

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАУК
ВОЛОГОДСКИЙ НАУЧНО-КООРДИНАЦИОННЫЙ ЦЕНТР ЦЭМИ РАН

О. Н. Гордина

**ЖИЛИЩНО-ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК
СЕВЕРО-ЗАПАДА:
состояние и проблемы развития**

Вологда - 2007

ББК 65.262.232 (2Рос-4Вол)

Г 68

Печатается по решению
Ученого совета
ВНКЦ ЦЭМИ РАН

Гордина, О.Н. Жилищно-ипотечный рынок Северо-Запада: состояние и проблемы развития [Текст] / О.Н. Гордина. – Вологда: Вологодский научно-координационный центр ЦЭМИ РАН, 2007. – 44 с.

В работе освещаются процессы становления жилищно-ипотечного рынка в регионах Северо-Западного федерального округа РФ. Дается анализ функционирования этого рынка в 2006 году. На примере Вологодской области выявляются ключевые факторы, сдерживающие рост масштабов ипотечного жилищного строительства. Вносятся предложения по расширению жилищных кредитов и усилению государственной поддержки жилищной ипотеки в целях ускорения обеспечения населения доступным и комфортным жильем.

Предназначена руководителям органов региональной власти и местного самоуправления, научным сотрудникам, преподавателям и студентам вузов экономического профиля.

Ответственный за выпуск – к.э.н. М.Ф. Сычев

ISBN 978-5-93299-124-4

© О.Н. Гордина, 2007

© Вологодский НКЦ ЦЭМИ РАН, 2007

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПРОГРАММНЫЕ ЗАДАЧИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-ИПОТЕЧНОГО РЫНКА И ИХ РЕАЛИЗАЦИЯ	4
2. ЖИЛИЩНО-ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК РЕГИОНОВ СЕВЕРО-ЗАПАДА В 2006 ГОДУ	8
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ	8
РЕСПУБЛИКА КОМИ	12
АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ	16
НОВГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ	20
3. ЖИЛИЩНО-ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ: ФОРМИРОВАНИЕ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ	25
4. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-ИПОТЕЧНОГО РЫНКА И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ	30
ПРИЛОЖЕНИЯ	35

1. ПРОГРАММНЫЕ ЗАДАЧИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-ИПОТЕЧНОГО РЫНКА И ИХ РЕАЛИЗАЦИЯ

Обеспечение доступным жильем всех категорий граждан Российской Федерации, а также соответствие объемов комфортного жилищного фонда потребностям населения является приоритетной задачей современного социально-экономического развития страны. Без ее решения невозможно ни подлинное повышение благосостояния россиян, ни эффективное развитие экономики.

Результатом реализации государственной жилищной политики должно стать, во-первых, создание безопасной и комфортной среды обитания и жизнедеятельности человека, во-вторых, создание сбалансированной системы расселения, в-третьих, обеспечение возможностей для территориальной мобильности населения.

Одна из насущных задач в решении этой проблемы – создание современного рынка жилья, разработка новых и совершенствование действующих институтов жилищного рынка. Среди них ныне на первый план выходит использование таких механизмов, как ипотечное жилищное кредитование населения, развитие земельной ипотеки и рынка ипотечных ценных бумаг.

В приоритетном национальном проекте «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» предусмотрено к 2010 году в целом по стране:

✦ более чем в три раза увеличить количество семей, которые имеют возможность улучшить жилищные условия с использованием средств долгосрочных ипотечных кредитов, что составит 30% от общего количества семей;

- ⇒ объем ипотечных кредитов и займов должен составить 415 млрд. рублей против 90 млрд. рублей, выданных в 2006 году;
- ⇒ путем развития ипотечного жилищного кредитования в период 2006 – 2010 гг. улучшить жилищные условия более 1,4 млн. семей.

Развитие ипотечного жилищного кредитования – дело в нашей стране новое, однако, несмотря на имеющиеся ограничения и трудности, оно в последние годы характеризуется все большими масштабами.

По оценке Федерального агентства ипотечного жилищного кредитования (ФАИЖК), в 2006 году объем выдачи ипотечных кредитов в рамках общефедеральной системы ипотечного жилищного кредитования вырос более чем в 6 раз (выдано кредитов на 40 млрд. руб.). С ФАИЖК сотрудничают 75 региональных операторов из 67 субъектов РФ.

Все более активную позицию на ипотечном рынке занимают коммерческие банки, реализующие собственные ипотечные программы. При этом они выступают в роли как первичных, так и вторичных кредиторов.

По оценкам Росрегистрации и Банка России, количество выданных за 2006 год кредитов превысило 200 тысяч на общую сумму свыше 90 млрд. рублей, что почти в 2,7 раза больше, чем в 2005 году. Если данная тенденция роста жилищного кредитования сохранится, можно будет с большой долей уверенности говорить о реальности достижения ориентиров, обозначенных Президентом РФ В.В. Путиным в развитии рынка ипотечного кредитования, – 1 млн. кредитов в год.

Не менее 20% населения, или почти три миллиона человек, проживающих в Северо-Западном федеральном округе, нуждаются в улучшении жилищных условий. Поэтому развитие ипотеки здесь имеет не меньшее значение, чем в целом по стране.

Динамичное развитие в 2006 году получила ипотека в таких регионах, как г. Санкт-Петербург, республики Карелия и Коми, Архангельская, Вологодская, Калининградская, Новгородская области. В Новгородской области и Республике Карелия прирост составил почти 80% в сравнении с 2005 годом. В Вологодской области, по данным Росрегистрации, только за первые шесть месяцев 2006 года было выдано практически столько же ипотечных кредитов, сколько за весь 2005 год.

В трех субъектах СЗФО – Мурманской, Псковской областях, Ненецком национальном округе – в настоящее время сформирована законодательная база по внедрению механизма ипотеки.

Следует отметить, что в 2006 г. по сравнению с 2005 г. прирост объема ввода жилья по субъектам, входящим в СЗФО, составил более 16%.

С целью повышения доступности приобретения жилья субъектами Северо-Западного федерального округа реализуются программы, предусматривающие различные формы дополнительной государственной поддержки.

Так, субсидии на частичную оплату первоначального взноса и гашение задолженности по кредиту работникам бюджетной сферы и молодым семьям выделяются в г. Санкт-Петербурге и Вологодской области. В республиках Карелия и Коми выделяются бюджетные средства на субсидирование процентной ставки.

Следует отметить, что одним из новых и перспективных видов деятельности, которую осуществляют региональные операторы для развития рынка недвижимости, увеличения предложения участникам региональных программ, является инвестирование жилищного строительства. В числе первых в данном направлении стали работать Республика Карелия, Вологодская, Новгородская области.

За период реализации региональных программ по округу:

- улучшили жилищные условия более 20,0 тыс. семей;
- воспользовались государственной поддержкой более 3 тыс. семей;
- введено более 160 тыс. кв. м жилья.

По итогам 2006 года в рамках общедофедеральной системы ипотечного жилищного кредитования по объемам рефинансирования Северо-Западный федеральный округ занимает 5-е место. В субъектах СЗФО Федеральным агентством ипотечного жилищного кредитования выкуплено закладных на сумму свыше 2,3 млрд. руб., что составляет более 8% от общего объема рефинансированных Агентством кредитов. По данным ФАИЖК, в субъектах СЗФО в 2007 году объем рефинансирования значительно увеличится и составит порядка 15 млрд. рублей.

В целях обмена опытом по решению жилищных вопросов населения СЗФО, выработки предложений по совершенствованию законодательства в сфере жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования при Комитете финансов Ассоциации «Северо-Запад» действует экспертный совет по развитию ипотечного жилищного кредитования, возглавляет который представитель Вологодской области.

В настоящее время ФАИЖК осуществляет рефинансирование ипотечных кредитов и займов у 10 кредитных и некредитных организаций СЗФО.

В каждом из регионов округа имеется своя специфика организации и использования механизмов ипотечного жилищного кредитования, диктуемая уровнем экономического и социального развития территорий, состоянием финансового хозяйства, бюджетной обеспеченностью и другими местными факторами. Рассмотрим эти особенности по ряду регионов более подробно.

2. ЖИЛИЩНО-ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК РЕГИОНОВ СЕВЕРО-ЗАПАДА В 2006 ГОДУ

Характеристику региональных особенностей изложим по такому логическому алгоритму. Сначала представим нормативно-правовую базу, которой регламентируется процесс ипотечного жилищного кредитования в регионах. Далее сообщим итоги его функционирования в 2006 году. А затем сжато обозначим ближайшие перспективы развития жилищно-ипотечного рынка региона.

Республика Карелия

Нормативно-правовая база, регламентирующая процесс ипотечного кредитования. В целях реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и развития ипотечного жилищного кредитования в республике:

- принята подпрограмма «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Республике Карелия» на 2006 – 2008 годы и до 2010 года (Постановление Правительства Республики Карелия от 28 июня 2006 года №82-П), предусматривающая государственную поддержку граждан, проживающих на территории республики, в строительстве и приобретении жилья путем компенсации за счет средств бюджета части процентов по ипотечным жилищным кредитам (займам);

- заключено соглашение о сотрудничестве по развитию системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования между Правительством Республики Карелия, ГУП «Фонд государственного имущества Республики Карелия» и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Итоги реализации программы ипотечного жилищного кредитования в Республике Карелия в 2006 году. По итогам года по ипотечному жилищному кредитованию выдан 1161 кредит на общую сумму 923,0 млн. руб. Количество выданных кредитов превысило в 2,3 раза число кредитов, предоставленных в рамках программ в 2005 году. По сумме кредитов увеличение составило 3,6 раза (рис. 1 и 2).

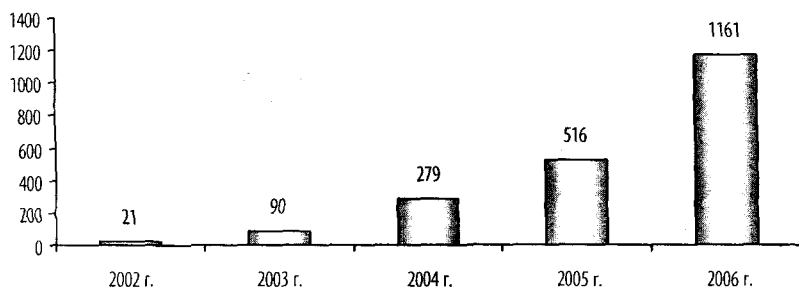


Рисунок 1. Количество выданных ипотечных кредитов в Республике Карелия

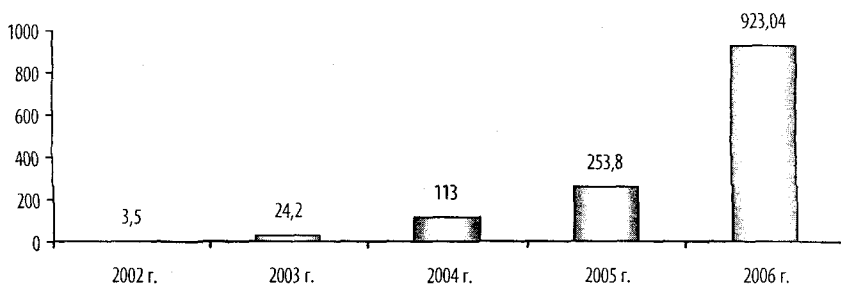


Рисунок 2. Сумма выданных ипотечных кредитов в Республике Карелия, тыс. руб.

Всего по подпрограмме «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Республике Карелия» за период 2002 – 2006 гг. выдано 2066 кредитов на общую сумму 1317,8 млн. рублей.

По сравнению с 2005 годом расширилась география участников подпрограммы и возросло их число в разрезе районов.

По-прежнему наиболее активно в реализации программы участвует г. Петрозаводск – 638 кредитов (рост в 2,8 раза по сравнению с уровнем 2005 г.), г. Костомукша – 122 кредита (рост в 1,9 раза), Кондопожский район – 70 кредитов, г. Сортавала и район – 89 кредитов. В основном участниками являются семьи с совокупным доходом 15 – 16 тыс. рублей в месяц. Доля приоритетных участников составила 70% в общем количестве участников программы, в том числе: молодых семей – 46,1% (535 участников), нуждающихся – 5,5% (64 участника), по договорам долевого строительства – 16,8% (195 участников), индивидуальное строительство – 1,4% (16 участников).

В рамках ипотечных программ в 2006 году кредитные ресурсы предоставляли: Карельское отделение Сбербанка России, ОАО «Промышленно-строительный банк», ОАО «Урало-Сибирский банк», ОАО «Банк «Онега», ЗАО «Банк «Возрождение», ЗАО «Евротрастбанк», ОАО «Банк Москвы». Получили аккредитацию ОАО «Балтийский банк», ОАО «ТрансКредитБанк». Это позволило участникам программы выбирать банк, исходя из наиболее подходящих условий кредитования (требования к платежеспособности, обеспечению по кредиту и т. п.).

В рамках реализации Соглашения о сотрудничестве с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию за период действия республиканской подпрограммы выкуплено Фондом, как региональным оператором, у первичных кредиторов 181 закладная на сумму 113,9 млн. рублей, из которых 150 закладных на сумму 100,2 млн. рублей проданы в 2006 году.

Из общего количества кредитов, предоставленных участникам республиканской подпрограммы в 2006 году, Сбербанк России предоставил 707 кредитов на сумму 566,5 млн. рублей, что составляет 61% от общей суммы кредитов, выданных по подпрограмме.

Из общего объема кредитных средств в сумме 923 млн. руб. в 2006 году на долевое строительство направлено 215,1 млн. руб. (23,4%), на приобретение жилья на вторичном рынке – 708 млн. руб. (77%).

Введено жилья с использованием ипотечных кредитов: за период 2002 – 2006 годов – 602 квартиры, в 2006 году – 211 квартир (рис. 3).



Рисунок 3. Общая площадь квартир, приобретенных участниками ипотечного жилищного кредитования в Республике Карелия

В Адресной инвестиционной программе Республики Карелия на 2006 год на реализацию мероприятий подпрограммы развития ипотечного жилищного кредитования было предусмотрено 23,3 млн. руб., мероприятия полностью профинансированы, в том числе и компенсация части процентов по кредитам, предоставленным участникам программы уполномоченными банками (займодавцами), – 18,3 млн. руб.

В связи с ростом цен на жилье средний размер кредита составил за 2006 год 795 тыс. руб., что в 1,8 раза больше, чем средний показатель за 2002 – 2005 годы.

Перспективы развития подпрограммы ипотечного жилищного кредитования. В плане компенсации части процентов по кредитам, предоставляемым участникам программы уполномоченными банками, а также с учетом того, что по мере развития ипотечного кредитования предполагается повышение доступности кредитных ресурсов, Министерством строительства Республики Карелия подготовлено и Постановлением Правительства Республики Карелия утверждено снижение размера компенсационных выплат в 2007 году до 3%.

Упор будет делаться на развитие строительства нового жилья, привлечение на строительный рынок как инвестиционных, так и других компаний, готовых вкладывать денежные средства в строительство недорогих многоквартирных жилых домов.

Республика Коми

Нормативно-правовая база, регламентирующая процесс ипотечного жилищного кредитования. 9 апреля 2004 года было подписано двустороннее Соглашение между Правительством Республики Коми и ОАО «АИЖК» о сотрудничестве в области становления и развития системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования на территории Республики Коми.

13 июля 2004 года Правительством республики совместно с коммерческим банком развития газовой промышленности Севера (ОАО «Севергазбанк») было создано ОАО «Коми ипотечная компания» с уставным капиталом 10 млн. руб. (51 и 49% акций соответственно).

ОАО «Коми ипотечная компания» 10 сентября 2004 года была аккредитована в качестве Регионального оператора ОАО «АИЖК», основной функцией которого является выкуп закладных по ипотечным кредитам у первичных кредиторов и их последующая продажа ОАО «АИЖК».

В целях развития республиканского законодательства в области государственной поддержки граждан при строительстве (приобретении) жилья и реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» приняты:

☛ Закон Республики Коми от 5 апреля 2005 г. №30-РЗ «О субсидиях на строительство или приобретение жилья», а также ряд постановлений Правительства Республики Коми, регулирующих предоставление государственной поддержки гражданам, в том числе возмещение части затрат на уплату процентов по жилищным кредитам (постановления Правительства Республики Коми от 04.08.2003 года №163, от 24.02.2004 года №29, от 23.03.2005 года №64, от 07.02.2006 года №21);

☛ ведомственная целевая программа «Улучшение жилищных условий населения Республики Коми и развитие системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования» (приказ Министерства экономического развития Республики Коми от 27 июня 2006 года №125).

Итоги реализации региональной программы ипотечного жилищного кредитования в 2006 году. Количество кредитов, выданных в 2006 году кредитными организациями на территории республики на строительство и приобретение жилья, увеличилось на 59% по сравнению с уровнем 2005 года.

В связи с ростом цен на жилье, а также повышением доходов населения возросли и размеры жилищных кредитов. Если средний размер жилищных кредитов в 2005 г. составлял 393,4 тыс. руб., то в 2006 г. – 665,3 тыс. руб. При этом средний размер кредитов с ипотечным обеспечением был почти в полтора раза выше и составил 963,5 тыс. руб.

Общая сумма выданных кредитов в 2006 году по сравнению с 2005 годом возросла почти в три раза.

Как и в 2005 году, основной объем выданных жилищных кредитов приходится на Коми отделение СБ №8617 и ОАО «Севергазбанк». Их доля составила 80% от общего числа жилищных кредитов.

С развитием системы ипотечного кредитования возросло число жилищных кредитов с ипотечным покрытием (4,7 раза). В 2006 году на их долю пришлось около 40% (в 2005 году – 20,5%). Почти 65% всех ипотечных кредитов выдано по стандартам ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Всего за 2006 год по стандартам ОАО «АИЖК» выдано кредитов кредитными организациями и займов ОАО «Коми ипотечная компания» 1406 штук на сумму 1233,74 млн. руб. (2005 год – 386 штук на сумму 211,11 млн. руб.).

Кредиты по стандартам ОАО «АИЖК» выдают: ОАО КБ «Севергазбанк» (Сыктывкарский, Ухтинский и Сосногорский филиалы), филиалы ОАО КБ «Московский банк реконструкции и развития» и ОАО КБ «Европейский трастовый банк».

Собственные программы жилищного кредитования реализуют Коми ОСБ №8617, ФКБ «Газпромбанк», АКБ «Северный народный банк», ФКБ «Роспромбанк» в г. Усинске и другие кредитные организации. Кредиты, предоставляемые с оформлением залога (не по стандартам ОАО «АИЖК») кредитными организациями, действующими на территории республики, выдаются в соответствии с порядком и требованиями, установленными кредитной организацией.

ОАО «Коми ипотечная компания» в 2006 году продолжена работа с кредитными, риэлтерскими, оценочными и страховыми организациями на территории городов Сыктывкара, Ухты, Сосногорска; открыты представительства в городах Усинске и Печоре. Уставной капитал ОАО «Коми ипотечная компания» был увеличен до 14 млн. руб.

Развитию системы ипотечного кредитования в Республике Коми способствуют меры по оказанию государственной поддержки гражданам при решении ими своих жилищных проблем с привлечением средств кредитных организаций.

В 2005 году на возмещение части затрат на уплату процентов по жилищным кредитам из республиканского бюджета было перечислено 29,1 млн. рублей, в 2006 году – 39 млн. рублей.

Участниками проекта по возмещению из республиканского бюджета части затрат на уплату процентов по жилищным кредитам на 1 января 2007 года стали 2062 человека, количество участников за год возросло на 26%.

Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, составила по итогам третьего квартала 2006 года 18,9% (плановое значение показателя в соответствии с параметрами национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на 2006 г. составляет 14%, на 2007 год – 17%).

При этом следует отметить, что улучшение жилищных условий жителей республики сдерживается как из-за недостаточного объема ввода жилья, так и из-за быстрого роста его стоимости.

Перспективы развития региональной программы ипотечного жилищного кредитования. Ведомственной целевой программой «Улучшение жилищных условий населения Республики Коми и развитие системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования» предусматривается обеспечение в республике спроса на ипотечные кредиты в количестве: в 2007 году – 1600 штук и в 2008 году – 2000 штук.

Будет продолжена работа по возмещению части затрат на уплату процентов по жилищным кредитам. На эти цели в 2007 году предусмотрено выделение из республиканского бюджета 37,7 млн. рублей.

Архангельская область

Нормативно-правовая база, регламентирующая процесс ипотечного жилищного кредитования. Важнейшими нормативно-правовыми документами являются:

☞ постановление Главы Администрации Архангельской области от 14.05.2005 №79 «Об утверждении областной целевой программы “Развитие системы ипотечного жилищного кредитования на территории Архангельской области (2003 – 2005 годы)”»;

☞ распоряжение Главы Администрации области от 20.10.2005 №996р «О приобретении акций ОАО “Архангельский региональный оператор по ипотечному жилищному кредитованию”».

Итоги реализации программы ипотечного жилищного кредитования в 2006 году. Основным предметом деятельности ОАО «Архангельский региональный оператор по ипотечному жилищному кредитованию» (АРОИЖК) в 2006 г. было выдача ипотечных займов, рефинансирование и сопровождение ипотечных кредитов (закладных), выданных первоначальными кредиторами населению на основе установленных стандартов и требований ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

В 2006 г. кредитование производилось следующими первоначальными кредиторами: открытым акционерным обществом «Коммерческий банк развития газовой промышленности Севера «Севергазбанк» (Архангельский и Котласский филиалы), АКБ «Северо-западное региональное управление» ОАО «Московский индустриальный банк»; открытым акционерным обществом «Коммерческий банк развития газовой промышленности Севера»; ОАО «Собинбанк» (Архангельский филиал); ОАО «АРОИЖК».

ОАО «АРОИЖК» за период с 01.01.2006 по 31.12.2006 г. проведена работа по следующим направлениям *на вторичном рынке жилья.*

Показатели	Количество, шт.	Сумма, млн. руб.
Количество граждан, обратившихся в ОАО «АРОИЖК» за консультациями по выдаче ипотечного кредита (займа)	2 500	
Поступило обращений граждан с заявками о получении ипотечного кредита (займа)	560	410,0
Выдано ипотечных кредитов (займов)	396	278,9
Поставлено ипотечных кредитов (займов, закладных) в Агентство и взято ОАО «АРОИЖК» на сопровождение	331	212,2

Одним из значимых показателей деятельности ОАО «АРОИЖК» на первичном рынке жилья явился выход на новый вид деятельности – инвестирование строительства жилых объектов. В 2006 г. заключено соглашение о сотрудничестве с АКБ «Московский индустриальный банк» (ОАО) и ООО «Граунд», предусматривающее осуществление совместных действий банка, регионального оператора и застройщика по завершению строительства жилого дома, расположенного в Октябрьском округе г. Архангельска. В рамках данного соглашения сформировано 16 кредитных дел и выдано подтверждений банку на заключение кредитного договора по предоставлению ипотечного кредита на общую сумму 12,1 млн. руб.

Заключены сделки по инвестированию строительства жилых объектов, в соответствии с которыми ОАО «АРОИЖК» самостоятельно инвестирует строительство, как дольщик. В частности, это были:

- договор на участие в долевом строительстве жилого дома, заключенный между ОАО «АРОИЖК» и Некоммерческим фондом ипотечного жилищного кредитования г. Вельска;
- договор долевого участия в строительстве жилого дома, заключенный между ОАО «АРОИЖК» (Дольщик) и ОАО «Октябрьский домостроительный комбинат» (Застройщик) по инвестированию строительства 12-ти-квартирного секционного жилого дома в поселке Октябрьский Устьянского района;

- договор долевого участия в строительстве жилого дома №12/ДС, заключенный между ОАО «АРОИЖК» (Дольщик) и ЖСК «Молодежный» (Застройщик), по инвестированию строительства 1-ой очереди 3–4-х-этажного кирпичного многоквартирного жилого дома в г. Архангельске, округ Майская Горка;

- договор долевого участия в строительстве жилого дома, заключенный между ОАО «АРОИЖК» (Дольщик) и ООО «Галактикстрой» (Застройщик), по инвестированию строительства 16-ти-квартирного жилого дома в г. Новодвинске;

- договор долевого участия в строительстве жилого дома, заключенный между ОАО «АРОИЖК» (Дольщик) и ИП Вотчинников М.А. (Заказчик-Застройщик), по инвестированию строительства 2-х-подъездного 24-х-квартирного жилого дома в г. Новодвинске (по ул. Добровольского).

В рамках национального проекта ОАО «АРОИЖК» самостоятельно осуществляет в г. Северодвинске строительство, как заказчик, 4-х деревянных каркасных 2-х-этажных домов согласно договору подряда, заключенному со строительной организацией ООО «СМК».

Инвестирование указанных объектов осуществляется за счет кредитных средств (за исключением г. Вельска), полученных по договору кредитной линии, заключенному между ОАО «АРОИЖК» и АКБ «Московский индустриальный банк» (открытое акционерное общество), в сумме 64,15 млн. руб. Обеспечением исполнения обязательств по указанному договору выступает государственная гарантия субъекта РФ – Архангельской области (на сумму 75 млн. руб. с учетом уплаты процентов), а также залог имущественных прав по указанным договорам и залог части залоговых, находящихся на балансе у АРОИЖК.

Таким образом, ОАО «АРОИЖК» занимает активную позицию по развитию первичного рынка жилья в Архангельской области, участвуя в строительстве объектов, общая жилая площадь которых – около 25 тыс. кв. м.

Перспективы развития программы ипотечного жилищного кредитования. В 2006 г. проведена работа по расширению инфраструктуры ОАО «АРОИЖК» на территории Архангельской области:

- подписано соглашение о сотрудничестве с кредитными организациями – ОАО «Собинбанк» (Архангельский филиал) и «Балтийский инвестиционный банк» (Архангельский филиал);

- подписаны соглашения о сотрудничестве с двумя страховыми компаниями – ОАО СК «Шексна» и филиалом ОСаО «РЕСО-Гарантия»;

- аккредитованы три оценочные компании – ИП Загоринская Т.В., ООО «Респект», ООО «Промышленная экспертиза» (Архангельский филиал);

- расширена сеть агентов ОАО «АРОИЖК» по предоставлению услуг по оформлению, выдаче ипотечных кредитов через дополнительные офисы ОАО «Коммерческий банк развития газовой промышленности Севера “Севергазбанк» (Архангельский и Котласский филиалы); АКБ «Северо-западное региональное управление» Московского индустриального банка в таких населенных пунктах, как г. Вельск, п. Октябрьский Устьянского района, города Северодвинск, Плесецк, Мирный, Новодвинск, Котлас, Няндама;

- проведены действия по перекредитованию заемщиков под меньшую процентную ставку под залог приобретенного жилья в рамках стандартов АИЖК;

- проведены действия по прекращению ипотеки и погашению закладной по заемщикам, полностью исполнившим обязательства по закладной;

- произведены действия по внесению изменений в Устав общества, касающиеся увеличения уставного капитала до 27,5 млн. руб.;

- произведены действия по выпуску дополнительных акций общества в количестве 12 000 штук на сумму 10 млн. руб.;

- проведен анализ рынка недвижимости г. Архангельска.

Динамика показателей деятельности ОАО «АРОИЖК» в 2006 г. свидетельствует об увеличении объемов ипотечного жилищного кредитования и, соответственно, объемов поставок закладных в ОАО «АИЖК», в том числе за счет предоставления ипотечных займов, выдаваемых ОАО «АРОИЖК», а также о росте числа заинтересованных в его услугах.

Новгородская область

Нормативно-правовая база, регламентирующая процесс ипотечного жилищного кредитования:

1. Областная целевая программа «Ипотечное жилищное кредитование в Новгородской области на 2004 – 2008 годы», утверждена постановлением Администрации области от 30.01.2004 №19.

2. Областной закон от 05.02.2004 №249-ОЗ «О социальной поддержке граждан, участвующих в строительстве и приобретении жилья в сфере ипотечного жилищного кредитования в Новгородской области», утвержден постановлением Новгородской областной Думы от 28.01.2004 №629-III ОД.

3. Порядок предоставления субсидий за счет средств областного бюджета на приобретение жилья, утвержден постановлением Администрации области от 10.10.2005 №364.

4. Региональная целевая программа «Социальное развитие села до 2010 года», утверждена постановлением Администрации области от 31.03.2003 №86.

5. Муниципальная Программа обеспечения жильем молодых семей в Великом Новгороде на 2002 – 2010 годы, утверждена решением городской Думы от 25.11.2002 №425.

Итоги реализации программы ипотечного жилищного кредитования в 2006 году. На территории области с 2004 года действует программа ипотечного жилищного кредитования. Ипотечные кредиты на общую сумму 362 млн. рублей получили 912 семей. В Великом Новгороде ипотека стала стандартным

продуктом, которым пользуются покупатели жилья. География кредитования постепенно расширяется по территории области. К жителям 19 районов, получившим финансовую поддержку при строительстве и приобретении жилья по целевой программе «Социальное развитие села до 2010», прибавились жители городов Боровичи, Старая Русса, Чудово, Малая Вишера, Пестово и других населенных пунктов, получившие ипотечные кредиты по стандартам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию или кредиты на льготных условиях.

Одним из наиболее востребованных направлений является ипотечное кредитование по стандартам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Стандарты предусматривают предоставление кредита на срок до 30 лет. В 2006 году процентная ставка по выдаваемым кредитам составила до 11 – 14% годовых (в зависимости от уровня риска). По сравнению с предыдущим годом количество выдаваемых кредитов увеличилось в 2,5 раза и ежемесячно составляет не менее 35. Средний размер кредита – 600 – 650 тыс. руб. на срок 15 – 20 лет. Ипотечные кредиты предоставляются не только под залог приобретаемого жилья, но и под имеющееся жилье. В качестве созаемщиков при получении кредита выступают родные и близкие заемщика.

В настоящее время Фонд осуществляет сотрудничество по ипотечному кредитованию с Новгородским филиалом ОАО КБ «Севергазбанк» и Новгородским региональным филиалом «Россельхозбанка». В стадии подписания находится соглашение о сотрудничестве с КБ «Евротрастбанк» и Новгородским филиалом ОАО «Промстройбанк», что позволит сократить сроки рассмотрения документов для получения кредита, увеличит количество кредитов и предоставит заемщикам возможность снижения процентной ставки на стадии погашения кредита. Соглашения о сотрудничестве заключены также с рядом страховых, строительных, оценочных компаний.

В 2006 году Новгородский областной фонд по ипотечному жилищному кредитованию начал предоставление займов для приобретения жилья на стадии строительства. Покупатели, получив заем на период строительства, полностью выплачивают стоимость квартиры, а после ввода дома в эксплуатацию получают ипотечный кредит на длительный срок. Строители сразу получают денежные средства для нового строительства, а граждане фиксируют стоимость приобретаемого жилья. В первой половине 2006 года выданы первые 90 займов на сумму 55 млн. рублей. В конце 2006 года дома введены в эксплуатацию, кредит на предоставление займов, полученный под гарантию Администрации области, полностью погашен в установленные сроки. В декабре 2006 года выданы следующие 13 займов на сумму 10 млн. рублей на приобретение жилья в домах, строительство которых должно быть завершено в 2007 году. В результате доля ипотечного кредитования при приобретении нового жилья увеличилась с 4,5 до 25%.

Гражданам, имеющим небольшой доход, и в первую очередь молодым, предложена ипотечно-накопительная программа. Это не банковская система ипотечного кредитования, она не требует привлечения бюджетных средств. Данное направление предусматривает внесение половины стоимости квартиры, но платежи можно осуществлять постепенно, т. е. накапливать в зависимости от возможностей семьи. Источник доходов при этом не рассматривается, поэтому здесь возможна поддержка близких.

Возможность заселения появляется после накопления необходимой суммы. Квартира передается в собственность, а владелец получает беспроцентную рассрочку по погашению ипотечного займа на срок от 3 до 10 лет. Но, как участник программы, ежегодно (в течение срока погашения) он выплачивает членские взносы в размере трех процентов от заемной суммы. Досрочное погашение выгодно для заемщика. Главное достоинство этой

программы в том, что потенциальный владелец жилья все планирует сам, а затраты на приобретение жилья при этом возрастают минимально. Это направление в области действует уже более двух лет, и его участниками стали 88 семей из Великого Новгорода и Новгородского района. 50 из них уже приобрели собственное жилье, в том числе на стадии строительства жилого дома.

В конце 2005 года было подписано постановление о порядке предоставления субсидий за счет средств областного бюджета на приобретение жилья. Согласно постановлению граждане, основным местом работы которых являются областные и муниципальные бюджетные организации, граждане, постоянно проживающие в сельской местности и работающие в агропромышленном комплексе области, а также молодые семьи, возраст супругов в которых не превышает 30 лет, имеют право на получение субсидии в размере до 30% стоимости жилья в рамках областной программы. Для получения субсидии необходимо признание гражданина и членов его семьи нуждающимися в улучшении жилищных условий, а совокупный доход семьи не должен превышать более чем в 2 раза прожиточный минимум на каждого члена семьи.

За 2006 год 90 семей получили субсидии и улучшили жилищные условия. Еще 120 семей приобрели право на получение субсидии. Субсидии используются в виде первичного взноса для участия в ипотечной и ипотечно-накопительной программах. Поступило более 500 заявлений, свыше 80% из которых – от молодых семей. Предоставление субсидий дает возможность участия в программе ипотечного жилищного кредитования молодым семьям и семьям работников социально значимых профессий.

Кроме того, на льготных условиях (8% годовых на 10 лет) 10 семьям, проживающим в городах Валдай и Старая Русса, поселках Парфино и Батецкий, оказана финансовая помощь в приобретении и строительстве жилья на сумму 2,8 млн. рублей. С учетом того, что доходы граждан в небольших населенных

пунктах значительно ниже, чем в крупных городах, и это не позволяет получить ипотечный кредит в банках в необходимом объеме, гражданам предоставляется заем в размере до 70% стоимости приобретаемого жилья под низкий процент. Сроки по предоставлению займов максимально сокращены. Средства на льготное кредитование выделяются из областного бюджета, а поручителем является администрация муниципального образования, по ходатайству которой предоставляется заем.

Перспективы развития программы ипотечного жилищного кредитования. Решается задача по увеличению объемов жилищного строительства на территории области, в том числе путем внедрения современных технологий, обеспечения доступности при получении кредитов, увеличения количества кредитных организаций, способствующих строительству жилья и развитию ипотечного кредитования.

Особое внимание будет направлено на мероприятия по снижению роста стоимости жилья, включая реализацию пилотных проектов по земельной ипотеке для обустройства земельных участков.

3. ЖИЛИЩНО-ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ: ФОРМИРОВАНИЕ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ

Проблема обеспечения жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий в Вологодской области, как и в других субъектах РФ, является одной из самых актуальных. По состоянию на 1 января 2006 г. в списках на улучшение жилищных условий числилось 53 тыс. семей, на 1 января 2007 года – более 49 тыс. семей.

В целях развития ипотечного жилищного кредитования в области приняты следующие нормативно-правовые акты:

- Программа ипотечного жилищного кредитования Вологодской области (утверждена постановлением Законодательного Собрания области от 25.11.1999 №652), в которую в последующем внесены изменения и дополнения;
- Закон области «О государственных гарантиях и льготах лицам, участвующим в приобретении и строительстве жилья с использованием механизма ипотечного кредитования» от 30.11.1999 №443-ОЗ;
- Закон области «О фонде для временного поселения граждан» от 15.07.2003 №932-ОЗ;
- «Порядок ипотечного жилищного кредитования в Вологодской области», утвержден Постановлением Правительства области от 08.08.2005 №838;
- «Положения о порядке предоставления безвозмездных субсидий» (за счет средств областного бюджета молодым семьям – участникам областной Программы ипотечного жилищного кредитования для оплаты первоначального взноса и в случае рождения (усыновления) ребенка), утверждены Постановлением Правительства области от 21.06.2005 №623.

Правительством области в 2000 году создана НО «Фонд развития ипотечного жилищного кредитования Вологодской области». С 2003 года Фонд выполняет функции регионального оператора, с непосредственным участием которого осуществляется рефинансирование в рамках общефедеральной системы ипотечного жилищного кредитования.

Основные задачи Программы ипотечного жилищного кредитования области охватывают такие вопросы:

- создание необходимых условий для обеспечения населения области доступным по стоимости жильем;
- привлечение средств населения, предприятий и финансовых институтов в реальный сектор экономики;
- активизация строительной и смежных с ней отраслей;
- разработка и внедрение новых строительных технологий для возведения недорогого социально-ориентированного жилья;
- развитие рынка недвижимости;
- создание новых рабочих мест.

На первом этапе реализации Программы (2000 – 2003 годы) основной целью было снижение финансовой нагрузки займа для населения. Фонд аккумулировал бюджетные и внебюджетные средства и осуществлял продажу жилья в кредит на условиях рассрочки платежа сроком до 10 лет под 10% годовых в размере не более 20% стоимости приобретаемого жилья. За 4 года (2000 – 2003) населению области на этих условиях было предоставлено рассрочек на сумму более 14 млн. рублей.

Следует отметить, что с первого года реализации Программы для стабилизации цен на рынке строящегося жилья инвестирование объектов жилищного строительства и реализация квартир участникам Программы осуществляется строго по закрытой (фиксированной) цене.

Расширяется география ипотеки в районах области. В настоящее время жители уже 12 муниципальных образований области

имеют возможность улучшить жилищные условия с использованием ипотечных кредитов. Правда, пока 41,6% объектов инвестирования находятся в областном центре, 30% – в центре металлургической и химической промышленности – городе Череповце.

Основные результаты реализации областной Программы ипотечного жилищного кредитования за семь лет таковы:

- проинвестировано строительство **65** жилых домов – **2143** квартиры общей площадью более 117 тыс. кв. м;
- введено **1435** квартир общей площадью более 80 тыс. кв. м;
- улучшили жилищные условия **4667** семей вологжан.

Одним из основных показателей реализации Программы является объем привлечения инвестиций в жилищную сферу области.

За 2000 – 2006 гг. в жилищную сферу области направлено более 3 млрд. руб., в том числе:

- средства граждан – 1,3 млрд. руб.;
- финансовых институтов – 1,5 млрд. руб.;
- бюджетные средства – 0,2 млрд. рублей.

В результате в среднем за 7 лет реализации Программы на один бюджетный рубль привлечено более 14 рублей частных инвестиций и ресурсов кредитных и финансовых организаций (за 2006 год – 21 рубль).

С 2003 года вологжане получили реальную возможность улучшения жилищных условий с использованием классической ипотеки, т. к. Правительство области заключило Соглашение с Федеральным агентством по ипотечному жилищному кредитованию.

В настоящее время ипотечные кредиты в рамках общегосударственной системы ипотечного жилищного кредитования предоставляют 2 банка, действующие на территории области, – ОАО КБ «Промэнергбанк», ОАО КБ «Россельхозбанк», а также предоставляются собственные займы Фонда.

Следует отметить, что, исполняя функции Регионального оператора, Фонд с момента выдачи первого ипотечного кредита (март 2003 года) и по состоянию на 01 апреля 2007 г. выкупил у банков закладных и выдал 3628 собственных займов на сумму более **1,9 млрд. руб.**, из них по результатам 2006 г. займы Фонда составляют более 62% (в денежном выражении – 844,9 млн. руб.).

По данным за 2006 г.: из общего количества семей, улучшивших жилищные условия, порядка 28% семей – работники бюджетной сферы; 67% семей – работники предприятий и организаций; 5% – частные предприниматели; средний размер кредита составил 707 тыс. руб.; средний срок пользования кредитными ресурсами – 15 лет; средний размер ежемесячного платежа – 8 тыс. руб. Средний совокупный доход семьи заемщика не превышал 26 тыс. руб.

Молодым семьям – участникам областной Программы ипотечного жилищного кредитования – за счет средств бюджета области предоставлено субсидий на сумму 71,3 млн. руб., в итоге 336 семей улучшили жилищные условия.

В целях повышения доступности жилья для данной категории населения с 2004 года выделяются средства областного бюджета:

- на первоначальный взнос молодым семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в размере 200 тыс. руб., при наличии детей размер субсидии увеличивается на 100 тыс. руб. на каждого ребенка;

- в случае рождения (усыновления) ребенка молодым семьям, без ограничений в части нуждаемости в улучшении жилищных условий, размер субсидии составляет 100 тыс. руб., но не свыше задолженности по кредиту.

За три года и первый квартал 2007 года реализации Положения по субсидированию молодых семей выделены средства

областного бюджета в размере более 76,1 млн. руб., оказана государственная поддержка 375 молодым семьям – участникам областной Программы ипотечного жилищного кредитования.

Вместе с тем спрос на данный вид государственной поддержки значительно выше. Ожидают получения субсидии свыше 1100 молодых семей, потребность на финансирование данных расходов составляет более 300 млн. рублей.

Рассматривая позицию Вологодской области по итогам 2006 года среди субъектов, входящих в Северо-Западный федеральный округ, следует отметить ее безусловное лидерство – на ее долю приходится более 35% общего объема выкупленных Агентством закладных.

Устойчивой тенденцией в 2005 – 2006 годах стало появление в системе ипотечного жилищного кредитования агентов вторичного рынка, осуществляющих рефинансирование жилищных кредитов у агентов первичного рынка.

В области в тот же период осуществлялось сотрудничество с банком Совфинтрейд, в 2007 г. выстроены договорные отношения с инвестиционным банком «КИТ-финанс» (*рефинансировано 14 закладных на сумму более 18 млн. руб.*). В 2006 году банком Совфинтрейд рефинансированы первые кредиты, предоставленные вологжанам на строящееся жилье.

С 2005 года в области активно внедряются Сбербанком, Внешторгбанком, Банком Москвы, Севергазбанком, Россельхозбанком, Промышленно-строительным банком собственные программы ипотечного жилищного кредитования. За два года ими выдано свыше 1280 кредитов на сумму более 1 млрд. руб. как на приобретение, так и на строительство жилья.

Таким образом, опыт прошедших лет показал возможность ускорения решения жилищных проблем населения за счет ипотечных кредитов, но он выявил и немало проблем в реализации этой задачи.

4. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-ИПОТЕЧНОГО РЫНКА И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Анализ состояния жилищно-ипотечного рынка Северо-Запада вместе с тем выявляет, что темпы его развития сдерживаются нерешенностью ряда проблем, многие из которых требуют неотложных мер.

Речь идет прежде всего о том, что **во всех регионах имеет место недостаточное предложение готового жилья, его высокая стоимость, низкий платежеспособный спрос населения.**

В Вологодской области, например, стоимость одного квадратного метра жилья, по данным органов Госстатистики, в 2006 году возросла на 74% по сравнению с ценами 2005 года. При среднем доходе в расчете на душу населения 12 тыс. рублей только 10% вологжан имеют возможность приобрести жилье с использованием ипотечного кредита.

Это вызывает острую необходимость совершенствования форм государственной поддержки. Требуется также активное применение новых прогрессивных технологий строительства, увеличение производства широкой номенклатуры современных высококачественных и конкурентоспособных строительных материалов. Особое внимание необходимо обратить на увеличение объемов жилищного кредитования на стадии строительства.

На период до 2010 года в рамках областной Программы ипотечного жилищного кредитования планируется добиться:

⇨ внедрения этой формы во всех муниципальных образованияах области;

⇨ инвестирования строительства и ввода жилья общей площадью 97 тыс. кв. м;

⇨ планируется выдать более 14800 штук ипотечных кредитов на сумму порядка 11,6 млрд. рублей.

В целях повышения доступности приобретения жилья рассматривается вопрос оказания государственной поддержки за счет средств областного бюджета определенным категориям населения:

- работникам бюджетной сферы – на оплату первоначального взноса в размере до 30% стоимости приобретаемого жилья с использованием средств долгосрочных ипотечных кредитов;
- работникам организаций, инвестирующих строительство жилья, в размере не более 15% стоимости приобретаемого жилья.

По прогнозу на 2007 год объемы кредитов и займов на жилье в Вологодской области составят около 3 млрд. руб., из них ипотечных – более 2 млрд. руб. А за период до 2010 года объем выдачи ипотечных кредитов увеличится до 12 млрд. рублей в год.

Другой острой проблемой является отсутствие площадок с готовыми инженерными коммуникациями.

До вступления в силу Земельного кодекса РФ (с 1 октября 2005 года) органами местного самоуправления в Вологодской области было передано в аренду, продано строительным компаниям значительное число земельных участков, имеющих инженерные коммуникации. Современная потребность в инвестировании сетей к отведенным для жилищного строительства земельным участкам, в рамках областной Программы ипотечного жилищного кредитования, составляет более 300 млн. рублей. Ограниченные возможности регионального, местного бюджетов не позволяют закладывать необходимые средства, поэтому затраты по строительству сетей включаются в стоимость 1 кв. м и оплачиваются гражданами.

В целях выполнения программы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» было бы правильно заменить форму господдержки на прямое выделение средств федерального бюджета субъектам РФ в виде целевых субвенций на инвестирование строительства коммунальной инфраструктуры. Государственная поддержка в форме прямого инвестирования позволит активизировать процесс инженерного обустройства земельных участков и, соответственно, стимулировать процесс жилищного строительства.

Исключительно важной проблемой, **ограничивающей возможность субъектов РФ ускорить обеспечение жильем молодых семей**, является невозможность использования предоставляемой молодой семье субсидии на оплату первоначального взноса за счет средств федерального и регионального бюджетов на инвестирование в долевое строительство жилья.

Учитывая сложившуюся демографическую ситуацию (по статистическим данным, на 1000 человек, проживающих в субъектах СЗФО, доля умерших более чем на 90 человек превышает количество родившихся), считаем необходимым более активное внедрение механизмов стимулирования рождаемости.

Предлагается включить в **подпрограмму «Обеспечение жильем молодых семей»**:

⇒ предоставление возможности использования молодой семьей денежных средств, полученных в виде субсидии из средств федерального бюджета, на инвестирование в долевое строительство жилья;

⇒ выделение субсидии из средств федерального бюджета на компенсацию части стоимости жилья в случае рождения (усыновления) ребенка.

Государственная поддержка требуется и еще ряду отдельных категорий – пенсионерам, инвалидам, малообеспеченным группам населения.

В Вологодской области по состоянию на 01.01.2007 состоит в списках на улучшение жилищных условий порядка 7 тыс. семей, относящихся к категории граждан, обеспечение жильем которых осуществляется за счет средств федерального бюджета. Это инвалиды, участники ВОВ, жители блокадного Ленинграда, ликвидаторы радиационных аварий и катастроф. Учитывая выделяемые объемы финансирования (порядка 400 свидетельств и сертификатов), обеспечение жильем данной категории граждан при сложившихся условиях будет осуществляться в течение не менее чем 15–17 лет – срока, который социально неприемлем.

Добавим к этому, что на момент выделения средств рыночная стоимость 1 кв. м жилья в муниципальных образованиях значительно превышает размер средней рыночной стоимости 1 кв. м, устанавливаемый Министерством регионального развития. Так, на второй квартал 2007 г. данным Министерством для Вологодской области установлена стоимость 1 кв. м – 21250 руб. Фактически же средняя стоимость 1 кв. м по области составляет 33 тыс. руб. Таким образом, превышение реальных цен над установленными достигает порядка 55%.

В связи с этим в развитие подпрограммы **«Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» целесообразно:**

- предоставить право использования субсидий, выделяемых по сертификатам, на участие в долевом строительстве жилья или ипотечном кредитовании;
- ввести норму государственной поддержки из федерального бюджета для семей на компенсацию части стоимости жилья в случае рождения (усыновления) ребенка, без ограничения возраста родителей, в том числе многодетным семьям.

Следует также **изменить систему расчета размера субсидии** при обеспечении жильем отдельных категорий населения:

- с учетом количества членов семьи;
- по средней рыночной стоимости, сложившейся в муниципальном образовании на момент выделения средств (поскольку низкая цена за 1 кв. метр жилья, утвержденная Минрегионом РФ для предоставления субсидий, затрудняет реализацию права на обеспечение жильем данных категорий граждан).

Особое внимание следует обратить на проблемные вопросы жилищно-коммунального хозяйства, так как в сегодняшнем состоянии эта отрасль характеризуется низкой инвестиционной привлекательностью и требует больших инвестиций для модернизации и развития. Предприятия ЖКХ находятся практически в предбанкротном состоянии и не подпадают под критерии кредитования и предоставления государственных гарантий.

Проблема также усугубляется наличием большой задолженности предприятий коммунального хозяйства. Пока не решен вопрос о принятии нормативного документа, предусматривающего процедуру финансового оздоровления и реструктуризации задолженности предприятий ЖКХ.

Учитывая ограниченные возможности региональных и местных бюджетов в решении указанных вопросов, **было бы правильно заменить формы господдержки, предусмотренные в рамках федеральной подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»** в виде субсидирования процентной ставки, на выделение прямых инвестиций в форме субвенций субъектам РФ.

Совершенствование форм и видов государственной поддержки в рамках федеральных целевых подпрограмм позволит значительно ускорить обеспечение населения России доступным и комфортным жильем.

ПРИЛОЖЕНИЯ



Рисунок 1. Целевые ориентиры реализации проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» к 2010 году

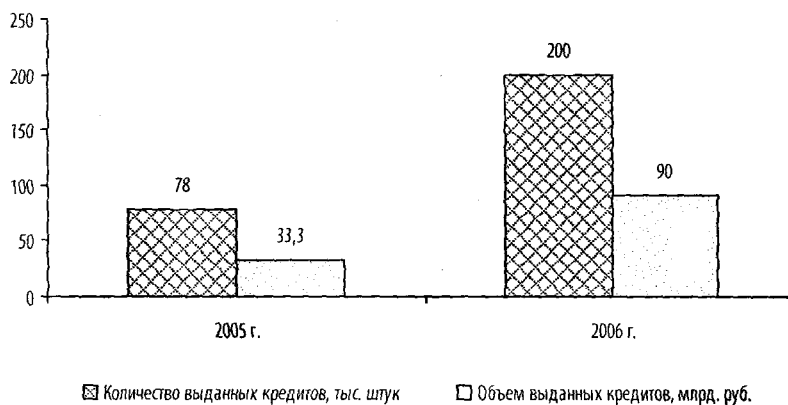


Рисунок 2. Объемы жилищного кредитования в Российской Федерации в 2005 – 2006 гг.

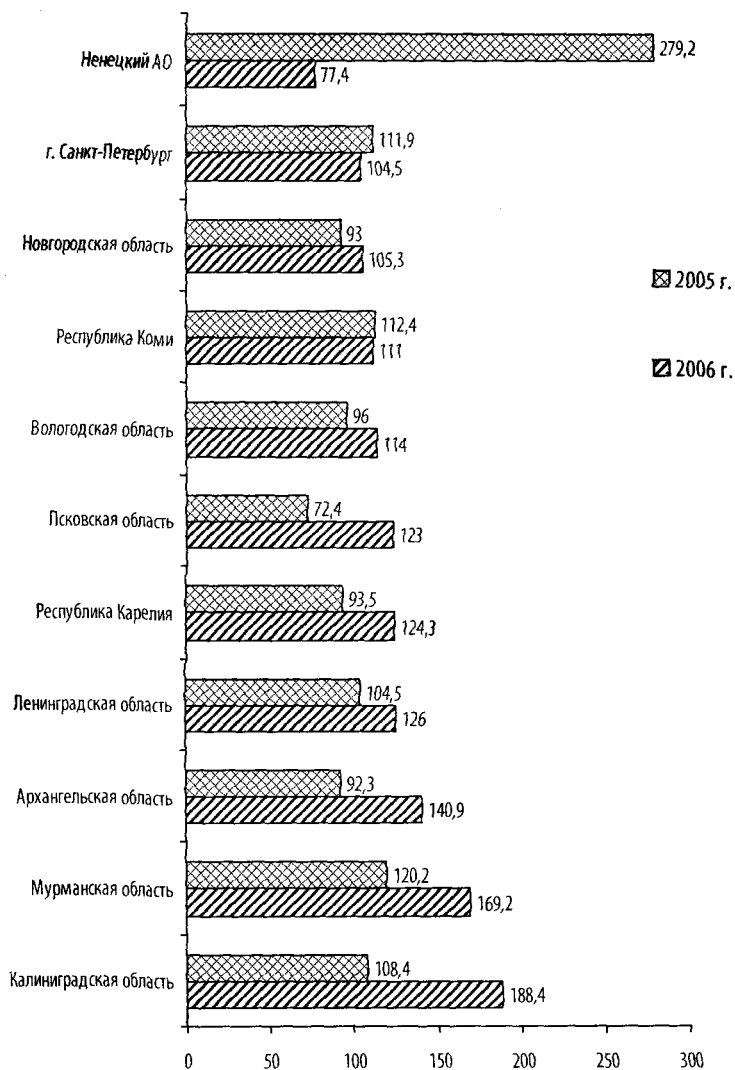


Рисунок 3. Строительство жилых домов в Северо-Западном федеральном округе, в % к предыдущему году

Результаты реализации региональных программ ипотечного жилищного кредитования в 2000 – 2006 гг. в субъектах СЗФО

- улучшили жилищные условия более 20 тысяч семей
- воспользовались государственной поддержкой более 3 тысяч семей
- введено жилья более 160 тысяч кв. м

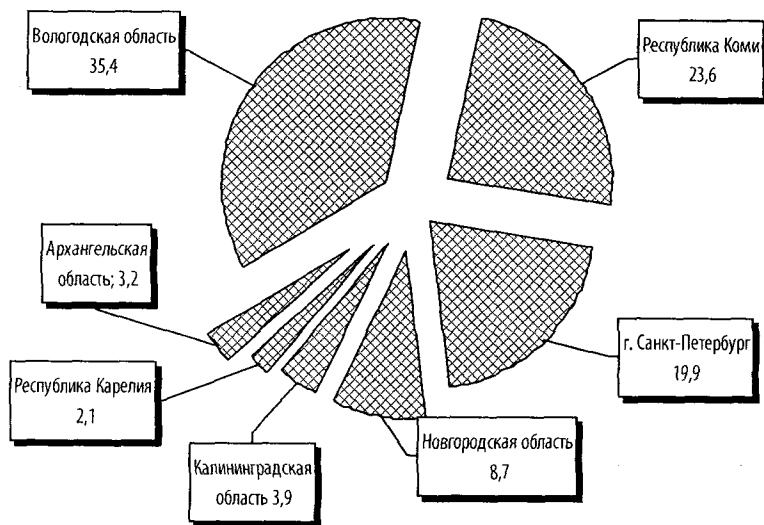


Рисунок 4. Участие субъектов СЗФО в развитии общефедеральной системы ипотечного жилищного кредитования, %

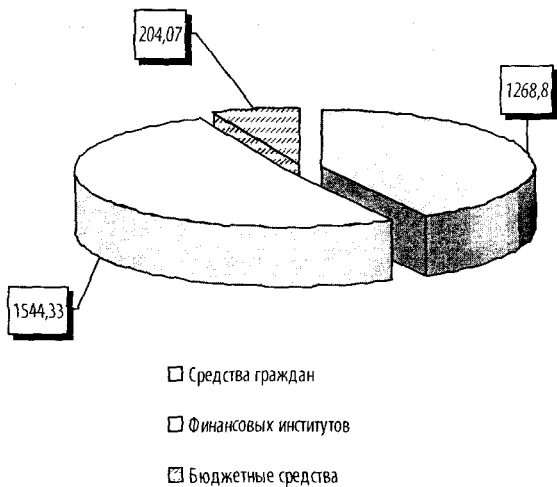


Рисунок 5. Объем привлечения инвестиций в жилищную сферу Вологодской области за период 2000 – 2006 г., млн. руб.

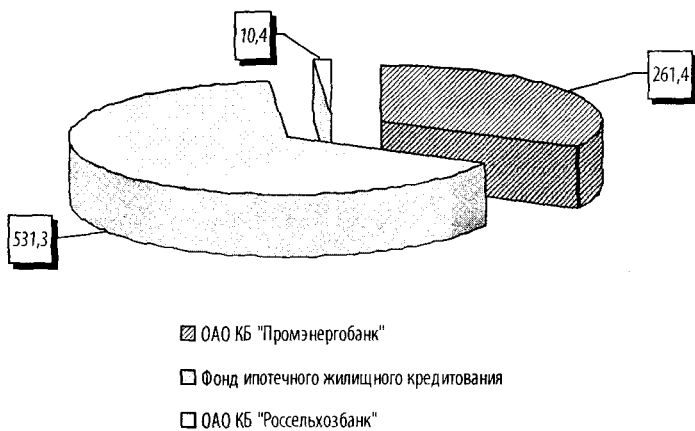


Рисунок 6. Участие структур Вологодской области в общефедеральной системе ипотечного жилищного кредитования в 2006 году, млн. руб.

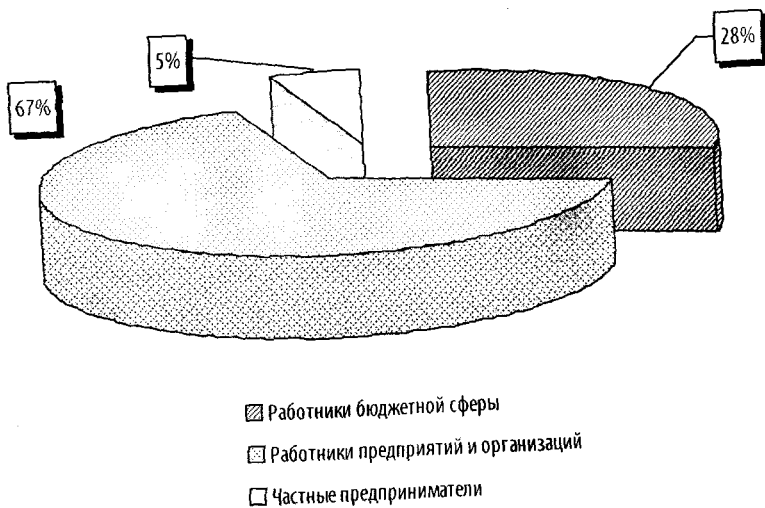


Рисунок 7. Структура участников Программы ипотечного жилищного кредитования Вологодской области за 2006 год

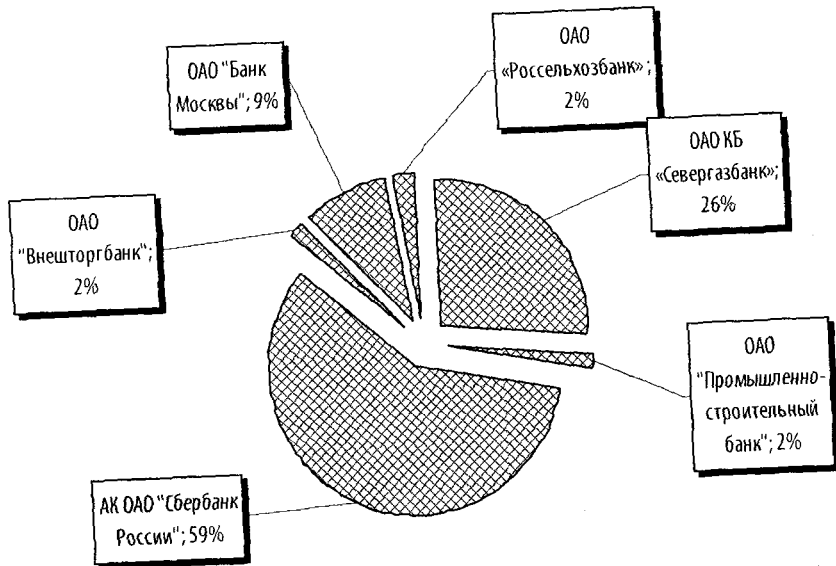
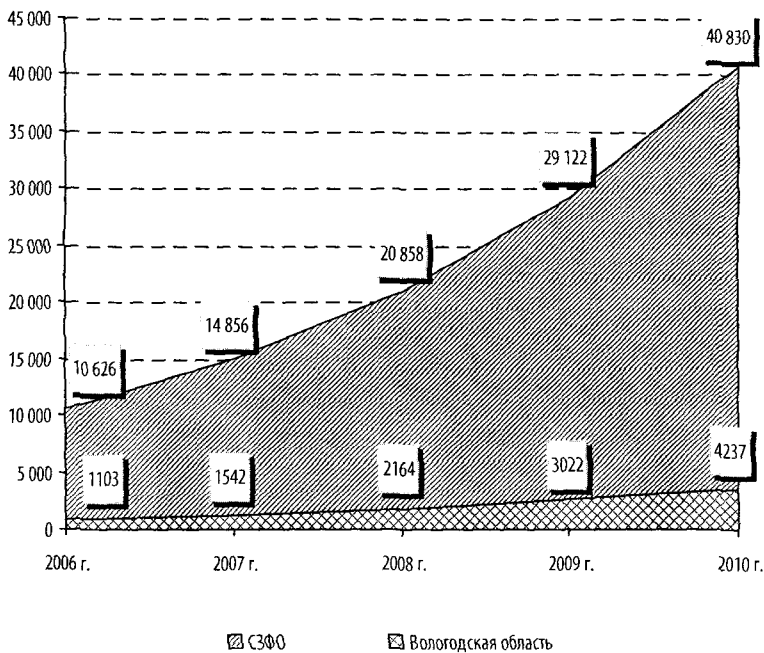


Рисунок 8. Кредитные организации, реализующие собственные программы на территории Вологодской области в 2006 году

**Задачи по реализации приоритетного национального проекта
«Доступное и комфортное жилье – гражданам России»
в Вологодской области в 2006 – 2010 гг.**

- объем ввода жилья 2162 – тыс. кв. м
- улучшат жилищные условия с использованием ипотечного жилищного кредитования 24,5 тыс. семей
- объем выдачи ипотечных жилищных кредитов 12 млрд. руб.



**Рисунок 9. Прогноз объема рынка ипотечного кредитования в регионах
Северо-Запада в 2006 – 2010 гг., млн. руб.**

Научное издание

Гордина Ольга Николаевна

**ЖИЛИЩНО-ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК СЕВЕРО-ЗАПАДА:
СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ**

<i>Редакционная подготовка</i>	<i>Л.Н. Воронина</i>
<i>Технический редактор</i>	<i>А.А. Воробьева</i>
<i>Корректор</i>	<i>Л.В. Зарубалова</i>

Подписано в печать 28.04.2007.

Печать цифровая. Бумага офсетная. Формат бумаги 60×84 ¹/₁₆.

Усл. печ. л. 2,3. Печ. л. 2,5. Тираж 150 экз. Заказ № 161.

160014, г. Вологда, ул. Горького, 56а, ВНКЦ ЦЭМИ РАН
Тел. 54-43-85, e-mail: common@vscc.ac.ru