

**Романова М.В.,**  
советник государственной гражданской службы 2-го класса, к.э.н.

## **Оценка социальной защиты населения при обеспечении жильем через ипотечное страхование**

*Задачи формирования в России социально ориентированной рыночной экономики настоятельно требуют уточнения теоретических основ организации системы социальной защиты населения. Одной из главных социально значимых задач, стоящих перед государством, является решение жилищной проблемы. Новизна работы заключается в осуществлении социальной защиты при обеспечении через ипотечное страхование и оценки указанных предложений.*

*Ключевые слова: социальная защита, рентабельность, обеспечение жильем, страховая защита*

Социальная политика государства - одно из направлений его деятельности по регулированию социально-экономических условий жизни общества.

Социальная политика государства в рыночном хозяйстве должна быть очень гибким и тонким инструментом, она призвана способствовать социальной стабилизации и смягчению социальной напряженности и в то же время не подрывать стимулов предпринимательства и высокоэффективного труда по найму.

Немаловажное значение имеет **эффективность социальной политики**, которая включает экономическую и социальную эффективность, экономический и социальный эффект социальной политики, группировку направлений социальной политики по их эффективности, а также способы разрешения противоречий между экономической и социальной политикой.

Социальная защита населения является элементом социальной политики государства. Прежде чем рассматривать проблемы, существующие при обеспечении социальной защиты населения в России при обеспечении жильем, необходимо в целом определить что понимается под социальной защиты.

По мнению автора, социальной защитой является совокупность социально-экономических отношений, связанных с выплатой пенсий и пособий, с осуществлением социального обслуживания населения, обеспечением нормальных условий жилья, которые реализуются в виде одноразовой социальной помощи или систематического социального обеспечения, осуществляемого организациями различных организационно-правовых форм.

В ипотечную систему, по мнению автора, включаются ипотечное кредитование, ипотечное страхование, секьюритизация рынка ценных бумаг, строительство жилья, посреднические услуги, оказываемые ипотечными компаниями, брокерами, агентами, и инфраструктура ипотеки (правовые основы, образование населения для понимания сущности ипотеки и т.д.). Мировой опыт использования ипотеки в качестве неотъемлемого инструмента

государственной политики доказывает ее важное значение для решения первоочередных социально-экономических задач.

Таким образом, несмотря на то, что основы ипотеки составляют непосредственно кредитные отношения, ее следует рассматривать как целостный механизм, который позволяет объединить интересы не только заемщиков и кредиторов, но и других субъектов рынка.

Это и побудило к написанию работы, в которой мы хотели рассмотреть направления (сферы) в социально-экономической политике, которые оказывают свое влияние на ипотечную систему, роль основных субъектов процесса и особенно государства.

Для развития ипотечной системы в налогообложении ее участников предусмотрено следующее.

Для строительных организаций установлено равномерное признание доходов (расходов), имеющих длительный цикл. Если первоначально в налоговом учете прямые расходы были жестко установлены, то после соответствующих изменений и дополнений в Налоговый кодекс организация самостоятельно определяет порядок формирования прямых расходов для целей налогообложения прибыли в соответствии с учетом специфики деятельности и формирования их в бухгалтерском учете. Введена амортизационная премия в пределах 10% от первоначальной стоимости для более быстрой амортизации имущества.

Преимущество заключается и в признании для целей налогообложения прибыли страхования строительно-монтажных рисков, которое включает страхование имущества, ответственности и финансовых рисков, что предусмотрено в Правилах страховой организации. Однако лицензии на осуществление страховой деятельности по страхованию строительно-монтажных рисков выдаются страховым надзором после 2006 г. на основании Правил страхования строительно-монтажных рисков, в которых не предусмотрен риск страхования ответственности.

Ставка налога на прибыль по доходу в виде процентов по ценным бумагам, включая государственные ценные бумаги, составляет 15%, а по ипотечным ценным бумагам, выпущенным до 2007 г., установлена пониженная ставка — 9 процентов.

Для кредитных организаций предусмотрено более гибкое формирование резервов по ссудной и приравненной к ней задолженности в бухгалтерском и налоговом учете согласно Положению Банка России № 254-П [7]. Признание расходом для целей налогообложения прибыли погашение задолженности по кредитному договору за счет указанного резерва

В части налога на прибыль организаций установлен порядок налоговой базы по операциям с залоговыми в порядке определения налоговой базы при уступке (переуступке) права требования.

Только у банков признаются расходы по страхованию не своих сотрудников, а клиентов банка — на случай смерти, потери трудоспособности, если затем клиенты банка компенсируют данные расходы. При этом страховые выплаты по указанным договорам страхования у банка не признаются дохо-

дом для целей налогообложения прибыли.

У страховых организаций полученные страховые премии (взносы) по ипотечному страхованию признаются доходом для целей налогообложения прибыли. При этом формируемые страховщиками страховые резервы признаются расходами. При наступлении страхового события у страховой организации высвобождаются страховые резервы. Вне зависимости от размера страховых резервов страховые выплаты в полном размере признаются для целей налогообложения прибыли.

Застройщики имеют льготу в размере 1 млн. руб. (начиная с 1 января 2008 г. — 2 млн. руб.) в виде имущественного вычета по заявлению, поданному в бухгалтерию организации. По мнению автора, необходимо предоставлять без ограничений вычеты в полном размере.

С 2009 года снят мораторий на использование материнского капитала применительно к ипотеке, и семьи вкладывают эти деньги в покупку жилья.

Основные цели создания системы страхования ипотечных рисков состоят в формировании благоприятных условий для расширения рынка ипотечных кредитов, увеличении доли кредитных средств в стоимости приобретаемого жилья, создании условий для предоставления кредитов семьям, отвечающим основным требованиям предоставления стандартных ипотечных кредитов, но не располагающим достаточными собственными накоплениями для внесения первоначального взноса при приобретении жилья, в повышении доступности приобретения жилья с использованием средств ипотечных жилищных кредитов.

Таким образом, возникает возможность существенно расширить круг потенциально квалифицированных заемщиков и увеличить объем долгосрочных ипотечных кредитов, выдаваемых гражданам на приобретение жилья. Однако, в то же время, при снижении доли первоначального взноса и соответственно увеличении доли кредита относительно оценочной стоимости залога у кредитора возникают некие дополнительные повышенные кредитные риски, которые могут привести к финансовым потерям кредитора в случае дефолта заемщика.

Страховое возмещение выплачивается кредитору, если по определенному кредиту будет применена процедура обращения взыскания, а кредитор не сможет возместить сумму непогашенного основного долга и другие ассоциированные затраты. Возмещение выплачивается в пределах страховой суммы, указанной в договоре между кредитором и страхующей организацией. Страховое покрытие включает непогашенный остаток основного долга, просроченные проценты, затраты на юридические услуги и неоплаченную часть имущественной страховки с момента наступления дефолта до завершения процедуры обращения взыскания.

К показателям оценки социальных результатов предлагаемого проекта относятся коэффициент социальной рентабельности, общий показатель рентабельности, показатель чистой приведенной социальной стоимости, индекс социальной доходности, сводный индекс доходности.

*Коэффициент социальной рентабельности (SR)* рассчитывается как от-

ношение денежной оценки социального эффекта к затратам на производство данного социального эффекта.

$$SR = \frac{\text{Социальный эффект}}{\text{Затраты}}$$

В данном случае социальный эффект будет проявляться в снижении стоимости жилья для населения. Таким образом, денежная оценка социального эффекта будет измеряться разницей стоимости затраченных средств на приобретение жилья и затрат на строительство жилья, а также развитие ипотечной системы.

Средняя обеспеченность жильем в 2020 г. будет составлять 30 м<sup>2</sup>/чел.

К 2020 году увеличение объема ввода жилья до 140 млн. м<sup>2</sup> на базе комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий в целях жилищного строительства на основе утвержденной градостроительной документации [6].

Среднестатистическая численность семьи составляет 3 человека.

Тогда будет вводиться квартир: 1,6 млн. м<sup>2</sup> (140 млн. м<sup>2</sup> : 30 м<sup>2</sup>/чел : 3 чел.)

13% населения России к 2020 г. жилье будет предоставляться неимущим слоям населения в наем и за счет коммунальных платежей будут покрываться расходы на содержание такого жилья. Поскольку в собственность жилье не переходит, то в расчете такой вид предоставления жилья не учитывается.

27% — средний класс населения, которому будут предоставляться субсидии в размере 50% от стоимости жилья за счет государства, субъектов Российской Федерации и предприятий.

Жилья будет приобретено с помощью субсидий:

$$1,6 \text{ млн. м}^2 \times 27\% = 0,432 \text{ млн. м}^2$$

Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств равна 60%.

0,93 млн. м<sup>2</sup> (1,6 млн. м<sup>2</sup> x 60%) будет приобретаться через ипотеку.

Рождаемость к 2020 г. составит 1,59 раз к 1 женщине.

Воспользоваться материнским капиталом для приобретения жилья смогут 1/3 x 0,93 млн. м<sup>2</sup> x 50% = 0,155 млн. семей.

Средняя административная стоимость жилья по России ставит 28 тыс. руб. за м<sup>2</sup>.

Предполагаем, что хозяева половина квартир получают налоговый вычет по налогу на доходы физических лиц.

Предлагается предоставлять налоговый вычет по налогу на доходы физических лиц в полном размере, то 0,93 млн. м<sup>2</sup> x 50% x 28 тыс. руб. x 13% = 1,69 млрд. руб.

Размер материнского капитала равен 196 тыс. руб.

Количество средств использованных на приобретение жилья 0,155 x 196 тыс. руб. = 30,38 млрд. руб.

Размер социального эффекта от предоставления субсидий населению при приобретении жилья составит:

0,432 млн. м<sup>2</sup> x 28 тыс. руб. = 12,096 млрд. руб.

Затраты равны стоимости квартиры 140 млн. м<sup>2</sup> x 28 тыс. руб. = 3920 млрд. руб.

$$SR = \frac{1,69 + 30,38 + 12,096}{3920} \times 100\% = 1,12\%$$

Проявление социального эффекта растянуто во времени. Повышение образовательного, культурного уровня приводит к росту потребления в социально-культурной сфере, повышению производительности труда в сфере материального производства и т.д. Показатель социальной рентабельности наиболее применим для программ социально-экономического развития региона страны, имеющих государственную поддержку. Их результативность «может быть оценена отношением изменения душевых (семейных) денежных доходов населения региона после ее внедрения к затратам на ее разработку и реализацию».

В большинстве случаев проекты с высокими значениями социальной рентабельности являются экономически убыточными проектами. При этом важно, чтобы социальная рентабельность проекта компенсировала финансовую нерентабельность проекта, т.е. сумма экономической и социальной рентабельности была выше нуля. Для подобной оценки целесообразно использовать *показатель общей рентабельности проекта (TR) или общей нормы доходности*. Он рассчитывается следующим образом:

$$TR = R + SR = \frac{\text{Чистая прибыль} + \text{Социальный эффект}}{\text{Затраты}}$$

Показатель общей рентабельности есть сумма экономической и социальной рентабельности, т.е. чистая прибыль от реализации проекта суммируется с денежной оценкой социального эффекта от проекта и относится к затратам, связанным с его выполнением.

Чистая прибыль составит у строительных организаций, банков, страховых организаций 10% от затрат (стоимости жилья), то *показатель общей рентабельности проекта равен:*

$$TR = \frac{3920 \times 10\% + 1,69 + 30,38 + 12,096}{3920} \times 100\% = 11,12\%$$

Таким образом, в целях финансовой стабильности должен приниматься к реализации проекты с показателем общей рентабельности выше нуля. Тем не менее возможны ситуации, когда реализуется проекты с отрицательной или нулевой общей рентабельностью, т.е. когда финансовые убытки от проекта перекрывают социальные выгоды. В этом случае финансовая стабильность проекта должна обеспечиваться за счет государства, страховых организаций и т.д. Такая ситуация может возникнуть в кризисной ситуации.

Коэффициенты рентабельности являются достаточно наглядными показателями и удобными для анализа проектов. Однако они не учитывают временной стоимости поступлений от проекта, что имеет большое значение, если доходы от проекта сильно растянуты во времени. В этом случае важную

роль играет *показатель чистой приведенной социальной стоимости (NPSV — Net Present Social Value)*. Он определяется по аналогии с чистым приведенным денежным потоком следующим образом:

$$NPSV = \sum_{t=1}^n \frac{\text{социальная ценность}_t}{(1+k_s)^t} - \text{первоначальные инвестиции.}$$

Показатели социальной ценности проекта (программы) в году  $t$ , выраженные в денежной оценке, дисконтируются к нулевому году, затем суммируются и уменьшаются на сумму первоначальных инвестиций, связанных с реализацией проекта.

Ставка дисконта ( $K_s$ ), с точки зрения ипотечной системы отражает альтернативные направления вложения средств и принимается на уровне доходной ставки по краткосрочным казначейским обязательствам как наименее рискованным ценным бумагам. Инвесторы имеют возможность вложения средств в портфель ценных бумаг, а затем использования доходов для прямого приобретения жилья. Таким образом, с точки зрения инвесторов ставка дисконтирования равна доходности от вложений в ипотечные ценные бумаги.

$$K_s = 0,05\%$$

АИЖК выпускает ценных бумаг на общую сумму — 10 727 млн. руб.;

$$1,69 + 30,38 + 12,096$$

$$NPSV = \frac{10,727}{(1+0,05)^{20}} - 10,727 = 15,282 - 10,727 = 4,555 \text{ млрд. руб.}$$

При анализе инвестиционных проектов нельзя однозначно требовать положительных значений коэффициента чистой приведенной стоимости, так как сумма затрат, связанных с реализацией проекта, может превышать приведенную социальную стоимость проекта. В этом случае необходимо проанализировать также финансовые поступления от секьютеризации ценных бумаг для реализации проекта, т.е. рассчитать показатель чистой приведенной денежной стоимости проекта.

Финансовый доход ипотечной системы можно представить в виде страховых выплат, которые получают строительные организации и банки. К 2020 планируется увеличение объема выдаваемых ипотечных кредитов до 4,8 трлн. руб. в год, страховые взносы составляют 1% или 0,048 трлн. руб. Коэффициент выплат в среднем составит 0,89, то банки получают страховых выплат в размере 0,04 трлн. руб.

Строительно-монтажные риски страхуются у строительных организаций в размере 3% от стоимости, если в стоимости жилья порядка 30% прибыль строительных организаций, а коэффициент выплат составляет 0,58, то Проценты по кредиту составят 8%, затраты по страхованию 0,5%

$$3920 - 3920 \times 8,5\% - 3920 \times 30\% = 2,41 \text{ трлн. руб.};$$

Страховые взносы составят 2,41 трлн. руб.  $\times 3\% : 100\% = 72,34$  млрд. руб.;

Страховые выплаты составят порядка  $72,34$  млрд. руб.  $\times 0,58 = 41,94$  млрд. руб.

Для простоты расчета примем, что  $k_d = 1$ .

Таким образом, для общей оценки инвестиционных проектов можно использовать коэффициент общей чистой приведенной стоимости TNPV (Total Net Present Value):

$$TNPV = NPV + NPSV ,$$

$$TNPV = \sum_{t=1}^n \frac{\text{финансовый доход}_t}{(1+k_d)^t} + \sum_{t=1}^n \frac{\text{социальная ценность}_t}{(1+k_s)^t} - \text{первоначальные инвестиции} .$$

Проект считается приемлемым, если  $TNPV > 0$ . Однако, как говорилось выше, это не означает, что каждая составляющая формулы (NPV и NPSV) также должна быть положительной. В силу наличия высокой социальной ценности проекта может реализовываться экономически убыточные проекты, в которых  $NPV < 0$ . Кроме того, возможен и такой вариант, когда инвестиционный проект имеет положительную приведенную денежную стоимость, но отрицательную социальную стоимость. Так, установление высоких цен на жилье, кредитные и страховые услуги позволят получать высокие доходы от такой деятельности, но в то же время ограничит потребление услуг малообеспеченными слоями населения.

$$NNPV = 41,94 + 15,282 - 10,727 = 46,495 \text{ млрд. руб.};$$

Оптимизация бюджета капиталовложений ипотечной системы не сводится к максимизации TNPV, т.к. в этом случае возможны варианты, когда финансовая ценность инвестиционных проектов могла быть вытеснена социальной ценностью, и наоборот. Оптимизация бюджета капиталовложений заключается в том, что экономические убытки от инвестиционных проектов должны покрываться либо за счет прибыли от секьюритизации ценных бумаг, либо за счет привлеченных средств от населения, коммерческого сектора и государства.

Кроме того, ипотечная система ограничена в возможностях аккумулирования денежных средств для реализации инвестиционных проектов. Источники финансирования ипотечной системы сводятся к доходам от собственной деятельности, государственным субсидиям, благотворительным, спонсорским вкладам, заемным средствам и др., которые ограничены в своем объеме, целях использования и часто требуют много времени для их привлечения. В результате если АИЖК или АРЖИК, имеющие возможности аккумулировать практически неограниченное количество средств для инвестиций, вкладывает собственные или привлеченные средства в реализацию проектов до тех пор, пока  $NPV > 0$ , то строительная организация часто вынуждена откладывать реализацию проектов с положительным TNPV из-за недостатка средств.

Наряду с показателем чистой приведенной социальной стоимости активно используется *индекс социальной доходности (SPI – Social Profit Index)*. Он рассчитывается как отношение приведенной социальной ценности к текущему периоду на сумму первоначальных инвестиций:

$$SPI = \sum \text{социальная ценность} / (1+k_3)^t \times \text{первоначальные инвестиции} = 15,282 / 10,727 = 1,42$$

В силу того, что индекс социальной доходности является относительным показателем, а не абсолютным, как коэффициент чистой приведенной социальной стоимости, он более удобен для анализа социальной значимости различных проектов.

*Сводный индекс доходности* инвестиционного проекта (*TPI – Total Profit Index*) будет выглядеть следующим образом:

$$TPI = \left( \sum_{t=1}^n \frac{\text{финансовый доход}_t}{(1+k_d)^t} + \sum_{t=1}^n \frac{\text{социальная ценность}_t}{(1+k_s)^t} \right) / \text{первоначальные инвестиции}.$$

$$TPI = (41,94 + 15,282) / 10,727 = 5,33;$$

Сводный индекс доходности можно использовать не только для сравнительной оценки, но и в качестве критерия принятия проектов к реализации. Если значение индекса меньше или равно единице, то проект отвергается. К реализации принимаются проекты с индексом доходности больше единицы.

Для оптимизации бюджета капиталовложений большое значение приобретает *коэффициент внутренней нормы социальной доходности проекта (IRSR)*. Он характеризует уровень социальной доходности инвестиционного проекта, выражаемой дисконтной ставкой, по которой будущая социальная ценность проекта приводится к настоящей стоимости авансированных средств. Таким образом, социальная ценность проекта приводится к настоящей стоимости не на основе задаваемой извне дисконтной ставки, а на базе внутренней нормы социальной доходности самого проекта.

Внутренняя норма социальной доходности определяется как ставка доходности, при которой настоящая стоимость будущих социальных выгод равна настоящей стоимости затрат на реализацию проекта, т.е. чистая приведенная социальная стоимость *NPSV* равна нулю.

$$IRSR = k \text{ при } NPSV = 0.$$

Очевидно, чем выше внутренняя норма социальной доходности, тем более привлекательным является тот или иной проект с социальной точки зрения. Проекты с высокой нормой социальной доходности имеют больше оснований для привлечения, государственных субсидий, и др.

Однако для комплексной оценки инвестиционных проектов целесообразно применять *коэффициент внутренней нормы общей доходности (TIRR)*. Он будет определяться сводной ставкой доходности, при которой приведенная к настоящему периоду стоимость будущих финансовых и социальных доходов равна стоимости первоначальных инвестиций.

$$TIRR = K \text{ при } TNPV = 0.$$

Однако увеличивать норму доходности по ипотечным ценным бумагам не целесообразно.

### Вывод

К показателям оценки социальных результатов предлагаемого проекта относятся коэффициент социальной рентабельности, общий показатель рентабельности, показатель чистой приведенной социальной стоимости, индекс социальной доходности, сводный индекс доходности.

В данном случае социальный эффект будет проявляться в снижении



стоимости жилья для населения. Таким образом, денежная оценка социального эффекта будет измеряться разницей затраченных населением средств на приобретение жилья и затрат на строительство жилья, а также развитие ипотечной системы. Финансовый доход ипотечной системы можно представить в виде страховых выплат, которые получают строительные организации и банки.

Из анализа данных, приведенных в таблице, видно, что предложения по развитию ипотечной системы, изложенные в диссертационном исследовании, приводят к возникновению экономического эффекта.

Таблица 1

**Оценка экономической эффективности предложений по развитию ипотечной системы, изложенных в диссертационном исследовании**

Наименование	Порядок расчета	Значение
Коэффициент социальной рентабельности	$SR = \frac{\text{Социальный эффект}}{\text{Затраты}}$	1,12%
Показатель общей рентабельности проекта	$TR = R + SR = \frac{\text{Чистая прибыль} + \text{Социальный эффект}}{\text{Затраты}}$	11,12%
Показатель чистой приведенной социальной стоимости	$NPSV = \sum_{t=1}^n \frac{\text{социальная ценность}_t}{(1+k_s)^t} - \text{первоначальные инвестиции.}$	4,555 млрд. руб.
Коэффициент общей чистой приведенной стоимости	$INPV = NPV + NPSV,$ $INPV = \sum_{t=1}^n \frac{\text{финансовый доход}_t}{(1+k_d)^t} + \sum_{t=1}^n \frac{\text{социальная ценность}_t}{(1+k_s)^t} - \text{первоначальные инвестиции.}$	46,495 млрд. руб.
Индекс социальной доходности	$SPI = \sum \text{социальная ценность} / (1+k_3)^t \times \text{первоначальные инвестиции}$	1,42
Сводный индекс доходности инвестиционных проектов	$TPI = \left( \sum_{t=1}^n \frac{\text{финансовый доход}_t}{(1+k_d)^t} + \sum_{t=1}^n \frac{\text{социальная ценность}_t}{(1+k_s)^t} \right) / \text{первоначальные инвестиции.}$	5,33

## Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
5. Конституция Российской Федерации.
6. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 № 1662-р.
7. Положение Банка России от 26.03.2004 № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности».
8. Социальная политика: Учебник / Под общ. ред. Н.А. Волгина. - М.: Экзамен, 2003.
9. Холостова Е.И. Социальная политика: Учеб. пособие. - М.: ИНФРА-М, 2001.
10. Теория экономического анализа / Под. ред. А. Д. Шеремета. - М.: Прогресс, 1982.