

Система жилищного финансирования 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.

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

В большинстве стран мира преобладающим способом решения жилищной проблемы стало приобретение гражданами жилья с привлечением средств ипотечного жилищного кредита. Ипотечное жилищное кредитование превратилось в важнейшую сферу экономической деятельности, в которой определяющую роль играют банки, финансовые организации, ипотечные агентства и фонды.

Роль государства в развитии ипотечного жилищного кредитования сводится к выполнению им двух основных функций:

- регулирование ипотечного рынка путем формирования законодательных и организационно-экономических основ, обеспечивающих благоприятные условия для развития ипотечного жилищного кредитования, привлечения средств частных инвесторов в жилищную сферу;
- формирование условий и программ, нацеленных на повышение доступности ипотечных жилищных кредитов, содействие определенным категориям граждан в приобретении жилья (прежде всего тем, чьи доходы недостаточны для получения рыночных банковских ипотечных кредитов).

В большинстве зарубежных стран государство активно участвует в решении жилищных проблем своих граждан. Так, программы доступных ипотечных жилищных кредитов стали активно развиваться в США в 1990-е годы. В настоящее время перед предприятиями, пользующимися поддержкой правительства (Government sponsored enterprise¹), была поставлена цель за 2001—2003 годы увеличить до 50% долю кредитов, предоставляемых на приобретение жилья домохозяйствам с низким и средним уровнем доходов. В 1997—2000 годы эта доля составляла 42%². Кроме того, "Фэнни Мэй" и "Фредди Мак" должны довести долю

1 К таким предприятиям относятся "Фэнни Мэй" (Fannie Mae) и "Фредди Мак" (Freddie Mac).

2 Данные Департамента жилья и городского развития США (The U.S. Department of Housing and Urban Development).

ипотечных кредитов, предоставленных семьям с уровнем доходов не выше 60% от медианного дохода¹ по району либо семьям, проживающим в районах с низким уровнем доходов и имеющим уровень доходов не выше 80% от медианного дохода по данному району, по крайней мере до 20% от общего объема приобретенных кредитов (в 1997—2000 годы эта доля составляла 14%).

В целом, масштабы государственной помощи гражданам в улучшении их жилищных условий, оцениваемые затратами федерального бюджета на жилищную помощь, иллюстрирует в США показатель доли жилищных субсидий в ВВП, который в 2001 году составил 0,3%².

Брошюра посвящена анализу зарубежного опыта жилищного субсидирования граждан с невысоким уровнем доходов. **Под жилищным субсидированием в рамках данной работы понимается исключительно предоставление субсидий для приобретения или строительства жилья, а не для оплаты жилищных и коммунальных услуг.** В работе рассматриваются подходы к формированию системы жилищного субсидирования, содержащиеся в трудах зарубежных специалистов, дается сравнительная характеристика основных видов субсидий, применяемых в разных странах.

Опыт разных стран в области реализации программ жилищного субсидирования граждан при улучшении их жилищных условий может быть использован при выработке стратегии развития жилищной политики и формировании системы жилищного субсидирования в России.

1 Медиана — значение признака, приходящееся на середину ранжированной (упорядоченной) совокупности. Главное свойство медианы заключается в том, что ее значение делит совокупность на две равные части: 50% единиц наблюдения имеют значение ниже медианы и 50% — выше.

2 Business Week. 2002. February 18.