

Министерство высшего образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Экономика и управление на предприятиях строительства и
землеустройства»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, директор
КБ «ЛОКО-Банк» (АО)

_____ Н.Г. Тутова
_____ 2018 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, к.э.н.
доцент

_____ М.С. Овчинникова
_____ 2018 г.

Анализ рынка ипотечного кредитования молодых семей в городе Челябинске

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ – 38.03.01.2018.195.ПЗ ВКР

Руководитель проекта

д.э.н., профессор

_____ Е. А. Лясковская
_____ 2018 г.

Автор работы

студент группы ЭУ-479

_____ Е.В. Арестова
_____ 2018 г.

Нормоконтролер, ст. преподаватель

_____ Е.А. Угрюмов
_____ 2018 г.

Челябинск 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1 РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ	6
1.1 Становление и развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации	6
1.2 Нормативная база функционирования ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации	11
1.3 Система ипотечного кредитования	18
2 Анализ системы ипотечного жилищного кредитования.....	28
2.1 Формы государственного субсидирования в жилищном ипотечном кредитовании.....	28
2.2 Анализ рынка ипотечного кредитования в России	34
2.3 Формирование стоимости квадратного метра жилья.....	48
2.4 Эффективность реализации государственных ипотечных программ для молодых семей	60
3 АНАЛИЗ БАНКОВСКИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ И АЛГОРИТМ НАИЛУЧШЕГО ВЫБОРА ДЛЯ МОЛОДОЙ СЕМЬИ.....	70
3.1 Риски ипотечного кредитования	70
3.2 Анализ банковских предложений	80
3.3 Расчеты и алгоритм проведения для молодой семьи	83
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	100
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	102

АННОТАЦИЯ

Арестова Е.В. Анализ рынка ипотечного кредитования молодых семей в городе Челябинске. – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ, 2018, 107 с., 16 ил., 19 табл., библиогр. список – 29 наим., 19 л. раздаточного материала ф. А4.

В данной выпускной квалификационной работе проводится анализ рынка ипотечного кредитования молодых семей в городе Челябинске.

Проблема обеспечения доступным жильем в Российской Федерации является одной из важнейших задач социально-экономической политики и актуальной в наше время, поэтому целью данной работы является анализ рынка ипотечного кредитования в поиске выбора банка с наиболее выгодной программой для молодых семей.

Результаты работы рекомендуется использовать при выборе наиболее выгодной ипотечной программы в банках города Челябинска для молодых семей.

ВВЕДЕНИЕ

Ипотечное кредитование играет важную роль в экономике страны, которое стимулирует, с одной стороны, потребительский спрос, а с другой стороны, способствует развитию строительства и связанных с ним отраслей благодаря мультипликативному эффекту.

Именно ипотека позволяет наиболее выгодно совмещать интересы:

- 1) Населения – в совершенствовании жилищных условий.
- 2) Коммерческих банков и других кредиторов – в эффективной и результативной деятельности.
- 3) Строительного комплекса – в непрерывной работе.
- 4) Государства – в экономическом росте и обеспечении прав граждан на жилье.

Актуальность работы. Ипотека в современном мире становится одним из основных способов решения жилищной проблемы. Проблема обеспечения доступным жильем в Российской Федерации является одной из важнейших задач социально-экономической политики. Стадия решения данной проблемы показывает заинтересованность власти о благосостоянии граждан. Государство ставит перед собой задачи сформировать условия, обеспечивающие дееспособной части населения реальную возможность приобрести жилье собственными силами, а также оказывать целевую поддержку тем, кто не в состоянии решить эту проблему самостоятельно.

Наличие собственного жилья – гарантия стабильности и благополучия в жизни людей, уверенности в завтрашнем дне, это самое главное условие нормальной и комфортной жизни для каждого человека. К тому же, жилье как объект недвижимости является возможностью накопления капитала и одновременно инвестиционным механизмом в сфере производства и оборота капитала в обществе.

Отсутствие реальных возможностей у значительной части населения страны удовлетворить свои потребности в комфортных условиях проживания мешает

полноценному развитию личности, сокращает демографическую динамику населения, обостряет социальную напряженность в обществе, что в итоге приводит к регрессу экономического сектора страны. В настоящее время покупка жилья по силу ограниченному кругу семей, уровень доходов которых выше среднего.

Значимость ипотечного кредитования в стране, оценка возможности функционирования данной системы в современных российских условиях обусловило выбор темы работы.

Цель работы – анализ рынка ипотечного кредитования в поиске выбора банка с наиболее выгодной программой для молодых семей.

Задачи работы:

– определить основные этапы становления и развития рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации;

– определить наиболее значимые законодательные акты, регламентирующие институт ипотеки в настоящее время;

– определить основных взаимодействующих и взаимообусловленных элементов системы ипотечного жилищного кредитования;

– провести анализ рынка ипотечного кредитования Российской Федерации с 2015 года по март 2018 года;

– определить существующие формы государственной поддержки в жилищном ипотечном кредитовании и оценить эффективность реализации государственных ипотечных программ;

– провести анализ рынка ипотечного кредитования для молодых семей города Челябинска на примере государственной программы «Молодая семья» и выбрать банк с наиболее выгодной ипотечной программой для взятия жилья в кредит.

Объект работы – рынок ипотечного кредитования для молодых семей города Челябинска.

Результаты работы рекомендуется использовать при выборе наиболее выгодной ипотечной программы в банках города Челябинска для молодых семей.

1 РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

1.1 Становление и развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Институт ипотеки в России имеет многовековую историю, и его развитие шло по определенному пути, что нельзя не учитывать при построении современной системы ипотечного кредитования. Развитие рынка ипотеки в XVIII–XIX вв. в стране во многом схожи с современными условиями.

В России ипотека возникла благодаря зарождению права частной собственности на землю во время властвования императрицы Елизаветы Петровны в 18 веке. В 1754 г. были созданы первые заемные государственные учреждения: Московская и Санкт-Петербургская конторы Государственного банка для дворянства при Сенате и Сенатской конторе. Только русские и иностранцы, пребывавшие в русском подданстве и обладавшие именьями на территории России, имели право пользоваться ссудами этих учреждений. Срок займа измерялся в один год с позволением двух отсрочек и взысканием процентных денег вперед. С 1776 г. дворянские банки приступили выдавать ссуды крестьянам.

Дальнейший этап развития ипотечного кредитования России начался во времена правления Екатерины II с совершенствования дворянских банков, так как их деятельность имела ряд недостатков. В их числе оказались плохая проверка указанных заемщиками поручительств и неграмотное соизмерение и учет операций по выдаче денег и их получению от населения.

По указанным выше причинам 28 июня 1786 г. был издан манифест об учреждении Государственного заемного банка, ликвидировавший прежние дворянские банки. Зародилось первое кредитное учреждение по выдаче долгосрочного ипотечного кредита. Срок ссуды определялся: для дворянства в 20 лет и под 8% годовых, для городов в 22 года под 7 % годовых. В этом же году 29 октября манифестом Екатерины II в России впервые юридически был

закреплен выпуск бумажных денег – ассигнаций. Эмиссия бумажных денег была возложена на ассигнационные банки, возникшие в Москве и Санкт-Петербурге к 1769 г. Дополнительное заимствование кредитных ресурсов на государственные нужды проводилось из средств Государственного заемного банка, образованного с целью организации Ипотечного кредита землевладельцам, в основном, дворянству. А также все в этом же 1786 г. при Заемном банке была создана Страховая экспедиция – первое страховое учреждение в России. Манифест предусматривал страхование каменных домов, принимаемых в залог при реализации кредитных операций. Порядок оформления договора страхования сопровождался выдачей страхового полиса, обязательной частью которого являлся архитектурный план объекта залога, передаваемого под обеспечение ссуды в Государственный заемный банк.

В теории российского права понятие «ипотека» появилось в 60–70 гг. 19 столетия и было заимствовано из зарубежного права (французского, германского). Необходимо отметить, что в российском дореволюционном праве «ипотека» также была синонимом «залога», так как под последним понимался непосредственно залог недвижимого имущества (тогда как залог движимого имущества именовался «закладом»). Но такое разделение не являлось обязательным, и функционирующее тогда законодательство использовало оба названия равносильно друг другу.

В конце XVIII в. появились городские кредитные общества и земельные банки, которые выдавали кредиты под залог недвижимости не деньгами, а ценными бумагами, под которые закладывали недвижимость, в то же время заемщик становился членом кредитного товарищества.

Особенное распространение эта схема получила при образовании городских кредитных обществ, когда члены общества, не имея значительного уставного фонда или других источников финансирования, умудрялись инвестировать крупные средства в долгосрочные строительные проекты. Происходило следующее: собирались собственники недвижимости, объединялись в

товарищество, внося в виде пая собственные доходные дома. Затем выпускались ценные бумаги общества, подтвержденные имеющейся недвижимостью. Ценные бумаги выдавались непосредственно учредителями, которые с этими долговыми обязательствами шли на вторичный рынок к инвестору, обещая по бумагам фиксированный доход.

Чтобы придать своим ценным бумагам больший вес, кредитные товарищества добились права конвертировать их в государственные обязательства (акции займов и т.д.). В этом их, конечно, поддержало государство. Дело в том, что когда Александр II увидел, что ипотека развивается недостаточно быстро, был проведен анализ, и выяснилось, что основное противоречие заключалось в потребности в долгосрочных капиталах при наличии краткосрочных. Государство осознано заинтересованность в ипотеке и приняло меры к повышению ликвидности ипотечных облигаций.

В частности, организации или лица, которые имели на руках облигации, получили возможность заложить их в госбанк и получить кредит. С другой стороны, решением правительства на покупку этих облигаций были направлены свободные капиталы городских управ, и это оказалось очень выгодно, так как эти ценные бумаги приносили хоть и небольшой, но стабильный доход в течение длительного времени. Таким образом, ипотечные облигации получили дополнительные гарантии со стороны государства [5].

В начале XX в. кредиты начинали распространяться и на крестьян, которые только в этот момент стали являться субъектами права частной собственности на землю. Главными частными финансовыми центрами являлись акционерные коммерческие банки, число которых к 1917 г. превышало 50. Мелкие кредитные учреждения, такие как городские общественные банки, общества взаимного кредита (городские, земские, сословные, профессиональные), кредитные кооперативы также занимались ипотечной деятельностью. Специализированными государственными ипотечными учреждениями были Крестьянский поземельный банк, Государственный дворянский земельный банк. На Государственный

Крестьянский банк были возложены полномочия, одно из которых заключалось в кредитовании крестьян деньгами для покупки помещичьей земли. При его участии с 1888 по 1905 гг. было продано и куплено 2,4 млн. десятин земли. К 1915 г. банк принял в залог 16,9 млн. десятин земли, что укрепило реформу столыпинской аграрной политики, направленной на создание класса мелких земельных собственников. Задачей государственных дворянских банков была помощь помещичьему землевладению, в связи с этим они и удовлетворяли потребности только дворянского сословия. План их работы был достаточно простой. Помещик, испытывавший потребность в деньгах, обращался в банк с просьбой предоставить ему ссуду под залог имения. Стоимость недвижимости вместе с крепостными душами оценивалась специальными комиссиями, и банк выдавал ссуды на 15, 28 или 33 года. Как правило, сумма кредита составляла 60–70% от стоимости закладываемого имущества. Аналогичная система действовала до 50-х гг. позапрошлого века. Причиной ее упадка стало неисполнение дворянскими банками «золотого правила» сбалансированности пассивов и активов. Выдавая долгосрочные ссуды, банк привлекал средства вкладчиков на депозит на меньший срок: дворяне при этом заемные средства тратили на свои текущие потребности. Все это приводило к массовым неплатежам по ссудам.

К 1917 году в России действовал 21 земельный банк, Государственный Крестьянский поземельный банк, Дворянский банк, Особый отдел Государственного Дворянского банка и 18 частных банков. После 1917 г. в связи с почти полной отменой частной собственности и ликвидацией деления имущества на движимое и недвижимое, ипотека перестала играть значительную роль в жизни населения.

Только в связи с введением ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. институт залога (ипотеки) в России снова начал свое существование. В нем нашли отражение следующие положения:

- основания возникновения ипотеки, обязательство, обеспечиваемое ипотекой, предмет ипотеки;
- порядок заключения договора об ипотеке;
- порядок заключения договора об ипотеке;
- закладная как ценная бумага;
- государственная регистрация ипотеки;
- обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке;
- переход прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц;
- последующая ипотека;
- уступка прав по договору об ипотеке;
- обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, и реализация указанного имущества;
- особенности ипотеки земельных участков, предприятий, зданий и сооружений, жилых домов и квартир.

Усилия законодателей направлены в первую очередь на снижение рисков для участников ипотечного рынка, на разработку надежных финансовых инструментов привлечения ресурсов в эту сферу. Поскольку развитие государственной концепции ипотеки очевидно и необходимо, в разработке ипотечных стандартов участвуют такие организации как ФКЦБ, Центробанк, ДОМ.РФ (до марта 2018 года АИЖК), министерство промышленности и энергетики, а также ряд других госструктур. Таким образом, начата работа по созданию формирования рынка ипотечных ценных бумаг и унификации региональных схем ипотечного кредитования с целью развития общероссийской системы ипотечного жилищного кредитования.

В настоящее время ипотека принимает все большее значение, и это связано, прежде всего, с главной миссией ипотечного кредитования и его основной функцией, а именно решением социальной проблемы – обеспечения жильем,

поскольку в настоящее время стоимость рыночного жилья в десятки раз превышает средний годовой доход населения. И только применение системы ипотечного кредитования сможет решить проблему в неуравновешенности между этими величинами и привлечет на рынок недвижимости свободные средства населения. Более того, ипотечное кредитование представляется мощным инструментом экономического развития во многих странах мира. Развитие ипотечной деятельности благоприятно воздействует на развитие реального сектора экономики (рост строительства, модернизация производства), проявляет сильное влияние на преодоление социальной нестабильности (снижение безработицы, удовлетворение потребностей населения в жилье), играет важную роль в повышении стабильности и эффективности банковской и кредитной системы страны в целом [4].

1.2 Нормативная база функционирования ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Ипотечная система является эффективным средством решения жилищных проблем и объектом пристального внимания государства. Ведь именно от того, насколько продуманным является правовое регулирование ипотечной системы, зависит ее надежность и удобство использования всеми участниками отношений в сфере ипотечного кредитования.

Сфера ипотечного кредитования отражает динамику рыночных отношений в современной России. Быстро изменяющиеся социальные, политические и экономические условия обуславливают развитие ипотечных отношений в России, изменение законодательства способствует введению новых механизмов ипотечного кредитования.

Следует сказать о том, что опыт правового регулирования отношений жилья в России только начинает накапливаться, так как в советский период значительного распространения такой формы кредитования строительства и приобретения жилья не наблюдалось.

В связи с этим, действующие сегодня в представленной области правовое регулирование ипотечного кредитования имеет некоторые недостатки, которые сказываются на интересах участников ипотечного жилищного кредитования, создавая недоверие к ипотеке как способу улучшения жилищных условий.

Первостепенной функцией государства в процессе формирования рыночной системы ипотечного кредитования является формирование необходимой законодательной базы, современных финансовых, правовых и организационно-экономических механизмов, с целью правового обеспечения прав участников ипотечных отношений и их социальных гарантий. Развитие и улучшение законодательной базы об ипотеке на современном этапе должны производиться с учетом состояния других правовых институтов (о земле, ценных бумагах), так или иначе касающихся проблем ипотеки. Надежность и безопасность ипотеки, рентабельность и наименьший риск, удобство ее применения для сторон правоотношений зависят, главным образом, от определенности и обоснованности ее регулирования в законодательстве.

На протяжении последних лет происходило становление и постоянное совершенствование правовой базы ипотечной системы. Ниже рассмотрим наиболее значимые законодательные акты, регламентирующие институт ипотеки в России.

1) Первым шагом на этом пути было принятие 24 декабря 1992 г. Закона Российской Федерации № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики».

Данный закон предусматривал развитие льготного долгосрочного кредитования индивидуального и кооперативного жилищного строительства, включая ипотечное кредитование.

Началось создание разветвленной сети ссудосберегательных систем и жилищно-строительных банков; предоставление предприятиями кредитов и ссуд своим работникам под льготный процент на погашение уже полученных ими кредитов; льготное или безвозмездное предоставление инженерно

подготовленных участков земли под жилищное строительство; создание сети страховых компаний по страхованию долгосрочных ссуд [6].

2) Для организации новых систем кредитования строительства и приобретения населением жилья, защиты от возможных рисков банковских организаций, реализующих программы ипотечного жилищного кредитования; контроля за процессом выпуска ценных бумаг под заложенное имущество.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (с марта 2018 года ДОМ.РФ) было учреждено Правительством Российской Федерации 5 сентября 1997 г. в форме открытого акционерного общества с государственным капиталом, целями которого стали: рефинансирование ипотечных кредитов и займов, выданных в рамках федеральной ипотечной программы; разработка стандартов ипотечного кредитования. Выкуп кредитов у региональных операторов предполагалось осуществлять за счет средств, вырученных от размещения облигаций под государственные гарантии [7].

3) Впервые наиболее полно вопрос ипотеки был раскрыт в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)», являющийся первым в истории России специальным законом, регулирующим систему ипотечных отношений, возникающих при залоге недвижимости. В нем растолкованы основные понятия ипотеки, механизмы регулирования ипотечных процессов, заданы требования и обязательства, которые обеспечивает ипотека [4].

4) Не все вопросы нашли свое разрешение в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)», поскольку он не стал окончательным итогом развития ипотечных отношений в России. Поэтому 11 января 2000 г. было принято постановление Правительства Российской Федерации № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», содержащее Концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации; план подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации [17].

5) Для становления и развития системы ипотечного кредитования необходимо совершенствование законодательной и нормативной базы первичного и вторичного рынков ипотечных жилищных кредитов. В связи с этим 11 ноября 2003 г. был принят Федеральный закон №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», регулирующий отношения, которые появляются при выпуске, эмиссии, выдаче и обращении ипотечных ценных бумаг, а также при исполнении обязательств по указанным ипотечным ценным бумагам. Этот закон предоставляет возможность вовлечь в сферу ипотечного кредитования значительные финансовые средства через выпуск ипотечных ценных бумаг. Заседание президиума Государственного совета, состоявшееся 27 февраля 2003 г., стало решающим в истории российской ипотеки. Президент России В.В. Путин проблему качества и доступности жилья поставил на первое место среди других социально-экономических задач, затрагивающих каждого гражданина и каждую семью, и заявил о том, что деятельность всех российских органов власти будет направлена на развитие ипотеки в стране. Ипотека начала рассматриваться в качестве одного из факторов успешной реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» [15].

6) В Жилищном кодексе Российской Федерации, принятом 29 декабря 2004 г., четко прописаны права, обязанности и ответственность всех, кто пользуется жилыми помещениями. В Кодексе отражены вопросы о договоре социального найма жилого помещения; специализированном жилищном фонде; защите интересов подавляющего большинства жильцов – владельцев жилищной собственности; закреплены изменения в отношениях собственников жилых помещений и граждан, проживающих в помещении совместно с собственниками; собственники квартир в многоквартирном доме наделены правом собственности [19].

7) 30 декабря 2004 г. был принят Федеральный закон № 218-ФЗ «О кредитных историях», целью которого являлось создание системы раскрытия информации о

добросовестности исполнения заемщиками обязательств перед кредиторами (коммерческими банками).

8) Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» были установлены требования к договору участия в долевом строительстве, включая требование об обязательной государственной регистрации договора, залог земельного участка и объекта незавершенного строительства в обеспечение обязательств по договору, требования к проектной декларации, механизмы государственного регулирования и контроля в области долевого строительства.

9) Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в котором обстоятельно объяснены правила регистрации имущественных прав, в том числе и при ипотеке. В развитие положений данного закона были разработаны инструкции «О порядке регистрации ипотеки жилого помещения» и «О порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества».

Также, процедура оценки недвижимого имущества, которое приобретается на средства, предоставляемые по ипотечному жилищному кредиту, регулируется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», нормы которого выступают во взаимосвязи с законом РФ «Об исполнительном производстве», который призван защищать стороны в случае судебного конфликта и обращать взыскание на имущество должника.

10) Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» направлен на формирование рынка доступного жилья через создание правовых условий для совместного использования жилищных накоплений граждан в целях приобретения жилых помещений. Целью данного Федерального закона является необходимость регулирования жилищно-накопительной деятельности, направленной на привлечение и использование

накоплений граждан для приобретения или строительства жилых помещений в многоквартирных домах и индивидуальных жилых домов на территории Российской Федерации потребительскими кооперативами, а также в необходимости установления гарантий защиты прав и законных интересов граждан, вкладывающих средства для приобретения или строительства указанного недвижимого имущества, с отсрочкой перехода к членам кооперативов права собственности на жилые помещения до полного внесения паевых взносов [15].

В актуальной специализированной литературе термин «ипотека» используют в следующих случаях:

- когда говорят о залоге недвижимого имущества, который находится в собственности залогодателя (например, земельных участков, строений и сооружений), с целью получения ипотечного кредита;
- когда заинтересованное лицо получает в кредитной организации денежные средства для дальнейшего приобретения объекта недвижимости (квартиры).

При этом кредит является целевым, что весомо в плане дальнейшего правового регулирования возникающих правоотношений, а указанный объект недвижимости находится в залоге у кредитной организации.

Важен тот факт, что до сих пор не существует необходимых правовых норм о жилой собственности, где бы ясно устанавливались нормы регулирования между индивидуальной и коллективной собственностью.

В таких условиях возможно возникновение новых финансовых пирамид образование на рынке недвижимости, что компрометирует институт ипотечного кредитования как элемент восстановления экономики страны.

Нормативно-правовые акты по оценочной деятельности недвижимости необходимо расценивать в качестве профессионального вида деятельности с учетом отраслевых особенностей. Поэтому законодатель должен определить статус независимых оценщиков, которые должны работать в общем правовом поле со всеми участниками рынка недвижимости. Достаточно частые случаи

махинаций по завышению оценщиками рыночной стоимости жилья для получения ипотечного кредита на большую сумму, чем полагается, вынуждают банковское сообщество изыскать средства, прекращая давать шанс на проведение данной авантюры повторно. В настоящий момент банк не может предъявить никаких претензий оценщику, если тот своими недобросовестными действиями причинит ему убытки, так как договор на оказание услуг по оценке заключается с заемщиком [1].

Перефразируя предыдущий абзац, оценщик несет ответственность только перед заемщиком, которого проблемы банка совершенно не касаются, а наоборот, как правило, заинтересованного в завышении стоимости залога по кредиту. В связи с этим, требуется существенное изменение действующего механизма оценки недвижимости, являющейся предметом ипотеки.

Совершенствование рынка ипотечного жилищного кредитования населения как целостной системы, с одной стороны, и как составной части рыночной экономики, с другой, необходимо строить на базе исследованных отечественными учеными следующих важнейших правил:

- 1) Использование имеющегося международного опыта. Система должна быть приспособлена к российским макроэкономическим условиям и законодательной базе.

- 2) Важность обеспечения доступности ипотечных кредитов для групп населения не только с наиболее высокими, но также и средними доходами. При этом система ипотечного кредитования должна носить рыночный, а не дотационный характер, быть полностью понятна для всех участников процесса ипотечного кредитования.

- 3) Проводимая система ипотечного кредитования должна носить развивающийся и формирующий характер, базироваться на эффективном использовании привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, а не на финансирование со стороны государственного бюджета.

4) Система жилищного ипотечного кредитования должна быть воздвигаема в любом регионе страны. Темпы и масштабы совершенствования ипотеки в тех или иных регионах должны объективно формулироваться экономической ситуацией в регионе, наличием платежеспособного спроса на жилье и его предложением.

5) Ипотека не может представлять собой жесткую, привычную систему. Ипотека в России должна быть универсальной и альтернативной. Все варианты ипотеки должны быть направлены на своего потребителя.

6) Крайне важной стороной государственной политики, направленной на развитие ипотечного кредитования, является становление макроэкономических условий и институциональной среды, содействующих повышению доступности ипотечных кредитов для заемщиков. Это охватывает комплекс мер по контролю за уровнем инфляции, динамикой обменного курса рубля, по снижению процентных ставок, реструктуризации банковской системы, развитию нормативно-законодательной базы.

Таким образом, на сегодняшний день создана основа законодательной базы функционирования системы ипотечного жилищного кредитования, регламентирована деятельность всех профессиональных субъектов ипотечного рынка. Учитывая важность ипотеки в жизни современного российского общества, развитие механизмов ипотечного кредитования, совершенствование его новых форм, должно стать одной из первоочередных задач государства.

1.3 Система ипотечного кредитования

Ипотека (*hypotheca*) – это греко-латинский термин, означающий классический институт установленного хозяйства, разновидность имущественного залога, который является обеспечением исполнения основного денежного обязательства должником-залогодателем перед кредитором-залогодержателем.

По российскому законодательству ипотекой признается залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с

землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им.

Таким образом, ипотека – это договор, сформированный в письменном виде и накладывающий добровольный залог на объект недвижимости заемщика в качестве обеспечения реализации им платежей по его задолженности кредитору. Ипотечным является кредит, выдаваемый в денежной форме или в форме ипотечных облигаций под залог объекта недвижимости с целью покупки (строительства) данной недвижимости. Таким образом, приобретаемый объект оказывается объектом залога.

Суть ипотечного кредита заключается в выдаче одобренной суммы кредита на определённый срок, под процентную ставку, которая предусмотрена банком.

Исходя из формулировки ипотечного кредита и ряда его свойств, можно выделить вытекающие специфические особенности:

- требования кредитора гарантированы недвижимым имуществом;
- ипотека появляется только тогда, когда залогодатель имеет предмет ипотеки на правах частной собственности;
- ипотека действует только на определенный срок и в размере требования;
- ипотека носит долгосрочный характер;
- выдаваемый кредит значителен по сумме.

Ссуда под недвижимость выдается в размере гораздо меньшем, чем рыночная стоимость объекта ипотеки, как правило, 40–70 %. Оставшаяся часть покрывает судебные издержки и другие расходы кредитора, связанных с продажей, реализацией объекта ипотеки в случае, если требование (кредитный договор) не будет выполнено.

«Система ипотечного кредитования» – это слаженная и регулируемая государством система отношений взаимосвязанных и взаимозависимых элементов, которые создают поток инвестиций с финансового рынка в жилищную отрасль экономики и в результате взаимодействия происходит появление новых элементов и управляемых систем.

Основные взаимодействующие и взаимообусловленные элементы системы ипотечного жилищного кредитования представлены на рисунке 1.



Рисунок 1 – Основные взаимодействующие и взаимообусловленные элементы системы ипотечного жилищного кредитования

Государство является важнейшим элементом данной системы, который выполняет организационную, упорядоченную и регулируемую функцию. Роль государства в развитии ипотечного жилищного кредитования сводится к выполнению им трех основных функций:

1) Управление и координация рынка ипотечного кредитования с помощью формирования необходимой нормативно-правовой базы для реализации механизма ипотеки.

2) Гарантия эффективного взаимодействия всех участников рынка ипотечного кредитования с помощью развитой инфраструктуры, создание условий для ее развития, таких как оказание финансовой поддержки для формирующихся на этом рынке новых институтов и гарантирование равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных жилищных кредитов.

3) Обеспечение поддержки граждан, не располагающих достаточными доходами, прежде всего тем, чьи доходы недостаточно для получения рыночных банковских ипотечных кредитов. Формирование системы льготного ипотечного кредитования для повышения доступности ипотечных кредитов путем реализации государственных жилищных программ.

Формы государственного участия обозначены как важное и необходимое условие формирования и развития системы ипотечного жилищного кредитования. Определяя формы государственной поддержки в системе ипотечного жилищного кредитования, необходимо анализировать действительные возможности государственного бюджета, предоставлять гарантию в том, что целенаправленно расходуются бюджетные средства.

Чтобы конкретно увидеть, куда идут бюджетные средства, в стране данный вопрос решается эффективными формами государственного участия, такие как:

1) Прямое субсидирование, которое основано на выделении средств социальной выплаты тем гражданам, у которых нет возможности для накопления достаточных средств для внесения первоначального взноса.

2) Субсидирование стоимости недвижимости, при котором, не подрывая рыночных условий ипотечного кредитования, обеспечивается косвенное дотирование процентной ставки.

Доступность ипотечного кредита для граждан при этом увеличивается в несколько раз. Главным недостатком данных программ является значительная нагрузка на бюджет.

1.3.1 Взаимосвязь субъектов ипотечного кредитования

Ипотечный кредит представляет собой результат взаимодействия нескольких субъектов, основными из которых являются заемщик и банк. Кроме них обязательно участвуют оценщик недвижимости, регистрирующий орган, страховая компания. В завершение всего в систему взаимодействия субъектов включается продавец этой недвижимости. А в процессе оформления ипотечной сделки возможно потребуются услуги нотариуса, риэлтора и брокера. Взаимосвязь субъектов ипотечного кредитования представлена на рисунке 2.



Рисунок 2 – Взаимосвязь субъектов системы ипотечного кредитования

Заемщик – физическое лицо, которое берет ипотечный кредит. Лицо, которое предоставляет банку обеспечение по кредиту в виде уже имеющейся в наличии недвижимости, либо приобретаемой, выступает залогодателем. Если заемщик

является собственником недвижимости, передаваемой в обеспечение кредита, то такой заемщик одновременно становится и залогодателем. Заключая кредитный договор с банком, ипотечный заемщик получает определенные права и одновременно берет на себя ряд обязательств. Часть его прав и обязательств регулируются кредитным договором, а часть – российским законодательством.

Ипотечный заемщик имеет право досрочно погасить кредит – частично или полностью. Также заемщик имеет право бесплатно получать справки, выписки или другие документы о состоянии счета, количестве денежных средств на счете и движении средств по счету; о размере задолженности перед банком; сумме уплаченных процентов; предстоящих платежах с отдельным указанием суммы процентов, подлежащих уплате, и оставшейся суммы кредита.

Как покупатель жилья, ипотечный заемщик имеет право оформить это жилье себе в собственность. Но при этом в свою собственность он обязан зарегистрировать ипотеку в пользу банка. Таким образом возникает обременение, которое ограничивает права собственника квартиры или дома. С юридической точки зрения заемщик является собственником жилья и имеет право оформить себе и членам семьи постоянную регистрацию по этому адресу. Также заложенное жилье с полным правом можно завещать в наследство. Это что касается прав.

Ипотечный заемщик не имеет полномочий подарить или поменять заложенное жилье без согласия банка. Продать заложенное жилье можно только с разрешения банка, и только чтобы досрочно погасить кредит.

В отдельных случаях у заемщика возникает потребность поменять залог: снять обременение с одной квартиры и оформить на другую. Например, чтобы подарить или поменять. В данном случае решает банк: его право – пойти навстречу или отказать заемщику.

Без разрешения кредитора владелец заложенной квартиры не имеет права зарегистрировать в ней временно или постоянно людей, которые не являются членами его семьи

Главная обязанность заемщика заключается в своевременном возврате кредита и уплате начисленных ему процентов в установленные кредитным договором сроки. Нарушение этих обязательств может привести к расторжению кредитного договора и тогда банк потребует вернуть кредит полностью или продать предмет залога, чтобы закрыть оставшийся долг по кредиту.

Кредитор – это банк или другое финансовое учреждение, выдающее кредиты заемщикам на основании андеррайтинга – оценки их кредитоспособности, и осуществляющих последующее обслуживание выданных кредитов. Их функция заключается в предоставлении долгосрочных кредитов на приобретение недвижимости под залог либо уже имеющейся у заемщика недвижимости, либо той недвижимости, которую он намеревается приобрести с помощью кредита, то есть ипотечные банки могут предоставлять кредит, например, под залог жилья, которое появится у заемщика в будущем. Взаимосвязь банка и заемщика очевидна – один выдает кредит, другой – получает [5].

Оценщик выдает официальное заключение о рыночной стоимости недвижимости, которая будет служить залогом. Этот документ необходим, чтобы определить максимально возможную сумму кредита, так как она тесно связана со стоимостью недвижимости.

Застраховать закладываемую недвижимость от риска уничтожения и повреждения, это обязательное условие ипотеки по российскому законодательству, функция страховой компании. Список аккредитованных оценщиков у каждого банка свой, заемщик может выбрать любого из них. Если кредит предоставляется для приобретения недвижимости, заемщику необходимо предоставить свидетельство о праве собственности, которое оформляет регистрирующий орган. И при заключении ипотечной сделки необходимо обратиться в регистрирующий орган для регистрации ипотеки – обременения права собственности на недвижимость в пользу банка. Когда кредит погашается, это обременение снимается. Для оформления заявки на получение ипотечного кредита заемщику могут понадобиться нотариально заверенные документы, так

что нотариус часто необходим в цепочке ипотечной сделки. Риелтор и кредитный брокер служат посредниками для большинства сделок с недвижимостью. Кредитный брокер оказывает помощь не только в выборе наиболее подходящей ипотечной программе, но и сделает процесс оформления ипотечного кредита более быстрым и выгодным. Его задача состоит в полном сопровождении клиента, от заявки до покупки и страхования квартиры [5].

Риэлтор и кредитный брокер служат посредниками для большинства сделок с недвижимостью, особенно – когда речь идет об ипотеке. Изначально функции риэлтора и брокера служили разным целям. Риэлтор помогал найти подходящий для покупки объект недвижимости, подготовить необходимые для совершения сделки документы и руководил непосредственно процессом заключения сделки и регистрации права собственности покупателя. Брокер выступал посредником между заемщиком и банком, помогая выбрать оптимальную кредитную программу и подготовить документы для получения кредита. Сегодня функции риэлторов и брокеров перемешались: риэлтор может помочь с получением кредита, а брокер – с покупкой недвижимости. Кредитный брокер поможет выбрать наиболее подходящую ипотечную программу, а также сделает процесс оформления ипотечного кредита быстрым. Его задача состоит в полном сопровождении клиента, от заявки до покупки и страхования квартиры. Стоимость услуг кредитного брокера составляет 1–4 % от суммы кредита [19].

Рефинансирующая организация – источник денег для банка, чтобы выдавать новые кредиты. Такие организации могут выкупать у банка закладные по кредитам и становиться новыми получателями платежей по кредиту. На российском рынке на текущий момент немного крупных рефинансирующих организаций. Этой деятельностью занимаются крупные банки (ВТБ, Сбербанк России) и АО ДОМ.РФ (до марта 2018 года «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что данный вид кредитной деятельности предоставляет некоторые преимущества кредиторам:

1) Относительно невысокий риск при кредитовании, так как ипотечные кредиты заложены надежным и ликвидным активом – недвижимостью.

2) Долгосрочный характер кредитов создает некоторые удобства для кредитора с точки зрения процесса финансового планирования.

3) При наличии развитой системы финансирования недвижимости ипотечные кредиты и залоговые допускаются продавать на вторичном рынке.

4) Вероятность получения налоговых и других льгот от государства.

5) Привлечение дополнительных финансовых ресурсов при помощи выпуска ипотечных ценных бумаг.

Применение заемных средств при покупке недвижимости, в то же время, создает ряд преимуществ и для заемщика (инвестора):

1) Объект недвижимости, стоимость которого превышает размер собственных средств, можно приобрести в рассрочку, выплачивая при этом долг кредитору из доходов данного объекта.

2) Вложения в недвижимость располагают перспективой развития, так как операции с недвижимостью дают большую производительность со временем.

3) Инвестирование средств в недвижимость является устойчивым средством против инфляции.

Выводы по главе 1:

1) Ипотечное кредитование имеет многовековую историю развития, что нельзя не учитывать при построении современной системы ипотечного кредитования.

2) На сегодняшний день сформирована основа законодательной базы функционирования системы ипотечного жилищного кредитования, регламентирована деятельность всех профессиональных субъектов ипотечного рынка.

3) Развитие ипотечного жилищного кредитования населения как целостной системы, с одной стороны, и как составной части рыночной экономики, с другой,

должно строиться на базе разработанных отечественными учеными следующих основополагающих принципов:

3.1) Имеющийся международный опыт.

3.2) Необходимость обеспечения доступности ипотечных кредитов для групп населения не только с наиболее высокими, но также и средними доходами.

3.3) Создаваемая система ипотечного кредитования должна носить развивающийся характер.

3.4) Система жилищного ипотечного кредитования должна быть воспроизводима в любом регионе страны.

3.5) Ипотека не может являть собой жесткую, одноликую систему. Ипотека в России должна быть альтернативной. Все варианты ипотеки должны быть направлены на своего потребителя.

3.6) Формирование комплекса мер по контролю за уровнем инфляции, динамикой обменного курса рубля, по снижению процентных ставок, реструктуризации банковской системы, развитию нормативно-законодательной базы.

3.7) Роль региональных и местных органов власти на этапе создания системы ипотечного кредитования является исключительно важной. Решение жилищной проблемы и координация деятельности всех субъектов рынка жилья в существенной мере зависит от деятельности органов исполнительной власти на всех уровнях.

4) Ипотечное кредитование играет важную роль в экономике страны, которое стимулирует, с одной стороны, потребительский спрос (потребность в улучшении жилищных условий по-прежнему является наиболее важной для российских семей), а с другой стороны, способствует развитию не только строительного сектора, но и сопутствующих отраслей благодаря мультипликативному эффекту.

2 АНАЛИЗ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

2.1 Формы государственного субсидирования в жилищном ипотечном кредитовании

Ипотека по своей специфике может быть признана в качестве единственного эффективного механизма поддержания спроса на жилье. Ипотечные программы с государственной поддержкой (социальные) позволяют людям с маленькими доходами занять у банка большую сумму, необходимую для приобретения жилья. Часть расходов государство берет на себя.

Существует несколько форм социального субсидирования, которые представлены на рисунке 3.

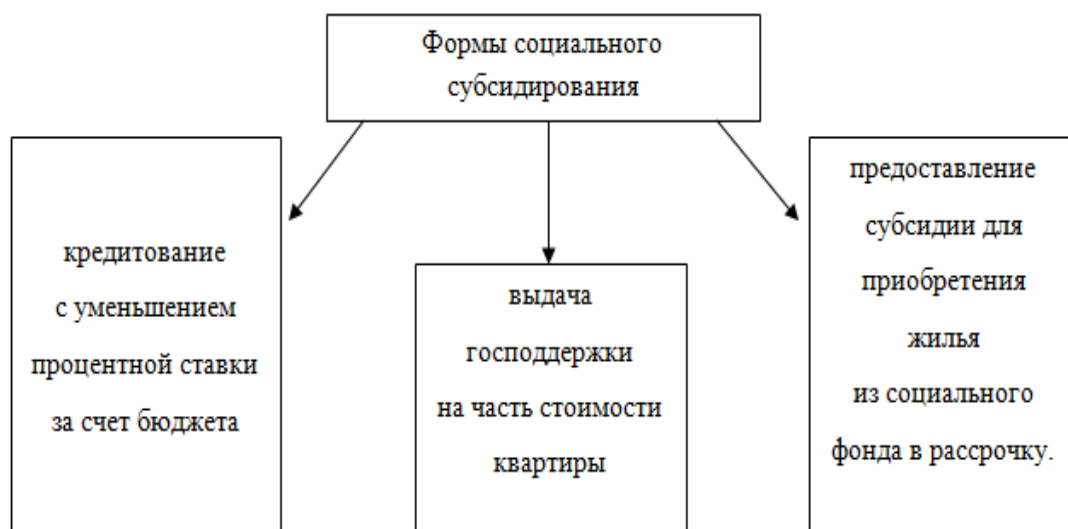


Рисунок 3 – Формы социального субсидирования

Каждый из указанных видов помощи имеет свои тонкости и нюансы. Кроме того, в стране действует несколько программ, направленных на разные группы населения. К примеру, отдельно кредитуются молодые семьи, военные, бюджетники и некоторые другие.

Суть программы в следующем:

- 1) Создание условий для роста благосостояния малоимущим и другим незащищенным категориям граждан.
- 2) Активизация рынка недвижимости, банковской сферы.

3) Стимулирование строительства благоустроенного социального жилья (вложение средств).

Ипотека с господдержкой, предоставляется уже несколько лет. В 2016 условия ее немного менялись. Такими же остались на текущий период. При выборе определенной программы следует ориентироваться на группу, для которой она написана. Ниже разберем основные черты восьми самых популярных государственных проектов, представленных в таблице 1.

Таблица 1 – Государственные проекты по ипотеке в РФ

Программы	Условия программы	Размер субсидии или процентной ставки
1) Кредитование военнослужащих	«Военнослужащие, подписавшие контракт позже 01.01.2005, получают на персональный счет определенную сумму ежегодно. Использовать ее, к примеру, для внесения первого взноса, можно спустя три года. Обеспечиваются этой субсидией только нуждающиеся защитники Отечества, которые будут обязаны погасить задолженность ипотеки до 45-летнего возраста. К военным приравниваются работники полиции. Им положена субсидия только после 10 лет службы».	«С момента вступления военнослужащих по контракту в программу Министерство обороны РФ ежегодно будет перечислять на их счет определенные суммы, которые утверждаются ежегодно с учетом инфляции. В 2018 году она составляет 260 390 руб. Воспользоваться ими можно будет только по истечению 36-ти месяцев».
2) Помощь молодым ученым и педагогическим работникам	«Гражданам, посвятившим себя работе в сфере науки и образования, тоже полагается ипотека с господдержкой. Она рассчитана в основном на молодых людей. Претенденту не должно быть более 35 лет, для докторов наук возраст продлевается до 40 лет. Эти граждане обязаны подтвердить, что нуждаются в улучшении условий проживания, в соответствии с законодательством. Сертификат на господдержку можно использовать в качестве первичного взноса. Программа распространяется и на педагогов до 35 лет».	«8,5 % – ставка. Бюджет оплачивает одновременно 20 % общей суммы. Учитель обязан внести сразу 10 % от стоимости квартиры».

Продолжение таблицы 1

Программы	Условия программы	Размер субсидии или процентной ставки
3) Социальная программа	<p>«Ею может воспользоваться любой гражданин РФ, доказавший нужду в улучшении жилищных условий. Программа реализуется тремя способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> • приобретение квартир из социального фонда, стоимость которых в 1,5 – 2,5 ниже рыночной; • снижение процентной ставки за счет бюджета; • субсидирование первоначального взноса». 	<p>«Сам получатель помощи обязан иметь 10 % общей суммы на счете в банке и быть официально трудоустроенным».</p>
4) Материнский капитал	<p>«Сертификат разрешено вносить в качестве первого взноса или погашать им остаток ранее оформленной ипотеки. Государственные сертификаты в 2018 году выдаются однократно при рождении (усыновлении) второго или последующего ребенка, их размер по-прежнему составляет 453 026 рублей. Бюджетные средства тратятся только на рынке первичного жилья (за исключением военных). Срок ограничен 30-ю годами».</p>	<p>«Взнос от 20 %. Ставка 12 %. 32 кв. м. на одного гражданина; 48 – на двоих; на каждого следующего члена семьи добавляется 18 кв. м.».</p>
5) Имущественный налоговый вычет	<p>«Компенсация части своих расходов при покупке жилья в ипотеку. Порядок предоставления имущественных налоговых вычетов установлен ст. 220 Налогового кодекса. Имущественный налоговый вычет предоставляется в размере фактически произведенных расходов налогоплательщиком на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации одного или нескольких объектов имущества».</p>	<p>Не превышает 2 000 000 рублей</p>
6) Государственное страхование кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании	<p>«Предметом и целью которого является покрытие необычайно длительного кредитного риска ипотечных кредитов, играет важную роль, как на первичном, так и на вторичном ипотечном рынке. Наибольший риск: заложенная недвижимость будет повреждена или полностью разрушена в результате пожара, потопа, взрыва. Тем самым она станет непригодной для проживания и потеряет свой смысл как залог по кредиту, поскольку не будет иметь ценность. Чтобы таких ситуаций не возникало, российское законодательство требует при оформлении ипотечного кредита в обязательном порядке застраховать заложенную недвижимость в пользу кредитора на сумму, равную сумме задолженности заемщика по кредиту».</p>	<p>«Определяется каждой страховой компанией индивидуально (если заложенное жилье необратимо пострадает, долг заемщика перед банком погасит страховая компания)».</p>

Окончание таблицы 1

Программы	Условия программы	Размер субсидии или процентной ставки
7) Предоставление работникам бюджетной сферы социальных выплат на приобретение или строительство жилья	«Цель программы «Предоставление работникам бюджетной сферы социальных выплат на приобретение или строительство жилья» – государственная поддержка работников бюджетной сферы, которые являются нуждающимися в улучшении жилищных условий. Задачи программы – государственная помощь в виде предоставления социальной выплаты работникам бюджетных предприятий на приобретение или строительства жилья, в том числе с помощью ипотечного кредитования. Участниками программы могут быть граждане РФ, отвечающие следующим требованиям: – гражданин является работником областного или муниципального бюджетного учреждения, содержание которого осуществляется за счет средств областного и (или) местного бюджетов; – гражданин имеет непрерывный стаж по основному месту работы в бюджетном учреждении не менее трех лет; – гражданин признан органом местного самоуправления, нуждающимся в улучшении жилищных условий».	«Работникам бюджетной сферы и членам их семей в улучшении жилищных условий путем предоставления социальной выплаты в размере не менее 30 процентов от средней стоимости стандартного жилья».
8) Молодая семья	«Сертификат на погашении ипотеки предоставляется супругам, не перешагнувшим через 35-летний юбилей. Кроме того, семейство должно стоять в очереди на улучшение условий проживания в местной администрации».	«Размер субсидирования: бездетным парам предоставят сумму, равную 30 % от общей стоимости жилья; для семей с детьми – 35%. Данный вид поддержки используется для первонач. взноса по ипотеке или в качестве дополнения к уже имеющейся сумме на приобретение квартиры».

Рассмотрим подробнее последнюю программу в представленной выше таблице. «Молодая семья» – эта социальная жилищная программа, вступившая в силу 8 февраля 2011 года. На помощь могут претендовать семьи, где на 1 члена

приходится не больше 15 кв.м. жилой площади. Реализация субсидии с января 2015 г. и по 2018 г. может быть произведена только за счет приобретения первичного жилья либо за счет участия в так называемом долевом строительстве.

Кроме того, данная социальная программа не предусматривает использование субсидированных средств на покупку вторичного жилья. Это вызывает большое недовольство среди граждан, которые планировали участвовать в проекте.

Размер субсидии по программе «Молодая семья» зависит от состава семьи заявителя: бездетным парам предоставят сумму, равную 30 % от общей стоимости жилья; для семей с детьми – 35 %. Остальную сумму молодым людям придется выплачивать самостоятельно из личных средств либо при помощи кредита.

Чтобы получить субсидию, бюджет семьи должен быть не ниже:

1. 21 621 руб. – для 2 человек;
2. 32 510 руб. – для 3 человек;
3. 43 250 руб. – для 4 человек.

Сумма субсидии рассчитывается исходя из числа членов семьи. Например, пара без детей может получить государственную помощь в сумме 600 тыс. руб., из 3 человек – 800 тыс. руб., а из 4 человек – 1 млн. руб.

Государственная программа «Обеспечение жильем молодых семей» является подпрограммой федеральной целевой программы «Жилище» на 2015–2020 годы, которая в свою очередь является механизмом осуществления национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» с целью активизации развития жилищного строительства в стране. Программа «Жилище» нацелена на формирование рынка жилья эконом класса, которое должно быть доступно большинству граждан нашей страны, на устранение недостатка экологичных и комфортных жилых помещений, на стимулирование спроса на жилые помещения и повышение качества жилищного фонда России [15].

Классификация форм государственной поддержки граждан при улучшении жилищных условий показана на рисунке 4.



Рисунок 4 – Классификация форм государственной поддержки граждан при улучшении жилищных условий

Государственная программа «Жилище» на 2016–2020 годы по праву является базовым инструментом для реализации общероссийского проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам РФ».

Основными задачами вышеуказанной программы являются:

– создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса;

- повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства;
- обеспечение жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством;
- предоставление социальной поддержки на приобретение жилья гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в первую очередь молодым семьям.

Цели программы и достигнутые результаты к 2018 году.

К сожалению, пока не удалось достичь базовой цели, заключающейся в снижении стоимости жилья в России. Если подводить промежуточные итоги реализации долгосрочной госпрограммы, то можно отметить, что имеются следующие достижения:

- доля частного жилья увеличилась;
- ипотечное кредитование получило значительное развитие;
- объемы жилищного строительства увеличились.

2.2 Анализ рынка ипотечного кредитования в России

Дальнейшее совершенствование ипотечного кредитования представляется крайне важным и необходимым для государственной жилищной политики, целью которой является достижения эффективности функционирования рынка жилья. Увеличение объемов жилья тесно связано с созданием рабочих мест, что в свою очередь положительно влияет на экономику страны, а также влияет на развитие конкуренции в области строительства и на рынке ипотечного кредитования.

Сегодня реальные доходы граждан не растут. Это официальная информация, подтвержденная данными Росстата. По данным Банка России, объем предоставленных российскими кредитными организациями в 2016 году ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) составил 1,2 трлн.руб., что стало вторым (после 2014 года) результатом за всю историю наблюдений. Накопленная к концу года задолженность по ИЖК достигла 4,5 трлн. руб., превысив на 13 % уровень

предыдущего года, при этом доля валютных кредитов в портфеле сократилась в 2 раза до 1,6 %. Объем предоставленных в январе 2015 года ИЖК на фоне сезонного увеличения спроса, активизировавшегося под влиянием разговоров о планировании завершения государственной программы субсидирования ипотеки, стал максимальным и составил 1,01 трлн.руб. за всю историю выдачи кредитов в России. А также из-за снижения процентной ставки до 12,45 %. В январе 2018 года объем ИЖК также достиг высокого показателя в 1,08 трлн.руб [20].

В таблице 2 представлены данные Центрального Банка Российской Федерации ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам с 2015 г. по 3 квартал 2018 г.

Таблица 2– Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам за 2015–2018 гг.

Месяц	Количество предоставленных кредитов, ед.	Объем предоставленных кредитов, млн.руб.	Средневзвешенный срок кредитования, месяцев	Средневзвешенная ставка, %
2015 год				
1.01.	1 012 064	3 391 888	179,5	12,45
1.02.	43 016	70 259	176,5	14,16
1.03.	92 052	149 640	175,5	14,45
1.04.	135 162	217 176	174	14,53
1.05.	184 431	297 857	173,1	14,4
1.06.	228 196	371 332	172,7	14,22
1.07.	280 440	458 999	173,3	14,04
1.08.	338 512	555 335	173,3	13,93
1.09.	396 147	650 852	173,8	13,78
1.10.	461 182	759 239	174,3	13,68
1.11.	526 707	870 312	174,7	13,58
1.12.	594 192	982 732	175,4	13,43
Итого	4 292 101	8 775 621		
2016 год				
1.01.	699 419	1 157 760	176,5	13,35
1.02.	37 145	61 771	180,6	12,5
1.03.	117 372	204 390	181,5	12,23
1.04.	188 449	323 380	181,5	12,47
1.05.	261 125	446 285	182	12,6
1.06.	322 703	550 082	182,6	12,69
1.07.	390 085	664 227	182,6	12,73
1.08.	455 219	774 990	182,6	12,74
1.09.	528 274	899 870	182,3	12,73
1.10.	602 553	1 026 667	182,4	12,71

Окончание таблицы 2

Месяц	Количество предоставленных кредитов, ед.	Объем предоставленных кредитов, млн.руб.	Средневзвешенный срок кредитования, месяцев	Средневзвешенная ставка, %
1.11.	674 727	1 151 728	182,5	12,67
1.12.	753 064	1 288 531	182,8	12,62
Итого	5 030 135	8 549 681		
2017 год				
1.01.	856 521	1 472 380	183	12,48
1.02.	40 039	71 083	186,5	11,84
1.03.	97 826	174 330	185,3	11,9
1.04.	178 334	321 074	185,4	11,8
1.05.	259 996	470 577	185,7	11,69
1.06.	338 765	615 484	185,9	11,6
1.07.	423 482	772 692	186,2	11,5
1.08.	507 866	927 297	186,2	11,41
1.09.	602 220	1 101 396	186,3	11,28
1.10.	700 634	1 285 259	186,3	11,1
1.11.	813 342	1 498 318	186,5	10,94
1.12.	935 632	1 730 933	188,3	10,78
Итого	5 754 657	10 440 823		
2018 год				
1.01.	1 086 940	2 021 402	186,8	10,64
1.02.	78 040	148 272	191,1	9,85
1.03.	180 687	347 211	190,5	9,79
Итого	1 345 667	2 516 885		

«По данным таблицы видно, что с каждым годом количество выданных кредитов растет. Так, количество выданных кредитов за 2015 год составило 4 292 101 ед., а за 2017 год уже 5 754 657 ед. Это говорит о том, что государственные ипотечные программы действительно облегчают процесс покупки жилья, благодаря субсидиям, снижениям процентных ставок, использованию материнского капитала и другим».

На рисунке 5 представлена динамика объема выданных кредитов с 2015 по первый квартал 2018 года.



Рисунок 5 – Объем выданных кредитов, млн.руб.

На рисунке 5 мы можем увидеть динамику объема выданных кредитов по месяцам и годам с 2015 года по март 2018 года. Видно то, что самый рекордный показатель приходится на январь 2015 года и составляет 3 391 888 млн.руб.

«Также мы можем увидеть интересную динамику, которая в начале каждого года снижается, но, начиная с середины года, показатели объема предоставленных кредитов постоянно увеличиваются. Данное явление связано с тем, что государство постоянно реализует новые, наиболее выгодные ипотечные программы и, что некоторые банки снижают ставки по кредитам, безусловно привлекающие молодых семей. То есть, в начале каждого года появляется новый проект или, к примеру, какой-либо банк снижает свои процентные ставки при определенных условиях, тем самым, приманивая население к взятию ипотеки. Процесс начинает осуществляться примерно к середине году и до конца».

Что касается средневзвешенной ставки по кредитам, то здесь ситуация с каждым годом становится все лучше и выгоднее. По данным ДОМ.РФ (до марта 2018 года АИЖК) на рисунке 6 представлена динамика средневзвешенных ставок по выданным ипотечным кредитам.

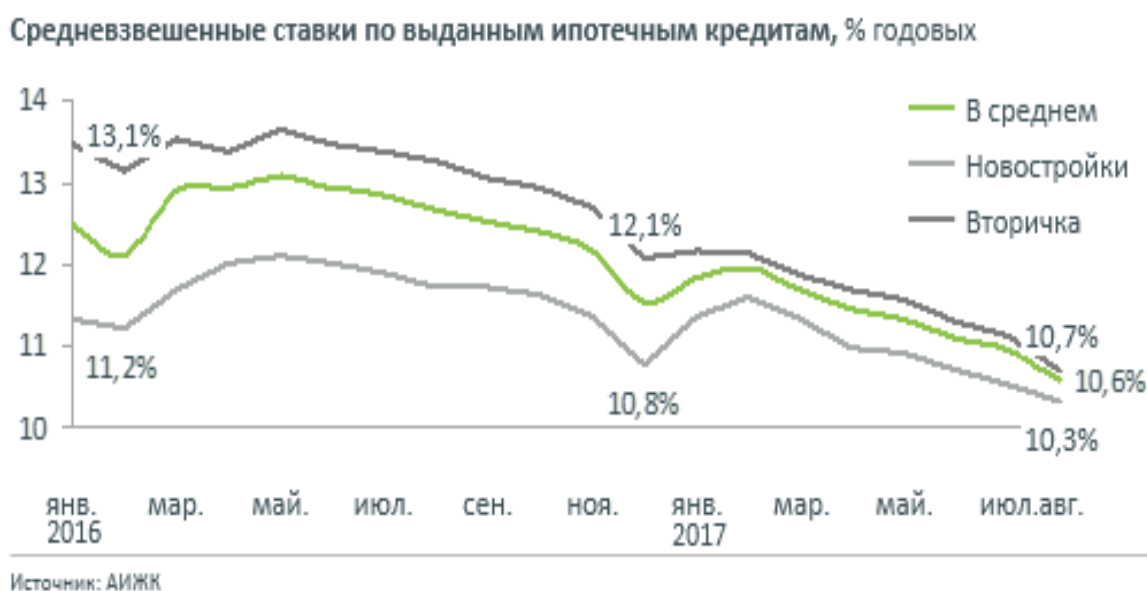


Рисунок 6 – Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам по данным ДОМ.РФ

«На рисунке видно, что компания выявила динамику процентных ставок на новостройки, вторичное жилье и на жилье в среднем. В августе 2017 года ставки

выдачи по ипотеке продолжили рекордное снижение. По кредитам на новостройки они опустились до 10,3 %, на вторичном рынке – до 10,7 %. Средняя ставка по всем выданным кредитам составляет 10,6 %. В 2016 году они составляли 11,7 % на первичном и 13,25 % – на вторичном. Тенденция снижения процентных ставок – ключевой драйвер роста ипотечного рынка. В сентябре 2017 года можно было получить ипотеку в ведущих банках по ставкам от 9,5 %, в ДОМ.РФ – от 9 % (с 25.09.2017 г.)».

На представленном ниже рисунке 7 рассмотрим выявленную динамику средневзвешенных процентных ставок по месяцам с 2015 года по март 2018 года по данным таблицы 2.

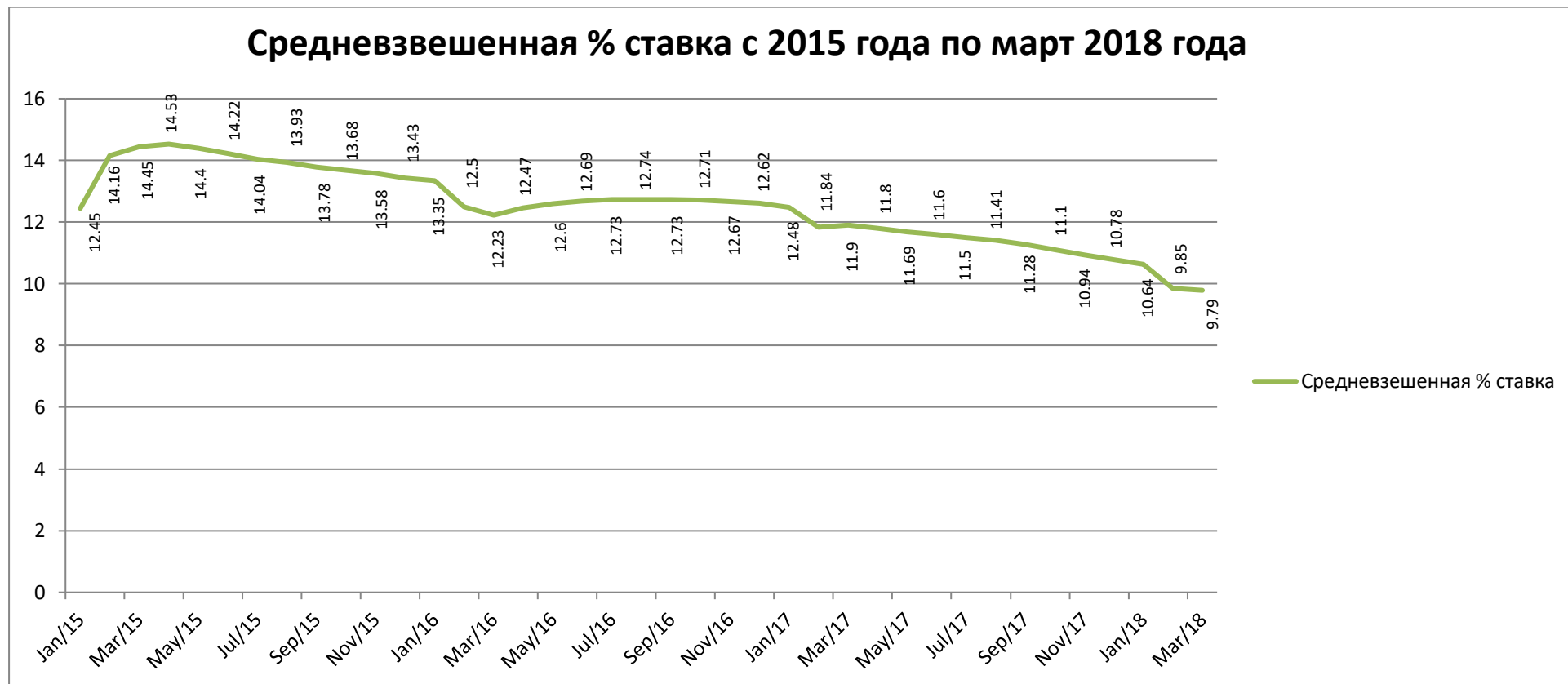


Рисунок 7 – Средневзвешенная процентная ставка с 2015 года по март 2018 года по данным ЦБ

На рисунке 7 видно, что процентная ставка по выданным кредитам постоянно снижалась в период с 2015 года по март 2018 года. Это говорит о том, что государство и банк дают возможность гражданам приобрести жилье, понижая с каждым годом процент ставки также с помощью государственных ипотечных программ.

«Общий срок кредитования, на который можно взять жилье в ипотеку, варьируется с 3 до 30 лет. По данным Центрального банка в Российской Федерации средневзвешенный срок, на который брали жилье в ипотеку, в 2015 году составил 174,7 месяцев, в 2016 – 181,6, в 2017 – 185,9 и 2018 – 189,4. Увеличение срока выплаты ипотечного кредита связано с тем, что реальные доходы населения не растут, и людям нужно больше времени, чтобы погасить задолженность».

Также нужно обязательно рассмотреть тот факт, что в нашей стране некоторые заемщики не в состоянии платить ипотечный кредит. Группировка задолженности по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Задолженность по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей с 2015 года по март 2018 года

Месяц	Общая Σ задолженности по ИЖК, млн.руб	Без просроч. платежей, млн.руб.	с просроч. платежам и от 1 до 30 дней, млн.руб	с просрочен. платежами от 31 до 90 дней, млн.руб	с просроч.п платежами от 91 до 180 дней, млн.руб	с просрочен.платежами свыше 180 дней, млн.руб
2015 год						
1.01.	3 528 379	3 369 955	61 747	21 523	13 055	62 099
1.02.	3 559 331	3 360 721	80 085	35 237	15 661	67 627
1.03.	3 565 091	3 380 420	64 172	38 146	16 399	65 954
1.04.	3 559 674	3 359 620	79 381	32 393	23 138	65 142
1.05.	3 563 414	3 365 288	80 533	31 002	22 450	64 141
1.06.	3 586 975	3 400 452	58 468	31 924	26 185	69 946
1.07.	3 609 044	3 393 223	90 948	26 707	23 098	75 068
1.08.	3 646 443	3 428 751	80 951	35 735	21 149	79 857
1.09.	3 701 921	3 469 811	90 697	33 687	19 620	88 106
1.10.	3 744 534	3 504 885	97 732	32 577	20 220	89 120
1.11.	3 788 339	3 583 011	63 644	30 686	23 109	87 889

Окончание таблицы 3

Месяц	Общая Σ задолженности по ИЖК, млн.руб	Без просроч. платежей, млн.руб.	с просроч. платежам и от 1 до 30 дней, млн.руб	с просрочен. платежами от 31 до 90 дней, млн.руб	с просроч.п латежами от 91 до 180 дней, млн.руб	с просроче н.платежа ми свыше 180 дней, млн.руб
1.12	3 838 700	3 602 619	92 513	26 487	24 952	92 129
Итого	43 691 845					
2016 год						
1.01.	3 982 237	3 769 586	64 910	27 079	22 301	98 361
1.02.	4 001 706	3 766 405	76 433	33 214	20 809	104 845
1.03.	4 069 419	3 773 980	129 814	34 997	21 975	108 653
1.04.	4 096 266	3 832 056	97 082	37 686	21 301	108 141
1.05.	4 125 961	3 906 047	61 889	31 770	20 630	105 625
1.06.	4 158 280	3 904 624	94 809	27 445	22 871	108 531
1.07.	4 186 302	3 925 077	105 076	28 467	20 513	107 169
1.08.	4 228 960	3 994 252	74 430	30 449	18 607	111 222
1.09.	4 274 710	4 015 662	101 311	28 641	17 526	111 570
1.10.	4 318 404	4 054 117	109 256	28 070	16 842	110 119
1.11.	4 366 033	4 109 310	102 602	28 379	16 591	109 151
1.12	4 425 350	4 161 599	111 519	26 552	15 489	110 191
Итого	50 233 628					
2017 год						
1.01.	4 493 470	4 293 960	56 618	23 815	13 930	105 147
1.02.	4 476 105	4 225 443	106 979	23 723	15 219	104 741
1.03.	4 495 875	4 252 648	100 258	24 278	16 185	102 506
1.04.	4 544 946	4 309 972	91 353	29 088	14 544	99 989
1.05.	4 608 036	4 393 762	72 346	25 805	14 285	101 838
1.06.	4 608 593	4 363 416	103 232	22 121	17 052	102 772
1.07.	4 670 906	4 421 479	107 431	23 355	16 348	102 293
1.08.	4 732 225	4 487 568	100 796	24 608	16 090	103 163
1.09.	4 809 841	4 567 905	101 007	23 568	14 430	102 931
1.10.	4 898 832	4 684 263	74 952	22 535	14 207	102 875
1.11.	4 948 063	4 701 154	109 847	21 277	13 855	101 930
1.12	5 061 605	4 807 007	114 898	23 283	13 666	102 751
Итого	56 348 497					
2018 год						
1.01.	5 187 464	4 998 121	54 468	21 269	12 969	100 637
1.02.	5 225 056	4 980 000	108 159	22 468	14 108	100 321
1.03.	5 310 758	5 055 311	118 430	22 836	14 339	99 842
Итого	15 723 278					

Данные таблицы 3 более наглядно изображены на рисунке 8, где представлена динамика увеличения и сокращения задолженностей перед банками по разным срокам просрочки за 2015 – март 2018 года.

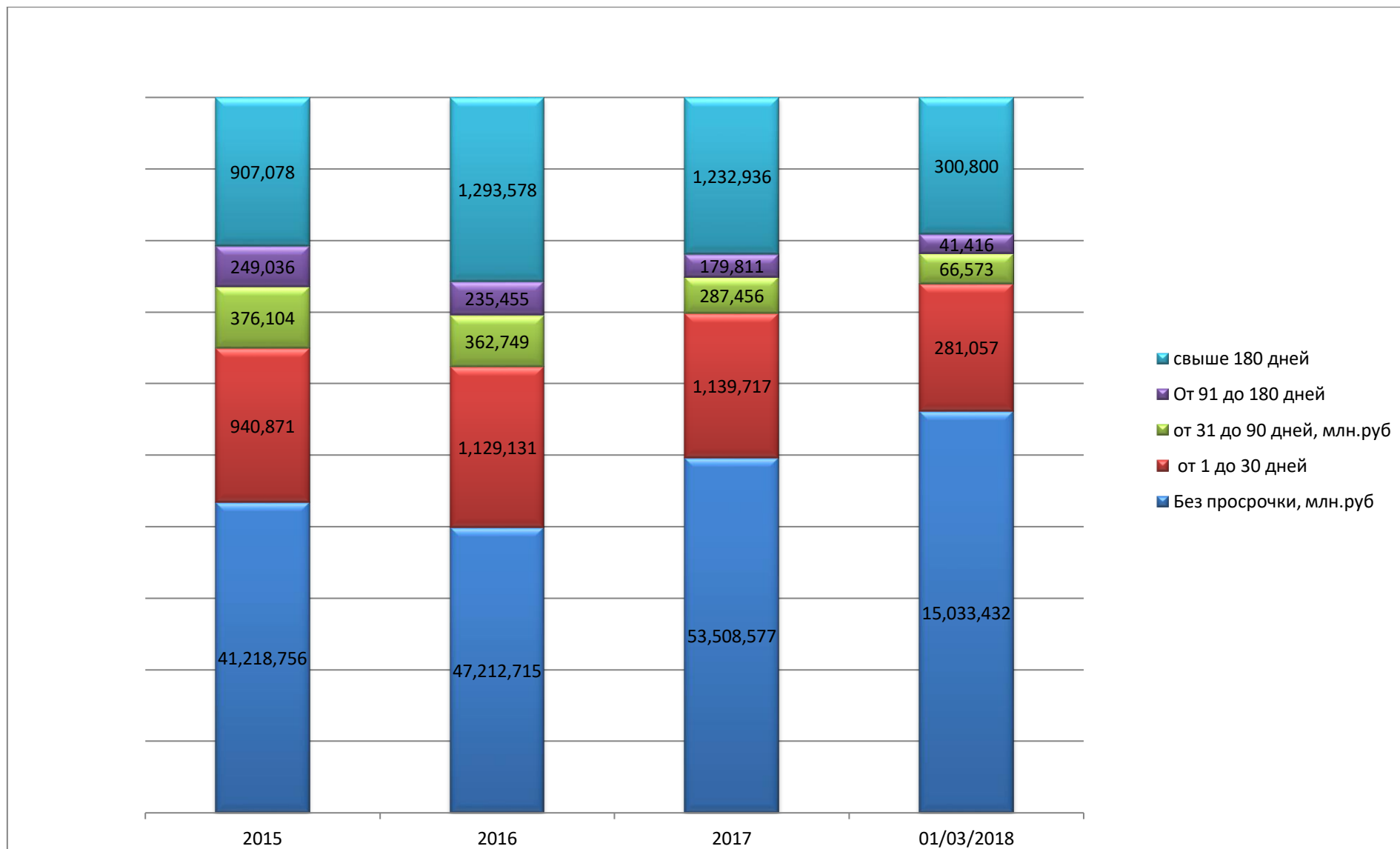


Рисунок 8 – Задолженность перед банками с 2015 г. по март 2018 г., в млн.руб.

Позитивным фактором является сокращение просроченной задолженности в целом. Так, в условиях значительного увеличения ипотечного портфеля банков объем дефолтных ссуд в 2017 году в сравнении с 2016 годом сократился:

1. От 31 до 90 дней: 1.12.2017 на 75 293 млн.руб.
2. От 90 до 180 дней: 1.12.2017 на 55 644 млн.руб.

«Что касается просроченных срок от 1 до 30 дней, то здесь количество задолженности немного растет. В принципе, такому явлению есть оправдание. Погашение задолженности происходит 20 числа каждого месяца. Человек мог перепутать числа для погашения или, деньги были положены на счет, но своевременно не пришли в банк из-за технических причин. Для банка в какой-то мере это является плюсом, так как человек за просроченный день обязан будет заплатить определенный процент».

Ниже на рисунках 9 и 10 изображены горизонтальный анализ ИЖК и задолженностей населения перед гражданами и вертикальный анализ задолженностей соответственно.

Статьи баланса	ГОРИЗОНТАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ											
	По состоянию				Абсолютное изменение				Темп роста, %			
	На 31.12.2015	на 31.12.2016	на 31.12.2017	на 31.03.2018	За 2015 год	За 2016 год	За 2017 год	за три года	За 2015 год	За 2016 год	За 2017 год	за три года
I. ИЖК												
Кол-во предоставленных кредитов, ед.	4 492 101	5 030 135	5 754 657	1 345 667	538 034	724 522	-4 408 990	-3 146 434	10,70	12,59	-327,64	-
Объем предоставленных кредитов, млн.руб	8 775 621	8 549 681	10 440 823	2 516 885	-225 940	1 891 142	-7 923 938	-6 258 736	-4,49	18,11	-314,83	-
Средневзвешенный срок кредитования, мес	174,7	181,6	185,9	189,4	6,9	4,3	3,5	14,7	3,80	2,31	1,85	2,53
Средневзвешенная ставка, %	13,88	12,67	11,52	10,09	-1,21	-1,15	-1,43	-3,79	-0,10	-0,01	-0,01	-
II. Задолженность												
Общая Σ задолженнос-ти по ИЖК, млн.руб	43 691 845	50 223 628	56 348 497	15 723 278	6 531 783	6 124 869	-40 625 219	-27 968 567	13,01	10,87	-258,38	-
Без просроченных платежей, млн.руб.	41 218 756	47 212 715	53 508 577	15 033 432	5 993 959	6 295 862	-38 475 145	-26 185 324	12,70	11,77	-255,93	-
с просрочен.платежами от 1 до 30 дней, млн.руб	940 871	1 129 131	1 139 717	281 057	188 260	10 586	-858 660	-659 814	16,67	0,93	-305,51	-
с просрочен.платежами от 31 до 90 дней, млн.руб	376 104	362 749	287 456	66 573	-13355	-75293	-220883	-309531	-1,18276799	-6,66822539	-19,562212	-
с просрочен.платежами от 91 до 180 дней, млн.руб	249 036	235 455	179 811	41 416	-13 581	-55 644	-138 395	-207 620	-5,77	-30,95	-334,16	-
с просрочен.платежами свыше 180 дней, млн.руб	907 078	1 293 578	1 232 936	300 800	386 500	-60 642	-932 136	-606 278	164,15	-33,73	-2250,67	-

Рисунок 9 – Горизонтальный анализ ИЖК и задолженностей

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ												
Статьи баланса	Структура баланса, %				Изменение структуры, %				Структура изменения, %			
	На 31.12.2015	На 31.12.2016	На 31.12.2017	На 31.03.2018	За 2015 год	За 2016 год	За 2017 год	за три года	За 2015 год	За 2016 год	За 2017 год	за три года
АКТИВ												
II. Задолженность												
Общая Σ задолженности по ИЖК, млн.руб	100	100	100	100	0	0	0	0	100	100	100	100,00
Без просроченных платежей, млн.руб.	94,33970115	94,00498706	94,96007853	26,67938419	-0,3347141	0,955091	-68,280694	-67,66032	91,76604612	102,791782	94,7075387	96,31
с просрочен.платежами от 1 до 30 дней, млн.руб	2,153424741	2,24820676	2,022621828	0,49878349	0,094782019	-0,225585	-1,5238383	-0,404001	2,88221455	0,17283635	2,11361322	1,02
с просрочен.платежами от 31 до 90 дней, млн.руб	0,860810524	0,722267615	0,510139605	0,118145121	-0,13854291	-0,212128	-0,3919945	-0,742665	-0,20446178	-1,2292998	0,54370907	-
с просрочен.платежами от 91 до 180 дней, млн.руб	0,569982797	0,468813205	0,319105228	0,263405633	-0,10116959	-0,149708	-0,0556996	-0,31	-0,20792179	-0,9084929	0,34066278	-
с просрочен.платежами свыше 180 дней, млн.руб	2,076080788	2,739893268	2,304183869	2,000873786	0,66381248	-0,435709	-0,3033101	-1,337061	5,917220459	-0,9900946	2,29447625	-

Рисунок 10 – Вертикальный анализ задолженности

«Вывод по горизонтальному анализу: так как у нас есть данные не за весь 2018 год, а только за три месяца, темп роста за три года не удалось посчитать, но видно, что с каждым годом количество выданных кредитов в единицах и их объемов в денежном выражении растет. Это говорит о том, что люди нуждаются в деньгах на жилье и готовы его приобретать».

Темп роста средневзвешенного срока кредитования вырос за три года на 2,53%, что говорит о заинтересованности банков в том, чтобы у них брали кредиты и выплачивали их, давая больше времени.

Видно, что средневзвешенная ставка уменьшается с каждым годом, что снижает сумму ИЖК и облегчает процесс взятия кредита. Благодаря этому, в 2017 году было больше предоставлено кредитов на сумму 1 665 202 млн.руб., чем в 2015 году.

«Что касается задолженностей населения перед банками, то каждый год они растут, так как все больше людей берут кредиты. Задолженности без просрочки платежей также растут в десятки раз, чем с просрочкой, что говорит о платежеспособном населении страны. Но вот платежи с просрочкой до 30 дней и выше 180 дней с каждым годом увеличиваются. Первые могут быть связаны с задержками банка и т.п., а вторые – некоторые граждане просто не в состоянии выплачивать ипотеку в срок, к примеру, им не хватает время заработать определенную сумму или они уже просто не в состоянии погасить огромную сумму».

«Вывод по вертикальному анализу. Вертикальный анализ проводился исключительно по задолженностям граждан перед банками. На рисунке 10 видно, что в основном удельный вес в общей сумме задолженностей составляют платежи без просрочки. Структура их изменения выросла на 96,31 % за три года. Ситуация с просроченными платежами до 30 дней улучшилась на 1,02 %. Конечно, это очень маленький показатель, но все же он положительный. Также можно заметить, что 2016 год был неуспешным для страны в целом. Снизилась сумма платежей, которая выплачивалась вовремя, а просроченных – увеличивалась. Все

это произошло из-за снижения размера субсидий для банков, которые при таком условии были обязаны не превышать ставку для первичного рынка 12 %. А государство, в свою очередь, субсидировало разницу между максимально возможной ставкой для заемщика 12 % и ключевой ставкой, увеличенной на 3,5 процентного пункта. Дело в том, что данная программа истекала в феврале 2016 года. После того, как у банков стали брать меньше кредитов, так как были возвышены ставки, государство приняло решение о продлении программы».

Произведя анализ рынка ипотечного кредитования, выяснилось, что население страны способно брать кредиты, но в большей мере благодаря снижению процентных ставок, различных программ для групп населения, неспособных приобрести жилье, использованию материнского капитала. Все эти факторы способствуют в борьбе с тем, чтобы обеспечить достойную и комфортную жизнь гражданам.

2.3 Формирование стоимости квадратного метра жилья

Многие из нас или наших знакомых хотя бы раз в жизни сталкивались с необходимостью покупки или продажи недвижимости. У каждого продавца или покупателя всегда возникает следующие вопросы: от чего зависит стоимость объекта недвижимости и что влияет на цену.

Ниже в таблице 4 приведено сравнение стоимостей квадратных метров во всех областях Российской Федерации на 1 квартал 2017 года и на 1 квартал 2018 года.

Таблица 4 – Сравнение стоимостей квадратных метров во всех областях Российской Федерации на 1 квартал 2017 года и на 1 квартал 2018 года

Интервалы стоимости, в руб.	Области	на 1 кв. 2018 г., руб.	на 1 кв. 2017 г. руб.	Изменение за год, в %
26 000–30 000	Республика Адыгея	26 490	25 665	103,2%
	Республика Калмыкия	26 851	25 200	106,6%
	Республика Калмыкия	26 851	25 200	106,6%
	Республика Ингушетия	27 248	25 573	106,5%

Продолжение таблицы 4

	Области	на 1 кв. 2018 г., руб.	на 1 кв. 2017 г. руб.	Изменение за год, в %
	26 000–30 000	Республика Дагестан	27 986	26 481
Курская область		28 046	27 335	102,6%
Кабардино-Балкарская Республика		28 381	28 381	100,0%
Ставропольский край		27 584	27 068	101,9%
Брянская область		28 691	27 191	105,5%
Орловская область		28 741	28 741	100,0%
Костромская область		29 455	29 455	100,0%
Астраханская область		29 709	28 049	105,9%
Челябинская область		29 929	29 929	100,0%
Саратовская область		30 000	30 000	100,0%
30 001–35 000	Курганская область	30 664	30 664	100,0%
	Тамбовская область	30 681	29 903	102,6%
	Оренбургская область	30 711	30 711	100,0%
	Ивановская область	30 688	29 910	102,6%
	Смоленская область	31 031	30 450	101,9%
	Липецкая область	31 232	31 232	100,0%
	Волгоградская область	31 537	31 100	101,4%
	Карачаево-Черкесская Республика	32 162	31 155	103,2%
	Алтайский край	32 202	32 202	100,0%
	Республика Марий Эл	32 557	32 557	100,0%
	Чеченская Республика	32 608	30 602	106,6%
	Ульяновская область	32 698	32 085	101,9%
	Кировская область	32 902	32 902	100,0%
	Псковская область	32 947	32 947	100,0%
	Владимирская область	32 991	32 991	100,0%
	Кемеровская область	33 057	32 219	102,6%
	Пензенская область	33 115	32 495	101,9%
	Республика Бурятия	33 346	33 346	100,0%
	Республика Мордовия	33 384	33 384	100,0%
	Воронежская область	33 411	32 565	102,6%
	Рязанская область	33 628	32 776	102,6%
	Республика Алтай	33 845	33 845	100,0%
	Омская область	34 034	33 172	102,6%
	Новгородская область	34 289	34 289	100,0%
	Тульская область	34 576	33 700	102,6%
	Еврейская автономная область	34 714	34 064	101,9%
	Забайкальский край	34 859	34 002	102,5%

Окончание таблицы 4

Интервалы стоимости, в руб.	Области	на 1 кв. 2018 г., руб.	на 1 кв. 2017 г. руб.	Изменение за год, в %
35 001 – 40 000	Чукотский автономный округ	35 222	33 056	106,6%
	Удмуртская Республика	35 348	34 452	102,6%
	Вологодская область	35 375	35 375	100,0%
	Иркутская область	35 768	35 098	101,9%
	Пермский край	36 155	36 155	100,0%
	Республика Тыва	36 219	35 754	101,3%
	Калининградская область	36 422	34 182	106,6%
	Самарская область	36 674	34 283	107,0%
	Республика Башкортостан	36 821	35 916	102,5%
	Краснодарский край	36 969	36 032	102,6%
	Республика Татарстан	37 378	35 079	106,6%
	Ростовская область	37 454	35 821	104,6%
	Тверская область	37 533	37 533	100,0%
	Ярославская область	37 833	37 124	101,9%
	Томская область	38 272	35 918	106,6%
	Республика Крым	38 539	37 332	103,2%
	г. Севастополь	39 542	37 332	105,9%
	40 001–45 000	Красноярский край	39 787	39 787
Республика Карелия		40 145	40 145	100,0%
Тюменская область		40 612	39 851	101,9%
Новосибирская область		40 879	38 864	105,2%
Мурманская область		41 002	38 480	106,6%
Республика Коми		41 378	41 378	100,0%
Амурская область		42 847	42 847	100,0%
Ленинградская область		43 099	42 006	102,6%
Свердловская область		43 838	43 838	100,0%
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра		44 040	42 373	103,9%
Магаданская область		44 118	42 195	104,6%
Нижегородская область		44 126	41 412	106,6%
Архангельская область		44 374	42 984	103,2%
Камчатский край		46 607	44 878	103,9%
Хабаровский край		47 828	46 018	103,9%
Республика Саха (Якутия)		49 943	48 715	102,5%
Ямало-Ненецкий автономный округ		49 996	49 060	101,9%
от 50 000		Приморский край	50 101	48 532
	Ненецкий автономный округ	56 760	54 992	103,2%
	Сахалинская область	59 388	55 735	106,6%
	г. Санкт-Петербург	63 416	60 289	105,2%
	г. Москва	91 670	90 400	101,4%

Как мы видим в таблице, в первый диапазон наименьшей стоимости квадратного метра 26 000–30 000 руб. попадает 13 областей, одной из которых является Челябинская область.

Более наглядно, как стоимости квадратного метра в областях различаются на 1 квартал 2018 года, представим на рисунке 11.

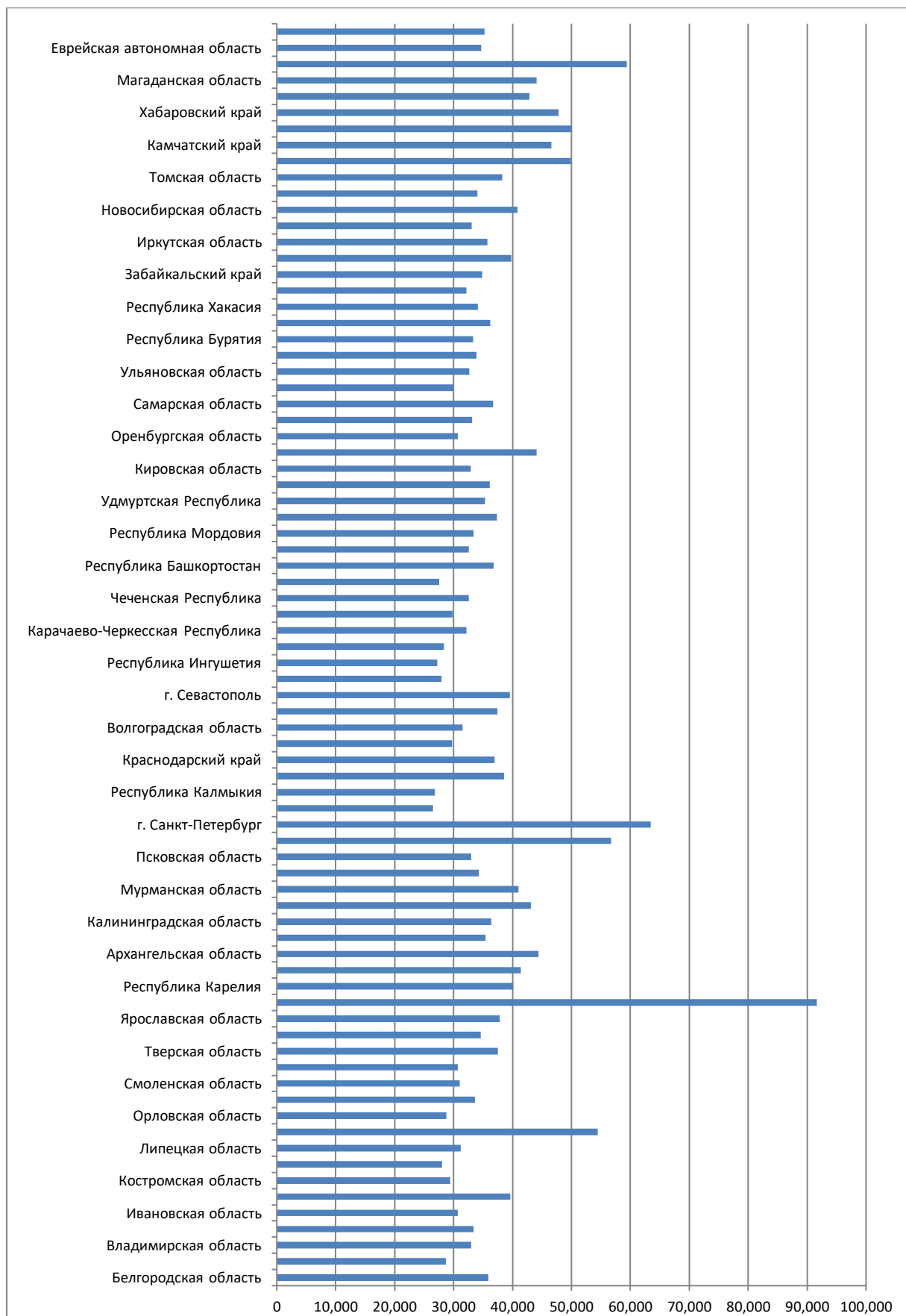


Рисунок 11 – Сравнение цен за м.кв. по областям на 1 квартал 2018 года

«По таблице 4 мы видим, что самое дорогое жилье традиционно в Москве, средняя стоимость квадратного метра тут составляет 91 670 рублей за кв.м. Кстати, тут тоже имеется рост, раньше было 90 400 рублей. За ней следует Санкт-Петербург с ценой 63 416 рублей за метр. Тройку самых дорогих регионов замыкает Сахалинская область – 59 388 рублей за кв.м».

Самое дешевое в Республике Адыгея – 26490 рублей за квадрат. Рядом по цене за квадрат стоят Республика Калмыкия (26 851) и Республика Ингушетия (27 248).

Что касается Челябинской области, то стоимость квадратного метра, установленная государством в 2017 и 2018 годах, не изменилась. Сравнивая цены нашей области и других областей страны можно сделать вывод, что в Челябинской области цена одна из наименьших, которая составляет 29 929 руб.

Обычно каждый продавец, изучив похожие предложения в печатных изданиях или интернете, определяет среднюю стоимость своего жилья, основываясь на мнение, что раз вот такая квартира стоит недешево, то его будет стоить больше, так как она лучше и современнее. При этом он не задумывается, на основании чего была сформирована стоимость других объектов. А если так поступает каждый продавец, то отсюда и возникают огромные суммы за жилье, которые затрудняют продажу объекта. Ответ на вопрос о реальной рыночной стоимости каждой конкретной квартиры находится в компетенции квалифицированных оценщиков, обладающих определенными знаниями или опытных риэлторов, ежедневно совершающих сделки купли-продажи по аналогичным вариантам.

На самом деле, существует ряд определяющих цену факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают стоимость квадратного метра незначительно, а другие имеют существенное влияние. К значительным относятся – местоположение и престижность района; отдаленность дома от транспортных артерий, торговых и развлекательных центров, медицинских и образовательных учреждений. Технология строительства также влияет на стоимость жилья в доме. Это, пожалуй, один из ключевых факторов. Жилье в панельных домах, как правило, недорогое. Монолитное домостроение требует больших энергозатрат, а

потому, соответственно, и дороже. Квартиры же в кирпичных домах считаются одними из самых дорогих. Помимо этого, планировки и размеры жилых вспомогательных комнат в этих домах также имеют свой вес в стоимости.

Еще один фактор – наличие или отсутствие отделки в квартире. Если жилье продается без отделки, то и цена на такую квартиру будет гораздо ниже той, которая сдана "под ключ". Застройщику не пришлось тратиться на сантехнику, обои и т.д., а значит, нет смысла в дополнительных наценках. По словам специалистов, как правило, отделка в новых квартирах весьма бюджетная, проще сэкономить на ее отсутствии и сделать впоследствии ремонт на свой вкус. На сегодняшний день площадь жилых комнат и кухни не единственное условие увеличения стоимости. Размеры прихожей, санузла, балконов и лоджии, помещений для встроенных гардеробов – это то, что, возможно, и незначительно повлияет на стоимость, однако будет решающим фактором для покупателя. В таблице 5 приведены характеристики новостроек с разной стадией ремонта от застройщика в Челябинске [3].

Таблица 5 – Характеристики новостроек с разной стадией ремонта от застройщика в Челябинске

Тип ремонта	Средняя стоимость м.кв., в руб.	Разница в цене м.кв. относительно черновой отделки, в %	Средняя стоимость квартиры, руб.	Разницы в стоимости квартиры относительно черн. отд., в %	Средняя площадь квартир, м.кв.	% в объеме предложений
Черновая	45 200		3 190 000		72	3
Получистовая	48 700	8	3 350 000	5	70	10
Под ключ	35 300	-22	1 780 000	-44	51	86
С мебелью	47 100	4	2 670 000	-16	55	1

Средняя стоимость квартиры с черновой отделкой (включает в себя только самые необходимые виды работ, без которых невозможно сдать жилье в эксплуатацию) на первичном рынке Челябинска составляет 3 190 000 рублей; цена квадрата в такой квартире – 45 200 рублей. Как правило, это квартиры больших площадей в домах комфорт- и бизнес-класса средней площадью 72 кв. м.

Часто их покупают люди, которые рассчитывают сделать дизайнерский интерьер, перепланировку. Типовой ремонт от застройщика в этом случае нецелесообразен.

Квартира с предчистовой отделкой обойдется на 5% дороже предыдущего варианта, 3 350 000 рублей за объект чуть меньшей площади – 70 квадратных метров. В такой квартире покупатель сэкономит на части материалов для ремонта, так как уже выполнена предремонтная подготовка, но напольное покрытие и отделочные материалы для стен и потолка придется выбрать и купить самостоятельно. Средняя цена за квадрат – 48 700 рублей.

Квартира в новостройке с ремонтом под ключ в Челябинске оказывается в среднем на 44 % дешевле, чем квартира с черновой отделкой. Средняя площадь таких квартир – 51 квадратный метр. Подобных предложений на рынке большинство – 86 %, почти все они расположены в панельных домах. Отделка под ключ подразумевает, что ремонт сделан полностью, и новый владелец может заезжать для проживания сразу после получения ключей. Это самое выгодное предложение для тех, кто хочет сэкономить на ремонте и возможных арендных платежах и сразу же переехать. Средняя цена объекта – 1 780 000 рублей, квадратного метра – 35 300 рублей.

Для тех, кто не хочет тратить время на покупку мебели, есть вариант приобрести квартиру уже с обстановкой. Таких вариантов на рынке очень мало, всего 1 %. В среднем это квартира площадью 55 квадратных метров, стоимостью 2 670 000 рублей.

Но помимо вышеперечисленных факторов, есть факторы, влияющие на стоимость квадратного метра, о которых население не всегда задумывается. Ниже рассмотрим подробно их влияние. К ним относятся: уровень инфляции, зарплата населения, количество выданных кредитов, безработица

1. Инфляция. Экономическая ситуация в стране не стоит на месте, она постоянно меняется, ежегодно мы наблюдаем инфляцию и рост цен на все значимые товары и услуги. То, что стоит сейчас миллион, лет через 10 может подорожать вдвое. Как правило, подорожание проходит постепенно. Если в

стране не наблюдается волнений и кризисов, население мало замечает этот процесс, так как и зарплаты тоже постепенно увеличиваются. В марте 2018 года уровень инфляции в России составил 0,29 %, что на 0,08 больше, чем в феврале 2018 года. Вместе с этим, инфляция с начала 2018 года составила 0,81 %, а в годовом исчислении – 2,36 %. При воздействии данного фактора на экономику, стоимость жилья резко увеличится, что скажется отрицательно на населении страны. Приведем следующий пример: человек собирается приобретать жилье в 2020 году. На данный момент в 2018 году его стоимость составляет 3 000 000 рублей. Рассчитаем сколько оно будет стоить в 2020 году по формуле (1):

$$\text{Стоимость 2020} = \text{Стоимость 2018} * (1 + \text{инфляция годовая})^n, \quad (1)$$

где n – количество периодов (лет) до достижения цели.

Возьмем инфляцию в годовом исчислении, равную 2,36 %. В итоге мы получаем сумму 3 143 271 рублей. Жилье в 2020 году подорожает на 143 271 рублей, а значит лишит покупателя некоторого дополнительного капитала.

2. Дефляция – состояние экономики, при котором уровень инфляции опускается ниже нуля, характеризующийся снижением стоимости товаров и услуг, изъятием из обращения денежных масс, повышением налогов, предотвращением роста заработной платы, снижением расходов государственного бюджета, повышением покупательной способности национальной валюты. При такой ситуации в стране стоимость жилья дешевеет и население способно его приобрести, что является положительной чертой для людей, но отрицательной в целом для страны.

3. Количество выданных кредитов. В последние годы население стало брать все больше ипотечных кредитов. Потребность в жилье была, есть и будет всегда, и чем выше спрос людей, тем больше предложение застройщиков. Это значит, что даже если стоимость квадратного метра вырастет, население все равно будет брать квартиру, так как оно в ней нуждается.

4. Безработица – ситуация в стране, когда трудоспособное население не может найти работу по специальности. Население, в связи нехваткой средств или

полным отсутствием, будет не в состоянии брать ипотеку. В данном случае, застройщики будут вынуждены снизить цены на жилье, иначе они обанкротятся.

5. Зарплата населения. Данный фактор, как и безработица, положительно влияют на снижение квадратного метра. Если в стране резко снизится заработная плата, то не все смогут позволить купить себе жилье по существующим ценам. Если же она увеличится – стоимость жилья вместе с ней также возрастет.

Рассмотрев всевозможные факторы, посмотри какая ситуация обстоит на рынке жилья в Челябинской области и городе Челябинске.

Министерство тарифного регулирования и энергетики Челябинской области от 27 сентября 2017 г. постановило среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по городским округам Челябинской области на четвертый квартал 2017 года, представленную в таблице 6.

Таблица 6 – Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра по городским округам Челябинской области на четвертый квартал 2017 года

	Городские округа	Стоимость, руб.
1.	Верхнеуфалейский	29 360
2.	Златоустовский	28 050
3.	Карабашский	18 414
4.	Копейский	29 929
5.	Кыштымский	29 929
6.	Локомативный	20 160
7.	Магнитогорский	29 929
8.	Миасский	29 929
9.	Озерский	29 929
10.	Снежинский	29 929
11.	Трехгорный	29 929
12.	Троицкий	29 929
13.	Усть-Катавский	29 929
14.	Чебаркульский	29 929
15.	Челябинский	29 929
16.	Южноуральский	29 929

В таблице 6 видно, что самое дешевое жилье можно приобрести в Карабашском округе 18 414 рублей за квадратный метр. Это связано с тем, что там очень плохая экология, загрязненная местность от заводов, поэтому и люди не

хотят приобретать там жилье, соответственно цены так очень низкие. Также недорогое жилье можно купить в Локомотивном городском округе. Население там 8 518 человек, поэтому и стоимость низкая.

Теперь обратим внимание на наш город, какая же ситуация обстоит со стоимостью жилья в Челябинске. На рисунке 12 изображено изменение цен на квартиры в Челябинске в новостройках с мая 2016 года по апрель 2018 года.

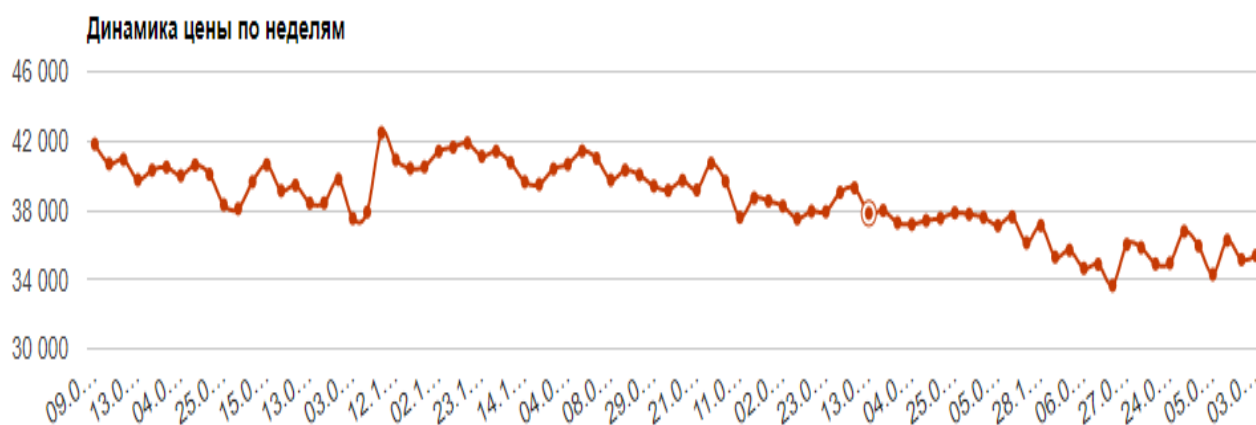


Рисунок 12 – Динамика стоимости квадратного метра в период с мая 2016 года по апрель 2018 года

На рисунке 12 видно, что динамика цен за квадратный метр жилья постепенно снижается, а значит жилье дешевеет с каждым месяцем. Если в мае 2016 года стоимость составляла 42 000 рублей, то уже в апреле 2018 года – 35 400 рублей в среднем по всем районам.

На прошедшей неделе в Челябинске подорожали новостройки – местные строители произвели запланированную переоценку своей продукции. Вторичного рынка жилья колебания практически не коснулись. Так, средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке составила 32 630 рублей (на прошлой неделе – 31 тысяча 816 рублей). Вторичное жилье в цене поднялось незначительно: средняя стоимость квадратного метра составила 34 598 рублей (на прошлой неделе она равнялась 34 тысячам 573 рублям). Средняя стоимость предложений квартир на вторичном рынке распределилась следующим образом: 1-комнатные – 1,363 млн.руб., 2-комнатные – 1,778 млн.руб., 3-комнатные – 2,083 млн.руб., квартиры с 4 и более комнатами – 2,488 млн.руб.

На рисунке 13 представлены стоимости квадратного метра в разных районах Челябинска.

Число комнат	Район	Средняя цена квадратного метра, тыс руб.	Динамика, %
1	Централ.	35 805	-11,03
	Ленинск.	25 334	-5,59
	Калинин.	34 513	+1,13
	Курчат.	33 302	+4,05
	Советск.	38 538	-10,05
	Металл.	26 962	+1,52
	Трактор.	32 374	+5,99
2	Централ.	36 980	+2,36
	Ленинск.	28 867	-1,32
	Калинин.	33 752	+0,83
	Курчат.	32 026	+4,14
	Советск.	37 000	-8,51
	Металл.	27 554	+0,48
	Трактор.	29 471	+3,69
3	Централ.	39 288	+0,77
	Ленинск.	27 594	+0,39
	Калинин.	32 168	+3,76
	Курчат.	31 306	-0,70
	Советск.	-	-
	Металл.	25 584	+1,57
	Трактор.	28 823	+10,10
4 и более	Централ.	38 356	+10,28
	Ленинск.	-	-
	Калинин.	35 936	+14,69
	Курчат.	31 934	+0,39
	Советск.	49 000	+16,53
	Металл.	20 000	0
	Трактор.	25 063	-0,41

Рисунок 13 – Стоимость 1 кв.м. в районах г.Челябинска

Стоит отметить, что средняя цена квадратного метра в новостройке формируется не только на основании предложений застройщиков, значительную роль играют посредники, которые продают жилье купленное ранее. Предложения от основных строительных компаний в Челябинске варьируются в пределах от 34 до 38 тысяч за квадратный метр типового жилья (не элитного). В то же время подобное жилье предлагают и посредники, которые приобрели его до повышения цен, цены на квадратный метр у них несколько ниже – от 25 тысяч в Ленинском, Тракторозаводском и Metallургическом районах, до 35 тысяч рублей за квадратный метр в новостройках более престижных районов – центре и северо–

западе. Снижения цен на квадратный метр на первичном рынке за прошлую неделю зафиксировано не было, отрицательные показатели по некоторым видам предложений могут объясняться разницей в их структуре. Квадратный метр подорожал в пределах от 1,5 до 6% [21].

Подведя итог исследования стоимости квадратного метра в стране, можно сказать о том, что в городе Челябинске стоимость жилья достаточно низкая, по сравнению с Москвой или Санкт-Петербургом. По стране, конечно, с каждым годом стоимость жилья растет, ведь это связано со многими факторами, влияющими на нее, такими как: безработица, инфляция, дефляция, заработная плата, количество выданных кредитов. Также сюда относятся и те материалы, из которых был сделан дом, какая планировка, экология, район, инфраструктура и многое другое.

В Челябинске стоимость жилья, в основном, снижается. Это может быть связано с отдаленными районами, с состоянием дома или квартиры, с количеством комнат (берут больше однокомнатные и двухкомнатные квартиры) и многое другое.

2.4 Эффективность реализации государственных ипотечных программ для молодых семей

Господдержка молодых семей стала одним из главных бюджетных трендов последних лет – на это каждый регион закладывает в бюджете серьезные суммы. Но, как показывает практика, стремлению региональных властей поддержать семьи может сопутствовать избирательность, придирчивость и бюрократизм. Уральский Институт стратегических коммуникаций и социальных проектов провел исследование льготных программ для молодых семей в регионах Уральского Федерального округа. Результаты крайне неожиданные [22].

Эксперты анализировали программы поддержки по четырем направлениям, в рамках которых молодые семьи могут рассчитывать на наибольшие выплаты и льготы:

– программа «Молодая семья», в рамках которой предоставляется субсидия на приобретение жилья;

– региональный материнский капитал;

– губернаторские пособия на рождение ребенка;

– социальная ипотека по программе «Жилье для российской семьи».

Учитывая объем господдержки по каждому направлению, были разработаны критерии, за каждый из которых регион мог получить от 1 до 5 баллов в зависимости от размера и доступности льгот. Сумма средних показателей по направлениям и определяет ориентированность регионов на поддержку молодых семей. На рисунке 14 представлены программы поддержки молодых семей, действующих в регионах по пятибалльной шкале, в зависимости от того, насколько реализовалась или реализуется определенная программа.

Место по РФ*	Субъект	«Молодой семье — доступное жилье»	Региональный материнский капитал	Губернаторские пособия на рождение ребенка	Ипотечные программы	Итоговые баллы
21	Курганская область	3,4**	3,3	3,4	2,8	12,8
43	Тюменская область	4,2	3,4	1,0	3,3	11,8
56	Челябинская область	4,2	2,6	1,6	3,0	11,4
58	ХМАО-Югра	3,0	3,1	1,8	3,5	11,4
64	ЯМАО	3,3	2,6	2,0	3,3	11,2
67	Свердловская область	4,0	2,5	1,4	3,0	10,9

Рисунок 14 – Программы поддержки молодых семей в регионах по пятибалльной шкале

Исследование выявило, что наибольшие средства регионы готовы тратить на программу «Молодая семья», предназначенную для тех, кто стоит на учете, как нуждающийся в улучшении жилищных условий. Один из главных критериев – максимальный возраст супругов не должен превышать 35 лет. При этом на Среднем и Южном Урале, а также в Югре в программе могут принять участие даже неполные семьи. Интересен тот факт, что наличие у семьи достаточного официального дохода для выплат по ипотечному кредиту не требуется в Тюменской и Челябинской областях. В Югре есть свои особенности: так, например, для получения выплат, супруги должны проживать в регионе не менее 15 лет и состоять в браке не менее трех лет. Кроме того, семья опять же не будет допущена к программе в Югре и Челябинской области, если уже получала помощь по госпрограммам, за исключением материнского капитала. Субсидия на приобретение жилья семьям без детей в регионах УрФО составляет 25–35 % от его стоимости. На нижней границе находится ЯНАО, верхняя – принадлежит Тюменской и Челябинской областям. Размер помощи семьям с детьми – на 5 % выше. Более выгодные условия оказались в Тюменской и Челябинской областях, набравших 4,2 балла, худшие – в ХМАО с показателем в 3 балла.

Кардинально иной разброс сумм демонстрирует региональный материнский капитал. В Тюменской области он составляет всего 40 тысяч рублей, в ХМАО и Курганской области – 350 тысяч. При этом в Зауралье он полагается уже за первого ребенка, а в остальных регионах УрФО лишь за третьего. Получить выплату можно один раз, однако в Свердловской и Курганской областях учитываются даже усыновленные дети. Наибольший балл (3,4) в исследовании по этому направлению получила Тюменская область, аутсайдером (2,5) признан Средний Урал.

Другая региональная инициатива – губернаторские пособия – в сравнении с другими выплатами является скорее приятным бонусом, чем серьезным подспорьем. За первого ребенка деньги платят только в Зауралье (791 рубль) и Челябинской области (2000 рублей). С каждым последующим суммы возрастают

до 4–15 тысяч. Отдельные «премии» в некоторых регионах выписывают семьям с двойнями и тройнями, в Курганской области такая выплата составляет 40 тысяч рублей. Регион продемонстрировал лучшие условия государственной поддержки в этом направлении, набрав 3,4 балла. Последнее место заняла Тюменская область, где такие субсидии не предоставляются вовсе.

Отдельной категорией льгот, которая вошла в исследование, стали социальные ипотечные кредиты. Они становятся доступны за счет льготных ставок, учета субсидий и более низкой стоимости жилья. В большинстве регионов речь идет о сумме до 3 миллионов рублей со ставкой от 9,5 до 11 % на 30 лет. На Урале предоставляют схожие условия, оцененные в среднем на 3 балла.

В результате можно сказать, что высокий уровень социально-экономического развития региона не гарантирует качество господдержки молодых семей. Первое место среди регионов УрФО заняла Курганская область, набрав 12,8 балла. За ней с отставанием на один балл идет Тюменская область, ниже с небольшим отрывом – Челябинская область, ХМАО и ЯНАО. Последнее место заняла Свердловская область, набрав 10,9 балла. В данный момент «УралПолит.Ру» совместно с Институтом стратегических коммуникаций и социальных проектов продолжает исследование в других регионах России.

Необходимо отметить, что государственные жилищные программы позволяют решать проблему обеспечения граждан жильем. Анализируя статистику числа семей по данным Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области, получивших жилье и улучшивших жилищные условия за 2007–2017 годы в Челябинской области, можно сделать вывод, что количество числа граждан, являющихся нуждающимися в улучшении жилищных условий, остается достаточно большим, несмотря на сокращение числа граждан, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия с 2007 года, данные представлены в таблице 7.

Таблица 7 – Число семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Число семей (включая одиноких), получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, ед.	3915	3367	3780	4676	2416	2700	2135	1754	1675	1863	1875
– в процентах от числа семей, состоявших на учете на начало года в качестве нуждающихся в жилых помещениях	5,6	6,3	7,5	9,7	5,1	5,8	4,8	4,0	4,2	5,0	5,1
Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года), ед.	53 554	50 445	48 333	47 694	46 600	44 889	43 419	40 333	37 525	35 741	34 213
– в процентах от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях	4,0	3,8	3,6	3,6	3,3	3,2	3,1	2,9	2,7	2,6	2,5

В повышении доступности ипотечного кредитования, как показывают результаты реализации программ, государственные жилищные программы в Челябинской области играют небольшую роль. Данные последствия возникли из-за следующих причин:

- объемы кредитов, предоставленные по государственным жилищным программам, составляют не более 5 % от общего объема предоставленных кредитов;

- среднее время ожидания в очереди на улучшение жилищных условий составляет около 40 лет;

- средства государственных жилищных программ составляют менее половины общего объема ипотечных кредитов, предоставленных в рамках программ.

Такие низкие результаты реализации программ взаимосвязаны с существующим перечнем проблем, представленных в таблице 8.

Таблица 8 – Причины низких результатов реализации программ

Причина	Ее влияние на реализацию программ
1) Субсидирование стоимости недвижимости и субсидирование процентных ставок	«Оказываются нагрузкой на бюджет, это сдерживает и сжимает охват реализации жилищных программ, они доходят не всегда до тех категорий населения, которые больше всего нуждаются в бюджетной поддержке».
2) Низкая активность субъектов рынка	«Особенно таких, как коммерческих банков, страховых компаний, риэлторов, оценочных фирм, отбираемых для участия в жилищных программах. Они обычно являются уполномоченными посредниками при предоставлении ипотечного кредита и его обслуживании, не играя при этом активной роли в качестве субъектов рынка ипотечного кредитования».
3) Наличие проблем в учете регистрации граждан	– не зафиксировано законодательно время ожидания в очереди на улучшение жилищных условий; – единой очереди не существует, много региональных.

Примером третьей причины низких результатов реализации программ может послужить ситуация, когда молодая семья встает на очередь в 27 лет. Через 8 лет,

при достижении молодой семьей 35-ти летнего возраста, их снимают с учета, потому что она уже не соответствует условиям программы. Или граждане, состоявшие на очереди с номером 1000, в следующем году становятся с номером 2000 из-за наличия категории вне очередников и первоочередников.

Предлагаемые схемы непрозрачны, обычно не имеющие расчетов эффективности использования бюджетных средств, отсутствует оценка стоимости осуществления жилищных программ для бюджетов. Поэтому, механизм реализации государственных жилищных программ требует усовершенствования и модернизации.

Рынок льготного ипотечного кредитования весьма ограничен, он сконцентрирован банками с государственным участием (Сбербанк России, Газпромбанк, ВТБ), так как большое количество коммерческих банков не имеет ипотечных программ с использованием средств государственных жилищных программ по причинам.

Чтобы усовершенствовать систему льготного ипотечного кредитования, потребуется создать подходящие условия функционирования льготного ипотечного кредитования, то есть необходимо создание единых стандартов реализации жилищных программ на всей территории Российской Федерации.

Для реализации такого направления необходимо реформировать действующую систему следующими способами, представленными в таблице 9.

Таблица 9 – Способы усовершенствования системы льготного ипотечного кредитования

Способ усовершенствования	Метод проведения
1) Законодательно определить три категории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий	<ul style="list-style-type: none"> • «граждане, доход которых не позволяет арендовать или приобрести жилье даже при условии субсидирования. Им должна быть оказана помощь в предоставлении жилья на условиях социального найма»; • «граждане, доход которых позволяет арендовать, но недостаточен для покупки жилья даже при условии субсидирования. Им должна быть оказана помощь в получении жилья во временное пользование на условиях коммерческого найма»;

Окончание таблицы 9

Способ усовершенствования	Метод проведения
	<ul style="list-style-type: none"> • «Граждане, доход приобрести жилье при условии субсидирования. Им должна предоставляться государственная поддержка для приобретения жилья».
2) Создать методики расчета цены квадратного метра жилья для определения размера субсидии	Они должны быть основаны на мониторинге рыночных цен на жилье.
3) Важно оценить социальную и экономическую выгоду от программы и соотнести ее с затратами	«Необходимо разработать систему общественного контроля и механизм проверки будущего жилья, приобретенного с помощью жилищных программ (продано, сдается в аренду или находится в собственности граждан, бывших очередников)».
4) Обеспечить принцип справедливости порядка распределения средств социальных выплат	«Процедуры программы должны определяться таким образом, чтобы их реализация не привела к росту неравномерности в распределении доходов и жилья в обществе».

При создании жилищных программ важно предусмотреть, чтобы они были направлены на стимулирование спроса и предложения, чтобы избежать деформации рынка. Данные жилищные программы работают лишь тогда, когда деятельность рынков жилья и жилищного финансирования в достаточной мере высока, то есть когда в ответ на растущий спрос на жилье увеличивается предложение на рынке жилья. Жилищные программы должны быть построены таким образом, чтобы сократить административную нагрузку на государство. Грамотная проработка мероприятий и процедур программы, ее механизмов должна обеспечить поведение участников программы, позволяющее достичь программных целей при минимальном контроле соблюдения правил программы.

Выводы по главе 2:

1) Согласно статистике, результаты осуществления целевых программ достаточно низкие. Это связано с существующим перечнем проблем, среди которых:

1.1) Субсидирование стоимости недвижимости и субсидирование процентных ставок оказываются нагрузкой на бюджет, это сдерживает и сжимает охват реализации жилищных программ, они доходят не всегда до тех категорий населения, которые больше всего нуждаются в бюджетной поддержке. Законодательно не закреплено время ожидания в очереди на улучшение жилищных условий.

1.2) Довольно низкая активность субъектов рынка, таких как коммерческих банков, страховых компаний, риэлторов, оценочных фирм, отбираемых для участия в жилищных программах. Они исключительно представляются уполномоченными посредниками при предоставлении ипотечного кредита и его обслуживании, не играя при этом активной роли в качестве субъектов рынка ипотечного кредитования. В связи с этим, допустимые риски несут региональные ипотечные агентства, созданные на бюджетные средства.

1.3) Наличие проблем в учете регистрации граждан, нуждающихся в государственной поддержке, связанной с улучшением жилищных условий.

2) Для совершенствования системы льготного ипотечного кредитования необходимо преобразовать действующую систему, а именно:

2.1) Создать методики расчета цены квадратного метра жилья для определения размера субсидии, основанные на мониторинге рыночных цен на жилье.

2.2) Сформировать систему мониторинга, допускаемую оценить текущие результаты программ, своевременно скорректировать механизм их реализации.

2.3) Законодательно определить общие стандарты реализации программ и время ожидания в очереди на улучшение жилищных условий. Они должны быть идентичны для всех регионов РФ.

2.4) Обеспечить принцип справедливости порядка распределения средств социальных выплат. Процедуры программы должны определяться таким образом,

чтобы их реализация не привела к росту неравномерности в распределении доходов и жилья в обществе.

3) Стоимость квадратного метра в Российской Федерации и городе Челябинска рассчитывается исходя из таких факторов, как: безработица, инфляция, дефляция, зарплата населения и количество выданных кредитов. Перечисленные факторы могут как снижать, так и повышать стоимость жилья.

4) Очередь среди молодых семей на получение субсидии от государства достаточно большая, которую население ждет годами. Ускорить такой процесс возможно только при условии, что семья многодетная.

5) С каждым годом количество выданных кредитов по стране растет, что говорит об улучшении жилищных условий населения. Также снижаются суммы задолженностей, что подтверждает кредитоспособность населения. Так, в 2015 сумма задолженности с просроченными платежами от 31 до 90 дней была равна 376 104 млн.руб., когда в 2018 составляет 66 572 млн.руб. Больше всего данный положительный эффект связан с государственными программами.

6) В Челябинске квартиру в строящемся доме купить гораздо дешевле, чем квартиру на вторичном жилье. И при этом, государство может помочь субсидией на жилье исключительно на новостройки.

7) В Челябинской области, по сравнению с другими регионами, программы поддержки молодым семьям являются более действенными, а также стоимость одного квадратного метра с годами поднимается медленными темпами, что не может не радовать население.

3 АНАЛИЗ БАНКОВСКИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ И АЛГОРИТМ НАИЛУЧШЕГО ВЫБОРА ДЛЯ МОЛОДОЙ СЕМЬИ

3.1 Риски ипотечного кредитования

Как и любой другой вид банковских операций, ипотечное кредитование подвержено рискам. Их достаточно много, и они могут быть вызваны различными причинами – экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими. Источниками рисков являются состояние макроэкономики, уровень жизни населения, кредитно-финансовая политика государства, применяемые инвестиционно-кредитные технологии и инструменты, ипотечные стандарты, динамика стоимости недвижимости и т.д. Максимальное снятие ипотечных рисков – обязательное условие работы любого кредитного учреждения.

Наиболее распространенными в ипотечном кредитовании являются виды рисков, которые изображены на рисунке 10.



Рисунок 10 – Виды ипотечных рисков

1. Кредитный риск – риск неисполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору. Полностью избежать кредитного риска невозможно. Для

банка важно поддержание процента невозвращенных кредитов на приемлемом уровне (как правило, не более пяти процентов).

Снижению кредитного риска способствует:

- 1) правильная оценка стоимости недвижимости и кредитоспособности заемщиков;
- 2) эффективное функционирование механизма "обращения взыскания";
- 3) надежная система регистрации имущественных прав;
- 4) возможное привлечение государственных гарантий по ипотечному кредиту (например, в случае кредитования приобретения социального жилья);
- 5) распределение кредитов по группам риска, раннее выявление проблемных кредитов, разработка программ по возврату кредитов;
- 6) создание резервных фондов;
- 7) страхование ипотечных кредитов.

2. Процентный риск – возможность возникновения потерь в результате превышения процентных ставок, выплачиваемых кредитными учреждениями по заемным средствам, над ставками по предоставленным кредитам.

Процентный риск возникает из-за того, что нельзя точно спрогнозировать ни размеры, ни сроки, ни неблагоприятные колебания процентных ставок. Это приводит к повышению затрат на выплату процентов, к снижению дохода от инвестиций и, следовательно, к снижению прибыли или даже убыткам.

3. Риск ликвидности. Причинами возникновения данного риска являются: изменения рыночной конъюнктуры, процентных ставок, валютных курсов, фондового рынка; массовое изъятие вкладов; недостаточный контроль по остаткам денежных средств на счетах, несоответствие между сроками погашения по активам и пассивам банка, структура активов и пассивов банка и др. Снижению данного риска способствует, во-первых, определение возможной потребности банка в средствах, и, во-вторых, разработке стратегии мобилизации ресурсов с определением источников и затрат [2].

4. Риски изменения валютного курса. Эти риски в большей степени воздействуют на заемщиков. Это происходит в результате того, что значительная часть ипотечных кредитов размещается на кредитном рынке в валюте – долларах или евро. Соответственно, расчет обязательств по ипотеке рассчитывается в валютном эквиваленте, а прибыль заемщика чаще всего определяется в рублевом эквиваленте. Уменьшить свои риски от резких и значительных изменений курса валют сложно, но возможно с помощью специальных брокерских фирм.

5. Риск утраты трудоспособности. Данный риск относится только к заемщику. В случае его наступления заемщик уже не имеет возможности зарабатывать деньги и возвращать кредит, что приводит к обращению взыскания на заложенное имущество и к еще большему усугублению ситуации.

6. Риск досрочного погашения кредита. Как правило, заемщикам предоставляется право досрочно погасить кредит, хотя запрет на досрочное погашение на первые несколько месяцев или лет может быть специально отражен в договоре об ипотеке. Следствием такого риска является то, что по договору, к примеру, аннуитетного погашения первое время выплачивается $4/5$ процентов от месячной суммы и только $1/5$ основного долга. После того, как большая часть процентов будет выплачена, начинает погашаться в большем объеме основной долг.

7. Имущественные риски. Помимо рисков кредитора и заемщика, есть еще одна условная группа рисков, имеющих отношение к объекту залога. К ним относятся риск повреждения имущества и риск утраты титула собственности на объект залога.

Суть первого риска: если переданная в залог квартира каким-то образом пострадает (от пожара, затопления и т. п.) и уже будет непригодна для проживания, обязательства заемщика по возврату кредита формально не прекратятся. Именно поэтому риски повреждения имущества страхуются, и тогда фактические затраты по возврату кредита банку несет не заемщик, а страховая компания.

Риск утраты титула собственности наступает тогда, когда уже после совершения сделки купли-продажи становится известно о наличии обоснованных претензий на заложенный объект недвижимости со стороны третьих лиц. Если этот риск не застраховать, то может сложиться ситуация, при которой заемщик будет обязан продолжать возвращать кредит за квартиру, которая ему уже не принадлежит.

Про последний в списке риск страхования наиболее вероятных рисков поговорим поподробнее. На рынке ипотечного кредитования сложилась практика страховать в обязательном порядке три основных риска: жизнь и здоровье заемщика; риск утраты или повреждения объекта залога; риск утраты или ограничения права собственности на объект залога.

Затраты по ипотечному страхованию несет заемщик, и они составляют в среднем около 1,5 % стоимости кредита. Тариф по страхованию жизни и здоровья зависит от многих показателей, прежде всего от возраста заемщика. Как правило, суммы составляют для заемщиков в возрасте 18 лет – 0,37 %, тогда как для заемщиков 60 лет – 3,44 % страховой суммы в год.

Условия страхования должны быть четко прописаны в кредитном договоре: какие виды страхования являются обязательным условием получения кредита, с какой периодичностью надо предоставлять в банк документы, подтверждающие оплату страховки. Неустойка за ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств по страхованию, а также иных обязательств, предусмотренных пунктами кредитного договора, может дорого обойтись.

Также в кредитном договоре должно быть отражено: размер штрафов за просрочку платежей, пени на сумму просроченного долга, право банка устанавливать «повышенную процентную ставку за просроченную задолженность». Традиционно штраф за каждый календарный день просрочки обычно составляет от 0,1 процента до 0,5 процента от суммы просроченного платежа.

Права и обязанности заемщика по отношению к банку должны быть четко прописаны в кредитном договоре. По российскому законодательству обязательным условием выдачи ипотечного кредита является страхование в пользу банка недвижимости, которая на этот кредит приобретает – от утраты и повреждения. Это гарантирует защиту интересов банка – в случае чего ему будет выплачен остаток долга, если заемщик откажется выполнять свои обязательства.

На первый взгляд страхование залога нужно банку, но с другой стороны, заемщику страховка нужна не меньше. Если его жилье пострадает, к примеру, от пожара, за счет возмещения по страховке можно будет оплатить расходы либо кредитору, либо по ремонту, если банк даст свое согласие.

Если жилье повреждено частично, то размер страховой выплаты составит сумму, равную стоимости его восстановления, но не больше страховой суммы. Банк может получить выплату самостоятельно в счет частичного погашения кредита, либо предоставить средства заемщику для восстановления жилья. Если жилье разрушено и не подлежит восстановлению, то страховая выплата будет перечислена банку для полного погашения.

Чтобы заключить договор страхования, нужно заполнить анкету-заявление и предоставить документы, характеризующие приобретаемый объект недвижимости. Перечень документов об объекте недвижимости, который необходимо предоставить в страховую компанию, в большинстве случаев соответствует документам, которые потенциальный заемщик предоставляет банку.

При заключении договора страхования заемщик получает график уплаты страховых взносов, в которой будет прописано, когда и какие суммы необходимо будет вносить, начиная с момента покупки квартиры и заканчивая последним годом кредитования. Как правило, взносы по страховке увеличиваются пропорционально размеру страховой суммы. А сумма страховки практически всегда привязана к остатку задолженности, поэтому, по мере уменьшения долга

перед банком, ежегодные выплаты по страховке с каждым годом становятся меньше.

Чаще всего плата за страхование вносится ежегодно. Обычно взносы по ипотечному кредитованию можно вносить в течение шестидесяти дней с момента наступления очередного взноса. Если по прошествии этого срока страховой компании взнос по страховке не был внесен, договор страхования будет расторгнут.

Страхование покрывает ущерб, причиненный объекту недвижимости, в случае его повреждения или уничтожения в результате пожара, взрыва бытового газа, стихийных бедствий, обнаружении конструктивных дефектов здания, аварии водопроводной, отопительной, канализационной систем, противоправных действий третьих лиц. Можно дополнительно застраховать недвижимость от риска разрушения в результате ошибок проектирования, монтажа и использования некачественных материалов.

По условиям получения ипотечного кредита, недвижимость, приобретаемую на заемные средства, требуется застраховать на величину полученной ссуды. В свете актуальных требований банков, почти всегда это не полная стоимость жилья, так как определенную часть стоимости заемщик вносит в виде первоначального взноса. Если жилье по какой-нибудь причине пострадает, за счет страховки банку выплатят остаток долга заемщика, на восстановление средств не будет. Может оказаться, что жилье окажется полностью разрушенным. Тогда вложенные в него личные средства заемщика будут потеряны безвозвратно.

Оптимальным вариантом является страхование имущества на его полную стоимость. В таком случае, страховка поможет не только выполнить свои обязательства перед банком, но и вернуть свои деньги, потраченные на первоначальный взнос. Отдельный договор при этом заключать необязательно, достаточно разделения обязательств страховщика на двух выгодоприобретателей – в лице банка и заемщика.

Для получения страхового возмещения необходимо соблюдать определенные правила. Для того, чтобы страховая компания взяла на себя обязательства ипотечного заемщика по выплате долга перед банком, нужно предоставить ей документы, которые подтверждают наступление страхового случая. Перечень всех необходимых документов отмечается в договоре страхования и в правилах, которые передаются заемщику для оформления страхования.

Размер ущерба в результате гибели, повреждения или ущерба может определяться разными способами. Например, в страховой компании могут посчитать, сколько составит стоимость поврежденных элементов в процентах от стоимости строения, согласованной при заключении договора страхования. Размер страхового возмещения могут рассчитать на основе среднерыночных цен на строительные материалы, расценок на работу и доставку материалов. Оценка строений проводится с учетом норм, утвержденных органами исполнительной власти, но, по договоренности между страховой компанией и заемщиком для определения размера ущерба могут привлекаться независимые эксперты.

Страхование некоторых рисков стало стандартной практикой при заключении ипотечной сделки. Но, помимо обязательного страхования сохранности залога, установленного законодательно, заемщик может в добровольном порядке застраховать свои жизнь и трудоспособность, юридическую чистоту сделки. С недавних пор начал получать распространение еще один вид ипотечного страхования – страхование ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ипотечному кредитному договору.

Эти виды страхования можно отнести к разряду добровольно-принудительного. С начала 2011 года, под давлением Федеральной антимонопольной службы, Роспотребнадзора и Высшего арбитражного суда банки перестали определять личное страхование и страхование титула в качестве обязательных требований для получения ипотечного кредита. Кредиторы стали действовать по-другому: они предоставляют на выбор два варианта одной и той же ипотечной программы – для тех, кто не желает страховаться сверх

установленного законом минимума, и для тех, кто готов потратиться на один или два вида добровольного страхования. Не желая оплачивать страхование, кредит придется брать по более высокой ставке. Разница так велика, что экономия на страховке становится нецелесообразной. Поскольку ипотечный заемщик обязан оплачивать страхование недвижимости, заложенной по кредиту, сопутствующие страховки предлагаются единым пакетом услуг, получившим название комплексного ипотечного кредитования.

Рассмотрим страхование для следующих банков: Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк и Россельхозбанк. Ипотеку можно застраховать не только в том банке, где вы берете ипотеку, но, а также и в других, с которыми ваш банк сотрудничает. У всех банков на сайте есть список аккредитованных страховых компаний, где можно выбрать ту, которая подойдет именно вам.

Как правило, банки оформляют, так называемое, комплексное страхование. Это страховой полис сразу на все три вида страховки: жизни и здоровья заемщика, имущества и имущества на случай утраты (титул). Обычно его стоимость не превышает 1 % от суммы кредита, но в большинстве случаев еще меньше 0,2–0,5 %.

Итоговый тариф зависит от множества факторов:

1. Банка кредитора – самые низкие ставки можно найти в банке «Открытие» и «Россельхозбанке» от 0,2 %. Это становится возможным за счет специальных соглашений между страховой и банком.

2. Пола заемщика – для женщин тариф ниже.

3. Веса клиента – заемщики с избыточным весом могут получить отказ в страховании жизни при ипотеке или повышенный тариф.

4. Возраста заемщика – чем старше возраст, тем выше тариф.

5. Сферы деятельности – рискованные профессии получают дополнительный повышающий коэффициент при расчете.

6. Истории взаимоотношение заемщика со страховой – персональные скидки за сотрудничество, бонус за переход из другой страховой и т.д.

Тариф по страхованию вещь довольно индивидуальная, поэтому говорить о точных цифрах не приходится, но можно достоверно определить хотя бы примерный их порядок. Давайте ознакомимся с условиями основных страховых компаний при ипотечном кредитовании.

Так как банк ВТБ в 2017 году не прошел аккредитацию, так как поздно подал документы, поэтому на данный момент страхование для сторонних банков не производится. И, если все же вы желаете застраховаться именно здесь, вам нужно будет уточнять эту информацию непосредственно в банке.

Сравнительная характеристика страховых компаний в городе Челябинске представлена в таблице 11.

Таблица 11 – Сравнительная характеристика страховых компаний

Страховая компания	Банки	Имуц-во	Жизнь и здоровье	Титул	Итого	Итого, если строящийся дом
Согаз	все	0,1	0,17	0,8	1,07	0,27
РЕСО	Сбербанк	0,18	1	–	1,18	1,18
	другие банки	0,1	1	0,25	1,35	1,1
Ингосстрах	Сбербанк	0,14	0,23	–	0,37	0,37
	другие банки	0,15	0,58 – муж 0,22 – жен	0,2	0,93 – муж 0,57 – жен	0,73 – муж 0,37 – жен
Альфа- Страхование	Сбербанк	0,18	нет аккред	нет аккред	–	–
	другие банки	0,12	0,58 – муж 0,38 – жен	0,15	0,85 – муж 0,65 – жен	0,7 – муж 0,5 – жен
Росгосстрах	Сбербанк	0,2	0,6 – муж 0,3 – жен	–	0,8 – муж 0,5 – жен	0,8 – муж 0,5 – жен
	другие банки	0,17	0,56 – муж 0,28 – жен	0,15	0,88 – муж 0,6 – жен	0,73 – муж 0,45 – жен
Сбербанк	все	0,25	1	–	1,25 (при этом банк снизит %-ую ставку)	1,25
ВСК	все	0,43	0,55	–	0,98	0,98
ВТБ	все	0,33	0,33	0,33	0,99	0,66

По таблице 11 мы сделаем следующий вывод: наименьшая сумма комплексного страхования будет в страховых компаниях «Ингосстрах», «Росгосстрах» и «Альфа-Страхование». Также в таблице 8 видно, что сумма страхования для женщин значительно меньше, чем для мужчин. Это связано с

тем, что в России средняя продолжительность жизни у женщин выше (76,71), чем у мужчин (65,92).

Как видно по проделанному выше анализу страховых компаний, если вы берете ипотеку в Сбербанке, то почти все страховые компании снижают для вас процент по страхованию. Это связано с тем, что Сбербанк – государственный банк и для него идут свои особенные льготы.

Если ипотека будет браться в Сбербанке, то, конечно, страховку обязательно придется сделать, иначе банк имеет право поднять процентную ставку на 1 %. Приятным бонусом является понижение этой же процентной ставки на 1 % при страховании. Если же в Сбербанке человек не хочет страховаться, то он может обратиться в любой другой одобренный банк, где проценты по страхованию для него будут ниже, к примеру, «Иногосстрах» и «Росгосстрах».

Если вы выбираете ВТБ банк для взятия ипотеки, то также можете оформить страховку в нем. Минимальные проценты будут еще в страховых компаниях «Ингосстрах», «Альфа-Страхование» и «Росгосстрах».

Взятие ипотеки в Газпромбанке сопровождается тем, что в данном банке нет собственной страховой компании, которая могла бы предоставить некоторые преимущества для заемщика. Для данного банка лучшими предложениями являются «Росгосстрах», «Ингосстрах» и «Сбербанк».

Если выбор взятия ипотеки остановился на банке Россельхозбанк, то можно выбрать страховые компании с наименьшими процентами, как «Росгосстрах», «Альфа-Страхование» и «Ингосстрах».

Все вышеперечисленное, в основном, относится ко вторичному жилью. Если дом находится на этапе строительства, то здесь уже сумма процентов по страховке будет гораздо ниже, так как новостройки не подлежат титульному страхованию. В период строительства дома права собственности на квартиру еще не существует (есть только право требования), а когда дом сдан и застройщик оформил право собственности на покупателя (дольщика), то страхования сделки с квартирой здесь, как правило, уже не требуется (нет нужды страховать).

Поэтому, самыми выгодными страховыми компаниями являются следующие: «Ингосстрах», «Согаз» и «Росгосстрах».

3.2 Анализ банковских предложений

В государственных мероприятиях участвует много финансовых учреждений. Их предложения отличаются определенными нюансами. Общим для всех является следующее: государственная ипотечная программа накладывает ограничения и на финансовые учреждения. Сотрудничество с бюджетом не позволяет включать в договоры дополнительные условия, направленные на увеличение дохода банка.

Программы банков полностью соответствуют правилам и ограничениям, установленным правительственными актами в части выбора жилья, сроков кредитования. Рассмотрим более подробно государственные программы и их условия, предоставляемые банками, в таблице 12.

Таблица 12 – Условия банков

Условия банков	Сбербанк	ВТБ	Газпромбанк	Россельхозбанк
1. Сумма кредита (основная), тыс.руб.	от 300	300 – 60 000	300 – 45 000	100 – 20 000
2. Сумма кредита по гос.програм., тыс.руб.	300 – 3 000 или 8 000			100 – 8 000
3. Возраст для гос. программ, лет	21 – 35	18 – 35	22 – 35	21 – 35
4. Срок кредита, лет	1 – 30	5 – 50	1 – 30	1 – 25
5. Первоначальный взнос, в %		10	10	10,5
– с детьми	10			
– без детей	15			
6. Процентная ставка	8,6 – 9,0	9,1	9,0 – 10,25	8,95
7. Возможность привлечения созаемщиков	есть		нет	есть
8. Обязательность страхования	да			
9. Надбавки при отказе страхования, %	1	1	0,5	4,5
10. Использование мат. капитала в качестве ПВ	полностью	15% от стоимости жилья	полностью	полностью
11. Величина ежемесячного взноса	не должен превышать 45% совокупного дохода			

Давайте подробнее рассмотрим таблицу 12. Суммы кредита, которые могут предоставлять банке в качестве ипотечного кредита, варьируются в пределах 100–60 000 тыс.руб., которые зависят от первоначального взноса, к примеру: сумма кредита до 30 000 тыс.руб. (тогда ставка 9,6%, взнос – от 30%); сумма кредита до 60 000 тыс.руб. (ставка 8,9%, взнос – от 20%).

Сумма кредита составляет от 100, 300...3 000 тыс.руб. по государственным программам в регионах России и максимум до 8 000 тыс.руб. – в Москве и Санкт-Петербурге.

Взятие ипотеки по государственным программам возможно с 18 лет в ВТБ, 21 года – в Сбербанке и Россельхозбанке и 22 лет – в Газпробанке и до 35 лет. Возраст для приобретения жилья в кредит связан со сроком кредитования, который в банках дается максимум на 25 – 30 лет, чтобы выплатить долг до 60 – 65 лет.

Что касается первоначального взноса в банках, обстоит следующая ситуация: в Сбербанке первоначальный взнос для семей без детей составляет 15 % и для семей с детьми – 10 %, а в других банках он равен 10–10,5 %.

Самая интересная тема – это каков же размер процентных ставок в банках. Сбербанк устанавливает процентную ставку в размере 8,6 %. При этом, ее размер может варьироваться, к примеру, из-за следующих надбавок: прибавляется 0,5 %, если человек не получает зарплату в данном банке или 1 % – при отказе страхования жизни и здоровья заемщика.

9,0% годовых – процентная ставка для лиц, являющихся участниками государственных федеральных и региональных программ, направленных на развитие жилищной сферы, реализуемых в рамках соглашений о сотрудничестве ПАО Сбербанк с субъектами РФ и муниципальными образованиями.

На данный момент в Сбербанке проходит акция на приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке у компании–продавца. Возможность выдачи кредита частями: сумма кредита разбивается на 2 равные части. Первая часть перечисляется после регистрации ДДУ (договор долевого участия). Вторая

часть перечисляется через определенный срок после первой части (но не позднее 24 месяцев с даты выдачи первой части и до подписания передаточного акта). Срок перечисления второй части фиксируется в ДДУ.

В таблице 13 представлены процентные ставки по данной акции.

Таблица 13 – Процентные ставки по акции на приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке у компании-продавца

Процентные ставки	С учетом электронной регистрации	Без учета электронной регистрации
Базовые ставки	9,40 %	9,50 %
По программе субсидирования до 7 лет включительно	7,40 %	7,50 %
По программе субсидирования от 7 лет 1 мес. до 12 лет включительно	7,90 %	8,0 %

В таблице 13 мы видим, что, чем меньше срок кредитования выбираем, тем ниже будет процентная ставка по ипотечному кредиту.

В банке ВТБ процентная ставка от 9,1 %. В Газпромбанке для семей без детей или с одним ребенком ставка по кредиту 10,25 %.

Акция 9 % до 30.06.2018:

– единая ставка независимо от первоначального взноса и срока кредита для всех заемщиков;

– первоначальный взнос – от 10 %;

– срок кредита – до 30 лет;

– обязательное оформление личного страхования (перечень рекомендованных страховых организаций).

В каждом банке периодически проходят акции по снижению ставок. При покупке квартиры лучше заранее изучить все предложения банков.

В Россельхозбанке ипотека под названием «Жилищный» (для молодых семей) предусматривает ставку по кредиту 8,95 % на срок до 1 месяца до 30 лет с первоначальным взносом от 15 %.

Во всех банках, кроме Газпромбанка, есть возможность привлечения созаемщиков, к примеру, родителей молодой семьи. Это может быть связано с

тем, что доход молодой семьи может не достигать размера ежемесячных платежей и поэтому, с помощью созаемщиков, банки одобряют данное предложение.

При изучении банковских предложений удивил тот факт, что все банки, разрешают использовать в качестве первоначального взноса материнский капитал полностью, кроме ВТБ, в котором размер материнского капитала в первоначальном взносе может составлять не более 15 % от стоимости жилья и плюс, обязательно, не менее 5 % собственных средств.

Стоит также упомянуть то, что ежемесячные платежи по кредиту не должны превышать 45 % от совокупного дохода семьи.

В России с 01.01.2018 по 31.12.2022 действует новая программа государственной поддержки по ипотеке для семей, в которых

родился второй или третий ребенок:

- 1) ставка по кредиту от 6 %;
- 2) сумма кредита до 3 млн.руб.;
- 3) срок кредита до 30 лет;
- 4) первоначальный взнос от 20 %;

5) льготная ставка 6 % действует первые 3 года по кредитам для семей, у которых родился второй ребенок, или первые 5 лет в случае рождения третьего ребенка (после окончания срока действия льготной ставки процентная ставка устанавливается в размере 9,25 %).

Также в Сбербанке существует программа Ипотека плюс материнский капитал, которая позволяет воспользоваться сертификатом на материнский капитал в размере 453 026 руб. для погашения уже взятой ипотеки или в счет первоначального взноса для получения нового кредита. Для его получения нужно подать все указанные выше документы.

3.3 Расчеты и алгоритм проведения для молодой семьи

Для выбора наиболее выгодного предложения ипотечного кредита от банков города Челябинска, мы уже провели анализ ипотечных рисков, страховых

компаний и условий банков. Также нужно рассмотреть тот момент, сколько молодая семья, в общем, заплатит за кредит и какие платежи будут в каждом месяце.

Заемщику нужно решить, какими платежами он будет погашать свой долг: аннуитетными или дифференцированными. Как правило, большинство банковских организаций в нашей стране работают с аннуитетными платежами. Их преимущество в удобстве – ежемесячно заемщик должен платить одинаковую сумму, при этом процент начисляется на остаток задолженности по договору, независимо от того, сколько вносит заемщик [22].

Если же рассматривать дифференцированные взносы, то они предполагают постепенное снижение размера той суммы, которую необходимо вносить ежемесячно: в начале срока вы вносите крупные суммы, которые со временем снижаются. Это удобно в том случае, если вы хотите погасить свою задолженность досрочно, либо расплатиться за небольшой период, потому как в данном случае ставка будет начислена только на остаток долга. На рисунке 15 изображены аннуитетный и дифференцированный платежи.



Рисунок 15 – Аннуитетный и дифференцированный платежи

Если провести сравнительный анализ этих двух разных методик начисления, то окажется, что аннуитет менее выгоден для заемщика. Однако если вы

планируете погашать долг досрочно, то лучше выбрать равную схему, чтобы переплата была меньше.

На графике номер два, самая большая нагрузка на заемщика ложится в течение первого года. Соотношение с доходом высчитывается именно для этого периода. Важно, чтобы у потенциального клиента был достаточно большой доход, позволяющий справляться с немалой нагрузкой на бюджет. По этим причинам банки в основном предлагают аннуитет либо снижают максимальную сумму займа, основываясь на оценке платежеспособности.

Некоторые банки указывают конкретный способ погашения, либо предлагает клиенту сделать выбор самостоятельно. В нашем случае, мы выберем погашение ипотечного кредита аннуитетными платежами, чтобы не было большой нагрузки на бюджет молодой семьи.

Далеко не каждая семья может позволить себе сразу купить квартиру, совершив один платёж. В этом случае на помощь приходит ипотечный кредит на недвижимость. В каком банке взять ипотеку – вопрос, который требует тщательного подхода. Ниже в таблице 14 рассмотрим критерии алгоритма выбора того или иного банка.

Таблица 14 – Критерии выбора банка

Критерии	Их сущность
1. Анализ банков, подходящих для ипотеки	<p>Ипотечный кредит чаще всего берётся на длительный период, поэтому выбор ипотечной программы будет напрямую влиять на ваше благосостояние: чем меньше будут платежи по кредиту – тем комфортнее будет протекать ваша жизнь. После выбора объекта недвижимости, который вы хотите приобрести, следует перейти к обзору банков, предлагающих ипотечные кредиты:</p> <ul style="list-style-type: none">– Первичный рынок. Если выбранный вами объект находится на первичном рынке недвижимости или в строящемся объекте, стандартно строительная компания предоставляет вам готовый список банков, с которыми она сотрудничает по ипотечному кредитованию. Ваша задача – выбрать банк и программу из этого списка.– Вторичный рынок. При подборе объекта на вторичном рынке анализ финансовых учреждений, предоставляющих ипотечные кредиты, вам придётся делать самостоятельно. Для начала необходимо определить список всех кредитных организаций согласно рейтингу, составленного с учётом длительности работы учреждения и доверия со стороны населения.

Окончание таблицы 14

Критерии	Их сущность
	<p>Для начала необходимо определить список всех кредитных организаций согласно рейтингу, составленного с учётом длительности работы учреждения и доверия со стороны населения.</p> <p>Среди общего перечня банков, подходящих для получения ипотеки, могут присутствовать: банки с государственным капиталом; иностранные банки; коммерческие универсальные банки; банки, специализирующиеся на выдаче ипотечных кредитов.</p>
<p>2. Выбор ипотечной программы</p>	<ul style="list-style-type: none"> – срок кредитования и процентная ставка; – требования к объекту недвижимости (дом, квартира или участок); – спец.предложения для постоянных клиентов; – сумма первого взноса; – возможность участия в социальных программах; – требования к заемщику и дополнительные условия по договору; – возможность досрочного погашения.
<p>3. Доступность услуг и обслуживания</p>	<p>Если для внесения ежемесячного платежа необходимо проехать весь город, а затем стоять час в очереди в кассу – данная ситуация будет отрицательно влиять на ваш жизненный график. Следует также обратить внимание на квалификацию персонала в банке для оперативного решения ваших вопросов и комиссию за внесение платежей. Банки, специализирующиеся на ипотечных кредитах, имеют налаженную схему по быстрой обработке платежей, соблюдают гибкость по отношению к каждому ипотечному клиенту.</p>
<p>4. Лояльность банка</p>	<p>Данный пункт является особо важным в непредвиденных обстоятельствах, которые могут возникнуть в процессе вашего кредитования. В таких случаях свою лояльность банк выражает следующими условиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> – возможность рефинансирования платежей и реструктуризации кредита; – вероятность кредитных каникул в определённых обстоятельствах; – программы, направленные на снижение кредитной ставки; – гибкость и быстрота обслуживания, в том числе быстрота поступления платежей и услуга онлайн-банкинга. <p>Лояльность также может выражаться в особых условиях по ипотечному кредиту, которые банк предоставляет именно вам согласно вашей кредитной истории в этом банке, длительности сотрудничества с банком, а также залогового имущества, которое вы предоставили по ипотечному договору. Лояльность может заключаться и в предоставлении банком других банковских услуг и продуктов со значительными скидками.</p>
<p>5. Документы</p>	<p>Стандартный пакет документов для всех банков предполагает следующую документацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> – паспорт гражданина; – справка о доходах и копия трудовой книжки заёмщика; – анкета, заполняемая при подаче заявки на кредит; – документы на предмет ипотеки и оценка стоимости квартиры; – паспорт, предоставляемый продавцом недвижимости; – документация на брак и рождение детей и военный билет.

Сделав выводы, исходя из критериев для выбора банков, мы остановимся на банках Сбербанк, ВТБ, Газпробанк и Россельхозбанк.

Рассмотрим ниже случаи взятия кредита для молодой семьи на примерах:

- при 6 % для семей, где родился второй или третий ребенок;
- при помощи субсидии от государства для молодой семьи или материнского капитала;
- если молодая семья без детей хочет взять кредит исключительно по государственным программам в банке без субсидий и материнского капитала.

3.3.1 Программа государственной поддержки по ипотеке семей со ставкой 6 %

Так как для всех банков в России с 01 января 2018 года по 31 декабря 2022 года появилась новая программа государственной поддержки по ипотеке для семей со ставкой 6 %, в которых родился второй или третий ребенок, то рассчитаем общую сумму кредита по каждому банку со страховкой.

Пример: Молодая семья, женщина в возрасте 29 лет и мужчина в возрасте 30 лет хотят взять двухкомнатную квартиру в Челябинске в Тракторозаводском районе в строящемся доме стоимостью 2 000 000 рублей. Первоначальный взнос составит 20 % от суммы кредита, а значит 400 000 рублей. Срок кредита на 15 лет с процентной ставкой 6 % годовых. У семьи 1.01.2018 года родился второй ребенок. Дата подачи заявления: 30.05.2018.

1) Ежемесячная процентная ставка по кредиту рассчитывается по следующей формуле (2):

$$ПС_{мес} = ((ПС/12) / 100), \quad (2)$$

где $ПС$ – годовая процентная ставка.

Общая сумма кредита составит 1 600 000 рублей. Рассчитаем платежи в течение первых трех лет:

$$ПС_{мес} = (6/12) / 100 = 0,005$$

2) Коэффициент аннуитета определяется по следующей формуле (3):

$$Ka = (ПСмес * (1 + ПСмес)^M) / ((1 + ПСмес)^M - 1), \quad (3)$$

где Ka – коэффициент аннуитета;

$ПСмес$ – месячная процентная ставка;

M – количество месяцев.

Коэффициент аннуитета на 15 лет:

$$Ka = (0,005 * (1 + 0,005)^{180}) / ((1 + 0,005)^{180} - 1) = 0,0122 / 1,454 = 0,0083$$

3) Ежемесячный аннуитетный платеж в счет возврата кредита определяется по следующей формуле (4):

$$A = Ka * CK, \quad (4)$$

где CK – сумма кредита.

$$A = 0,0083 * 1\,600\,000 = 13\,280 \text{ рубля}$$

Но так как у нас ставка 6 % только первые три года, то за этот период в 36 месяцев семья выплатит банку 478 080 рублей. После трех лет будет ставка 9,25 %, при условии, что не родится третий ребенок. Оставшаяся сумма кредита 1 121 920 рублей по ставке 9,25 %:

1) Процентная ставка по кредиту в месяц = $(9,25/12) / 100 = 0,0077$

2) Ka (коэффициент аннуитета) на оставшиеся 12 лет = $(0,0077 * (1 + 0,0077)^{144}) / ((1 + 0,0077)^{144} - 1) = 0,0232 / 2,017 = 0,0115$

3) Ежемесячный аннуитетный платеж = $0,0115 * 1\,121\,920 = 12\,902$ рубля

За 15 лет переплата по кредиту составит 731 144 рублей, так как $1\,857\,888 + 478\,080 = 2\,335\,968$ рублей – общая сумма выплат.

Рассмотрим ниже суммы страховых выплат в разных банках и выберем компанию, представленную в таблице 15.

Таблица 15 – Суммы страховых выплат в банках

Компании	Имущество	Жизнь и здоровье	Страх–е имущества	Страх–е жизни	Сумма страховки в год
	в %		в руб.		
1. Согаз	0,1	0,17	2 000	2 720	4 720
2. Ингосстрах – Сбербанк	0,14	0,37	2 800	5 920	8 720
– другие	0,15	0,7	3 000	11 200	14 200

Окончание таблицы 15

Компании	Имущество	Жизнь и здоровье	Страх–е имущества	Страх–е жизни	Сумма страховки в год
	в %		в руб.		
3. Росгосстрах – Сбербанк	0,2	0,8	4 000	12 800	16 800
– другие	0,15	0,73	3 000	11 680	14 680
4. ВТБ (только для ВТБ или по согласов)	0,33	0,33	6 600	5 280	11 880

Сумма страхования имущества высчитывается из полной стоимости квартиры, которая равна 2 000 000 рублей. Как видно в таблице 15, наименьшая сумма страховки по данному виду ипотечных рисков в компании «Согаз» и составляет она 2 000 рублей для всех банков. Также, в компании «Ингосстрах» сумма страховки в год составит 2800 рублей для Сбербанка и 3 000 рублей для других банков, а также в Росгосстрахе для банков сумма 3 000 рублей.

Сумма страхования жизни и здоровья человека высчитывается из суммы кредита, которая составляет 1 600 000 рублей. Здесь же, самая низкая сумма страхования также в компании «Согаз» 2 720 рублей и в компаниях «Ингосстрах» – 5 920 рублей для Сбербанка и в «ВТБ» – 5 280 для всех банков.

Наименьшая общая сумма страхования, которая будет начислена на ипотечный кредит, составит 4 720 рублей в «Согаз» для всех банков и 8 720 рублей в «Ингосстрах» для Сбербанка. Для наших будущих расчет мы выберем страховую компанию «Согаз».

Выше рассчитанные данные подходят только для строящегося дома. Если дом уже сдан и семья получила право собственности, то страхование титула будет обязательным для некоторых банков в течении трех лет.

Ипотека несет вместе с собой и другие дополнительные расходы, представленные в таблице 16.

Таблица 16 – Дополнительные расходы

Расходы	Стоимость
1. Оценка недвижимости	7 000 руб.
2. Услуги нотариуса	2 000 руб.
3. Госпошлина за регистрацию права собственности	500 руб.
4. Комиссии банку	0–2 % от суммы кредита, к примеру, 1 % – 16 000 руб.
5. Другие услуги банка: аренда банковской ячейки, безналичный перевод денег и пересчет наличных	5 000 – 10 000 руб.
6. Услуги риелтора	1–5 % от стоимости квартиры, возьмем 3 % в среднем – 60 000 руб.

Итак, рассчитаем ниже общую сумму, которую должна будет заплатить молодая семья, в таблице 17.

Таблица 17 – Общая сумма затрат по ипотечному кредиту в каждом банке со ставкой 6 %

Банки	Сумма доп. расходов, в руб.	Сумма страховки в год, в руб.	Сумма страховки за 15 лет, в руб.	Ежемесячный платеж, в руб.	Общая сумма затрат, в тыс.руб.
1.Сбербанк	76 515	4 720	70 800	13 280	2 483 283
2.ВТБ				(первые 36 мес)	
3.Газпромбанк				+	
4.Россельхозбанк				12 902 (144 мес)	

Общая сумма затрат за ипотечный кредит в каждом банке по государственной программе со ставкой 6 %, а после трех лет 9,25 % (если не родится третий ребенок) составит 2 483 283 рублей со страховкой в компании «Согаз» и с дополнительными расходами в 76 515 рублей.

3.3.2 Взятие ипотеки с помощью материнского капитала или субсидий

Для начала рассмотрим субсидии от государства. Как говорилось выше, государство оплатит от цены выбранного объекта:

1) 30 % – новобрачная пара, где у обоих супругов должно быть гражданство Российской Федерации без малолетних детей.

2) 35 % – ячейка общества, у которой 1 или более детей. Важное условие: у одного из супругов должно быть гражданство Российской Федерации.

3) 35 % – Гражданин РФ, который в одиночку воспитывает минимум одного ребенка.

Помимо этого, желающие принять участие в проекте должны быть признаны нуждающимися с учетом нюансов жилищного кодекса РФ.

Перед получением помощи от государства, у обратившихся должна быть определенная сумма денег, которой хватит на покупку жилья с площадью, рассчитанной по нормам квадратного метра на одного человека. Так же семья должна быть признанной нуждающейся исходя из следующих норм: на 2 человека менее 42 м², а на 3 человека – 18 м².

В нашем случае, субсидия от государства будет равна 35 % = 700 000 руб. То есть, для расчета кредита, семье теперь потребуется на жилье меньшая сумма, независимо от банка.

Средняя стоимость стандартного жилья, принимаемая при расчете размера социальной выплаты, определяется по следующей формуле (5).

$$СтЖ = Н \cdot РЖ, \quad (5)$$

где *СтЖ* – средняя стоимость стандартного жилья, с учетом которой рассчитывается размер субсидии;

Н – средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилья по муниципальному образованию;

РЖ – размер общей площади жилого помещения, устанавливаемый в соответствии с требованиями программы.

Согласно Постановлению Государственного комитета "Единый тарифный орган Челябинской области" средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальным образованиям Челябинской области на второй квартал 2018 года в городе Челябинске составляет 29 929 рублей.

Для проведения анализа программы «Помощь молодым семьям на приобретение или строительство жилья» расчет будем вести для семьи, состоящей из двух человек (без детей).

Таким образом, для семьи, состоящей из двух человек, средняя стоимость стандартного жилья, принимаемая при расчете размера единовременной субсидии будет равняться:

$$СтЖ = 42 * 29\,929 = 1\,257\,018 \text{ рублей}$$

Социальная выплата составит не менее 30% от стоимости стандартного жилья, соответственно, не менее 377 105,4 рублей.

Цель программы направлена на реформирование жилищных условий. Таким образом, общая площадь жилых помещений нового жилья должна быть не менее общей площади жилья, рассчитанной по учетной норме, то есть для семьи, состоящей из двух человек – не менее 42 кв. м.

Рассмотрим ипотечный кредит с использованием материнского капитала. Для расчета возьмем предыдущие данные.

Пример: Молодая семья, женщина в возрасте 29 лет и мужчина в возрасте 30 лет хотят взять двухкомнатную квартиру в Челябинске в Тракторозаводском районе в строящемся доме стоимостью 2 000 000 рублей. Собственных средств у семьи 110 000 рублей. Срок кредита на 15 лет с процентной ставкой 6 % годовых. У семьи 1.01.2018 года родился второй ребенок. Дата подачи заявления: 30.05.2018.

В банках Сбербанк, Газпромбанк и Россельхозбанк можно полностью внести материнский капитал как первоначальный взнос размером 453 026 рублей, он составит:

1) Ежемесячная процентная ставка по кредиту:

Общая сумма кредита составит 1 546 974 рублей. Рассчитаем платежи в течение первых трех лет:

$$ПС \text{ мес} = (6/12) / 100 = 0,005$$

Коэффициент аннуитета на первые 3 года:

$$Ka = (0,005 * (1 + 0,005)^{180}) / (1 + 0,005)^{180} - 1 = 0,0122 / 1,454 = 0,0083$$

3) Ежемесячный аннуитетный платеж в счет возврата кредита

$$A = 0,0083 * 1\,546\,974 = 12\,840 \text{ рублей}$$

Но данный платеж будет только первые 36 месяцев, также при условии, что не родится третий ребенок. За 3 года семья выплатит 462 240 рублей. Далее после трех лет будет ставка 9,25 % и оставшаяся сумма кредита равна 1 084 734 рубля:

1) Процентная ставка по кредиту в месяц = $(9,25/12) / 100 = 0,0077$

2) Ка (коэффициент аннуитета) на оставшиеся 12 лет = $(0,0077 * (1 + 0,0077)^{144}) / (1 + 0,0077)^{144} - 1 = 0,0232 / 2,017 = 0,0115$

3) Ежемесячный аннуитетный платеж = $0,0115 * 1\,084\,734 = 12\,474$ рубля

В банке «ВТБ» использование материнского капитала как первоначального взноса возможно не более 15 % от стоимости жилья, т.е. 300 000 рублей и обязательно должны быть не менее 5 % собственных средств.

Использование материнского капитала возможно только в размере 300 000 рублей и как раз у семьи есть собственные средства в размере 110 000 рублей. Первоначальный взнос будет равен 410 000 рублей. Сумма кредита 1 590 000 рублей.

На первые 3 года: $Ka = 0,0083$;

$$A = 0,0083 * 1\,590\,000 = 13\,197 \text{ рублей.}$$

Сумма кредита, которая будет погашена за 3 года равна 475 092 рублей.

Сумма кредита, которая останется на 12 лет составляет 1 114 908 рублей.

На оставшиеся 12 лет: $Ka = 0,0115$;

$$A = 0,0115 * 1\,114\,908 = 12\,821 \text{ рубль.}$$

Взятие ипотечного кредита с помощью материнского капитала рассчитано в таблице 18.

Таблица 18 – Размер ипотеки с материнским капиталом

Банки	ПВ	Сумма доп. расходов, в руб.	Сумма страховки за 15 лет, в руб.	Сумма за первые 36 мес, в руб.	Сумма за оставшиеся 144 мес., в руб.	Переплата по кредиту, в руб.	Общая сумма затрат, в тыс.руб.
1.Сбербанк	453 026	76 515	70 800	462 240	1 796 256	859 837	2 406 811
2.Газпромбанк							
3.Россельхозбанк							
4. ВТБ	300 000 (МК) + 110 000 (СК)			475 092	1 846 224	878 631	2 468 631

Как видно в таблице 18, общая сумма затрат больше в банке ВТБ, а значит и переплата больше на 61 820 рублей. Выгоднее взять ипотеку с первоначальным взносом в качестве материнского капитала в банках Сбербанк, Газпромбанк или Россельхозбанк, где общая сумма затрат будет составлять для молодой семьи 2 406 811 рублей.

3.3.3 Выбор банка для взятия ипотеки молодой семье

Рассмотрев случаи при субсидиях от государства, материнского капитала и снижения процентной ставки до 6 % для семей с детьми, хочется узнать, а какой же выбрать банк молодой семье, при условиях: отсутствие детей, семья не стоит в очереди по программе молодая семья. Рассмотрим ниже ипотечные программы, которые предоставляют банки, и выберем наилучший вариант.

Пример: Молодая семья, женщина 25 лет и мужчина 30 лет хотят взять однокомнатную квартиру в Челябинске на северо-западе, площадью 40 кв.м. в ипотеку на 10 лет. Детей нет. Стоимость квартиры 1 700 000 рублей. Первоначальный взнос 20 % – 340 000 рублей. Сумма кредита 1 360 000 рублей.

1. Сбербанк: процентная ставка в данном банке по ипотечной программе для молодой семьи от 8,6 %.

Рассчитаем аннуитетный платеж:

1) Процентная ставка по кредиту в месяц = $(8,6/12) / 100 = 0,0071$

2) Коэффициент аннуитета = $(0,0071 * (1 + 0,0071)^{120}) / ((1 + 0,0071)^{120} - 1) = 0,0165 / 1,337 = 0,0123$

3) Ежемесячный аннуитетный платеж = $0,0123 * 1\,360\,000 = 16\,728$ рубля

2. ВТБ: процентная ставка в данном финансовом учреждении для молодых семей составляет 9,1 %.

1) Процентная ставка по кредиту в месяц = $9,1/12/100 = 0,00758$

2) Коэффициент аннуитета = $(0,00758 * (1 + 0,00758)^{120}) / ((1 + 0,00758)^{120} - 1) = 0,0187 / 1,474 = 0,01268$

3) Ежемесячный аннуитетный платеж = $0,01268 * 1\,360\,000 = 17\,245$ рублей.

3. Газпромбанк: Обычно, для семей без детей или с одним ребенком ставка по кредиту 10,25 %. Но периодически в каждом банке бывают акции, как и в данном: 9 % по ипотеке до 30.06.2018. Хочется сказать о том, что в марте 2018 года мы посещали выставку «Ярмарка недвижимости», где был также представлен банк «Газпромбанк». Я подошла к представителю данного банка и узнала о

подробностях взятия ипотеки для молодой семьи в строящемся доме. Процент также был назван в размере 9 %, так что можно сказать о том, что данная акция в банке проходит постоянно.

1) Процентная ставка по кредиту в месяц = $9/12 / 100 = 0,0075$

2) Коэффициент аннуитета = $(0,0075 * (1 + 0,0075)^{120}) / ((1 + 0,0075)^{120} - 1)$
 $= 0,0183 / 1,451 = 0,01266$

3) Ежемесячный аннуитетный платеж = $0,01266 * 1\,360\,000 = 17\,218$ рубля

4. Россельхозбанк: ипотека под названием «Жилищный» (для молодых семей) предусматривает ставку по кредиту 8,95 % на срок от 1 месяца до 30 лет с первоначальным взносом от 15 %.

1) Процентная ставка по кредиту в месяц = $8,95/12 / 100 = 0,00745$

2) Коэффициент аннуитета = $(0,00745 * (1 + 0,00745)^{120}) / ((1 + 0,00745)^{120} - 1)$
 $= 0,01815 / 1,4368 = 0,01263$

3) Ежемесячный аннуитетный платеж = $0,01263 * 1\,360\,000 = 17\,177$ рублей

Сумма страхования в компании «Согаз» для строящегося жилья составляет 4 012 рублей в год для всех компаний.

Рассчитаем полную стоимость взятия ипотеки в представленных банках в таблице 19.

Таблица 19 – Полная стоимость взятия ипотеки молодой семье

Банки	%-ая ставка, в %	Ка	Ежемесяч.ан. платеж, в руб.	Сумма долга, в руб.	Переплата за 10 лет, в руб.	Сумма страховки, в руб.	Сумма доп. расходов, в руб.	Общая сумма ипотеки, в руб.
1.Сбербанк	8,6	0,0123	16 728	2 007 360	647 360	47 200	75 515	2 130 075
2.ВТБ	9,1	0,0126	17 245	2 069 400	709 400			2 192 115
3.Газпромбанк	9	0,01266	17 218	2 066 160	706 160			2 188 875
4. Россельхозбанк	8,95	0,01263	17 177	2 061 240	701 240			2 183 955

По таблице 19 можно сделать следующий вывод: самая наибольшая сумма взятия ипотечного кредита по программе «Молодая семья» в банке ВТБ. Из всех перечисленных банков, данный банк явно проигрывал в позициях. Также при использовании материнского капитала у банка не самые лучшие требования, так как он обязывает внести первоначальный взнос, состоящий только из 15 % материнского капитала и не более и собственных средств не менее 5 %. На рисунке 16 изображена диаграмма банков с конечными суммами по ипотеке.

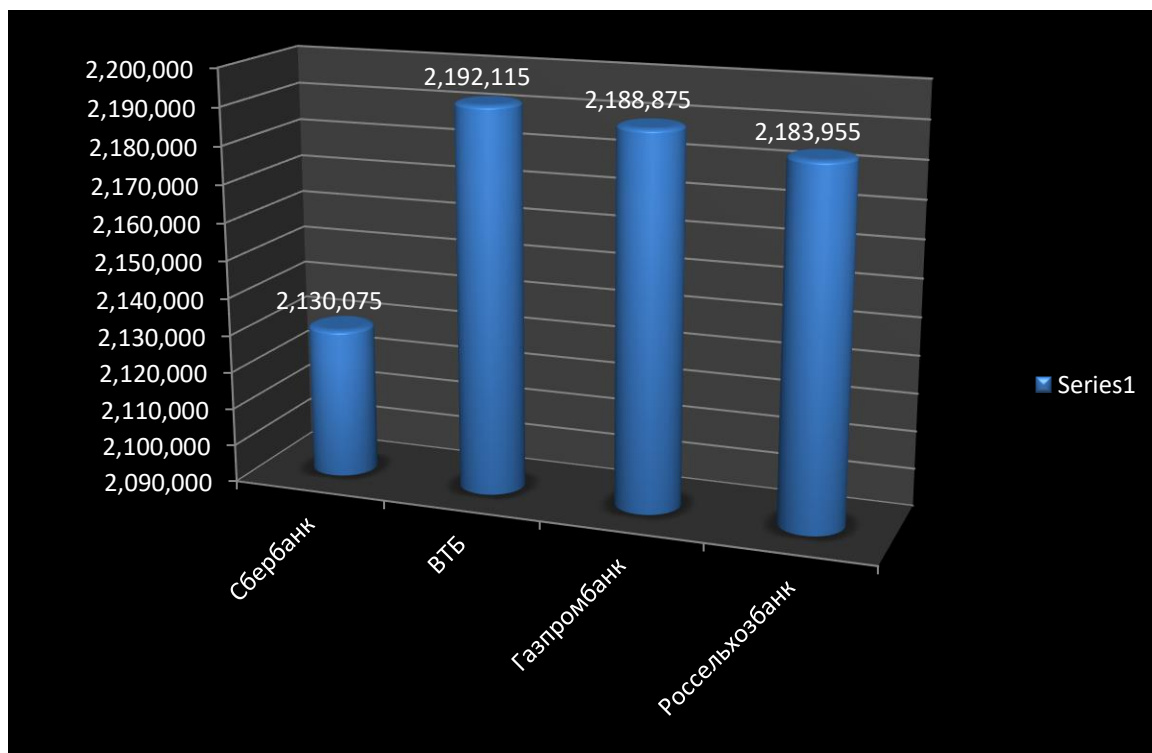


Рисунок 16 – Конечные суммы взятия ипотеки в банках

Самые выгодные условия для ипотеки в государственном банке Сбербанк. Здесь наименьшая сумма выплат за взятие ипотеки, составляющая 2 130 075 рублей. При этом выгодные условия по страхованию в компании «Согаз».

Также можно выбрать банк для взятия ипотечного кредита Россельхозбанк со ставкой 8,95 % и Газпромбанк со ставкой от 9 %, в которых также, как и в Сбербанке, сумма кредита с использованием субсидий и материнского капитала будет меньше, чем в ВТБ.

Выводы по третьей главе:

1) Купить жилье на вторичном рынке, уже сданное в эксплуатацию, легче, чем на этапе строительства. Но если покупать жилье в новостройке, то его стоимость гораздо дешевле и выгоднее для молодой семьи.

2) Почти все банки обязывают страховать 3 вида ипотечных рисков: имущество, жизнь и здоровье и титул, кроме Сбербанка, где последний риск необязателен. Или, если вы покупаете строящееся жилье, то также, страхование титула будет необязательным. Заемщик может отказаться от страхования, но при таком случае банк может повысить ему процентную ставку по кредиту или вообще отказать в выдаче ипотеки. Страховка необязательно делать в банке, где берется кредит. У каждого кредитного учреждения есть список аккредитованных компаний, где можно выбрать любую подходящую.

3) Ипотечное жилищное кредитование для молодых семей города Челябинска может быть доступным. Федеральные и региональные ипотечные программы оказывают государственную поддержку молодым семьям в виде единовременной субсидии на жилье, материнского капитала или низкой годовой процентной ставки. Такие ипотечные программы в значительной степени увеличивают кредитные возможности заемщика.

4) В каждом банке есть определенные условия взятия ипотеки, которые обязательно придется соблюдать. Также заемщик должен быть готов к непредвиденным расходам, к таким как: услуги нотариуса и риелтора, государственная пошлина, операции в банке и т.д.

5) Рынок ипотечного кредитования для работников молодых семей в городе Челябинске развит. Это доказывает наличие ипотечных программ в банках и низкие ставки по кредитам.

6) Снижение процентной ставки может зависеть от первоначального взноса: чем он выше, тем ниже ставка. Но данное условие действует не во всех банках.

7) Лучше всего брать ипотеку в государственных банках, так как страховые компании снижают для них тарифные ставки по страховке. А при выборе страховой компании желательно рассчитать стоимость в каждой из них.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенной работы определены основные этапы становления и развития рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. История развития ипотеки в России представляется крайне полезной в практическом плане, поскольку стартовые условия формирования рынка ипотеки в XVIII–XIX вв. во многом схожи с современными условиями.

Определена нормативно-правовая база ипотечного жилищного кредитования. На сегодняшний день создана основа законодательной базы функционирования системы ипотечного жилищного кредитования, регламентирована деятельность всех профессиональных субъектов ипотечного рынка.

Проведенный анализ ипотечного кредитования в РФ с 2015 года и по март 2018 года показал, что возрастает высокими темпами роль ипотеки в развитии всего жилищного фонда страны. Рост ипотечного рынка стал важнейшим фактором увеличения объемов жилищного строительства. В 2017 году было выдано 5 754 657 ипотечных кредита на сумму 10 440 823 млн. руб., что в 1,28 раза превышает уровень 2015 г. в количественном и в 1,18 раза – в денежном выражении. Причинами роста ипотечного рынка в 2017 г. является тенденция снижения ставок по ипотечным кредитам, а также введение новых государственных программ.

Определены формы государственной поддержки в жилищном ипотечном кредитовании. На федеральном уровне действуют национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», который направлен на активизацию развития жилищного строительства в стране. В регионах применяются такие формы государственной поддержки как субсидирование процентной ставки, субсидирование стоимости недвижимости, создание условий для снижения процентной ставки, предоставление ипотечных жилищных кредитов по ставкам ниже рыночных, предоставление единовременной субсидии.

На территории города Челябинска действуют государственная ипотечная программа «Обеспечение жильем молодой семье». Данные ипотечные программы

оказывают государственную поддержку молодым семьям в виде единовременной субсидии и низкой годовой процентной ставки. Ипотечное кредитование молодым семьям предлагают несколько банков, каждый из которых имеет свою программу с различными условиями кредитования.

Цель проведенного анализа достигнута: наилучшим выгодным предложением для молодой семьи является ипотечная программа Сбербанка «Молодая семья» со ставкой 8,6 % по кредиту и страхованием в компании «Согаз».

Произведенный анализ рынка ипотечного кредитования показал, что ипотечное жилищное кредитование для молодой семьи города Челябинска может быть доступным, так как такие ипотечные программы в значительной степени увеличивают кредитные возможности заемщика. Но, согласно статистике, низкая результативность реализации программ взаимосвязана с существующим перечнем проблем, среди которых необходимо выделить следующие:

1) Субсидирование стоимости недвижимости и субсидирование процентных ставок оказываются нагрузкой на бюджет, это сдерживает и сжимает охват реализации жилищных программ.

2) Довольно низкая активность субъектов рынка, таких как коммерческих банков, страховых компаний, риэлторов, оценочных фирм, отбираемых для участия в жилищных программах.

3) Наличие проблем в учете регистрации граждан, нуждающихся в государственной поддержке в улучшении жилищных условий.

Таким образом, цель работы достигнута, задачи – решены.

Результаты работы рекомендуется использовать при создании моделей ипотечного жилищного кредитования для молодых семей.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Леонова Е. В. Актуальность государственной поддержки ипотечного кредитования в РФ // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. – Т. 18. – С. 66–71.
- 2 Баранова А.С., Никонец О.Е. Кредитные риски// Экономика и управление в XXI веке. 2015. № 7. С. 43–48.
- 3 Федеральная служба государственной статистики [2015–2018] [Электронный ресурс].
- 4 Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон №102–ФЗ от 16 июля 1998 г.
- 5 <http://center-yf.ru/data/nedvizhimost/ipoteka-kak-osobaya-forma-kreditovaniya-nedvizhimosti.php>
- 6 О банках и банковской деятельности: Федеральный закон №17–ФЗ от 3 февраля 1996 г.
- 7 Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. N 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.
- 8 Верганова Е.В., Горбунова И.В., Сазонова Ю.А., Соколов В.Н. Анализ достоинств и недостатков схем ипотечного кредитования// Экономика и предпринимательство в строительстве (выпуск 2001).
- 9 Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. – 2003. – №6.
- 10 Ельцов М.И. Перспективы развития ипотечного кредитования в России// Финансовые проблемы РФ и пути их решения: теория и практика. Материалы Международной научно-практической конференции. – СПб.: Нестор, 2007.
- 11 Кириенко А.А. Ипотека в вопросах и ответах. 2007г –213с.
- 12 Крупнов Ю.С. Проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России // Финансы и кредит. – 2005. – № 8. – С. 7–18.
- 13 <http://www.gosstroy.gov.ru>

14 <http://www.ahml.ru>

15 Постановление Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 г. № 595 «О Государственной целевой программе «Жилище».

16 Указ Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 г. № 1182 «О выпуске и обращении жилищных сертификатов».

17 Указ Президента Российской Федерации от 29 марта 1996 г. № 430 «О государственной поддержке граждан в строительстве и приобретении жилья».

18 Положение о предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 3 августа 1996 г. №937.

19 Указ Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 г. № 1182 «О выпуске и обращении жилищных сертификатов».

20 <http://lgoty-vsem.ru/subsidii/sotsialnaya-ipoteka-s-gospodderzhkoj.html>

21 Ипотечные программы банков. – <http://molodaja-semja.ru>

22 Никонец О.Е., Чеснокова Е.М., Марковцова В.А. Пути совершенствования законодательного и нормативного обеспечения деятельности в РФ в сфере кредитования// Научно-методический электронный журнал Концепт. 2015. № 12. С. 191–195.

23 <http://sberbank.molodaja-semja.ru/>

24 <https://ipotekaved.ru/v-rossii/ipotechnoe-kreditovanie.html>

25 http://www.vse-obipoteke.ru/zakonodatelstvo_po_ipoteke/

26 <https://www.sravni.ru/ipoteka/dlja-molodoj-semi/>

27 <http://gazprombank/ru>

28 <http://rshb.ru>

29 <https://vtb.ru>