

Секция «Социология»

Социальные аспекты ипотечной системы России (на примере г. Москвы)

Савченко Вероника Сергеевна

Студент

Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова,

Социологический факультет, Москва, Россия

E-mail: nika_savchenko@mail.ru

Ипотечное кредитование является важным пунктом в решении жилищной проблемы населения. Эта проблема порождает ряд других: демографическую, проблему психологического здоровья населения. Более того, степень решенности жилищного вопроса является индикатором уровня материального благосостояния населения.

На сегодняшний день, проблема в следующем: при постепенном снижении ставок по ипотечному кредитованию, вводе социальной ипотеки и либерализации условий кредитования в целом (привлечение созаемщиков, положительное решение по предоставлению ипотечного кредитования для гражданских супругов[n2]), ипотечное кредитование как решение жилищной проблемы не является массово популярным, и более того, около 80%[n4] граждан говорят о невозможности взять ипотечный кредит.

Однако, этот вопрос не остается без внимания власти: вводятся различные социальные программы, например, «Жилище», социальные программы ипотечного кредитования и т.д.

Рассмотрим некоторые виды государственных социальных ипотечных программ.

- Материнский капитал

По сравнению со средне рыночными условиями, такая программа является более предпочтительной. Однако, доля самого материнского капитала в стоимости ипотечного жилья является незначительной, что позволяет большинству владельцев рассматривать материнский капитал как «дополнительный ресурс, полученный в результате счастливой случайности и позволяющий покрыть часть ипотеки».[n3]

- Военная ипотека

По данным АИЖК, на начало 2012 года было проведено рефинансирование кредитов по программе «Военная ипотека» в количестве 9 829. Для сравнения, на начала 2011 года этот показатель составил 6 178.[n1]

- Ипотека для бюджетников

Как один из ее видов: ипотека для молодых учителей. В начале 2012 года она стартовала как пилотный проект по Рязанской области. За все было выдано лишь 5 кредитов. Это объясняется достаточно простым фактом, что при всех лояльных условиях, данный вид ипотеки остается «дорогим» для потребителя. Если брать пример Рязанской области, где ежемесячный платеж составил 11,5 тыс. руб., прибавить доход созаемщика (20 тыс. руб.), расходы на коммунальные платежи (порядка 4 тыс.руб.), то оплата за квартиру будет достигать чуть меньше половины ежемесячного совокупного дохода, которые необходимо будет выплачивать в течение 15 лет. В таком случае, перспектива даже такого льготного кредитования является весьма рискованной для заемщика.

- Ипотека для очередников

Реализация этой программы упирается в объемы строительства жилья по городскому заказу. Так, на строительство социального жилья (для очередников, под переселение из ветхого и аварийного фонда и т.д.) город сможет выделить немногим более 44 млрд руб в 2012 году. Всего запланировано ввести 529 000 кв. м жилья. Это в разы меньше, чем в 2004 - 2007 гг., когда только для очередников город строил около 1 млн кв. м, а еще 1-2 млн предназначалось для переселения, расселения и т.д. Это позволяло возводить до 5,5 млн кв. м жилья.[п6]

Выше были приведены основные виды социального ипотечного кредитования, позволяющие сделать жилье доступным. Они имеют немало достоинств: низкая процентная ставка, небольшой первоначальный платеж и т.п.. Однако, на деле эти программы тяжело осуществимы. Это исходит из разницы между стоимостью жилья и материальной обеспеченностью населения.

Таким образом, галопирующий рост цен на недвижимость является основной проблемой для улучшения жилищных условий. Постоянный приток мигрантов (86735 чел в 2010г.), стимулирующий спрос на жилье, ориентация девелоперов на жилье бизнес-класса, уменьшение объемов строительства в целом, - основные причины этого процесса. Ограничение миграционного потока не вызовет координальных перемен, и тому множество примеров из истории Москвы: прекращение концентрации в рамках города промышленности в 30-е гг., запрет свободной прописки в 50-е, создание городов-спутников в 60-е, привлечение работников по лимиту в 70-е и 80-е.[п5]

Решением данной проблемы может послужить создание специализированных программ для строительных компаний, повышающих интерес к застройке эконом-класса и комфорт-класса. Это может быть снижение стоимости земли под застройку, выпуск инвестиционных облигаций, ослабление налогового бремени для таких застройщиков.

В этом случае, даже не низкий процент по ипотечному кредиту и ежемесячный платеж по нему в России не будет для граждан тяжелым бременем в течении 13,5 лет.

Литература

1. АИЖК: ahml.ru
2. Банки держат "гражданских" супругов на хорошем ипотечном счету // РИАновости, 09.11.2012
3. Бороздина А.Е. Как распорядиться «Материнским капиталом» // Социс 2012 №7
4. В поисках доступной ипотеки // НАФИ
5. Зайончковская Ж. Миграционная политика Москвы: спиной к мигрантам // Демоскоп 15.11 2009
6. Строительство социального жилья продолжится в минимальном объеме // ИРН 25.05.12

Слова благодарности

Спасибо за конференцию, которая помогает студентам начать свою научную деятельность.