

Российская академия наук
Вологодский научно-координационный центр ЦЭМИ РАН



О. Н. Гордина

**ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ
КРЕДИТОВАНИЕ:
ОПЫТ И ПРОБЛЕМЫ**

Вологда • 2008

ББК 65.262.232

Г68

Печатается по решению
Ученого совета
ВНКЦ ЦЭМИ РАН

Гордина, О.Н. Ипотечное жилищное кредитование: опыт и проблемы [Текст] / О.Н. Гордина. — Вологда: Вологодский научно-координационный центр ЦЭМИ РАН, 2008. — 88 с.: ил.

В книге анализируется практика деятельности органов региональной власти и управления субъектов Северо-Западного федерального округа РФ по реализации национального приоритетного проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». В центре анализа находятся вопросы состояния и перспектив развития ипотечного жилищного кредитования, определение мер, направленных на повышение его результативности.

Адресована работникам структур, занимающихся проблемами развития жилищного строительства, исследователям, преподавателям, аспирантам и студентам учебных заведений по подготовке кадров управления социально-экономическим развитием.

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

ISBN 978-5-93299-123-7

© О. Н. Гордина, 2008

© Вологодский НКЦ ЦЭМИ РАН, 2008

Предисловие



В конце 2007 года была издана подготовленная мной работа «Жилищно-ипотечный рынок Северо-Запада: состояние и проблемы» (Вологда: Вологодский научно-координационный центр ЦЭМИ РАН, 2007. – 44 с.). В ней обоснована огромная социальная и экономическая важность ускорения обеспечения граждан России доступным и комфортным жильем. Показана роль принятого по этому вопросу органами высшей власти страны приоритетного национального проекта. Представлены основные направления деятельности по его реализации на материалах Северо-Западного федерального округа РФ.

Особое внимание в работе уделено анализу состояния и тенденций развития жилищно-ипотечного рынка. Аналитический обзор завершался итогами 2006 года.

В 2007 году в целом по России, в том числе и в субъектах СЗФО, был сделан значительный шаг вперед как в развитии ипотечного жилищного кредитования, так и в расширении возведения жилья за счет этого источника. Увеличение объемов жилищно-ипотечного строительства более четко высветило проблематику его дальнейшего развития.

Тенденциям, наблюдающимся в ходе становления ипотечного жилищного кредитования, и проблемам, от решения которых зависят перспективы его дальнейшего развития, посвящена настоящая работа. При этом упор сделан на практическую сторону дела, освещение конкретных задач, требующих первоочередного решения в сфере обеспечения населения доступным и комфортным жильем.

*О.Н. Гордина,
заместитель начальника Департамента
финансов Вологодской области*

1. Жилищно-ипотечный рынок Северо-Западного федерального округа РФ: итоги 2007 года и проблемы развития

Наличие доступного и комфортного жилья для различных категорий граждан наглядно отражает степень социально-экономического развития страны, уровень жизни населения и социальный климат в обществе.

В современной России основой государственной политики в вопросе улучшения жилищных условий граждан признана ориентированность на создание условий, позволяющих удовлетворять потребность в жилье экономически активной части населения страны, а также оказание эффективных мер государственной поддержки тем категориям граждан, которые в силу объективных причин не могут решить жилищную проблему самостоятельно.

С целью ускорения решения жилищной проблемы, эффективного проведения жилищной реформы и повышения ее социальной направленности с 2006 года реализуется приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Одной из основных задач проекта является создание условий для развития жилищного и жилищно-коммунального секторов экономики и повышения уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья.

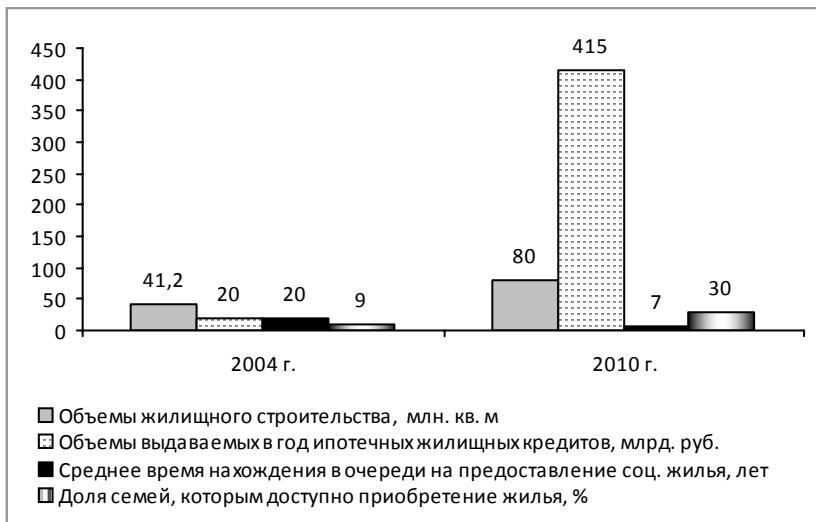


Рис. 1.1. Ожидаемые итоги реализации проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» к 2010 году

Ожидаемыми итогами реализации Национального проекта к 2010 году являются показатели, приведенные на *рисунке 1.1.*

Они предусматривают в целом по стране:

- увеличение до 80 млн. кв. м в год объемов жилищного строительства;
- увеличение объемов выдаваемых ипотечных жилищных кредитов до 415 млрд. руб. в год;
- снижение среднего времени нахождения в очереди с 20 до 5 – 7 лет;
- увеличение доли семей, которым доступно приобретение жилья, в 3,2 раза – с 9 до 30%.

Исходя из основных задач проекта, рассмотрим результаты его реализации в период 2006 – 2007 гг. в субъектах, входящих в Северо-Западный федеральный округ.

На *рисунке 1.2* показаны объемы строительства в округе жилых домов.

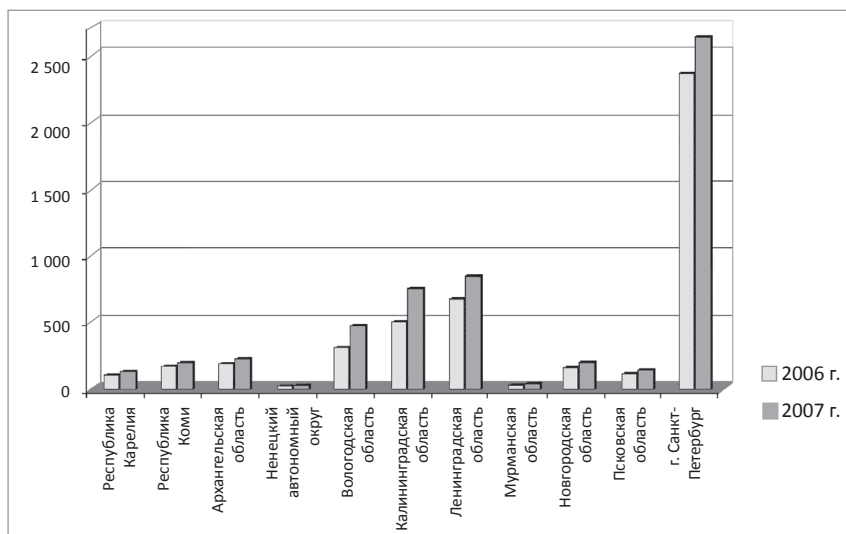


Рис. 1.2. **Строительство жилых домов в Северо-Западном федеральном округе в 2006 – 2007 гг., тыс. кв. м**

Как видно, в 2007 году по сравнению с 2006 годом прирост объема ввода жилья по субъектам, входящим в СЗФО, составил более 20%. Наиболее высокий прирост объема ввода жилья был в Калининградской области – 49,8%, Вологодской – 44,1% и Ленинградской области – 25,7%. Вместе с тем по объему ввода лидирующее место занимает г. Санкт-Петербург: в 2007 году здесь введено жилья более 2 500 тыс. кв. метров.

Что касается ипотечных жилищных кредитов, то проблема здесь осложняется тем, что финансовыми средствами, достаточными для приобретения жилья в собственность при существующем уровне цен на него, большая часть населения округа не обладает. Среднемесячные денежные доходы на душу населения, по данным государственной статистики, за 11 месяцев 2007 года составили по округу 15 074 рубля. Их размеры в сопоставлении с потребительскими расходами представлены на *рисунке 1.3*.

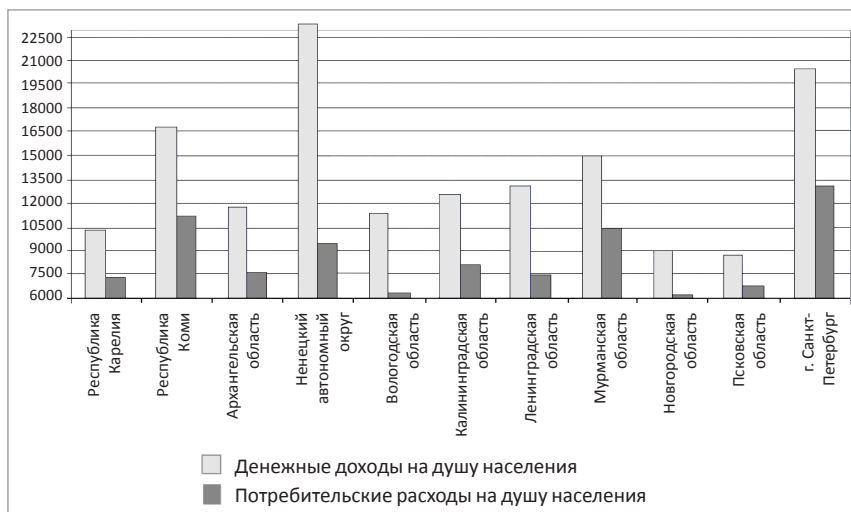


Рис. 1.3. Душевые денежные доходы и потребительские расходы в Северо-Западном федеральном округе (за 11 месяцев 2007 года, руб.)

Самые высокие денежные доходы приходятся на Ненецкий автономный округ (более 23 тыс. рублей), а самые низкие зафиксированы в Псковской и Новгородской областях – порядка 9 тыс. руб. Следует отметить, что Северо-Запад среди всех округов по данному показателю занимает лишь третье место.

В то же время средняя цена за 1 кв. м жилья составляла по Северо-Западному федеральному округу по состоянию на ноябрь 2007 г. на первичном рынке жилья 58 360 руб., на вторичном рынке жилья 44 189 руб. Лидирует по этому показателю г. Санкт-Петербург – соответственно 80 251 руб. и 59 000 руб. (рис. 1.4).

В целом по СЗФО стоимость 1 кв. м превышает среднемесячный доход населения в 4 раза на первичном рынке и в 3 раза на вторичном рынке жилья.

Это обстоятельство существенно сдерживает наращивание ипотечного жилищного кредитования. Однако его

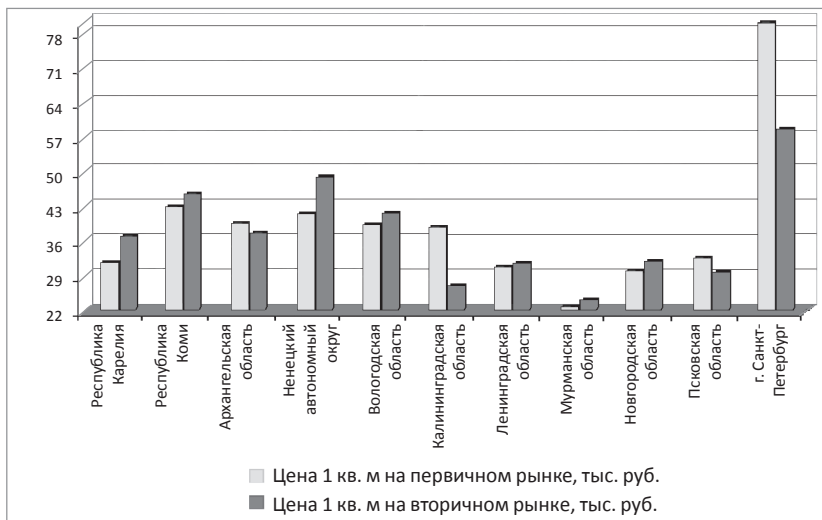


Рис. 1.4. Средние цены на первичном и вторичном рынке жилья в Северо-Западном федеральном округе в 2007 году, руб. за 1 кв. м

развитие в 2007 году, как и в предшествующем, было весьма заметным. Увеличилось как количество выданных ипотечных кредитов, так и сумма ипотечного кредитования.

Из данных *рисунка 1.5* видно, что наибольшее число кредитов выдается в г. Санкт-Петербурге – 18 648. И это понятно: город является мегаполисом и обладает развитой банковской системой.

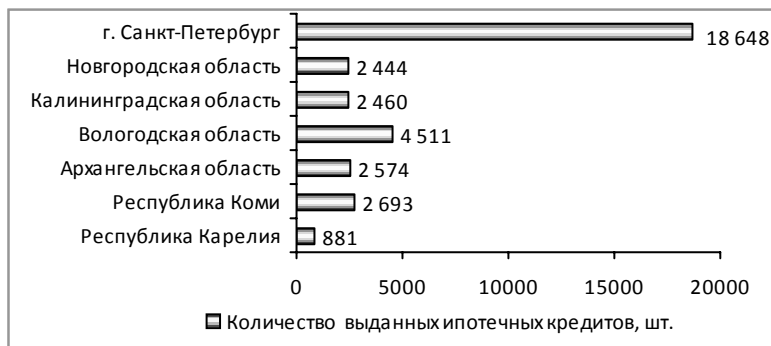


Рис. 1.5. Реализация ипотечного жилищного кредитования в 2007 году

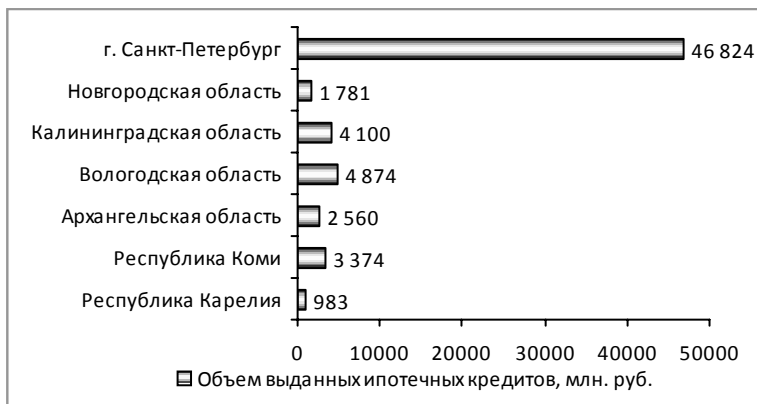


Рис. 1.6. **Реализация ипотечного жилищного кредитования в 2007 году**

Что касается регионов, то здесь следует отметить Вологодскую область, а также Республику Коми, Архангельскую, Калининградскую и Новгородскую области. Всего населению в 2007 г. предоставлено ипотечных кредитов на сумму, превышающую 64 млрд. руб. (по регионам *см. рис. 1.6*).

Важнейшим организационным механизмом реализации национального проекта является федеральная целевая программа «Жилище», в состав которой входят 4 подпрограммы.

Рассмотрим ход их осуществления и проблемы, возникающие на этом пути, подробно.

1. Подпрограмма «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства».

Во всех субъектах СЗФО идет развитие коммунальной инфраструктуры. Сети подводятся к участкам комплексной застройки жилых домов.

Калининградская область победила в двух конкурсах Росстроя. В 2007 году здесь проведено 9 открытых земельных аукционов, на которых реализовано 133 земельных участка.

В Новгородской области разработан проект «Деревяницкий жилой район Великого Новгорода», стоимость инженерной инфраструктуры которого составляет 4 430 млн. руб., транспортной инфраструктуры — 1 850 млн. руб., намечаемый ввод общей площади жилья — 1 051,2 тыс. кв. м.

В Вологодской области отобрано для строительства магистральных сетей к трем микрорайонам города Череповца, где будет введена 641 тыс. кв. м жилья. В настоящее время в области сформирован перечень резервных земельных участков под жилищное строительство. Их площадь составляет 7 213 га, из которых пока только 10% имеют возможность подключения к коммунальной инфраструктуре. Область вошла в число 11 регионов, отобранных Правительством РФ для реализации пилотных проектов комплексной жилищной застройки. Определены 4 крупных земельных участка площадью более 500 га в г. Вологде и г. Череповце. При полном их освоении будет построено более 3 млн. кв. м общей площади жилья, обеспечено жильем более 160 тыс. вологжан. Из областного бюджета на развитие инженерной инфраструктуры мест жилой застройки 22 муниципальным образованиям выделено 15,9 млн. рублей. Выделенные районам средства в основном расходуются на строительство сетей электроснабжения, водоснабжения и дорог.

Однако в решении задач подпрограммы имеет место целый ряд нерешенных вопросов. Речь идет, прежде всего, о том, что организационно-хозяйственный механизм государственной поддержки в виде погашения процентной ставки по кредитам, полученным на оснащение земельных участков коммунальной инфраструктурой в рамках реализации подпрограммы, действует неэффективно. Дотационные муниципальные образования не могут воспользоваться кредитными ресурсами ввиду отсутствия достаточного

залогового обеспечения, а у муниципальных образований, имеющих профицитные бюджеты, отсутствует необходимость привлекать кредиты банков.

Для эффективной реализации подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой» целесообразно:

⇒ заменить существующую форму государственной поддержки на прямое субсидирование из федерального бюджета на условиях софинансирования, что позволит дотационным районам воспользоваться кредитными ресурсами; они станут полноправными участниками данной подпрограммы, получат возможность получения средств из федерального бюджета на обеспечение автомобильными дорогами мест массовой застройки;

⇒ рассмотреть вопрос выделения на условиях софинансирования целевых субсидий из федерального бюджета на развитие коммунальной инфраструктуры и обеспечение дорогами перспективных участков комплексного жилищного строительства в рамках реализации регионального пилотного проекта.

2. Подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры».

На *рисунке 1.7* представлены объемы финансирования, направленные на решение этой задачи в 2007 году по регионам СЗФО.

Показательным примером реализации данной подпрограммы является опыт Калининградской области. В 2007 году на выполнение работ по модернизации инженерных систем жилищно-коммунального хозяйства в области направлено 1 155,8 млн. руб. В этом году мэрией города Калининграда и Фондом «Институт экономики города» завершена

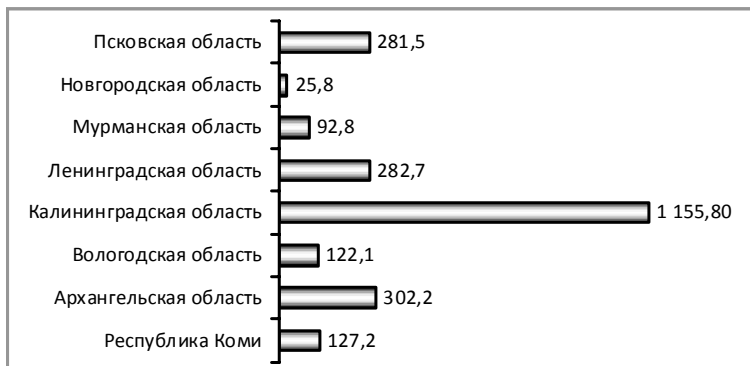


Рис. 1.7. **Финансирование подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» в 2007 году, млн. руб.**

подготовка материалов для проведения концессионного конкурса на реконструкцию системы теплоснабжения областного центра.

В Вологодской области в настоящее время остро стоит проблема по ремонту и замене существующих сетей коммунальной инфраструктуры. Протяженность уличной водопроводной сети в городах и поселках области равна 2,7 тыс. км, из которых 748 км, или 28%, нуждаются в замене. Обеспеченность водопроводом в области составляет 65%, что ниже, чем в среднем по России (74,8%) и в СЗФО (79,5%). В области необходима также неотложная реконструкция и замена 198 км канализационной сети (19%), 520 км (26%) тепловых сетей. Участие области в данной подпрограмме с выделением софинансирования из областного бюджета дает надежду на ускорение решения этих проблем.

В Республике Коми реализовывались мероприятия ведомственных целевых программ «Газификация населенных пунктов», «Развитие жилищного строительства в сельской местности» в сумме 127,2 млн. руб.

И все же главным проблемным вопросом в реализации данной подпрограммы является недостаточное выделение средств. Так, на 2008 год от Вологодской области направлена заявка в Росстрой на сумму 287,8 млн. рублей для финансирования 16 объектов коммунальной инфраструктуры, но предусмотрено выделение средств из федерального бюджета только на 2 объекта.

Необходимо обеспечивать выделение средств из федерального бюджета на реализацию подпрограммы в соответствии с суммами на условиях софинансирования. Дополнить ФЦП «Жилище» подпрограммой по обеспечению государственной поддержки разработки документов.

3. Подпрограмма «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан, установленных законодательством».

По информации, представленной субъектами, на обеспечение жильем отдельных категорий граждан израсходовано более 900 млн. руб., улучшили жилищные условия 1 209 семей. Из *рисунка 1.8* видно, что наиболее активно решается данный вопрос в Вологодской, а также в Псковской и Новгородской областях.

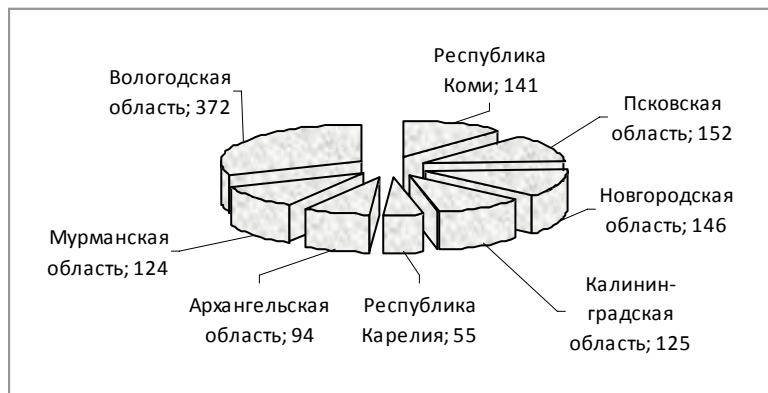


Рис. 1.8. Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, чел.

При реализации данной подпрограммы возникают следующие проблемы. Во-первых, увеличилось количество отказов граждан от получения государственных жилищных сертификатов по причине необходимости сдачи имеющегося жилья, предусмотренной законодательством, в то время как размер субсидии не позволяет приобрести жилую площадь большую, чем имеется у гражданина. И, во-вторых, отсутствует возможность использования выделенных субсидий на приобретение строящегося жилья.

Для решения данных проблем, на наш взгляд, следует:

⇒ Внести изменения в федеральную подпрограмму «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан» в части предоставления права использования субсидий, выделяемых по сертификатам, на участие в долевом строительстве жилья и с использованием иных механизмов ипотечного кредитования, дополнив перечень лиц, которым оказывается помощь в обеспечении жильем за счет средств федерального бюджета, следующими категориями граждан: многодетными семьями, инвалидами войны и труда, вставшими на учет по улучшению жилищных условий в период с 1 января 2005 года по 1 марта 2005 года.

⇒ Развивать социальную ипотеку, представляющую собой самостоятельные адресные программы ипотечного кредитования отдельных категорий граждан, имеющих право на государственную поддержку (военнослужащих в рамках накопительно-ипотечной системы, молодых семей, бюджетников, граждан, использующих средства материнского (семейного) капитала и т. д.).

⇒ Для совершенствования механизмов оказания адресной поддержки населению пересмотреть порядок

определения размера субсидии с учетом реальной рыночной стоимости жилья, поскольку, из-за установленного неоправданно низкого уровня цен, граждане – участники подпрограммы зачастую вынуждены искать обходные пути для реализации своих жилищных прав или приобретать жилье на вторичном рынке.

⇒ Помимо предоставления государственной поддержки в форме денежных средств развивать такую форму поддержки, как бесплатное или на льготных условиях предоставление земельного участка под жилищную застройку.

⇒ Следует внести изменения в федеральные законы от 12 января 1995 года №5-ФЗ «О ветеранах» и от 24 ноября 1995 года №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» в части обеспечения жильем граждан, исходя из числа лиц, имеющих право на указанные меры социальной поддержки, и членов семьи, состоящих с ними на учете для улучшения жилищных условий, установив нормативы обеспечения общей площади жилого помещения: 18 кв. м на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 42 кв. м – на семью из двух человек, 33 кв. м – на одиноко проживающих граждан, при средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по субъекту Российской Федерации, устанавливаемой федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

4. Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей».

В рамках реализации подпрограммы по обеспечению жильем молодых семей субъектами Северо-Запада используются такие формы государственной поддержки, как субсидирование процентных ставок (республики Карелия и Коми), выделение средств на оплату первоначального

взноса при покупке жилья (г. Санкт-Петербург и Вологодская область). Благодаря данной финансовой помощи улучшили свои жилищные условия по округу около 3 тыс. молодых семей.

В Калининградской области улучшили жилищные условия 1 217 молодых семей. Это практически 30% от общего числа молодых семей, улучшивших жилищные условия по СЗФО.

В Вологодской области на 2008 год сформирован список молодых семей, изъявивших желание получить субсидию, в количестве 487 семей.

Наиболее проблемным вопросом реализации данной федеральной подпрограммы является невозможность использования выделенных субсидий на приобретение строящегося жилья.

Для развития строительства жилья для молодых семей полагаем необходимым:

- С целью эффективного использования средств, выделяемых на субсидии молодым семьям, а также с целью снижения стоимости 1 кв. м жилья и исключения услуг риэлтеров, внести изменения в федеральную подпрограмму в части возможности использования субсидий на инвестирование в долевое строительство квартиры.

- Предоставить право субъектам на использование остатка средств предыдущих лет для предоставления субсидий молодым семьям.

В рамках ФЦП «Жилище» реализуются также мероприятия по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья. Данные по финансированию этих мероприятий по регионам округа за 2007 год представлены на *рисунке 1.9*.

В целом субъектами Северо-Запада было направлено на эти цели более 800 млн. руб. (без Калининградской

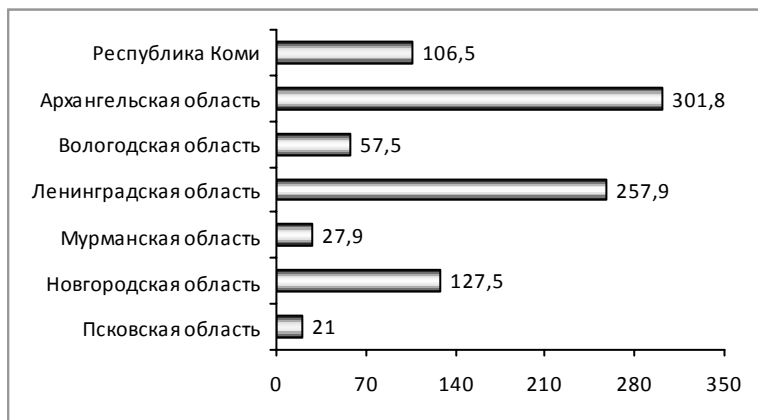


Рис. 1.9. **Финансирование переселения граждан из ветхого и аварийного жилья в 2007 году**, млн. руб.

области, Республики Карелия, г. Санкт-Петербурга). Однако расселение жителей из ветхого и аварийного жилья идет недостаточными темпами.

Одним из механизмов его активизации является развитие застроенных территорий, при котором застройщик, получая земельный участок, в обязательном порядке обеспечивает расселение граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания. Как правило, данная территория обеспечена инженерной и социальной инфраструктурой, что позволяет застройщику снизить затраты в целом при строительстве жилого дома. Такой механизм является особенно актуальным для привлечения внебюджетных инвестиций и решения в целом проблемы ветхого и аварийного жилья на территории крупных городов.

Вместе с тем для ускорения решения проблемы переселения граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания и/или с высоким уровнем износа, необходимо разработать отдельную программу с софинансированием из федерального бюджета не менее 70%.

Теперь о ходе реализации региональных программ ипотечного жилищного кредитования.

В 2007 году участниками федеральной системы ипотечного жилищного кредитования являлись 8 субъектов Северо-Запада. В 2008 году приступили к реализации региональной целевой программы «Развитие системы ипотечного кредитования и жилищного строительства» на территории Мурманской области. В области создан региональный ипотечный оператор – ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования Мурманской области». В течение шести лет реализовывалась Муниципальная программа ипотечного жилищного кредитования в Псковской области. В 2007 году она завершена.

В целом по региону количество выданных ипотечных кредитов в рамках региональных программ ипотечного жилищного кредитования характеризуется данными, представленными на *рисунке 1.10*.

В рамках региональных программ ипотечного жилищного кредитования в 2007 улучшили жилищные условия более 8 тыс. семей, им выдано кредитов на сумму более 10 млрд. руб. Лидирующие позиции здесь занимают г. Санкт-Петербург, республики Коми, Карелия, а также Вологодская область. Особо следует отметить, что количество ипотечных кредитов, выданных в 2007 году в рамках региональных программ, превысило уровень 2006 года почти в два раза.

Северо-Западный федеральный округ занимает третье место в России по количеству рефинансированных кредитов в Российской Федерации. На *рисунке 1.11* приводятся эти показатели по регионам округа.

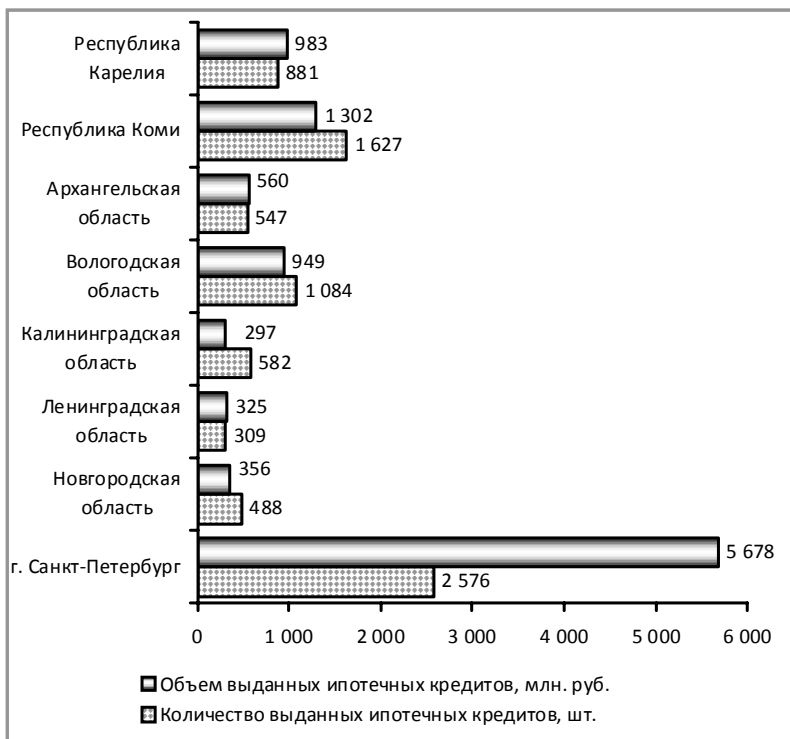


Рис. 1.10. Количество и объем выданных ипотечных кредитов в рамках региональных программ ипотечного кредитования в 2007 году

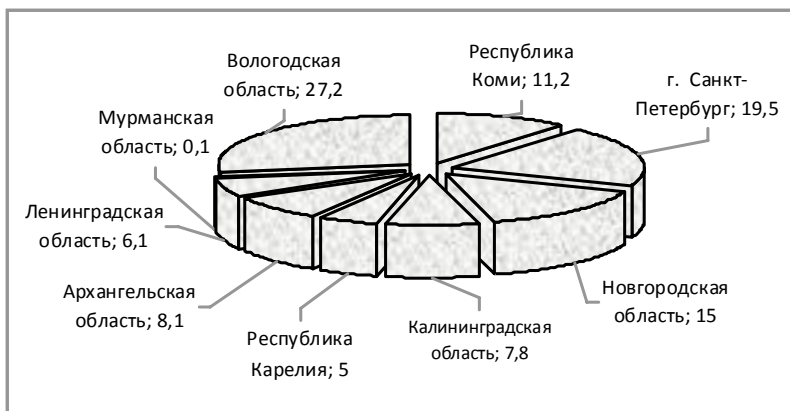


Рис. 1.11. Участие субъектов СЗФО в развитии общефедеральной системы ипотечного жилищного кредитования в 2007 году, %

Ведущие позиции за 2007 год по количеству рефинансированных кредитов занимают Вологодская область – 27,2% (1 137 шт.), г. Санкт-Петербург – 19,5% (814 шт.), Новгородская область – 15% (625 шт.). Всего количество рефинансированных кредитов в сравнении с 2006 годом увеличилось на 46% и составило 4 173 шт.

Также в целом по СЗФО произошло снижение средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам с 13,14% в 2006 году до 12,66% в 2007 году. По ставкам ниже, чем в среднем по СЗФО, ипотечные кредиты выдавались в Новгородской области – 12,27%, Вологодской области – 12,39%, Республике Карелия – 12,5%. При этом средний срок кредитования остался неизменным и равен 181 месяцу (15 лет).

Вместе с тем при реализации региональных программ ипотечного кредитования выявлен ряд острых проблемных вопросов. Речь идет, прежде всего, о возрастании соотношения спроса на ипотечные кредиты в сравнении с объемами жилищного строительства (*рис. 1.12.*).

Учитывая возрастающие объемы кредитования, необходимо особое внимание уделять наращиванию темпов жилищного строительства, т. к. при сохранении текущих темпов жилищного строительства платежеспособный спрос значительно превысит предложение по новому жилью. И данная ситуация, безусловно, спровоцирует рост цен на рынке жилья.

Для нормального функционирования рынка жилья нужно ежегодно вводить в эксплуатацию не менее одного квадратного метра в расчете на одного человека. В то же время решение задачи перехода к массовой ипотеке существенно зависит и от темпов развития вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования.

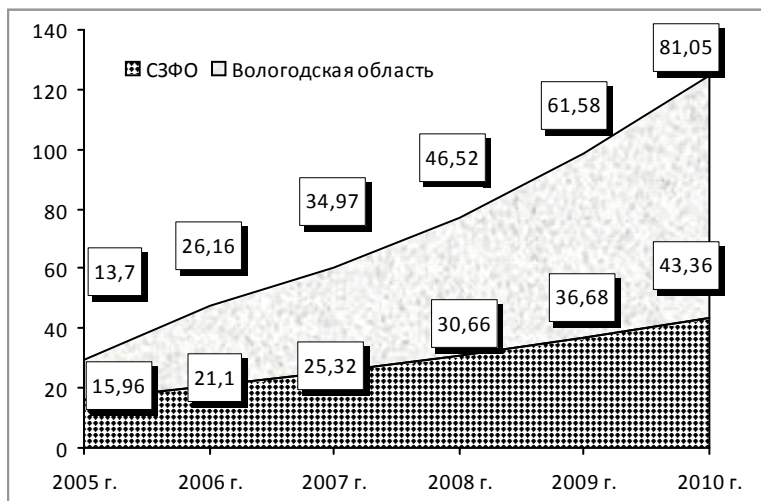


Рис. 1. 12. Соотношение спроса на ипотечные кредиты и объемов жилищного строительства в регионах СЗФО за период 2005 – 2010 гг., %

Полагаем, что при активизации работы в 2008 году в регионах округа есть возможность:

⇒ увеличить долю семей, способных приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств;

⇒ увеличить годовой объем ипотечных кредитов до 600 млрд. рублей.

В следующей главе подробнее охарактеризуем состояние и ближайшие перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в каждом из субъектов округа.

2. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в регионах СЗФО

РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

В порядке реализации мероприятий, предусмотренных Концепцией развития системы ипотечного кредитования в Российской Федерации, одобренной постановлением Правительства РФ от 11.01.2000 г. №28, в Республике Карелия уже в 2000 году была разработана и утверждена постановлением Правительства Республики от 25.12.2000 г. №338-П республиканская программа развития ипотечного жилищного кредитования на 2001 – 2003 и до 2006 года. Заказчиком программы было утверждено Министерство строительства, исполнителем – ГУЛ РК «Фонд госимущества Республики Карелия».

В рамках программы первые ипотечные кредиты были выданы в 2002 году муниципальным банком «Онего» – из средств бюджета республики, предоставленных ему для этих целей. Всего за 2002 год был выдан 21 кредит на сумму 3,5 млн. рублей. На этих кредитах впервые был применен механизм государственной поддержки граждан при улучшении ими жилищных условий. Процентная ставка по ипотечным кредитам была 18%.

Компенсация процентной ставки по выданным кредитам в 2002 – 2003 гг. составляла от 8 до 10% годовых, по кредитам в 2004 – 2006 гг. – 6% годовых (процентная ставка снизилась до 16%).

В 2006 году постановлением Правительства РК «О развитии ипотечного жилищного кредитования в Республике Карелия» №82-П от 28 июня 2006 г. утверждена подпрограмма «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Республике Карелия» на 2006 – 2008 годы и до 2010 года «Региональной целевой программы «Жилище» на 2004 – 2010 годы. В подпрограмме определены основные цели и принципы формирования системы ипотечного жилищного кредитования с учетом российского законодательства и существующих социально-экономических условий. Документ включает подробное описание формирования системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования на территории Республики Карелия, а также организационно-экономического механизма привлечения кредитных ресурсов в эту сферу.

Основная цель подпрограммы – комплексное решение проблемы обеспечения доступности жилья для граждан, безопасных и комфортных условий проживания в нем.

Подпрограмма сохраняет механизм государственной поддержки путем компенсации части процентной ставки, т. к. он показал эффективность и привлекательность ипотечных кредитов для приобретения или строительства жилья.

На *рисунках 2.1 – 2.3* представлена динамика развития жилищно-ипотечного рынка республики за 2002 – 2007 годы.

Снижение количества участников в 2007 году обусловлено ограничением категорий участников программы с компенсацией части процентов по ипотечному кредиту. В данное время ею могут воспользоваться граждане, признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, а также молодые семьи и граждане, возраст которых не превышает 35 лет.

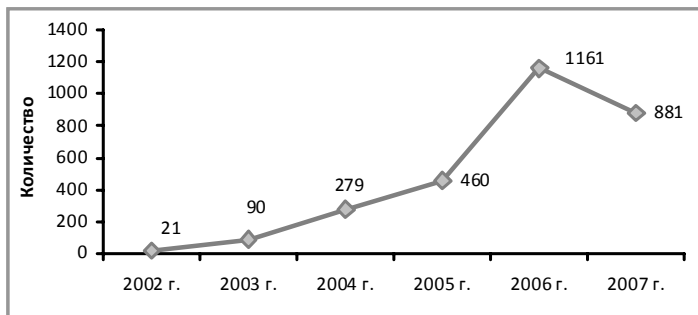


Рис. 2.1. **Количество участников программы ипотечного кредитования в Республике Карелия**

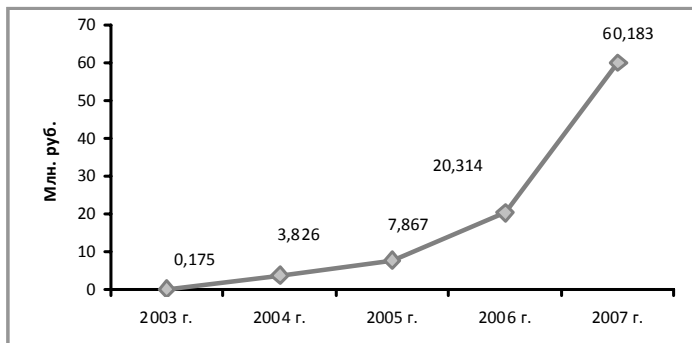


Рис. 2.2. **Объем государственной поддержки программы жилищно-ипотечного строительства в Республике Карелия**

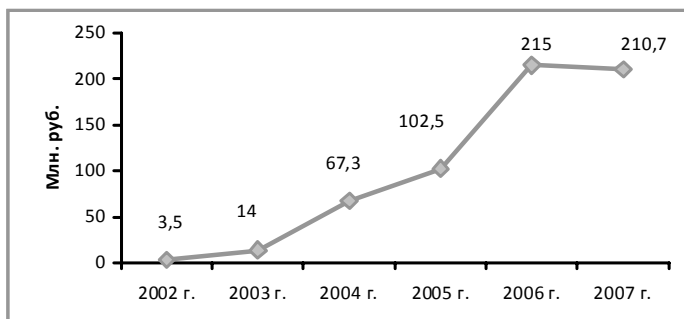


Рис. 2.3. **Кредитные средства, инвестируемые в долевое строительство в Республике Карелия**

Кроме того, с 2008 года по жилищным ипотечным кредитам (займам), предоставляемым педагогическим, медицинским работникам, работникам культуры, работающим и проживающим в сельской местности, поселках городского типа Республики Карелия, производится полная компенсация процентной ставки, что, как планируется, приведет к увеличению объемов индивидуального строительства, малоэтажного домостроения в сельской местности.

За время действия программы приобрели квартиры с использованием заемных средств 3 298 участников, из них 1 674 молодых семей, 370 семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий. На первичном рынке ими приобретено 858 квартир и построено 38 индивидуальных домов.

На основании трехстороннего соглашения между Правительством Республики Карелия, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и ГУЛ РК «Фонд государственного имущества РК» создана необходимая инфраструктура для работы по отбору претендентов на получение кредитов, оформлению кредитных договоров и их дальнейшему рефинансированию. Сделки покупки и продажи закладных осуществляются на основании договоров, заключенных региональным оператором с первичными кредиторами, ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования», КБ «Русский ипотечный банк» (ООО), «Кит Финанс Инвестиционный банк» (ОАО) по утвержденным графикам поставок закладных. Действующий как региональный оператор, Фонд обеспечивает устойчивое развитие в республике системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (займов), что, в свою очередь, позволяет банкам выдавать заемные средства на инвестирование строительства, как долевого, так и индивидуального. За время работы Фондом было выкуплено у первичных кредиторов 453 ценные бумаги на общую сумму 370 667 тыс. рублей.

Для государственной поддержки граждан, проживающих на территории Республики Карелия, при улучшении ими жилищных условий с использованием жилищных ипотечных кредитов (займов), подпрограммой предусматривается на период до 2010 года 279,22 млн. рублей.

ГУЛ РК «Фонд государственного имущества Республики Карелия», действующий как исполнитель подпрограммы, имеет широкую информационную базу данных как по условиям кредитования 14 уполномоченных банков и 3 не-кредитных организаций, так и по предложениям покупки или строительства жилья. В целях привлечения в республику долгосрочных кредитных ресурсов Фонд заключает договоры с первичными кредиторами и выступает в роли ипотечного брокера. А также работает по соглашениям со страховыми компаниями. Таким образом, для удобства жителей республики работа ведется по принципу «одного окна».

Это в значительной степени определяет выбор населения, обращающегося в Фонд для получения полной информации по улучшению жилищных условий. Большую роль играет возможность оформления льготного кредитования с компенсацией части процентов из денег бюджета республики. Благодаря этой возможности, участниками ипотечного кредитования становятся люди со средним достатком, работники бюджетных сфер.

В рамках утвержденной программы Фонд ведет инвестиционную деятельность за счет собственных средств. Первый опыт в сфере инвестирования долевого строительства был предпринят в 2006 году (16 квартир). В 2007 году проинвестировано 19 квартир. В 2008 году Фондом полностью инвестируется строительство жилого 30-квартирного дома.

Программа развития жилищной ипотеки имеет позитивную оценку среди жителей республики. Компенсационные выплаты являются большой социальной поддержкой для жителей Республики Карелия, стимулируют их желание улучшить свои жилищные условия.

РЕСПУБЛИКА КОМИ

В целях развития ипотеки на территории Республики Коми Правительством Республики Коми совместно с коммерческим банком развития газовой промышленности Севера (ОАО «СЕВЕРГАЗБАНК») еще в июле 2004 года было создано открытое акционерное общество «Коми ипотечная компания».

Рост активности банков в жилищном кредитовании, проводимая в республике работа по совершенствованию законодательства и развитию жилищного строительства, а также повышение информированности населения привели к увеличению в 2007 году по сравнению с 2005 годом количества выданных жилищных кредитов в 1,5 раза (количества ипотечных кредитов – в 6,2 раза). При этом сумма выданных жилищных кредитов возросла в 3,6 раза (ипотечных – в 13,8 раза). На *рисунке 2.4* показаны объемы кредитов, выданных кредитными организациями на строительство и приобретение жилья в течение 2005 – 2007 гг.

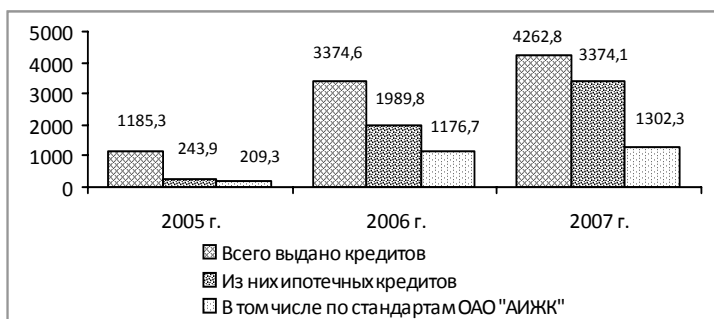


Рис. 2.4. Объем кредитов, выданных населению Республики Коми на строительство и приобретение жилья, млн. руб.

С развитием системы ипотечного кредитования значительно возросло число жилищных кредитов с ипотечным покрытием. Так, если в 2005 году их доля в общем количестве всех жилищных кредитов составляла около 15%, в 2006 году – 40,5%, то в 2007 г. – более 60%.

В целом за 2004 – 2007 годы ОАО «Коми ипотечная компания» были выкуплены закладные по ипотечным кредитам на общую сумму 1 133,7 млн. рублей. Объем рефинансирования закладных по ипотечным кредитам ОАО «АИЖК» за этот же период составил 864,4 млн. рублей. Кроме того, другим рефинансирующим организациям были перепроданы закладные на общую сумму 324,4 млн. руб.

Вместе с тем следует отметить снижение в 2007 году по сравнению с 2006 годом доли выдаваемых по стандартам ОАО «АИЖК» ипотечных кредитов в общем количестве жилищных кредитов с ипотечным покрытием с 65 до 41%. Это связано с развитием кредитными организациями республики собственных ипотечных программ.

В настоящее время ипотечные кредиты населению республики предоставляют 13 кредитных организаций, 5 из них осуществляют кредитование по стандартам ОАО «АИЖК», остальные банки реализуют собственные ипотечные программы.

В связи с ростом цен на жилье (средняя стоимость жилья в Республике Коми в IV квартале 2007 года увеличилась в 2,1 раза по сравнению с IV кварталом 2005 года), а также ростом доходов населения возросли и размеры жилищных кредитов. Так, средний размер жилищных кредитов в 2005 году составлял 393 тыс. рублей, в 2006 году – 666 тыс. руб., в 2007 году – 957 тыс. руб. При этом средний размер кредитов с ипотечным обеспечением был значительно выше и составлял в 2005 году – 559 тыс. руб., в 2006 году – 968 тыс. руб., в 2007 году – 1253 тыс. 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 2007 году была разработана и принята целевая республиканская программа «Жилище» на 2008 – 2012 годы, в состав которой входит подпрограмма «Развитие системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования».

Одной из форм государственной поддержки граждан, самостоятельно улучшающих свои жилищные условия с использованием собственных средств и привлечением ресурсов кредитных организаций, является возмещение из республиканского бюджета Республики Коми части их затрат на уплату процентов по жилищным кредитам. В 2005 году на возмещение части затрат на уплату процентов по жилищным кредитам из республиканского бюджета было перечислено 29,1 млн. руб., в 2006 году – 39 млн. руб., в 2007 году – 47,67 млн. рублей.

В республиканском бюджете Республики Коми на 2008 год на эти цели предусмотрены средства в объеме 55 млн. рублей. Право на получение данного вида государственной поддержки подтвердили 2 438 заемщиков.

АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

В рамках социально-экономической целевой программы «Развитие жилищного строительства в Архангельской области» на 2005 – 2008 годы действует подпрограмма «Развитие внебюджетного жилищного строительства». Она включает следующие мероприятия:

- жилищное строительство через систему ипотечного жилищного кредитования, увеличение уставного капитала ОАО «Архангельский региональный оператор по ипотечному жилищному кредитованию» (АРОИЖК);

- предоставление ОАО «АРОИЖК» государственных гарантий Архангельской области по кредитным договорам на финансирование строительства жилья в 2007 и 2008 годах.

Объем введенного жилья за три года реализации подпрограммы составил 430 625,1 кв. м, из них ввод жилья в 2007 году за счет внебюджетных источников финансирования составил 207 527,7 кв. м. Объем ввода жилья увеличился на 46,5% в сравнении с предыдущим годом.

В регионе развивается программа ипотечного жилищного кредитования по стандартам ОАО «АИЖК». Уполномоченной организацией является ОАО «Архангельский региональный оператор по ипотечному жилищному кредитованию». Предприятие занимается профильной деятельностью по рефинансированию закладных по стандартам ОАО «АИЖК».

В 2007 году ОАО «Архангельский региональный оператор по ипотечному жилищному кредитованию» увеличен на 30 млн. руб. уставный капитал, который в настоящее время составляет 57,5 млн. руб. Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов региональным оператором по итогам 2007 года составил 560 млн. руб. Количество выданных ипотечных жилищных кредитов – 547 штук. В 2008 году планируется увеличение уставного капитала ОАО «АРОИЖК» за счет бюджетных средств до 87,5 млн. руб.

Для решения проблем рефинансирования выданных ипотечных кредитов и займов ОАО «АРОИЖК» рассматривает возможность эмиссии облигационного займа на минимальную сумму 1 млрд. руб.

Для диверсификации уже имеющихся и возникающих вновь рисков ОАО «АРОИЖК» продолжает расширять сеть своих партнеров по рефинансированию, к числу которых уже относятся ОАО «Агентство по ипотечному

жилищному кредитованию», ООО «АТТА – Ипотека», ОАО «КИТ Финанс», ОАО «Русский ипотечный банк». В настоящее время ведутся переговоры по аналогичной работе с ОАО КБ «Петрокоммерц», ОАО «Банк УРАЛСИБ», ОАО «Банк «АК БАРС».

С целью повышения своей конкурентоспособности общество продолжает осваивать новые рынки ипотечного кредитования. Так, уже существуют примеры оформления закладных на индивидуальные дома с земельными участками. При сегодняшнем буме индивидуального жилищного строительства (по итогам 2007 года более 35% общего объема сданной жилой площади приходится на индивидуальное жилищное строительство) это направление расценивается как одно из наиболее перспективных.

ОАО «АРОИЖК» планирует комплексное индивидуальное жилищное строительство, в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», на земельном участке, расположенном в Приморском районе.

ОАО «АРОИЖК» совместно с Министерством обороны РФ и ОАО «АИЖК» формирует накопительно-ипотечную систему жилищного обеспечения военнослужащих. Заслуживает внимание тот факт, что ОАО «АРОИЖК» является единственным предприятием, уполномоченным ОАО «АИЖК» на данные действия на территории Архангельской области.

ОАО «АРОИЖК» также намерено продолжить участие в программе «Молодая семья» путем проведения консультаций, осуществления первичного андеррайтинга, подготовки справок о наличии у семьи доходов либо иных денежных средств, достаточных для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии.

Помимо выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов и займов ОАО «АРОИЖК» принимает участие в формировании первичного рынка жилья г. Архангельска и Архангельской области в целом. Предприятие участвует (в качестве дольщика) в строительстве жилых домов в г. Архангельске и области.

ОАО «АРОИЖК» использует 3 схемы участия в инвестировании строительства на территории Архангельской области:

1. В качестве заказчика. Общество, в рамках программы «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», финансировало строительство четырех двенадцати-квартирных каркасно-щитовых домов в 108 квартале города Северодвинск Архангельской области.

2. В качестве дольщика. По договору долевого участия в строительстве в рамках ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» ОАО «АРОИЖК» заключены договоры долевого участия в строительстве кирпичного многоквартирного дома в округе Майская горка в г. Архангельске, кирпичного жилого дома на улице 50 лет Октября в городе Новодвинске.

3. Путем заключения тройственного соглашения между ОАО «АРОИЖК», заказчиком-застройщиком и банком в целях развития сотрудничества сторон в рамках реализации программы развития ипотечного жилищного кредитования на территории Архангельской области.

При заключении тройственных соглашений застройщики могут в соответствии с Федеральным законом №214 привлекать денежные средства физических лиц путем зак-

лючения договоров долевого участия на выгодных для дольщиков и банков условиях с возможностью оформления долгосрочной жилищной ипотеки по стандартам кредитных организаций и с последующим рефинансированием этих кредитов у банков.

Еще одним положительным моментом данной схемы является и всесторонняя проверка застройщика на соответствие его действий законодательству РФ. Также максимально снижается риск возможности незавершения строительства.

В целях развития ипотечного жилищного кредитования администрацией области разработана и утверждена краткосрочная целевая социально-экономическая программа «Государственная поддержка отдельных категорий граждан при приобретении (строительстве) жилья с использованием механизмов ипотечного жилищного кредитования в 2008 году». Основной целью программы является развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Архангельской области путем государственной поддержки отдельных категорий граждан при приобретении (строительстве) жилья с использованием механизмов ипотечного жилищного кредитования.

Одним из основных мероприятий программы является предоставление субсидий на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита, погашение части ипотечного жилищного кредита, а также в качестве оплаты последнего взноса в жилищном накопительном кооперативе. В соответствии с программой субсидии будут предоставляться работникам областных государственных и муниципальных учреждений (образования, культуры, спорта, здравоохранения и социальной защиты, молодым семьям), проживающим в ветхом и аварийном

жилищном фонде. Финансирование мероприятий программы осуществляется за счет средств областного бюджета и местных бюджетов муниципальных образований области.

ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

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

⇒ Программа ипотечного жилищного кредитования Вологодской области утверждена постановлением Законодательного Собрания области от 25.11.1999 г. № 652 с последующими изменениями и дополнениями;

⇒ Закон области «О государственных гарантиях и льготах лицам, участвующим в приобретении и строительстве жилья с использованием механизма ипотечного кредитования» от 30.11.1999 г. № 443-ОЗ;

⇒ Порядок ипотечного жилищного кредитования области утвержден постановлением Правительства области от 08.08.2005 г. № 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 г. № 623.

С 2000 года Правительством области в целях развития жилищного строительства, повышения платежеспособного спроса населения, развития рынка недвижимости реализуется областная Программа ипотечного жилищного кредитования. Создана некоммерческая организация «Фонд развития ипотечного жилищного кредитования Вологодской области». С ноября 2002 г. реализуется соглашение

о сотрудничестве, заключенное между Правительством области, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и НО «Фонд развития ипотечного жилищного кредитования». Федеральным Агентством по ипотечному жилищному кредитованию рефинансировано кредитов на сумму порядка 1,9 млрд. рублей.

Деятельность Фонда направлена на реализацию социально значимого для области инвестиционного проекта, позволяющего создать необходимые условия для обеспечения населения области доступным жильем, содействовать активизации строительных и смежных с ней отраслей, обеспечить развитие рынка недвижимости и создание новых рабочих мест. В настоящее время жители 13 муниципальных образований области (гг. Вологда, Череповец, Вожегодский, Кадуйский, Тотемский, Грязовецкий, Великоустюгский, Харовский, Сокольский, Шекснинский, Чагодощенский, Усть-Кубинский, Вологодский районы) имеют возможность приобретения как нового, так и жилья вторичного рынка с использованием механизма ипотеки.

Ипотечные кредиты в рамках общефедеральной системы ипотечного жилищного кредитования жителям области предоставляют 3 банка, действующие на территории области: ОАО КБ «ПромЭнергобанк», ОАО КБ «Россельхозбанк», ЗАО «Банк «Вологжанин». За 2007 год по области выдано 4 511 ипотечных кредитов и займов на сумму более 4,8 млрд. рублей.

За период реализации областной Программы ипотечного жилищного кредитования достигнуты следующие показатели (*рис. 2.5 – 2.7*):

⇒ введено в эксплуатацию 63 жилых дома – 1 757 квартир общей площадью более 98 тыс. кв. м;

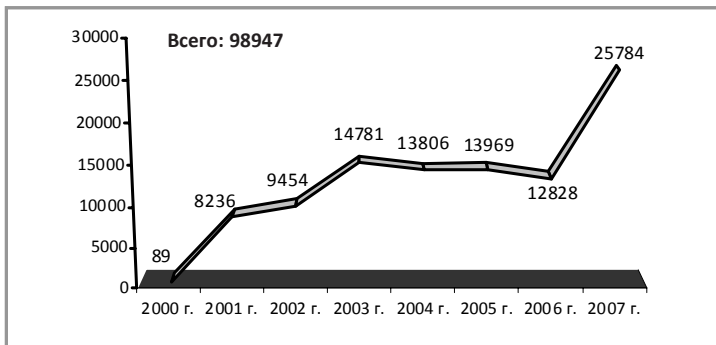


Рис. 2.5. Ввод жилья в рамках Программы ипотечного жилищного кредитования Вологодской области, кв. м

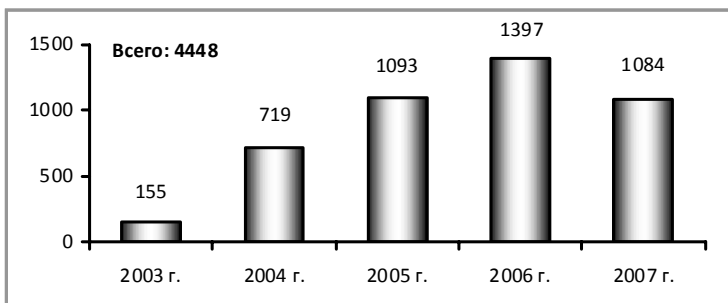


Рис. 2.6. Выдано ипотечных кредитов по Программе ипотечного жилищного кредитования Вологодской области, штук

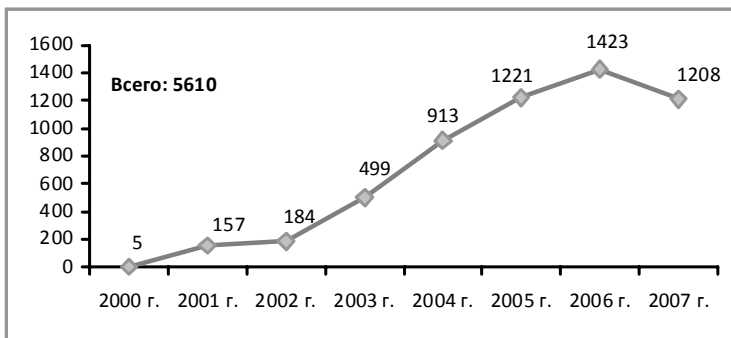


Рис. 2.7. Число семей, улучшивших жилищные условия с использованием механизма ипотечного кредитования

⇒ улучшили жилищные условия 5 610 семей вологжан, в т. ч. 4 448 семей с использованием средств долгосрочных ипотечных кредитов;

⇒ привлечены на реализацию программы финансовые ресурсы вторичных кредиторов, финансово-кредитных институтов, частные инвестиции в размере более 4,2 млрд. руб.;

⇒ привлечение внебюджетных средств на 1 бюджетный рубль составило более 14 рублей.

Молодым семьям – участникам Программы ипотечно-го жилищного кредитования области за счет средств областного бюджета предоставлено субсидий на сумму 86,3 млн. руб., в результате 435 семей улучшили жилищные условия.

На период 2008 – 2010 годов в рамках областной Программы ипотечного жилищного кредитования планируется:

- реализация программы во всех муниципальных образованиях области;
- инвестирование строительства и ввод жилья общей площадью 108 тыс. кв. м.

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% от стоимости приобретаемого жилья с использованием средств долгосрочных ипотечных кредитов;

– работникам организаций, инвестирующих строительство жилья, в размере 15% от стоимости приобретаемого жилья.

С 2008 года совместно с АИЖК и ФГУ «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы» планируется реализация программы «Военная ипотека» для обеспечения

жилем военнослужащих всех родов Вооруженных Сил Российской Федерации, а также офицеров и прапорщиков федеральных служб, приравненных к военным.

Со II полугодия 2008 года планируется реализация нового по параметрам ипотечного продукта «Молодая семья» – это предоставляемый региональным оператором ипотечный кредит (займ) с нарастающими аннуитетными платежами.

Планируется реализация проекта «Социальная ипотека», направленного на работу с гражданами, числящимися на учете в органах местного самоуправления в качестве нуждающихся и приобретающими жилье по льготной либо по рыночной цене с предоставлением субсидии на первоначальный взнос.

Также планируется предоставление на льготных условиях ипотечных займов индивидуальным застройщикам на строительство индивидуального жилого дома в сельской местности.

КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

В последние годы в области непрерывно увеличивается выдача жилищных кредитов. Кредитные организации за 2006 год выдали населению на решение жилищных проблем 2,1 млрд. рублей, что в 4,4 раза больше, чем за 2005 год. Из них ипотечные жилищные кредиты составили более 1,9 млрд. рублей – более 1 440 кредитов на цели приобретения (строительства) жилья, что в 7 раз превысило этот показатель предыдущего года (281 млн. рублей). В 2007 году достигнуто удвоение объемов ипотечного жилищного кредитования в сравнении с 2006 годом – жителям региона предоставлено 2 460 ипотечных кредитов (займов) на сумму 4,1 млрд. рублей.

Объем ипотечных кредитов, выданных гражданам в 2007 году 23 кредитными организациями, составил 3,6 млрд. рублей. Региональным оператором АИЖК в лице НО «Фонд жилищного и социального строительства Калининградской области» в 2007 году выдано жилищных кредитов и займов на сумму 582 млн. рублей, в том числе займов – на 297 млн. рублей.

Увеличилось количество банков, осуществляющих в регионе ипотечное жилищное кредитование: 32 крупнейших кредитные организации на территории области.

При этом кредитные организации стараются сделать ипотеку доступнее, создавая новые ипотечные продукты, совершенствуя технологии предоставления кредита, повышая уровень качества услуги и снижая процентные ставки. Так, если средневзвешенная процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам в 2005 году составила 14,4% годовых в национальной валюте, то в 2006 году – 13,8%, а в 2007 году – 12,7% годовых.

Ключевым фактором, определяющим дальнейшее успешное и динамичное развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в области, является созданная система государственной поддержки.

Правительство области особенно стимулирует создание льготных ипотечных форм для молодых семей. По итогам 2007 года в рамках реализации подпрограммы «О государственной поддержке ипотечного жилищного кредитования в Калининградской области» целевой программы Калининградской области «Жилище» на 2006 – 2010 годы просубсидированы 1 217 молодых семей для улучшения жилищных условий на общую сумму 414,9 млн. рублей, в том числе: 165,4 млн. руб. – за счет средств областного бюджета, 249,5 млн. руб. – из местных бюджетов.

Из 1 217 молодых семей 1 169 молодым семьям оказана государственная поддержка для приобретения (строительства) жилья при получении ипотечного жилищного кредита (займа), 48 молодых семей-участников региональной программы получили дополнительную субсидию, в связи с рождением ребенка, на погашение основной суммы долга и уплату процентов по ранее взятому ипотечному жилищному кредиту. Количество молодых семей, получивших бюджетную субсидию в 2007 году, превысило аналогичный показатель 2006 года в 3 раза.

В настоящее время, в соответствии с поручениями Правительства Калининградской области и концепцией развития унифицированной системы ипотечного кредитования, одобренной Правительством России 30.05.2005 года, создана развитая инфраструктура ипотечного кредитования по федеральным стандартам, и механизм ее успешно функционирует. В систему, помимо Фонда, входят следующие юридические лица:

Банки – первичные кредиторы:

- Филиал «Калининградский» ОАО «Содействие общественным инициативам»;
- Калининградский филиал банка «Русский банкирский дом»;
- Калининградский филиал ОАО «Банк «Возрождение»;
- Европейский трастовый банк, г. Москва;
- Сетевой нефтяной банк, г. Калининград;
- Калининградский филиал ЗАО «Русь-Банк».

Страховые компании:

- Западный филиал ОАО «Страховое общество газовой промышленности»;
- Калининградский ф-л ООО «Страховая компания «Согласие»;
- Калининградский филиал ОАО «Военно-страховая компания»;

- Калининградский филиал ЗАО «Страховая группа «УралСиб»;
- Калининградский филиал ОАО «АльфаСтрахование»;
- Калининградский филиал государственной СК «Росгосстрах»;
- Калининградский филиал государственной СК «Югория»;
- Калининградский филиал ОАО «Русский мир».

Оценочные компании:

- ООО «Специализированная фирма «Оценка»;
- ООО «Профессиональная группа независимой оценки «ВестБалтКонсалтинг»;
- ООО «Специализированное независимое оценочное бюро «СНОБ»;
- ООО «БИРС-партнеры»;
- АНО «Экспертиза и консалтинг»;
- ООО «Профит-Балт»;
- ООО «Оценка экспертиза»;
- НЦЭС «Балтэкспертиза».

Координацию деятельности данной системы на территории Калининградской области осуществляет Фонд.

В процессе рефинансирования ипотечных кредитов система функционирует следующим образом:

1. Фонд проводит всю предварительную работу по привлечению и первичному анализу потенциальных заемщиков. После сбора всех необходимых документов и их проверки Фонд или сам кредитует заемщиков, или направляет их в банки – первичные кредиторы.

2. Банки в Калининграде оформляют и выдают ипотечные кредиты частным лицам (заемщикам) и являются первичными владельцами стандартных закладных.

3. Фонд, как региональный оператор, выкупает стандартные закладные у региональных банков и формирует пулы закладных.

4. Агентство выкупает, без права регресса ответственности при дефолте закладной, стандартные пулы закладных у регионального оператора с целью секьюритизации, то есть выпуска эмиссионных ипотечных ценных бумаг.

5. Ипотечные ценные бумаги затем выпускаются на рынок ценных бумаг для свободной продажи инвесторам.

Для граждан, желающих приобрести жилье с использованием ипотечного кредита, система функционирует в следующем порядке. На начальном этапе специалисты Фонда осуществляют первичную консультацию, включающую расчет платежеспособности. В том случае, если предлагаемые условия кредитования устраивают заявителей, они получают перечень документов, необходимый для вынесения положительного решения. После предоставления документов граждане направляются в кредитную организацию для дальнейшего вынесения решения либо документы направляются на рассмотрение кредитного комитета Фонда. Банк, в соответствии с федеральными стандартами, проводит дополнительный анализ доходов, имущества, кредитной истории заемщика и на основании полученных данных принимает решение о возможности выдачи кредита, его размерах, а также размерах ежемесячных выплат. После принятия банком положительного решения заемщик с помощью специалистов Фонда подбирает себе квартиру. Оценку рыночной стоимости квартиры осуществляет независимый оценщик. Затем между заемщиком и банком происходит заключение договора об ипотеке квартиры, составление закладной. Далее заемщик оплачивает часть стоимости приобретаемой квартиры собственными средствами (по стандартным условиям Агентства – не менее 10 – 30% от стоимости квартиры). Сделка регистрируется в органах юстиции; при этом возникает ипотека в силу закона.

Постоянно ведется подготовка персонала, так как по требованию Федерального агентства все сотрудники регионального оператора должны иметь установленные стандартами сертификаты. За прошедшее время были отправлены в командировки на курсы повышения квалификации по программе «Управление системами ипотечного жилищного кредитования по Стандартам ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» девять сотрудников.

В настоящее время в достаточной степени сформирована законодательная база ипотечного кредитования, регулирующая в области отношения участников ипотеки как на федеральном, так и на региональном уровне. Фонд постоянно принимает участие в подготовке проектов местных законодательных актов по тематике ипотечного кредитования и строительства.

С четвертого квартала 2005 года Фонд помимо выкупа заложных у банков — первичных кредиторов — начал самостоятельно за счет собственных и заемных средств кредитовать граждан по процедуре, предусмотренной федеральными стандартами ипотечного кредитования. В том числе и на период участия заемщика в долевом строительстве жилья. Начиная со второй половины 2007 года, Фонд значительно увеличил объемы предоставления ипотечных займов. Это произошло благодаря получению Фондом банковского кредита, обеспеченного гарантией Правительства Калининградской области, в размере 360 млн. рублей для предоставления Фондом ипотечных займов и выкуп заложных у банков — первичных кредиторов — с последующим формированием пулов заложных для реализации их ОАО «АИЖК». Получение кредита позволило Фонду значительно увеличить кредитование граждан на этапе строительства, что является положительным моментом, так как коммер-

ческие банки зачастую отказываются предоставлять кредитные средства под договоры долевого участия. Однако увеличение объемов предоставляемых кредитов на этапе строительства наблюдается только в тех городах области, где ведется активное строительство (Калининград, Гурьевск, Пионерский), что, несомненно, замедляет развитие системы ипотечного кредитования на территории Калининградской области, так как рынок вторичного жилья во многом состоит из объектов с высокой степенью износа и нередко не соответствует требованиям кредитных организаций.

Более подробная характеристика деятельности Фонда представлена в *таблицах 2.1 и 2.2.*

Всего за предоставлением ипотечного кредита в Фонд в 2007 году обратилось около 4 100 человек. В их числе представители 2 220 молодых семей.

В целях расширения существующей региональной сети представительств Фонда в Калининградской области

Таблица 2.1

Показатели работы Фонда по федеральным стандартам ипотечного кредитования

2004 г.		2005 г.		2006 г.		2007 г.	
Кол-во	Сумма, руб.	Кол-во	Сумма, руб.	Кол-во	Сумма, руб.	Кол-во	Сумма, руб.
<i>Выдано ипотечных кредитов, всего</i>							
23	11 962 300,00	59	35 341 000,00	303	246 796 494,98	564	582 214 643,95
<i>В том числе:</i>							
<i>– ипотечные займы Фонда</i>							
0	0,00	10	4 945 300,00	95	67 142 198,58	308	297 165 995,95
<i>– договоры долевого участия</i>							
0	0,00	0	0,00	32	24 635 388,00	113	121 385 767,95
<i>Выкуплено закладных у банков</i>							
17	8 408 500,00	43	27 883 700,00	121	95 111 682,00	235	252 470 224,75
<i>Рефинансировано закладных за счет федеральных средств</i>							
14	6 198 500,00	39	26 839 800,00	172	125 011 211,54	263	240 820 365,20

Таблица 2.2

**Закладные на балансах банков, которые не были выкуплены Фондом
в 2007 году**

	Количество	Сумма, руб.
Всего на балансе у банков	118	109 761 706,00
<i>В том числе:</i>		
«Европейский трастовый банк»	16	14 649 489,00
АБ «Сетевой нефтяной банк»	6	3 507 000,00
АБ «Сетевой нефтяной банк», г. Советск	10	4 417 000,00
АКБ «Русский межрегиональный банк развития»	34	32 257 221,00
КПФ Банка «Русский банкирский дом»	45	42 275 897,00
ЧФ АБ «Сетевой нефтяной банк»	7	3 310 000,00

(Светлый, Пионерский, Гвардейск, Черняховск, Гусев и Советск) были открыты дополнительные представительства в городах Мамоново и Янтарном.

В целом о позитивной динамике заключенных кредитных договоров и сумме выданных ипотечных кредитов в 2006 – 2007 гг. говорят данные *таблицы 2.3*.

Таблица 2.3

**Количество кредитных договоров и сумма ипотечных кредитов
по Калининградской области**

Форма приобретения жилья	Количество заключенных кредитных договоров			Сумма выданных ипотечных кредитов, тыс. руб.		
	2006 г.	2007 г.		2006 г.	2007 г.	
		Всего	В т.ч. молодые семьи		Всего	В т.ч. молодые семьи
Приобретение существующего жилья (вторичный фонд)	284	450	315	212 990,6	460 338,9	274 851,2
По договорам долевого участия в строительстве	32	114	92	24 635,4	121 875,7	89 443,1
ИТОГО	316	564	407	237 626	582 214,6	364 294,3

Как видно из данных таблицы, по итогам 2007 года Фондом выдано 564 ипотечных кредита на сумму 582 214,6 тыс. руб., из которых 407 кредитов на сумму 364 294,3 тыс. руб.

выдано молодым семьям. Это обусловлено, прежде всего, тем, что условия участия в программе распространяются на наиболее трудоспособную и платежеспособную часть населения, так как возрастные ограничения расширены до 36 лет одного из супругов (вместо «до 30 лет» обоим супругам по условиям предыдущей программы).

Возможность получения гражданами бюджетной субсидии для оплаты части первоначального взноса, несомненно, повлияла на количество выданных Фондом ипотечных кредитов (займов) в 2007 г. Помимо этого на увеличение объемов кредитования повлияла предоставленная Фонду возможность получения банковского кредита под гарантии Правительства Калининградской области в размере 360 млн. рублей. Объемы кредитования относительно 2006 г. выросли в 2,5 раза. Такие же хорошие показатели наблюдаются в области предоставления ипотечных кредитов на этапе строительства жилья (долевое участие в строительстве). В 2007 г. по договорам долевого участия Фондом предоставлено 114 кредитов на сумму 121 875,7 тыс. рублей, из которых 92 кредита на сумму 89 443,08 тыс. рублей предоставлено молодым семьям. Объемы кредитования на этапе строительства по сравнению с 2006 годом возросли практически в 5 раз.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ¹

Открытое акционерное общество «Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования» (далее – «ОблЖАИК») было создано по распоряжению Губернатора Ленинградской области 16.06.2005 г. в целях развития ипотечного кредитования и содействия реализации

¹По материалам ОАО «Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования».

региональных целевых программ в сфере жилищного строительства на территории Ленинградской области. 100% акций агентства находятся в собственности Ленинградской области. Деятельность «ОблЖАИК» на рынке ипотечного кредитования началась в I квартале 2006 года.

Для развития ипотечного кредитования в Ленинградской области при ОАО «ОблЖАИК» в 2006 – 2007 гг. аккредитовано 13 коммерческих банков, 6 страховых, 6 оценочных компаний и 12 ипотечных брокеров. С целью организации эффективного взаимодействия с другими субъектами РФ заключены соглашения с региональными операторами ОАО «АИЖК»: ОАО «Амурское ипотечное агентство», ОАО «Магаданская ипотечная компания», ОАО «Коми ипотечная компания», ОАО «Региональный оператор Еврейской автономной области».

В связи с низкой плотностью банковской сети на территории Ленинградской области и для оптимизации затрат заемщиков было принято решение *о развитии собственной сети региональных представительств* в районах области, работающих по принципу «одного окна» и оказывающих полный перечень услуг по ипотеке.

В настоящее время региональные представительства работают в 11 муниципальных образованиях Ленинградской области: Гатчинском, Киришском, Лужском, Приозерском, Тихвинском, Всеволожском, Выборгском, Ломоносовском, Волховском, Кингисеппском районах и в городе Сосновый Бор (рис. 2.8).

В 2008 году агентство планирует открыть представительства во всех районах области.

За два года работы в «ОблЖАИК» обратилось более 3000 граждан: рассмотрено и одобрено 1 297 заявок на получение кредита (займа), выдано 525 кредитов на сумму около 500 млн. руб. (рис. 2.9).



Рис. 2.8. Схема работы ОАО «ОблЖАИК»

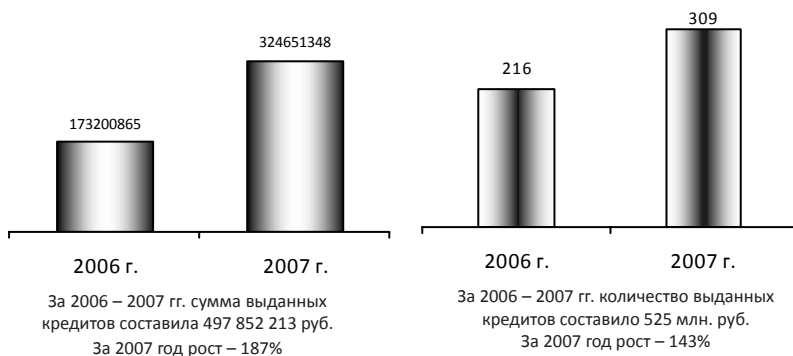


Рис. 2.9. Динамика суммы и количества кредитов, выданных за 2006 – 2007 гг.

Из-за дефицита жилья на вторичном рынке не могли подобрать кредит порядка 450 человек.

В связи с этим в июне 2007 года между «ОблЖАИК» и ОАО «ПСКБ» подписано *соглашение о кредитовании по договорам долевого участия* на стадии строительства. В рамках этого соглашения выдано 69 кредитов на общую сумму 81,7 млн. руб. — как для приобретения жилья в строящихся многоквартирных домах, так и для строительства индивидуальных домов.

В 2007 году агентство «ОблЖАИК» впервые столкнулось с проблемой *реализации ипотечных закладных* в ОАО «АИЖК». Рост объемов ипотеки на российском рынке и кризис, произошедший на ипотечном рынке США, привели к значительному уменьшению объемов рефинансирования в системе «АИЖК»². С целью увеличения объемов выкупа у банков «ОблЖАИК» заключило соглашения с другими рефинансирующими компаниями, в частности в ФАКБ «Абсолют-банк» продано закладных на сумму 28,2 млн. руб., в ЗАО «ВТБ-24» — на 13,4 млн. руб.

В рамках *реализации федеральных, региональных и муниципальных целевых жилищных программ* ОАО «ОблЖАИК» проводит активную работу по рассмотрению заявок, поступающих от субсидентов. В 2007 г. рассмотрена 141 заявка от участников программ.

В 2007 году ОАО «ОблЖАИК» приняло участие в эксперименте по ипотечному кредитованию военнослужащих, проводимом ОАО «АИЖК» совместно с Министерством обороны РФ. В 2008 году планируется дальнейшая выдача

² По состоянию на 31 декабря 2007 г. в ОАО «АИЖК» было продано закладных на сумму всего 94,3 млн. руб., на балансе ОАО «ОблЖАИК» находилось закладных на сумму 41,4 млн. руб., в банках-партнерах накопилось закладных на сумму 216,4 млн. руб.

кредитов по накопительно-ипотечной системе, участниками которой будут являться военнослужащие Ленинградского ВО.

В начале 2007 года ОАО «АИЖК» совместно с тремя региональными операторами, в числе которых и ОАО «ОблЖАИК», приступило к подготовке пилотных проектов по *земельной ипотеке*. Изменения, внесенные в I квартале 2007 года в Федеральный закон от 16 июля 1998 года №102-03 «Об ипотеке (залоге недвижимости)», дает право муниципалитетам закладывать земельные участки в ипотеку кредитным организациям с целью привлечения денежных средств на инженерную подготовку этих участков. Объем инвестирования в инженерную подготовку земельных участков по пилотным проектам в Ленинградской области оценивается примерно в 1,5 млрд. руб.

В апреле 2007 года состоялось совещание у первого заместителя Председателя Правительства РФ по вопросу «О развитии кредитования под залог земли». По результатам совещания ОАО «АИЖК» дано поручение разработать стандарты выдачи ипотечных кредитов под залог земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, с возможным дальнейшим рефинансированием. ОАО «ОблЖАИК» совместно с ОАО «АИЖК» участвует в разработке стандартов кредитования под залог земли, прорабатываются вопросы по оценке земельных участков и страхованию финансовых рисков.

Работа «ОблЖАИК» в 2006 – 2007 гг. выявила тенденцию смещения спроса на покупку жилья в отдаленные районы Ленинградской области с одновременным увеличением спроса на ипотеку в этих районах. Кроме того, в них наблюдается дефицит жилья на вторичном рынке и практически полное отсутствие предложений на первичном рынке.

С целью формирования сбалансированности спроса и предложения на рынке жилья и увеличения объемов жилищного строительства на территории Ленинградской области, в 2006 – 2007 годах агентством заключены *инвестиционные договоры на строительство жилья* с рядом муниципалитетов Ленинградской области. Реализация построенного жилья осуществляется с применением схем ипотечного кредитования, в первую очередь, участникам РЦП и ФЦП, работникам бюджетных организаций.

В конце 2006 года агентство подписало инвестиционный договор с ООО «Карелия». Строительство многоквартирного дома стало первым за последние 10 лет строительным проектом, реализованным в Приозерске. В декабре 2007 г. 50% квартир в этом доме были реализованы участникам целевых программ. В частности, Приозерский муниципальный район приобрел 6 квартир по адресной программе «Приобретение жилой площади для бюджетных работников», МО «Приозерское городское поселение» – 30 квартир по адресной программе «Расселение граждан из ветхого и аварийного фонда».

Совместно с МО «Всеволожский муниципальный район Ленинградской области» агентством разработана и реализована схема финансирования строительства жилья с использованием средств муниципальных субсидий, денежных средств РЦП и ФЦП и применением ипотечного кредитования. В октябре – декабре 2007 года заключено 59 договоров долевого участия в строительстве первой очереди жилого дома в г. Всеволожске, из них 46 договоров с использованием средств субсидий и 18 договоров с предоставлением гражданам ипотечного кредита. Стоимость реализации жилья составляет 30,1 тыс. руб. за 1 кв. м, тогда как средняя рыночная цена во Всеволожске превышает 62 тыс. руб. за 1 кв. м.

5 декабря 2007 года состоялась закладка первого фундамента и к настоящему времени заканчивается строительство первых двух домов. Проект дома был разработан с участием агентства, срок строительства такого дома составляет три месяца. Все квартиры предназначены для участников региональных и муниципальных программ.

При реализации строительных проектов ОАО «ОблЖАИК» выступает инвестором и финансирует формирование земельных участков, разработку проектно-сметной документации и начало строительства. Дальнейшее финансирование производится через договоры долевого участия с применением ипотечных схем и привлечением денежных средств участников целевых программ.

ОАО «ОблЖАИК» приняло участие в разработке жилищной программы для сотрудников компании «Нокиан Тайерс» — одного из крупных промышленных предприятий Ленинградской области. Программа предполагает выдачу через ОАО «ОблЖАИК» ипотечных кредитов сотрудникам компании по льготной процентной ставке 7,3% на покупку 300 квартир в жилом комплексе «Хаккапеллита виладж» во Всеволожском районе. Снижение ставки обеспечивается за счет финансовых возможностей компании «Нокиан Тайерс». Строительство первой очереди жилого комплекса запланировано на II квартал 2008 года.

Содействие реализации адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в период с 2008 по 2011 годы в Ленинградской области».

В 2008 году Агентство принимает участие в реализации программы в качестве инвестора.

Согласно программе, в Ленинградской области 2 474 семьи нуждаются в новом жилье, из них 1 848 семей

проживают на территории муниципалитетов первого уровня. ОАО «ОблЖАИК» предлагает для расселения типовые малоэтажные быстровозводимые дома, документация на которые уже имеется.

Агентство планирует профинансировать формирование земельных участков, разработку проектно-сметной документации и начало строительства. Дальнейшее финансирование будет производиться через договоры долевого участия с применением ипотечных схем и привлечением денежных средств участников целевых программ. Строительство агентством совместно с муниципальными образованиями малоэтажных домов позволит закрыть около 75% потребности в новом жилье на территории муниципалитетов 1-го уровня.

По распоряжению Губернатора Ленинградской области для обеспечения инвестиционной деятельности агентству предоставлен бюджетный кредит в размере 28 млн. рублей и внесено предложение о выделении дополнительных средств в размере 200 млн. рублей.

Совместно с муниципальными образованиями сельских и городских поселений разрабатываются адресные инвестиционные программы с целью создания условий для малоэтажного строительства на территории муниципалитетов 1-го уровня, готовится проектно-сметная документация для строительства 2-4-х и 6-ти-квартирных жилых домов.

Начато формирование земельных участков для малоэтажного строительства в 9-ти муниципальных объединениях 1-го уровня.

МУРМАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Правительством Мурманской области в целях развития жилищного, в том числе и индивидуального, строительства осуществляется ряд мероприятий, реализуемых в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», в основу которого заложена федеральная программа «Жилище»:

- определена схема управления национальным проектом в Мурманской области;
- определены ответственные исполнители и координаторы реализации мероприятий национального проекта на территории Мурманской области;
- в целях осуществления контроля за реализацией национального проекта на территории области создана комиссия, возглавляемая Губернатором области;
- заключены соглашения между основными муниципальными образованияами Мурманской области и Правительством Мурманской области по реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

В целях определения потребности в жилых помещениях на территории Мурманской области до 2015 года (предполагается потребность в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма) произведены расчеты. Согласно принятым условиям расчета, до 2015 года необходимо построить 1093,2 тыс. кв. м. Указанные расчеты утверждены постановлением Правительства Мурманской области от 18.06.2007 г. №293-ПП/10 «Об утверждении результатов расчетов по определению необходимых объемов строительства жилья на территории Мурманской области».

В целях увеличения объемов строительства жилья, разработан и утвержден ряд региональных целевых программ (РЦП):

– «Обеспечение жильем молодых семей в Мурманской области на 2006 – 2008 годы»;

– «Развитие системы ипотечного кредитования и жилищного строительства в Мурманской области на 2006 – 2010 годы»;

– «Развитие жилищно-коммунального комплекса Мурманской области на 2003 – 2010 годы»;

– «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства»;

– «Разработка градостроительной документации о территориальном планировании развития Мурманской области на 2007 – 2010 годы».

В 2008 году перерабатывается в новой редакции программа «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда»; разрабатывается новая программа «Обеспечение жильем молодых семей в Мурманской области» на 2009 – 2010 годы.

В 2007 – 2008 гг. в бюджете области на реализацию региональных программ в рамках ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», были предусмотрены средства (*табл. 2.4*).

Между Госстроем и Мурманской областью было заключено соглашение № 1101-660/26 от 30.03.2007 г. о реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» за счет средств федерального бюджета, предусмотренных на эти цели в 2007 году. Финансирование поступило в область в полном объеме.

17 марта 2008 года в результате проведения Госстроем конкурсного отбора субъектов Российской Федерации для участия в 2008 году в реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы Мурман-

Таблица 2.4

Средства, предусмотренные на реализацию в Мурманской области региональных программ в рамках ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»

Объемы финансирования, млн. руб.		Примечание
2007 г.	2008 г.	
<i>Обеспечение жильем молодых семей в Мурманской области на 2006 – 2008 годы</i>		
9,9	13,8	В 2007 г.: 3,35 млн. руб. – федеральный бюджет; 2,2 млн. руб. – местные бюджеты
<i>Развитие жилищно-коммунального комплекса Мурманской области на 2003 – 2010 годы</i>		
92,8	163,2	
<i>Развитие системы ипотечного кредитования и жилищного строительства в Мурманской области на 2006 – 2010 годы</i>		
8,0	59,13	
<i>Разработка градостроительной документации о территориальном планировании развития Мурманской области на 2007 – 2010 годы</i>		
11,5	15,0	Всего – 30 млн. руб.
<i>Проведение капитального ремонта многоквартирных домов и переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда на 2008 – 2011 годы</i>		
27,9	100,0	
<i>Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства в Мурманской области на 2007 – 2010 годы</i>		
-	1,57	Государственные гарантии – 20 млн. руб.
<i>Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством, в Мурманской области</i>		
<i>Выдано 102 ГЖС на сумму 111,94 млн. руб.; реализовано (оплачено) 124 (включая сертификаты, выданные в 2006 г.) на сумму 110,16 млн. руб.</i>	1 018,0	

ская область вошла в число победителей. Участниками реализации подпрограммы стали следующие муниципальные образования области: города Мурманск, Оленегорск, Мончегорск, Кировск, Полярные Зори, Ковдорский район и г. п. Кандалакша.

В результате реализации программы в 2008 году планируется улучшить жилищные условия 44 молодым семьям.

Одним из первостепенных мероприятий, направленных на увеличение объемов строительства жилья и развитие инвестиционной деятельности в целом, является подготовка градостроительной документации.

Следует отметить, что по сравнению с 2006 годом работа по подготовке документации активизирована. Разработана и утверждена постановлением Правительства Мурманской области от 22.12.2006 г. № 521-1111/16 региональная целевая программа «Разработка градостроительной документации о территориальном планировании развития Мурманской области» на 2007 – 2010 годы.

6 августа 2007 г. проведен открытый конкурс на право заключения государственного контракта на разработку в 2007 – 2009 гг. документов схемы территориального планирования развития Мурманской области. По результатам конкурса определен исполнитель – ФГУП «РосНИПИУрбанистики», с которым 03.09.2007 г. заключен государственный контракт.

Во многих муниципальных образованиях начата работа над генеральными планами и правилами землепользования и застройки муниципальных образований.

По направлению развития ипотечного кредитования на территории Мурманской области приняты две региональные целевые программы:

1. «Обеспечение жильем молодых семей Мурманской области на 2006 – 2008 годы» (постановление Правительства Мурманской области от 23.03.2006 г. № 94-ГШ/З).

2. «Развитие системы ипотечного кредитования и жилищного строительства в Мурманской области на 2006 – 2010 годы» (постановление Правительства Мурманской области от 30.03.2006 г. № 104-1111/З).

Для участия в реализации РЦП «Развитие системы ипотечного кредитования и жилищного строительства в Мурманской области» в 2008 году проведен конкурсный отбор среди муниципальных образований.

В бюджете области на 2008 год предусмотрено по данной программе свыше 76 млн. руб.

Для реализации на территории Мурманской области федеральной Концепции рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, в рамках реализации РЦП «Развитие системы ипотечного кредитования и жилищного строительства в Мурманской области», Правительством Мурманской области создан региональный ипотечный оператор в виде акционерного общества открытого типа «Агентство ипотечного жилищного кредитования Мурманской области» со стопроцентным участием Мурманской области.

Региональный оператор находится в стадии становления, сформирован уставной капитал в размере 8 млн. руб. (ноябрь 2007 года), подписано трехстороннее соглашение между Правительством Мурманской области, региональным ипотечным оператором и федеральным агентством ипотечного кредитования (АИЖК) о сотрудничестве по развитию системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, завершена процедура аккредитации регионального оператора в АИЖК.

В соответствии с подписанным соглашением организовано обучение персонала регионального оператора работе по стандартам федерального АИЖК.

Дополнительно необходимо отметить, что самостоятельно реализуют собственные программы ипотечного кредитования населения около 20 коммерческих банков, действующих на территории Мурманской области. Сред-

нерыночные условия предоставления ипотечного кредита для приобретения жилья на вторичном рынке выглядят следующим образом:

- годовая процентная ставка – от 11 до 12,5% по рублевым кредитам;
- максимальный срок кредита – до 30 лет;
- минимальная сумма первоначального взноса – от 10% стоимости приобретаемого объекта недвижимости.

НОВГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

На территории области с 2004 года действует Программа ипотечного жилищного кредитования. Ипотечные кредиты и займы по стандартам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию на общую сумму 718,6 млн. рублей получили 1 209 семей. В Великом Новгороде ипотека стала стандартным продуктом, которым успешно пользуются покупатели жилья. География кредитования постепенно расширяется по территории области. К жителям областного центра прибавились жители большинства городов и районов области, получившие ипотечные кредиты по стандартам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию или кредиты на льготных условиях.

Ипотечное кредитование по стандартам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию является одним из наиболее востребованных направлений. Новгородский областной Фонд по ипотечному жилищному кредитованию (далее – Фонд) является региональным оператором ОАО «АИЖК» на территории области. В 2007 году по сравнению с 2006 годом объем выдаваемых кредитов увеличился в 1,5 раза. Рост объема ипотечного кредитования продолжился и в 2008 году – в 1,4 раза по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Ежемесячно

выдается более 40 ипотечных кредитов. Средний размер кредита составляет 600 – 900 тыс. руб. на срок от 10 до 20 лет. Предоставление ипотечных кредитов производится не только под залог приобретаемого, но и имеющегося жилья.

Фонд осуществляет сотрудничество по ипотечному кредитованию с рядом банков, выступающих в роли первичного кредитора или рефинансирующих структур, но постоянно увеличивается количество ипотечных займов, выдаваемых непосредственно Фондом, что позволяет сократить срок рассмотрения документов, предоставлять возможность заемщикам снижать процентную ставку в период погашения кредита и осуществлять кредитование на стадии строительства. В рамках реализации программы Фонд осуществляет сотрудничество с рядом страховых, строительных и оценочных компаний. В г. Боровичи открыт консультационный пункт Фонда.

В 2008 году планируется довести объем ипотечных кредитов до 400 млн. рублей в год.

С 2006 года Фонд осуществляет 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 покупатели получают защиту от увеличения стоимости жилья и избегают дополнительных расходов за услуги посредников.

За счет кредитных средств, полученных под гарантию области, 137 семей приобрели квартиры в строящихся жилых домах. В эксперименте участвовали шесть строительных организаций. Строительство первых жилых домов в Великом Новгороде и Пестово завершено, кредиты погашены полностью в установленные сроки. В июне 2007 года

финансирование на стадии строительства в размере 53 млн. рублей было продолжено совместно с ОАО «ВТБ «Северо-Запад», а в мае 2008 года администрацией области подписана гарантия на получение из ОАО «ВТБ «Северо-Запад» кредита в размере 100 млн. рублей.

В октябре 2005 года подписано постановление о предоставлении субсидий за счет средств областного бюджета на приобретение жилья. Согласно постановлению граждане, основным местом работы которых являются областные и муниципальные бюджетные организации, а также молодые семьи имеют право на получение субсидии в виде первоначального взноса 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 прожиточный минимум на каждого члена семьи более чем в 2 раза. За прошедшее время 226 семей, в т. ч. 162 молодые семьи, получили субсидии на сумму 55,5 млн. рублей из областного бюджета и улучшили жилищные условия.

Кроме того, на льготных условиях (8% годовых на 10 лет) 18 семьям, проживающим в городах Боровичи, Валдай, Старая Русса, поселках Парфино, Батецкий, оказана финансовая помощь в приобретении жилья на сумму 7,5 млн. рублей. Учитывая, что доходы граждан в небольших населенных пунктах значительно ниже, чем у работающих в больших городах, а это является преградой в получении ипотечного кредита в необходимых размерах в кредитных организациях, гражданам предоставляется заем в размере до 70% стоимости жилья под низкий процент. Сроки предоставления займов максимально сокращены. Средства на льготное кредитование выделяются из областного бюджета, а гарантом становится администрация муниципального образования, по ходатайству которой предоставлен заем.

ПСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ³

В целях реализации Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и постановления Правительства РФ от 11.01.2000 г. № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» в Псковской области:

- распоряжением Главы Администрации Псковской области от 06.03.2000 г. № 104-р создана некоммерческая организация «Фонд развития жилищного строительства Псковской области»;

- постановлением Главы Администрации Псковской области от 12.09.2000 г. № 240 утверждена «Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Псковской области»;

- постановлением Псковского областного Собрания депутатов от 31.05.2001 г. № 775 утверждена «Областная целевая программа ипотечного жилищного кредитования в Псковской области на 2001 – 2006 г.»;

- Постановлением Псковской городской Думы от 20.07.2006 г. № 223 утверждена «Муниципальная программа ипотечного жилищного кредитования в городе Пскове на 2006 – 2012 годы».

Отработанная некоммерческой организацией «Фонд развития жилищного строительства Псковской области», исполнителем указанных программ, в настоящее время устойчиво действует следующая схема жилищного ипотечного кредитования.

Квартиры в новых строящихся домах продаются в собственность физическим лицам под залог этого же нового жилья. Рассрочка платежа – до 10–15 лет. Первоначальный

³ По материалам НО «Фонд развития жилищного строительства Псковской области».

взнос — не менее 30% стоимости жилья. Погашение задолженности производится ежемесячно равными долями в течение срока рассрочки. Одновременно с платежами по основному долгу ежемесячно вносятся проценты от невыплаченной суммы. Допускается досрочное погашение долга. Очередь участников программы формируется по принципу конкурсного отбора: приоритет в получении жилья отдается тому претенденту, кто способен внести больший первоначальный взнос по оплате стоимости жилья и нуждается в меньшем сроке рассрочки платежа.

По областной программе ипотечного жилищного кредитования на 2000 — 2006 годы процентная ставка составляла: 7% годовых от невыплаченной суммы на первые семь лет, 8% — на восьмой год, 9% — на девятый год, 10% — на десятый год.

По муниципальной целевой программе ипотечного жилищного кредитования на 2006 — 2012 годы процентная ставка составляет: 7% от невыплаченной суммы долга для договоров, заключаемых в 2006 — 2007 годах, 6% — для договоров, заключаемых в 2008 — 2009 годах, 5% — для договоров, заключаемых в 2009 — 2012 годах.

В октябре 2007 года итоги деятельности Фонда по реализации муниципальной целевой программы ипотечного жилищного кредитования в городе Пскове на 2006 — 2012 годы рассматривались на заседании Комитета по правовым вопросам и местному самоуправлению Псковской городской Думы. 29.11.2007 г. Псковская городская Дума приняла решение №235 о внесении в муниципальную целевую программу изменений и дополнений в части содействия малоэтажному индивидуальному строительству,

а также увеличения срока рассрочки платежа до 15 лет для участников программы, возраст которых не превышает 35 лет на момент заключения договора.

За период с 01.01.2007 по 31.12.2007 г. в соответствии с действующим порядком и Уставом организации заключено с покупателями 22 договора купли-продажи квартир, инвестировано в строительство 35,16 млн. руб. на строительство 1 497,6 кв. м жилья. В соответствии с муниципальной целевой программой ипотечного жилищного кредитования в г. Пскове на 2006 – 2012 годы в Фонд поступило 10 млн. рублей из городского бюджета. Из областного бюджета финансирование муниципальной программы не осуществлялось.

За 2007 год, как и в предыдущие годы работы Фонда, не было ни одной дефолтной ситуации, ни одного случая нецелевого использования средств.

В Псковской области создан и действует финансовый механизм, позволяющий улучшать жилищные условия не только за счет текущих заработков и имеющихся сбережений, но и в счет будущих доходов граждан.

При наличии необходимых объемов финансирования данная схема является доступным способом решения проблем для людей со средними доходами, а также для молодых семей.

Доля участников ипотечных программ в возрасте до 30 лет составляет не менее 30% в общем количестве покупателей жилья.

По итогам за 2007 год 31 семья справила новоселье, 22 семьи заключили договоры на приобретение жилья в новых строящихся домах.

Всего за период работы Фонда заключено 243 договора. Ориентировочно еще 250 семей улучшили свои жилищные условия за счет выезда участников Программы из старых квартир в построенные на их средства новые квартиры.

На средства, инвестированные Фондом в жилищное строительство в 2007 году, осуществляется строительство 1497,6 кв. м жилья. Всего за период работы Фонда привлеченные инвестиции позволили профинансировать строительство 11 659,9 кв. метров жилья.

В октябре 2005 года органом государственной власти заключено соглашение с ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» о создании регионального оператора в форме открытого акционерного общества. В течение 2006 – 2007 годов Фонд неоднократно представлял в ОАО «АИЖК» комплекты бухгалтерских и иных документов, необходимых для аккредитации. Исполнительным директором Фонда было выполнено несколько командировок в ОАО «АИЖК». Вопрос аккредитации рассматривался на заседаниях Попечительского совета Фонда. В декабре 2007 года в г. Псков после неоднократных приглашений прибыли представители ОАО «АИЖК», которым была сообщена подробная информация об объемах строительства и стоимости жилья, об уровне доходов населения и возможностях дотационного областного бюджета и в очередной раз предоставлен полный пакет бухгалтерской документации Фонда. В ходе переговоров были высказаны предложения по привлечению долгосрочных, малопроцентных инвестиций для модернизации существующих и строительства новых объектов жилищной инфраструктуры, формирования участков для комплексной застройки и проведения конкурсов на застройку по критериям минимальной стоимости жилья, а также о необходимости снижения процентной ставки по кредитам.

Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Правительством г. Санкт-Петербурга особое внимание уделяется реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

В этих целях в 2007 году разработана и принята Концепция государственной жилищной политики Санкт-Петербурга на 2007 – 2011 годы (утверждена постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.05.2007 г. №593), задачей которой является значительное увеличение государственного содействия в улучшении жилищных условий граждан Санкт-Петербурга – городских очередников. До 2011 года 130 тысяч семей таких очередников улучшат свои жилищные условия, а городская очередь сократится более чем в 2 раза.

При этом важно отметить, что в рамках реализации Концепции государственной жилищной политики Санкт-Петербурга, начиная с 2008 года, в несколько раз увеличено финансирование существующих целевых программ города («Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», «Молодежи – доступное жилье», «Жилье – работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения»), а также предусмотрены значительные средства на новые целевые программы:

- «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты»;
- «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге».

Основными направлениями по повышению доступности жилья в Санкт-Петербурге являются:

- ⇒ увеличение объемов ипотечного кредитования;
- ⇒ предоставление гражданам социальных выплат для строительства или приобретения жилья с использованием средств ипотечных кредитов;

- ⇒ государственная поддержка молодых семей при приобретении ими жилья;
- ⇒ государственная поддержка работников учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения;
- ⇒ разработка и внедрение новых целевых программ Санкт-Петербурга;
- ⇒ предоставление безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья городским очередникам льготных категорий;
- ⇒ расселение аварийного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Сегодня в Санкт-Петербурге нарастающими темпами осуществляется работа по развитию системы ипотечного жилищного кредитования (рис. 2.10).



Рис. 2.10. Развитие ипотечного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге

Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге позволило в 2007 году предоставить 18 648 ипотечных кредитов на общую сумму 46,8 млрд. руб., что на 8,6 тыс. больше, чем предусмотрено Соглашением, заключенным между Санкт-Петербургом и Министерством регионального развития по реализации в Санкт-Петербурге национального проекта «Доступное и комфортное жилье»

(согласно Соглашению, на 2007 год было запланировано предоставить жителям Санкт-Петербурга 10 тыс. ипотечных кредитов).

По сравнению с 2006 годом, в котором было предоставлено 11 тыс. ипотечных кредитов, объем ипотечного кредитования в 2007 году увеличился на 70%.

В 2008 году, по прогнозам, воспользоваться ипотечными кредитами смогут не менее 20 тыс. семей.

Кроме того, в целях повышения доступности ипотечного кредитования для жителей Санкт-Петербурга, являющихся городскими очередниками, продолжается реализация целевой программы по развитию ипотечного жилищного кредитования, которая предусматривает предоставление социальных выплат в размере до 30% от стоимости жилья в случае приобретения гражданами жилых помещений с использованием средств ипотечного кредита.

В городе реализуется целевая программа «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» (рис. 2.11). За период реализации Программы семьям городских очередников было предоставлено 1 965 таких социальных выплат.

Бюджетное финансирование Программы в 2007 году составило 400 млн. руб., что позволило оказать государственное содействие 763 участникам Программы.

С учетом значительного увеличения финансирования Программы в 2007 году в соответствии с Концепцией государственной жилищной политики, за период реализации Программы к 2012 году будет оказано государственное содействие 10 тыс. семей городских очередников.

Так, уже в 2008 году в рамках Программы запланировано улучшение жилищных условий более 1,5 тыс. семей –



Рис. 2.11. **Целевая программа «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге на 2002 – 2011 годы»**

участников Программы (на финансирование Программы в 2008 году бюджетом Санкт-Петербурга предусмотрено 933 млн. руб.).

Важно отметить, что начиная с 2008 года все участники городских целевых программ смогут воспользоваться социальной выплатой, в том числе с использованием средств ипотечного кредита, не только при приобретении жилья на вторичном рынке, но и при приобретении жилья на стадии готовности дома не менее 70%.

Государственная поддержка молодых семей при приобретении ими жилья осуществляется в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (рис. 2.12).



**Рис. 2.12. Целевая программа Санкт-Петербурга
«Молодежи – доступное жилье»**

За прошедший период реализации Программы было оказано государственное содействие в отношении 816 семей.

В 2007 году на финансирование Программы за счет средств бюджета Санкт-Петербурга было предусмотрено 395 млн. рублей, что позволило оказать государственную поддержку 370 участникам Программы. Это на 70 семей больше, чем было предусмотрено Соглашением с Минрегионразвития на 2007 год: 132 семьям было предоставлено жилье в рассрочку на условиях Программы; социальные выплаты за счет средств бюджета Санкт-Петербурга на общую сумму 191 млн. руб. предоставлены 238 семьям, из которых 151 молодая семья получила и федеральные субсидии (10% от стоимости жилья) на сумму 22,5 млн. руб. в рамках реализации в городе в 2007 году федеральной подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей».

Начиная с 2008 года, в рамках реализации Концепции государственной жилищной политики Санкт-Петербурга существенно увеличено финансирование Программы, что позволит к 2010 году оказать государственное содействие 3 тыс. участников Программы.

При этом основной вектор по реализации Программы сегодня направлен на предоставление молодым гражданам социальных выплат для строительства или приобретения жилья, в том числе с привлечением средств ипотечных жилищных кредитов.

Так, в 2008 году в соответствии с Концепцией государственной жилищной политики в рамках Программы, при финансировании за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в объеме 1 129 млн. руб., запланировано улучшение жилищных условий в отношении 1 060 участников Программы, из которых: 860 семей получают социальные выплаты для приобретения жилья на первичном или на вторичном рынках жилья; 200 семей получают возможность приобрести жилье на условиях беспроцентной рассрочки. Кроме того, в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы Санкт-Петербургу в 2008 году предусмотрено выделение средств федерального бюджета в объеме 5,6 млн. руб., что позволит предоставить субсидии 16 семьям (20% от стоимости жилья).

Государственная поддержка работников бюджетной сферы, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется при реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения». Программа является востребованной среди работников бюджетной сферы (*рис. 2.13*).

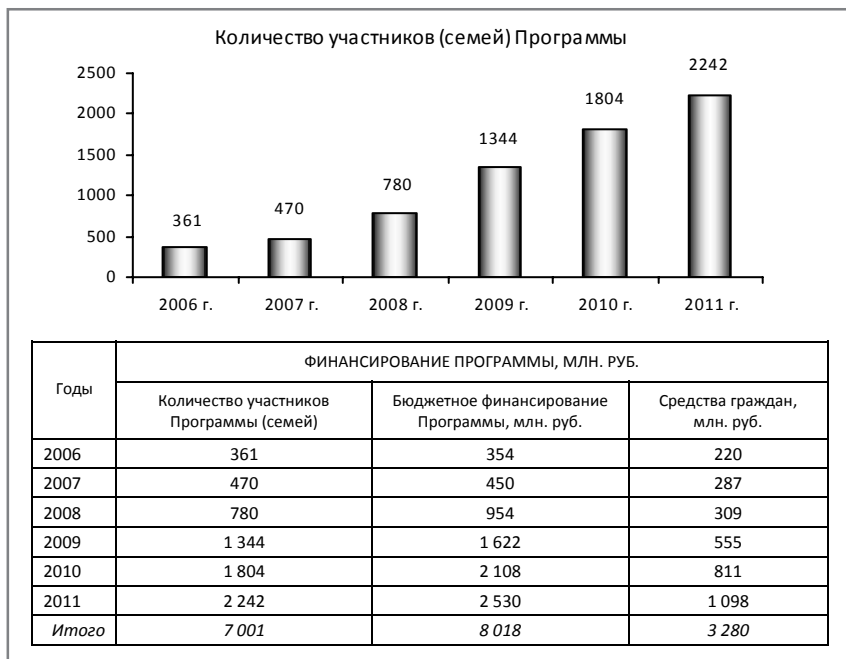


Рис. 2.13. Целевая программа Санкт-Петербурга «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения»

В настоящее время в рамках Программы бюджетникам города оказываются различные виды государственного содействия в улучшении жилищных условий. Это возможность приобретения жилья в рассрочку по себестоимости, а также получения субсидии на оплату части первоначального взноса в размере 10% от стоимости жилья.

Программу начали реализовывать с 2006 года, когда были улучшены жилищные условия 361 семьи (вместо запланированных 333).

В 2007 году в рамках Программы было оказано государственное содействие 470 семьям работников бюджетной сферы, при финансировании за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в объеме 450 млн. руб.

С учетом увеличения финансирования Программы и сокращения сроков ее реализации (было 2006 – 2015) к 2012 году будут улучшены жилищные условия всем 7 тыс. семей работников бюджетной сферы, которые состоят на городской очереди по улучшению жилищных условий.

В соответствии с Концепцией государственной жилищной политики, в 2008 году в рамках Программы, с учетом увеличения строительства жилья для государственных нужд, запланировано улучшение жилищных условий 780 семей работников бюджетной сферы, на финансирование Программы бюджетом Санкт-Петербурга предусмотрено 954 млн. руб.

В 2007 году в рамках реализации Концепции государственной жилищной политики Санкт-Петербурга были утверждены две новые целевые программы, направленные на улучшение жилищных условий граждан:

- «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты»;
- «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге».

Целевая программа «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты» принята в целях улучшения жилищных условий городских очередников, которые проживают в отдельных квартирах, но имеют уровень обеспеченности жильем менее установленных в Санкт-Петербурге нормативов – менее 18 кв. метров на человека (*рис. 2.14*).

За период реализации Программы (2008 – 2011 годы) будут улучшены жилищные условия 10 тыс. семей городских очередников.

В 2008 году запланировано оказание содействия в отношении 1 053 семей, проживающих в отдельных квартирах. На финансирование Программы в 2008 году бюджетом Санкт-Петербурга предусмотрено 953 млн. руб.



Рис. 2.14. Целевая программа «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты»

В апреле текущего года жилищные сертификаты уже предоставлены первым 100 участникам Программы.

С 2008 года начинается реализация целевой программы города «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» (рис. 2.15).

В соответствии с Концепцией государственной жилищной политики Санкт-Петербурга к 2011 году планируется улучшить жилищные условия 56 500 семей, проживающих в коммунальных квартирах, в том числе 40 500 семей – городских очередников.

Сегодня в районные администрации, жилищный комитет и ГУ «Горжилобмен» обратилось порядка 3,5 тыс. граждан, желающих участвовать в реализации Программы.

В 2008 году в рамках Программы запланировано улучшение жилищных условий 5 144 семей, из них 3 712 – за счет привлечения инвесторов. Бюджетное финансирование составляет 1,5 млрд. руб.

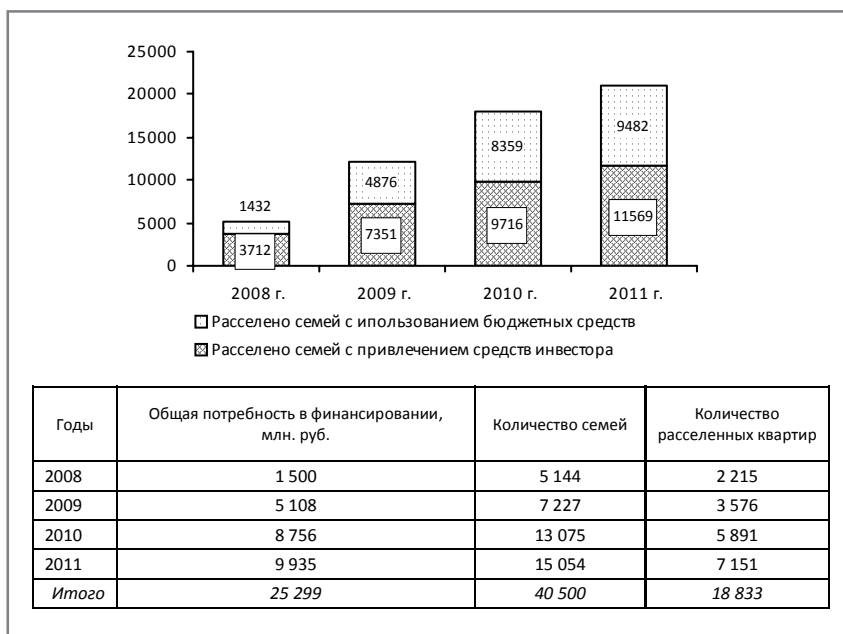


Рис. 2.15. Целевая программа «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге»

Аналитическая справка о выданных в Санкт-Петербурге в 2007 году ипотечных кредитах.

В Санкт-Петербурге наряду с другими операторами ипотечных программ действует ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» (ОАО «СПБИА»), которое развивает систему ипотечного кредитования граждан и рефинансирования кредиторов в рамках долгосрочного соглашения о сотрудничестве с ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в соответствии с Федеральным ипотечным стандартом. В рамках соглашения о сотрудничестве с ОАО «СПБИА» по «Городской программе ипотечного кредитования» (далее – Программа) работают 34 коммерческих банка (по состоянию на начало 2008 г.), которые выдают из собственных средств ипотечные кредиты в соответствии с Федеральным ипотечным стандартом.

Количество выдаваемых по Программе кредитов в период с 2003 по 2005 г. ежегодно удваивалось, а за два последних года увеличилось более чем в 7 раз (рис. 2.16).

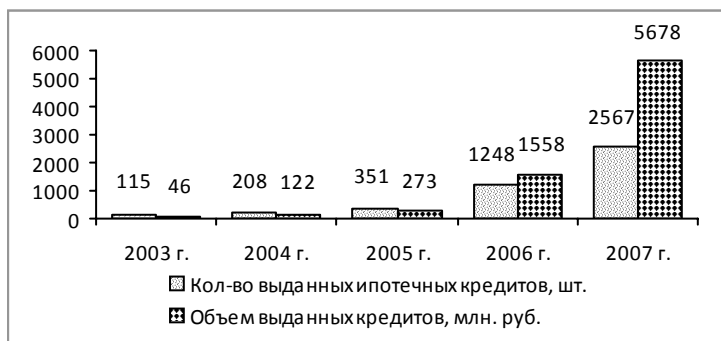


Рис. 2.16. Динамика выдачи ипотечных кредитов по «Городской программе ипотечного кредитования»

В среднем ипотечный кредит, выданный банком-партнером по «Городской программе ипотечного кредитования» в 2007 году, имел следующие характеристики:

- размер ипотечного кредита – 2 212 тыс. рублей;
- процентная ставка – 12,5% годовых;
- срок погашения кредита – 14 лет;
- площадь квартиры (дома) в залоге – 50,19 кв. м;
- стоимость 1 кв. м – 72 473,7 рублей;
- возраст заемщика – 35,2 года;
- ежемесячная сумма платежа заемщика – 27 702 руб;
- доля платежей по кредиту в ежемесячном доходе заемщиков – 31%.

Динамика выдачи ипотечных жилищных кредитов банками в Санкт-Петербурге соответствовала общероссийским тенденциям. Объемы выдачи кредитов от квартала к кварталу увеличивались в течение всего 2007 года: в 4 кв. 2007 г. количество выданных кредитов увеличилось в 2,1 раза по сравнению с четвертым кварталом 2006 г.; а их объем – в 2,6 раза (рис. 2.17 и табл. 2.5).

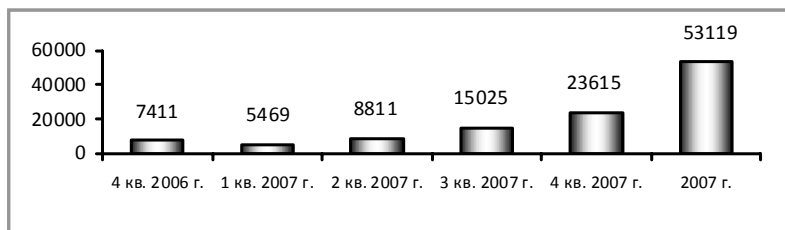


Рис. 2.17. **Динамика выдачи ипотечных жилищных кредитов коммерческими банками в Санкт-Петербурге**
(по кварталам – с 01.10.2006 по 01.01.2008 г.)

Таблица 2.5

Данные об ипотечных жилищных кредитах, выданных банками в Санкт-Петербурге в 2006 – 2007 гг.

2006 г.		2007 г.		Средняя сумма кредита, млн. руб.	Доля рынка
Кредиты, шт.	Объем, млн. руб.	Кредиты, шт.	Объем, млн. руб.		
<i>Банк «КИТ Финанс»*</i>					
1 237	1 886,0	3 420	7 230,70	2,11	14
<i>Северо-Западный банк Сберегательного банка России</i>					
2 650	5 050,9	2 293	5 828,40	2,54	11
<i>Банки-участники «Городской программы ипотечного кредитования»</i>					
1 267	1 917,2	2 567	5 677,50	2,21	11
<i>Банк «ВТБ-24»</i>					
367	624,3	1 340	4 030,50	3,01	8
<i>Банк «Санкт-Петербург»*</i>					
246	428,4	1 393	4 001,80	2,88	8
<i>Банк «Абсолют»*</i>					
499	893,1	1 237	3 563,00	2,88	7
<i>Москоммерцбанк*</i>					
288	1 232,7	533	2 593,00	4,86	5
<i>Городской ипотечный банк*</i>					
1 064	1 974,8	907	1 965,20	2,17	4
<i>Банк «Дельта Кредит»*</i>					
402	1 198,6	995	1 923,50	1,93	4
<i>Банк «ВТБ «Северо-Запад»</i>					
914	1 035,2	668	1 464,40	2,19	3
<i>Остальные банки*</i>					
2 129	5 247,3	5 730	14 841,00	2,59	28
ИТОГО					
	21 488,5		53 119		

* Ипотечные кредиты выдавались в иностранной валюте и в рублях.

В 2007 г. доля кредитов, выданных в Санкт-Петербурге по «Городской программе ипотечного кредитования», составила 11% от общего объема (рис. 2.18).

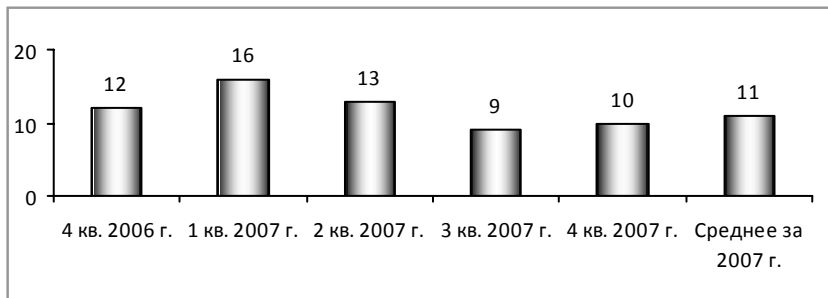


Рис. 2.18. Доля ОАО «СПБИА» в общем объеме выданных в Санкт-Петербурге ипотечных жилищных кредитов (по кварталам), %

В связи с мировым кризисом ликвидности, зародившимся во второй половине 2007 г., в России начали формироваться тенденции к увеличению процентной ставки по ипотечным кредитам и ужесточению требований к заемщикам. Ряду коммерческих банков пришлось приостановить выдачу ипотечных кредитов. В складывающейся ситуации необходимыми ресурсами для продвижения ипотечных программ в достаточном объеме располагают только государственные банки и банки с участием иностранного капитала, имеющие доступ к западным ресурсам.

Среди населения спрос на ипотечные кредиты сохраняется и имеет тенденцию к увеличению, что, на наш взгляд, связано с относительной макроэкономической стабильностью в России и ростом доходов домашних хозяйств, опережающим инфляцию. Кроме того, цены на жилье, растущие значительно быстрее, чем стоимость ипотечного кредита, повышают интерес граждан к ипотечным программам.

3. Предложения по развитию ипотечного жилищного кредитования

Анализ и обобщение опыта регионов Северо-Западного федерального округа РФ, поступившие из них предложения позволяют сформулировать ряд концептуальных предложений и рекомендаций по дальнейшему развитию ипотечного кредитования и повышению его эффективности.

Прежде всего, следует исходить из того, что стратегической задачей государства в сфере ипотечного жилищного кредитования должно стать создание условий для максимального развития механизмов рефинансирования ипотечных кредитов.

К вопросам создания таких условий относится настоятельная необходимость совершенствования действующего законодательства. В этой части следует решить следующие вопросы:

1. В настоящее время нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования осуществляется только Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, утвержденной Правительством Российской Федерации в 2000 году и носящей информационно-рекомендательный характер. В этой связи необходимо разработать и принять федеральный закон о развитии системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, регламентирующий вопросы взаимодействия участников рынка, единые стандарты выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов).

2. Требуется дополнительно принять ряд законодательных актов, призванных устранить препятствия на пути развития внутреннего рынка ипотечных ценных бумаг и увеличения объемов сделок по секьюритизации.

Необходима дальнейшая либерализация правового регулирования ценных бумаг, направленная на упрощение процедуры выпуска ценных бумаг и увеличение возможностей для формулирования условий выпуска и обращения бумаг.

Необходим также ряд изменений и дополнений в регулирующие акты Банка России, касающиеся требований по обязательным нормативам и резервированию.

3. Одновременно следует предпринять усилия по развитию институтов рынка ипотечного жилищного кредитования. Этот рынок уже сегодня нуждается в создании новой организующей площадки — ипотечной биржи для торговли пулами закладных. Из-за ее отсутствия объем таких сделок крайне невелик. Привлекательность ипотечных ценных бумаг, обеспеченных ипотечными активами (пулами закладных), существенно возрастет при наличии организации, выкупающей младшие и/или мезонинные транши таких бумаг.

4. Требуется разработать эффективный механизм привлечения долгосрочных ресурсов пенсионной системы для целей ипотечного жилищного кредитования. Средства государственного Пенсионного фонда (доходность которого в последние годы составляла всего 2% в рублях), вложенные в ипотечные ценные бумаги, будут приносить стабильный (долгосрочный) доход пенсионным накоплениям.

5. Российскому ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» следует разработать и внедрить стандарты оформления ипотечного кредита для

строительства индивидуального жилого дома, предусмотрев использование земельного участка незавершенного строительства (с учетом использования деревянных и т. п. конструкций) в качестве залога под обеспечение взятого кредита с возможностью рефинансирования данных кредитов.

Важно также обеспечить неограниченный выкуп открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» закладных, оформленных региональным оператором.

6. Дополнить ФЦП «Жилище» подпрограммой по обеспечению государственной поддержки в отношении разработки документов территориального планирования и выделения на эту подпрограмму средств из федерального бюджета.

Включить юридических лиц, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 Земельного кодекса РФ (государственные и муниципальные учреждения), в число застройщиков, которые вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц на основании договоров участия в долевом строительстве при условии переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право собственности или аренды.

7. Изменить механизм государственной поддержки в рамках подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищной застройки». Вместо субсидирования процентной ставки по кредитам, получаемым застройщиком в российских кредитных организациях, предусмотреть возможность прямого финансирования работ, связанных с обустройством земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства.

8. Рассмотреть возможность увеличения норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилья, используемого для расчета размера государственной поддержки на приобретение жилья участниками подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством», приблизив ее к рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, в частности применять рыночную стоимость квадратного метра жилья, сложившуюся в субъекте Российской Федерации.

9. При реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» в рамках Федеральной целевой программы «Жилище» разрешить направлять средства субсидии на долевое строительство жилья.

10. По всем субъектам Северо-Западного федерального округа наблюдается устойчивый прирост сбережений граждан во вкладах Сберегательного банка Российской Федерации. К сожалению, этот резерв недостаточно используется для решения жилищной проблемы. Совершенствование механизмов накопительных схем приобретения жилья является задачей, решение которой позволит обеспечить максимально эффективное участие государства в увеличении объемов строительства жилья и повышение доступности приобретения жилья гражданами.

11. На государственном уровне должна найти поддержку жилищная кооперация, которая выражается в реформировании существующих и создании новых правовых механизмов, обеспечивающих надежные и прозрачные в финансовом отношении способы накопления средств гражданами на цели приобретения и строительства жилья.

12. Максимальное развитие накопительных схем приобретения и строительства позволит повысить доступность

жилья, будет способствовать росту числа потребителей на рынке жилья, что создаст условия для адекватного стимулирования строителей на увеличение предложений на рынке.

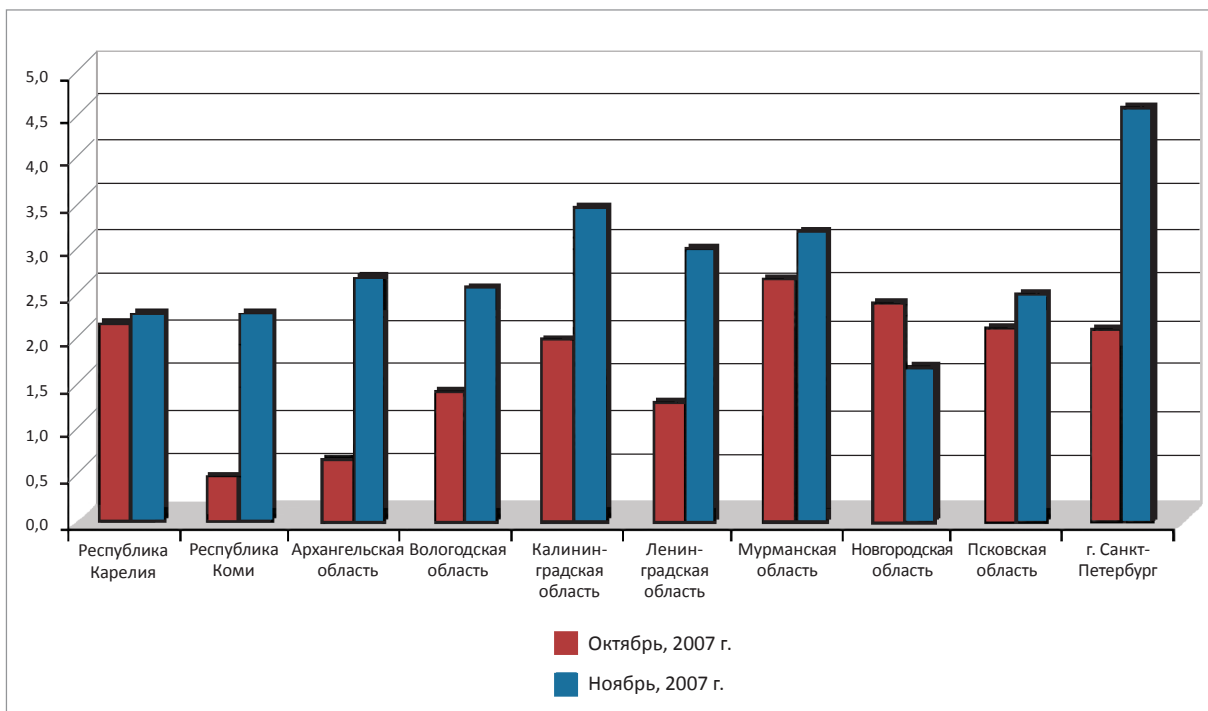
Перспективным является внедрение принятых в мировой практике финансовых институтов, таких, как депозитно-кредитные банки, наиболее распространенной и успешно применяемой формой которых являются строительные сберегательные кассы.

Современные строительные сберегательные кассы должны стать серьезным институтом инвестирования жилищной сферы. Основой механизма его функционирования является принцип «помощь для самопомощи».

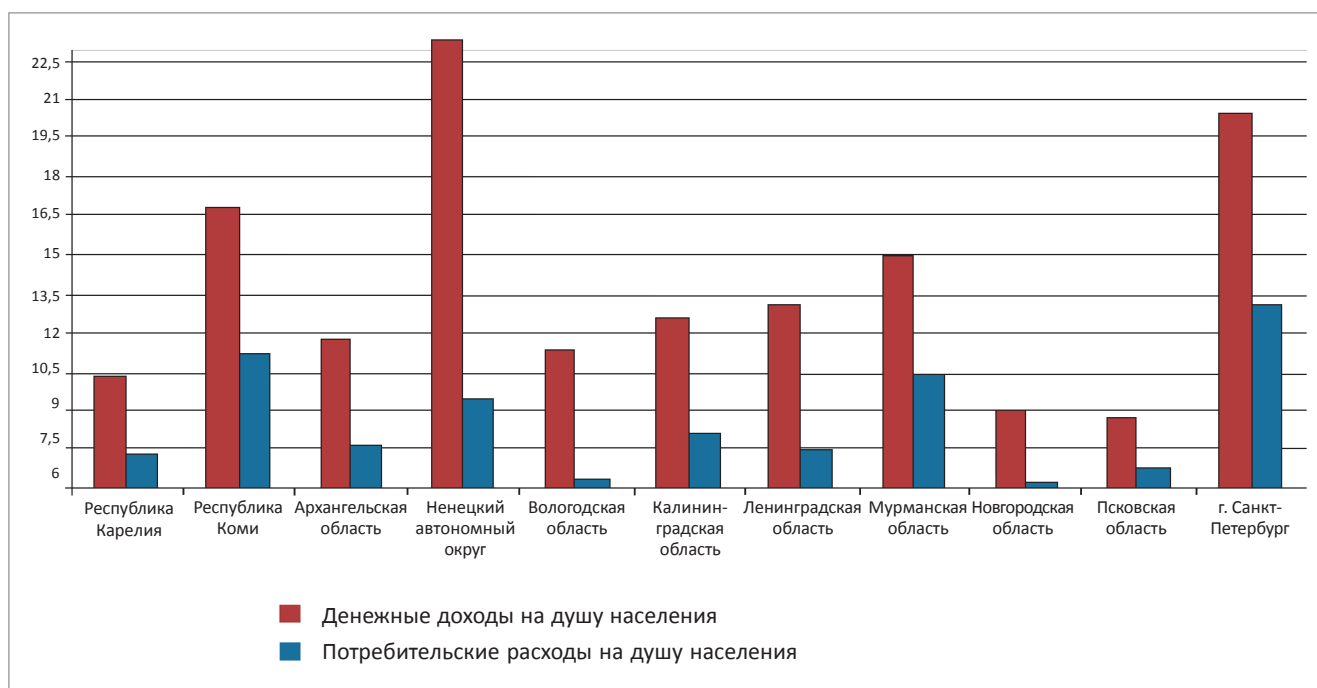
Система строительных сберегательных касс, особенно на начальных этапах своего развития, может функционировать только при условии финансовой поддержки со стороны государства членам строительных сберегательных касс, начисления им премий, рассчитываемых исходя из суммы собственных сбережений вкладчика, которая суммируется со средствами граждан на этапе накопления.

Система депозитно-кредитных банков была внедрена в большинстве европейских стран с переходной экономикой практически одновременно с ипотечной системой и не является конкурентом последней, поскольку эти системы адресуют свои услуги различным группам населения в зависимости от их финансового и социального положения. Более того, система ипотечного жилищного кредитования и система депозитно-кредитного жилищного финансирования органично дополняют друг друга.

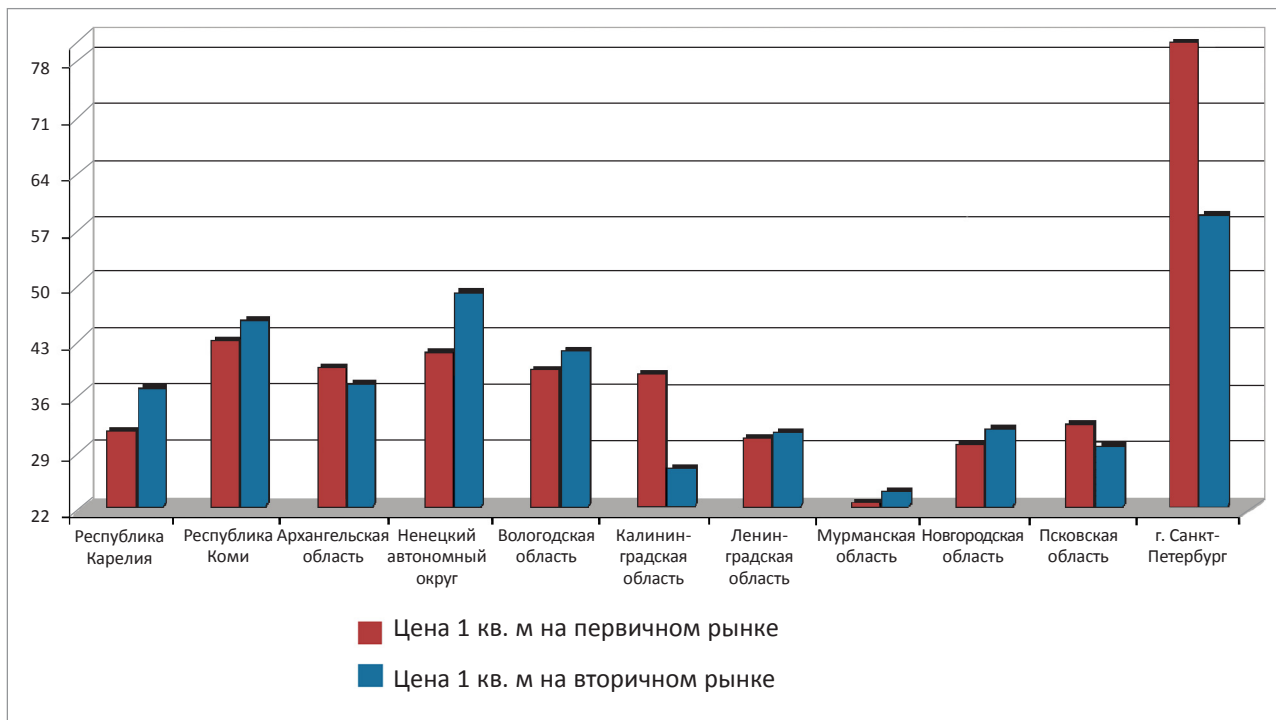
**Доля прироста сбережений населения субъектов СЗФО во вкладах Сбербанка России
в объеме денежных доходов**



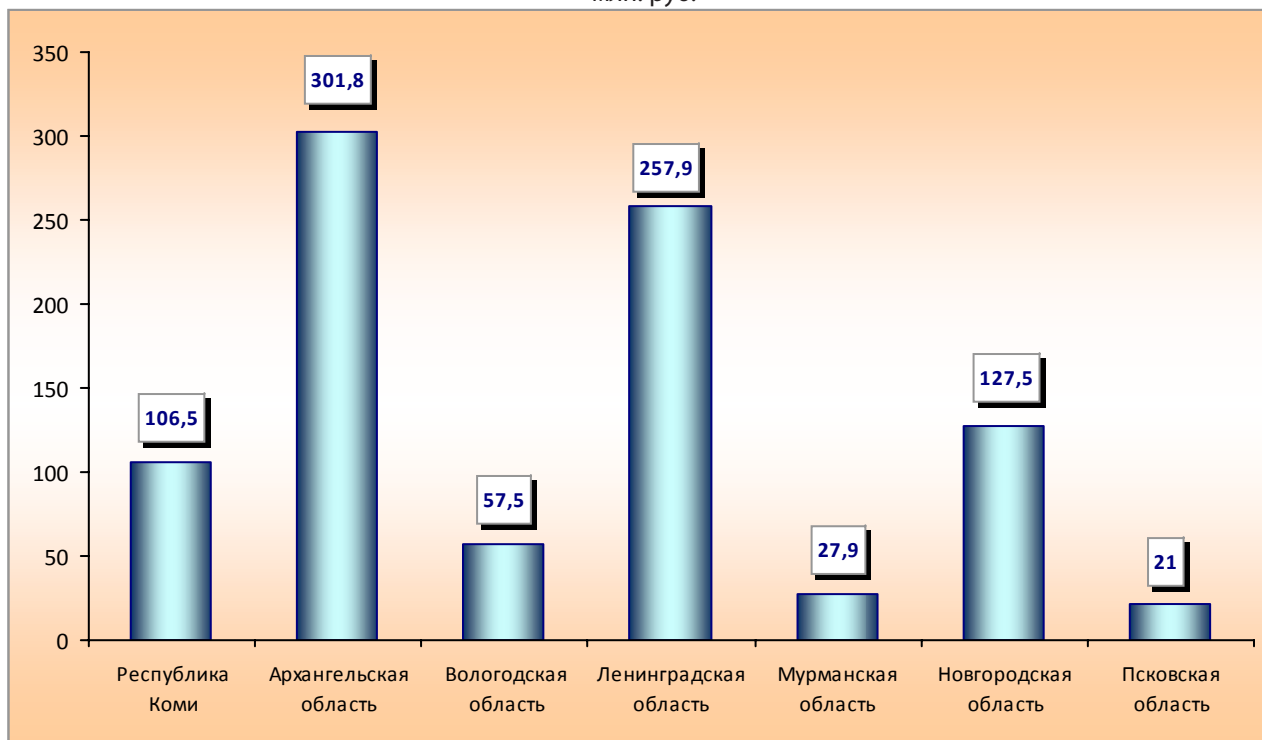
**Денежные доходы и потребительские расходы в Северо-Западном федеральном округе
(за 11 месяцев 2007 года; тыс. руб.)**



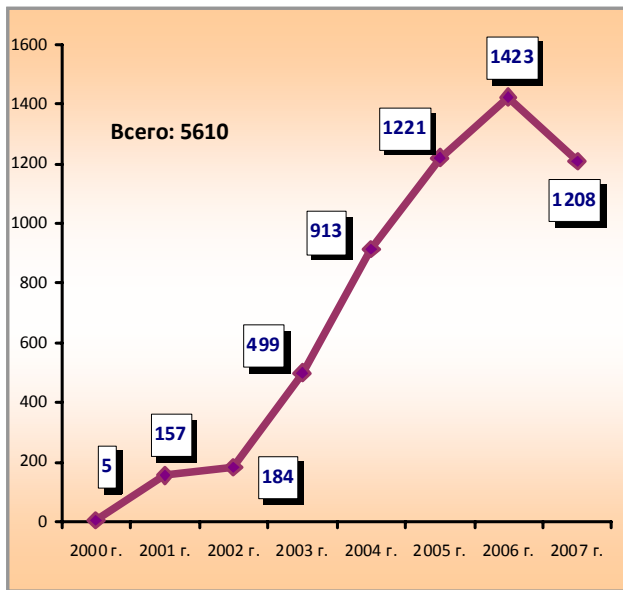
Средние цены на первичном и вторичном рынке жилья в Северо-Западном федеральном округе в 2007 году, тыс. руб. за 1 кв. м



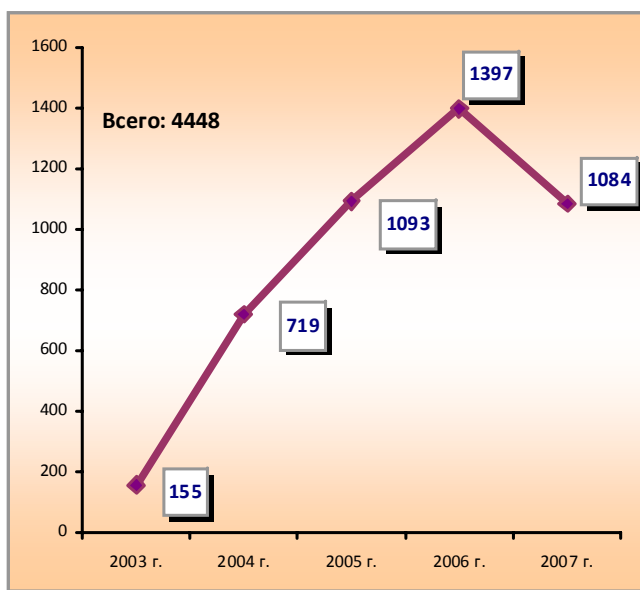
Финансирование переселения граждан из ветхого и аварийного жилья в регионах СЗФО в 2007 году, млн. руб.



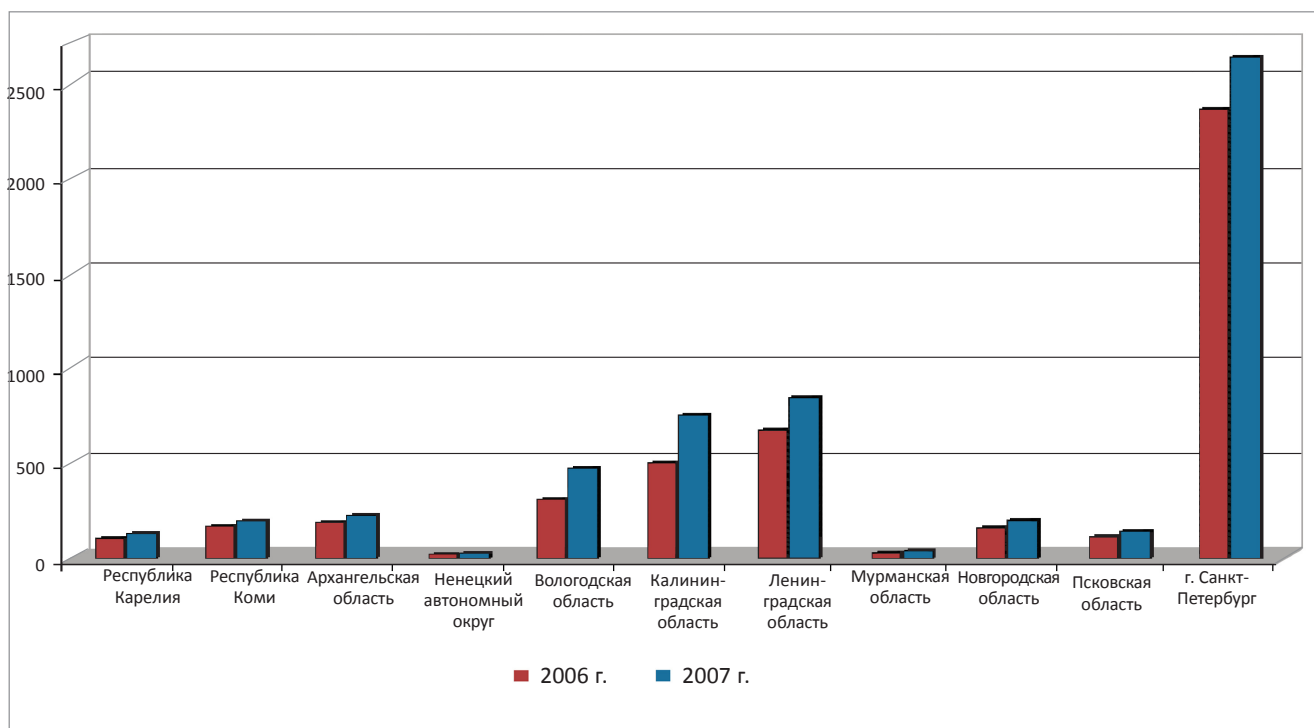
Число семей Вологодской области, улучшивших жилищные условия с использованием механизма ипотечного кредитования



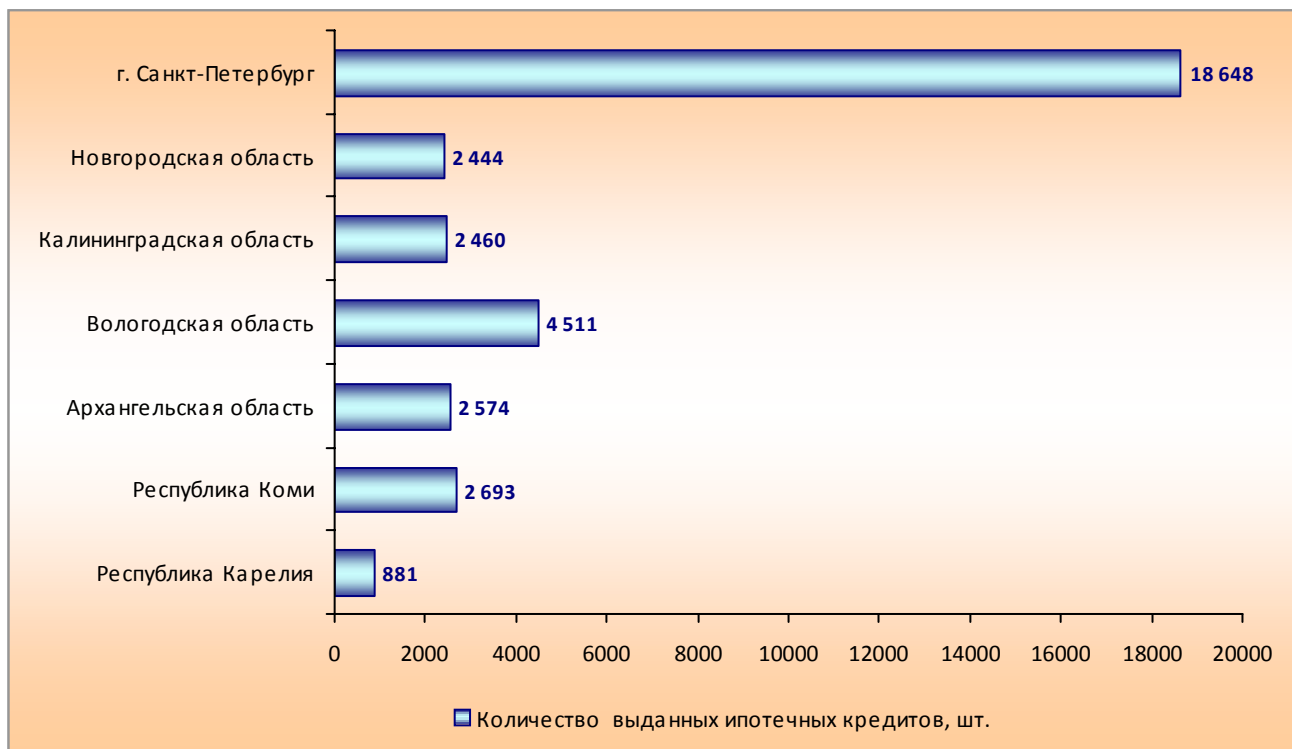
Выдано ипотечных кредитов по Программе ипотечного жилищного кредитования Вологодской области, штук



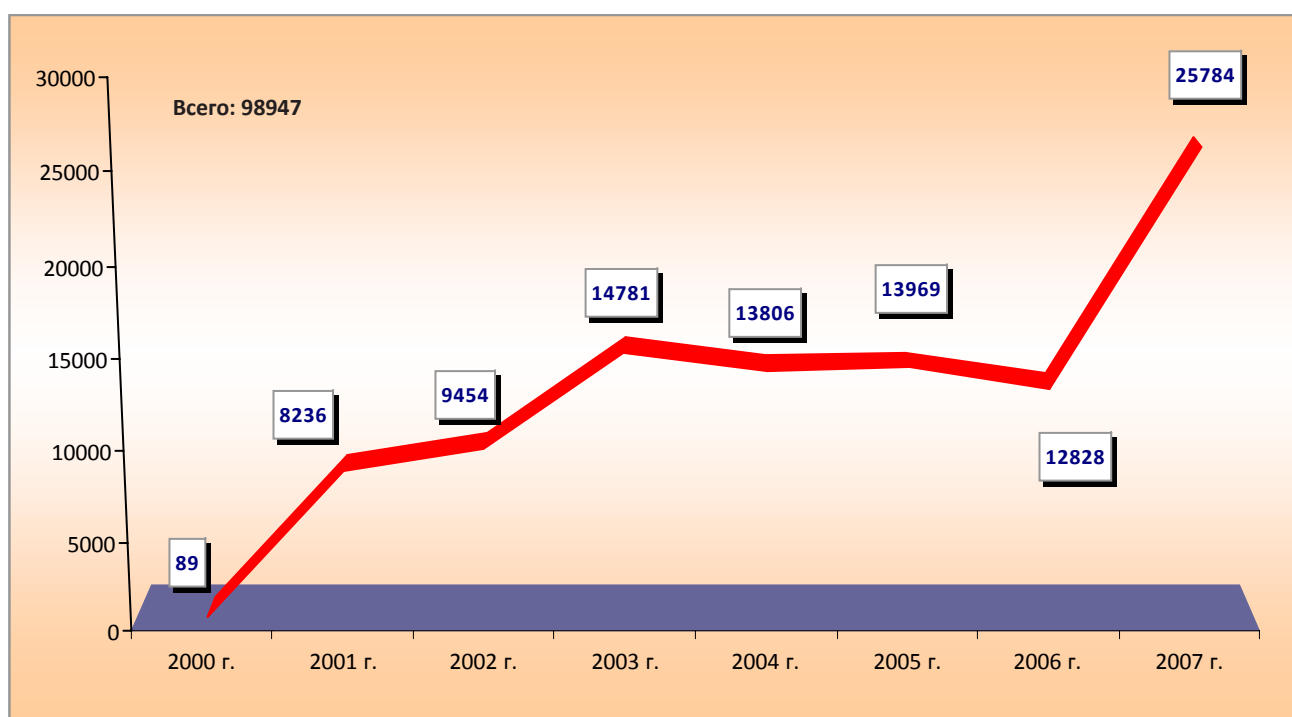
Строительство жилых домов в Северо-Западном федеральном округе в 2006 – 2007 гг., тыс. кв. м



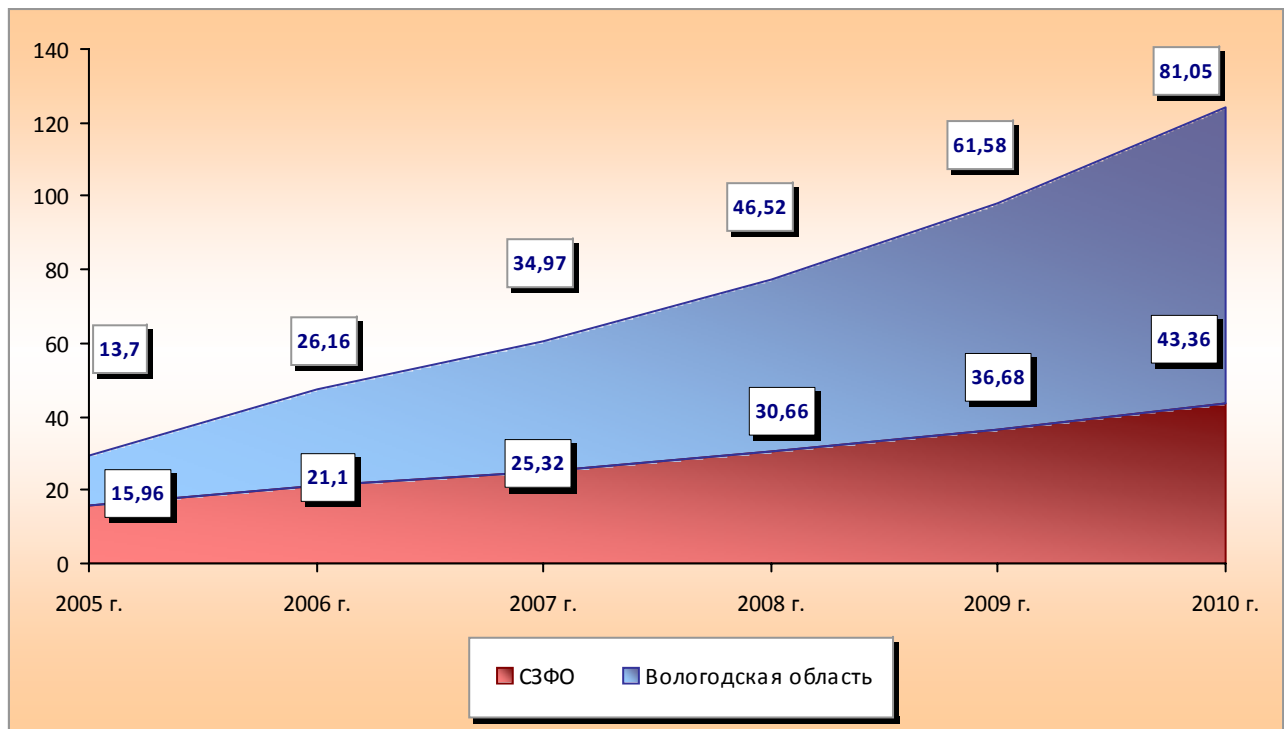
Количество выданных ипотечных кредитов в 2007 г. (по субъектам СЗФО)



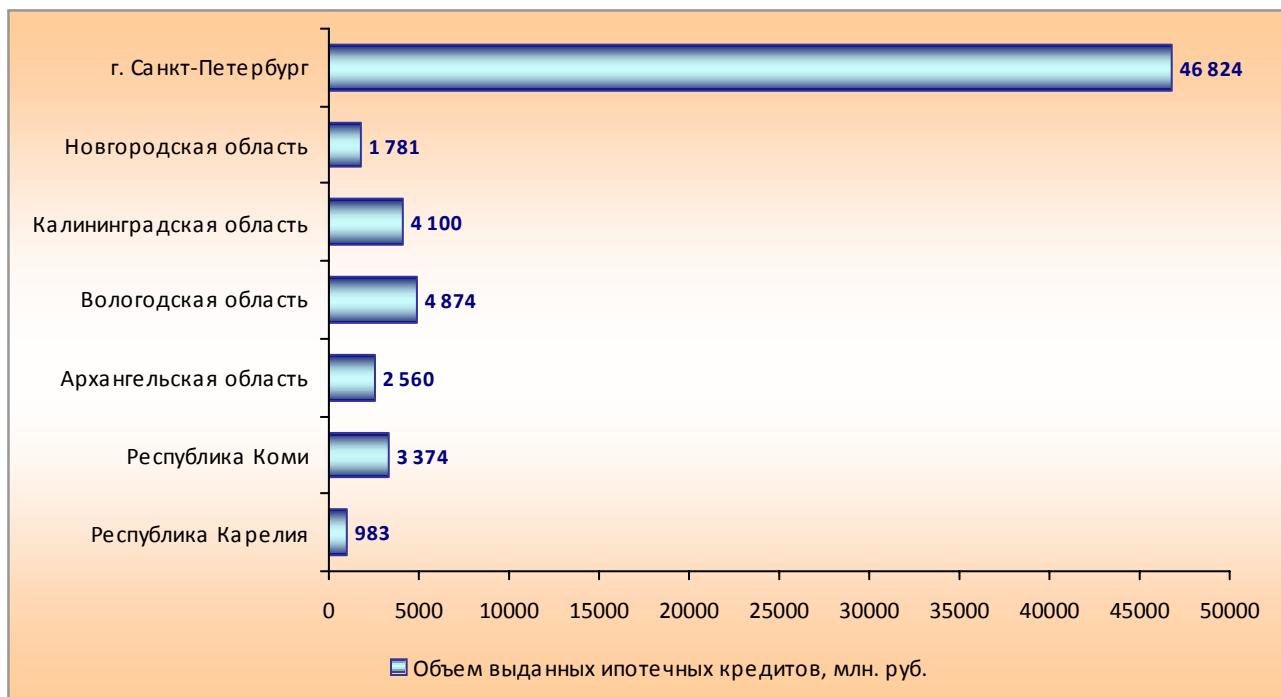
Ввод жилья в рамках Программы ипотечного жилищного кредитования Вологодской области, кв. м



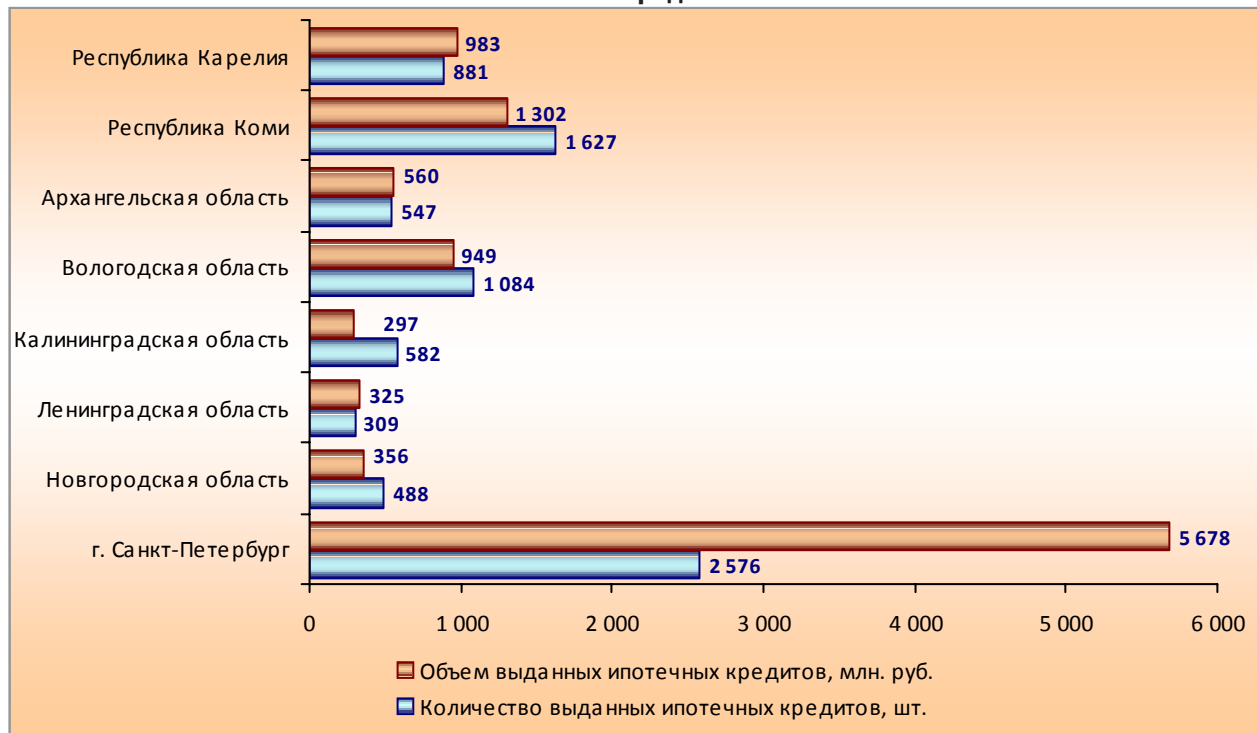
**Соотношение спроса на ипотечные кредиты и объема жилищного строительства
в СЗФО и Вологодской области за период с 2005 по 2010 г., %**



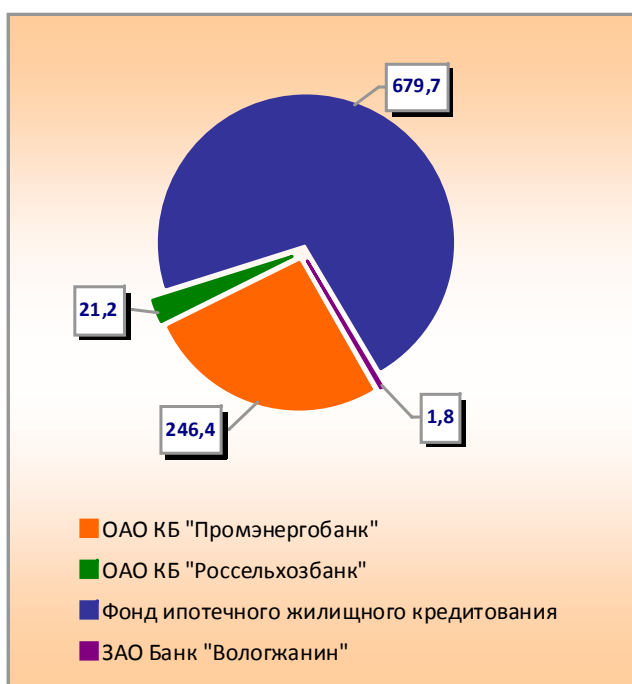
Объем выданных в 2007 г. ипотечных кредитов (по субъектам СЗФО)



Количество и объем выданных в 2007 г. ипотечных кредитов в рамках региональных программ ипотечного кредитования



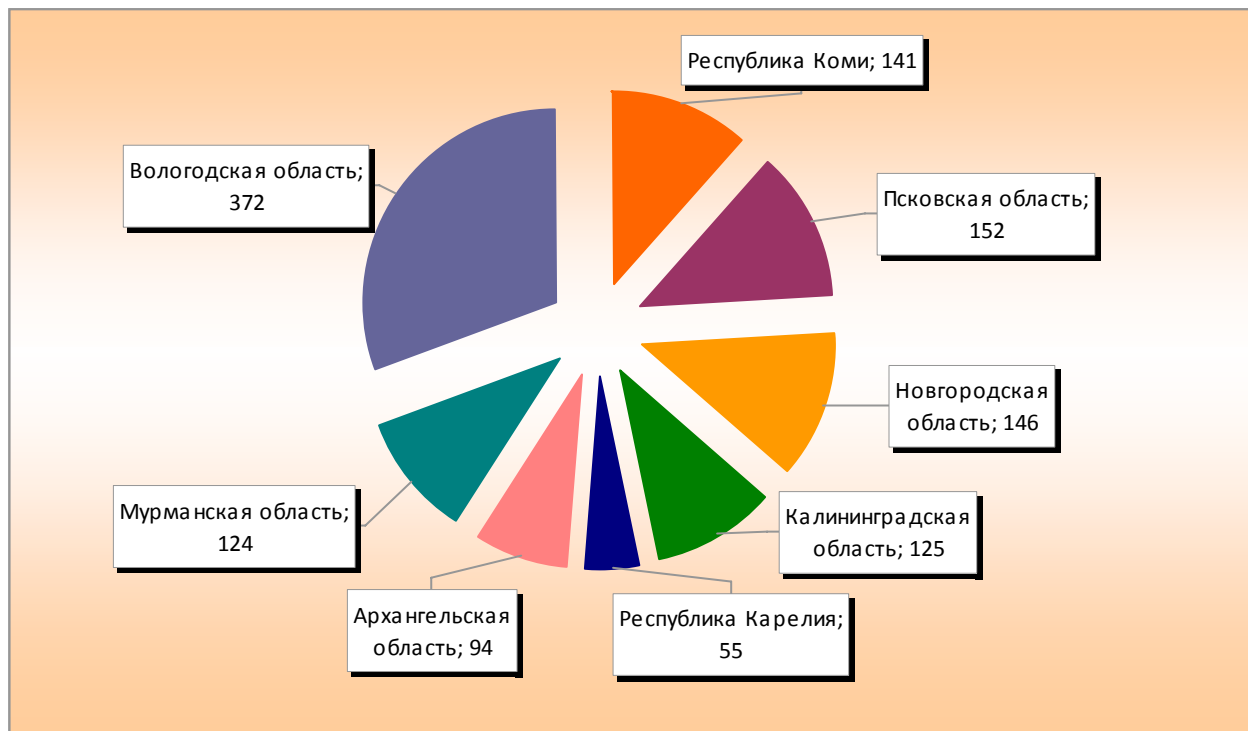
Участие в общефедеральной системе ипотечного жилищного кредитования в 2007 году
(Вологодская область; млн. руб.)



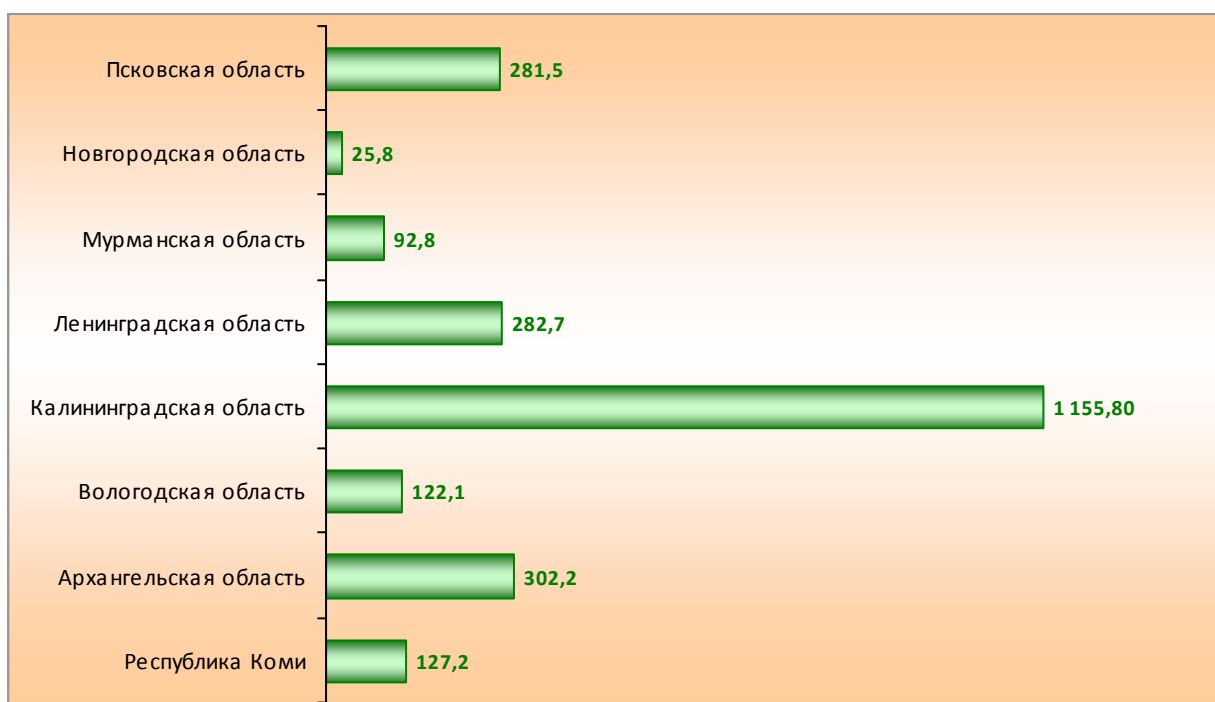
Объем привлечения инвестиций в жилищную сферу Вологодской области за период 2000 – 2007 гг., млн. руб.



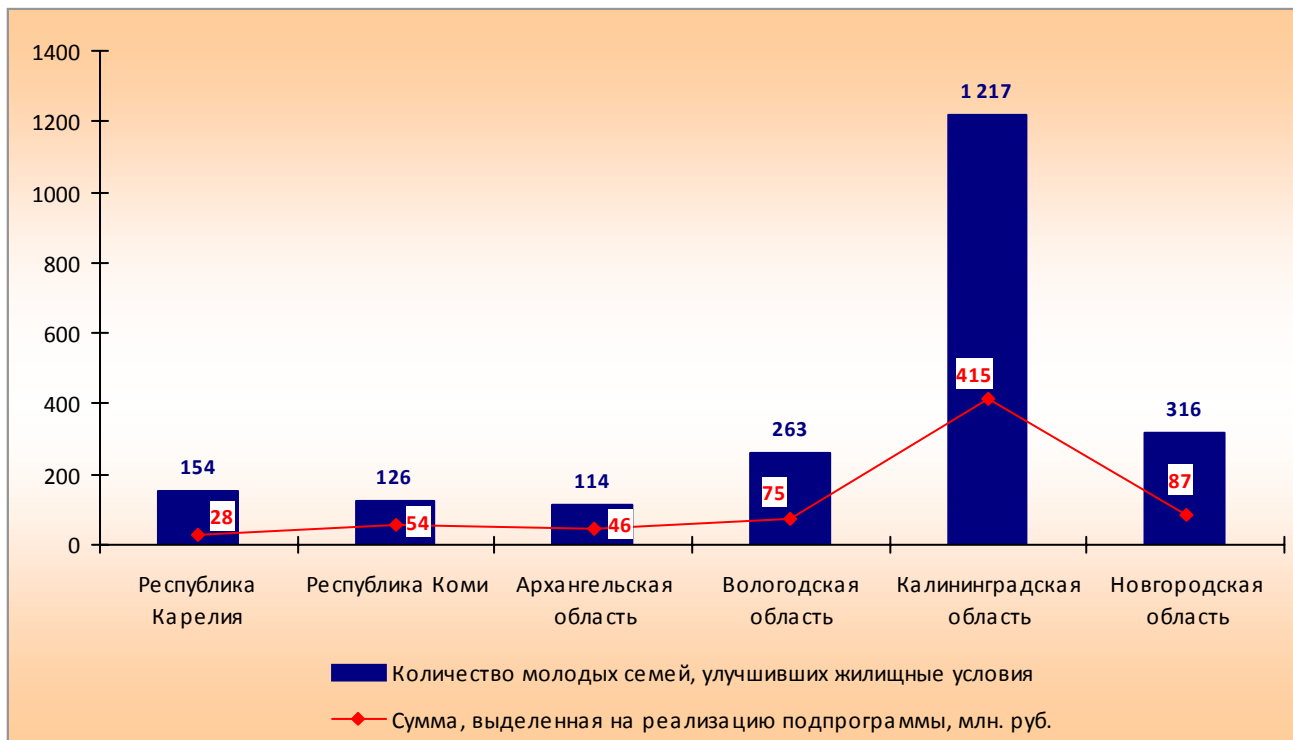
Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан
(регионы СЗФО; чел.)



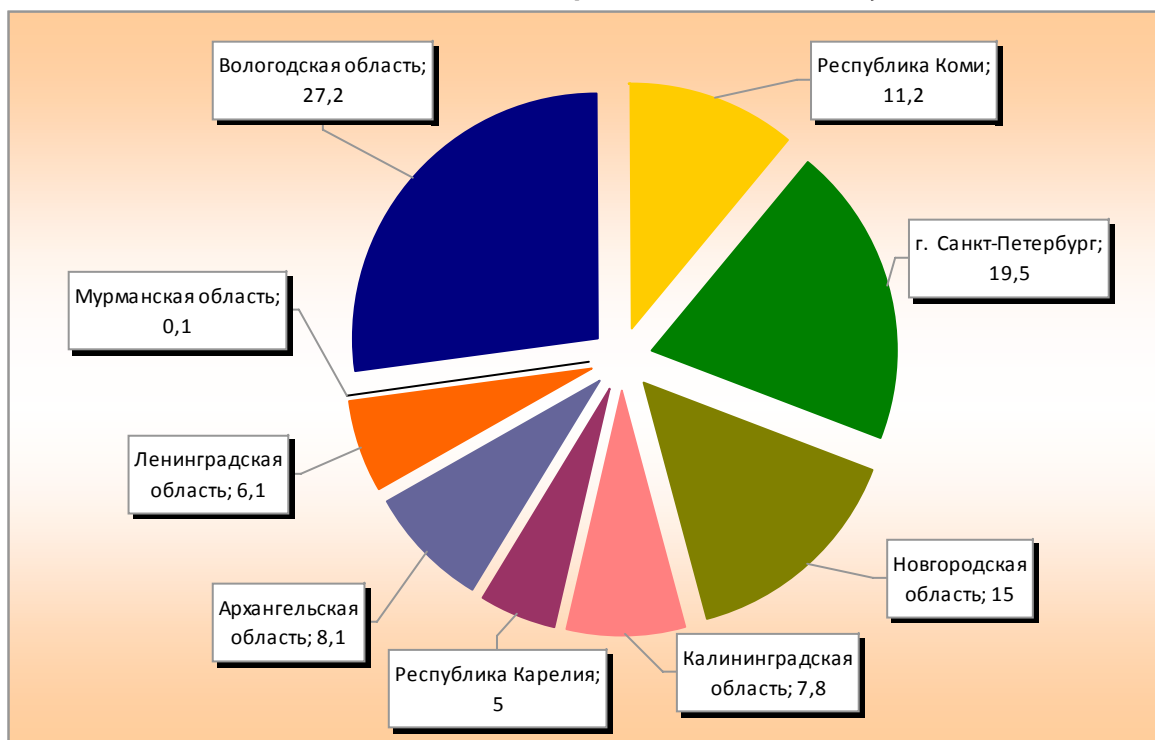
Финансирование подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» в 2007 году
(регионы СЗФО; млн. руб.)



Обеспечение жильем молодых семей в регионах СЗФО в 2007 году



Участие субъектов СЗФО в развитии общефедеральной системы ипотечного жилищного кредитования в 2007 году, %



ОГЛАВЛЕНИЕ

<i>Предисловие</i>	3
1. ЖИЛИЩНО-ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА РФ: ИТОГИ 2007 ГОДА И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ	4
2. ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕГИОНАХ СЗФО	22
Республика Карелия	22
Республика Коми	27
Архангельская область	29
Вологодская область	34
Калининградская область	38
Ленинградская область	46
Мурманская область	54
Новгородская область	59
Псковская область	62
Г. Санкт-Петербург	66
3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	79

Научное издание

Гордина Ольга Николаевна

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ:
ОПЫТ И ПРОБЛЕМЫ

Редакционная подготовка	Л.Н. Воронина
Технический редактор	А.А. Воробьева
Корректор	Л.В. Зарубалова

Подписано в печать 27.10.2008.
Печать цифровая. Бумага офсетная. Формат бумаги 60×84¹/₁₆.
Гарнитура *NewtonС*.
Усл. печ. л. 4,65. Печ. л. 6,5. Тираж 150 экз. Заказ № 362.

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