» к основным целевым показателям относятся: увеличение объемов ежегодно выдаваемых ипотечных жилищных кредитов (в 2006 г. объем выданных ипотечных кредитов составит 108 млрд руб., в 2007 г. – 151 млрд руб.), а также снижение в 2006 г. ставки по ипотечным кредитам до 12% годовых в рублях, а в 2007 г. – до 11%.

Основные мероприятия по направлению:

1. Развитие унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, включая предоставление ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» государственных гарантий Российской Федерации в размере 30 млрд руб. (14 млрд руб. в 2006 г. и 16 млрд руб. в 2007 г.), а также увеличение уставного капитала Агентства на 3,7 млрд руб. в 2006 г. и 4,5 млрд руб. в 2007 г.

2. Реализация комплекса мер по формированию инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг, включая развитие нормативно-правовой базы.

В Пермском крае в целях реализации национального приоритетного проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» принята концепция и разрабатывается краевая целевая программа «Развитие строительного комплекса Пермского края на 2007–2012 гг. и дальнейшую перспективу» (концепция программы принята постановлением Законодательного Собрания Пермской области и Законодательного Собрания Коми-Пермяцкого автономного округа 28.09.2006 № 88).

Основными целями Программы являются стимулирование и обеспечение развития строительного комплекса для создания доступного и комфортного жилья для населения Пермского края, обеспечения по-

требностей производства и воспроизводства в экономике и социальной сфере, связанных с устойчивым развитием Пермского края. Одной из главных задач Программы является развитие инвестиционной инфраструктуры строительного комплекса Пермского края.

В результате проведенных Пермским филиалом Института экономики УрО РАН исследований был выявлен существенный внутренний региональный финансовый ресурс для обеспечения устойчивого развития региона. Вопрос связан с привлечением денежных средств населения в деловой оборот региона и направление этого финансового ресурса в ключевую сферу деятельности.

Денежные доходы, полученные населением Пермского края, в январе – декабре 2005 г., сложились в сумме 259,6 млрд руб. (7811 руб. в среднем за месяц в расчете на душу населения) и увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 22,1%. При этом доля привлеченных средств физических лиц в агрегированном балансе банковской системы региона наибольшая и составляет 56,89%, с другой стороны, сумма привлеченных средств физических лиц составляет 14,87% от доходов населения Пермского края в 2005 г.

Констатируя возможность и необходимость роста привлеченных средств физических лиц (денежных средств населения), возможность и необходимость автоматизации функций региональной финансовой системы, исследователи видят возможность и необходимость дальнейшего привлечения денежных средств населения, достаточно для качественного изменения и количественного роста предпринимательской активности, путем развития в регионе территориальной платежной электронной подсистемы в рамках региональной финансовой системы.

Формирование электронной платежной системы на территории Пермского края в последнее время идет достаточно активно. Обезналичивание денежных расчетов насе-

ления в рамках территориальной (региональной) платежной электронной системы позволит банкам в дальнейшем выделить финансовый ресурс с низкой процентной ставкой (до 3–5%). По мнению отечественных и зарубежных исследователей, электронные деньги обладают депозитной природой. Как отмечает Л. Н. Уайт, «...для совершения платежной операции деньги кладутся на банковский депозит. При этом за пользование этими деньгами банк не платит ни одного процента. Иными словами, банк получает беспроцентную ссуду от клиента, держащего его электронные деньги»¹.

Пермские исследователи подчеркивают, что совокупность банков при определенной регламентации взаимоотношений в рамках региональной финансовой системы способна, по прогнозным оценкам, например, для Пермского края, аккумулировать инвестиционный ресурс в объеме 30–50 млрд руб. в год дополнительно к существующему объему инвестиций 37,4 млрд руб., например, в 2005 г., что позволит произвести в течение 5–7 лет коренное обновление основных средств региона, оцениваемых с учетом 50%-го износа в 200–250 млрд руб. При существующем объеме инвестиций износ основных средств в промышленности, в том числе в машиностроении, сохраняется на уровне 50% последние 10 лет.

Однако необходимость реализации национальных приоритетных проектов подсказывает иное ключевое направление воздействия этого внутреннего регионального финансового ресурса.

А именно задействовать данный финансовый ресурс для ипотечного кредитования населения, что позволит:

- 1) повысить доступность приобретаемого населением жилья и, соответственно, объема его реализации;
- 2) через реализацию жилья финансировать деятельность регионального строительного комплекса и его развитие;
- 3) осуществить финансовый переток через строительный комплекс в коммуналь-

ную инфраструктуру, смежные отрасли, при этом активизировать машиностроительный комплекс, сопутствующие научные исследования и т. д., т. е. инициировать финансовый мультипликатор.

Предполагаемый объем указанного внутреннего регионального финансового ресурса (~30 млрд руб. в год) сопоставим с реальным (20–23 млрд руб. в год) и прогнозируемым (~30 млрд руб. в год) объемами работ, которые выполняются по договорам строительного подряда в Пермском крае.

Таким образом, возникает необходимость формирования регионального механизма по привлечению финансирования в развитие строительного комплекса через ипотечное кредитование в рамках территориальной (региональной) платежной электронной системы.

Это предполагает также новое понимание термина «региональный ипотечный брокеринг (брокеридж)» как деятельности по привлечению финансирования на уровне региона для развития регионального рынка доступного и комфортного жилья.

ПРИМЕЧАНИЕ

¹ *White L. N.* The technology revolution and monetary evolution. Paper presented at the Cato Institute's 14th Annual Monetary Conference. May 1996.