

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Прикладная экономика»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой,
д.э.н., доцент
_____ Т.А. Худякова
_____ 2020 г.

Анализ и перспективы развития ипотечного кредитования в
Челябинской области
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ – 38.03.01.2020.637. ПЗ ВКР

Руководитель работы,
к.э.н., доцент
_____ Е.М.Матвийшина
_____ 2020 г.

Автор работы,
студент группы ЭУ-551
_____ А.В.Михеенкова
_____ 2020 г.

Нормоконтролер,
старший преподаватель
_____ Н.В. Тихонова
_____ 2020 г.

Челябинск 2020

АННОТАЦИЯ

Михеенкова А.В. Анализ и перспективы развития ипотечного кредитования в Челябинской области. – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ-551, 2020, 93 с., 22 ил., 6 табл., библиогр. список - 75 наим., 2 приложений, 18 л. раздаточного материала ф. А4

В работе рассмотрены теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования, исследовано развитие системы ипотечного кредитования в России, проанализирован мировой опыт ипотечного кредитования.

На следующем этапе работы проведен обзор системы ипотечного кредитования на территории Челябинской области, в рамках чего проанализирована реализация программы «Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Челябинской области на 2014-2020 гг.», проведена оценка показателей системы ипотечного кредитования в Челябинской области.

На основе проведенного анализа были выявлены основные проблемы функционирования системы ипотечного кредитования в Челябинской области, разработаны направления совершенствования системы ипотечного кредитования в Челябинской области и дана оценка эффективности разработанных мероприятий.

Практическая значимость исследования заключается в том, что были разработаны конкретные рекомендации по развитию системы ипотечного жилищного кредитования на территории Челябинской области, которые могут быть представлены руководству области для их реализации.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ МЕХАНИЗМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	10
1.1 Ипотечное жилищное кредитование: экономическая сущность, особенности организации	10
1.2 Развитие системы ипотечного кредитования в России.....	17
1.3 Мировой опыт ипотечного кредитования	26
2 ОБЗОР СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ	33
2.1 Обзор программ ипотечного кредитования на территории Челябинской области	33
2.2 Реализация программы «Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Челябинской области на 2014-2020 гг.».....	37
2.3 Оценка показателей системы ипотечного кредитования в Челябинской области	44
3 РАЗРАБОТКА МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ	57
3.1 Основные проблемы функционирования системы ипотечного кредитования в Челябинской области.....	57
3.2 Направления совершенствования системы ипотечного кредитования в Челябинской области и оценка эффективности разработанных мероприятий	64
3.3 Оценка эффективности реализации направлений совершенствования системы ипотечного кредитования в Челябинской области и оценка эффективности разработанных мероприятий	71
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	76
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	81
ПРИЛОЖЕНИЯ	

ПРИЛОЖЕНИЕ А. Субъекты ипотечных кредитов	91
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Динамика ипотечных выдaч ТOП-20 банков	92
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Двухуровневая система ипотечного кредитования в США ...	93
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Расчет платежей по ипотеке банков	94
ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Расчет платежей по программе	96

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы работы. Актуальность развития ипотечного жилищного кредитования связана с широким использованием и значимостью всего механизма ипотечного кредитования. К данному вопросу приковано колоссальное внимание, так как основной жилищный вопрос связан с недоступностью жилья эконом класса. Основное направление, к которому придерживается российская политика, связано с обеспечением доступности жилья. Ипотечное кредитование всегда способствовало повышению этой доступности, но проблемы в этой сфере все равно остаются.

Основной целью развития ипотечного жилищного кредитования и других форм ипотечного кредитования является обеспечение к 2030 году доступности приобретения и строительства жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования для 60 процентов семей.

Несмотря на рост объемов жилищного ипотечного кредитования, существует большое количество проблем, тормозящих развитие рынка жилищного ипотечного кредитования.

Таким образом, все вышесказанное подтвердило актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы.

Объектом исследования является система ипотечного кредитования.

Предметом исследования является система ипотечного кредитования Челябинской области.

Цель исследования – разработать рекомендации по совершенствованию системы ипотечного кредитования Челябинской области.

Задачи выпускной квалификационной работы.

1. Рассмотреть теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования.
2. Исследовать развитие системы ипотечного кредитования в России.
3. Проанализировать мировой опыт ипотечного кредитования.

4. Проанализировать реализацию программы «Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Челябинской области на 2014-2020 гг.».

5. Провести оценку показателей системы ипотечного кредитования в Челябинской области.

6. Выявить основные проблемы функционирования системы ипотечного кредитования в Челябинской области.

7. Разработать направления совершенствования системы ипотечного кредитования в Челябинской области и дать оценку эффективности разработанных мероприятий.

Теоретической, методологической и информационной основой исследования послужили фундаментальные и прикладные разработки отечественных и зарубежных ученых в области государственного и муниципального управления, экономики, недвижимости. Нормативно-правовую базу выпускной квалификационной работы составили нормативные акты, законы и прочие документы, регламентирующие отношения рынка ипотечного кредитования.

В процессе работы над ВКР обоснование теоретических положений и аргументация выводов осуществлялась автором на основе применения таких методов научного познания, как структурный, факторный, сравнительный, анализы, научная абстракция, экономическое моделирование, классификация и агрегирование данных.

Информационными источниками исследования является статистическая отчетность Российской Федерации и Челябинской области в сфере ипотечного кредитования.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех разделов, заключения, библиографического списка и приложений.

Практическая значимость исследования заключается в том, что были разработаны конкретные рекомендации по развитию системы ипотечного жилищного кредитования на территории Челябинской области, которые могут быть представлены руководству области для их реализации.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ МЕХАНИЗМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Ипотечное жилищное кредитование: экономическая сущность, особенности организации

Актуальность развития ипотечного жилищного кредитования связана с широким использованием и значимостью всего механизма ипотечного кредитования. К данному вопросу приковано колоссальное внимание, так как основной жилищный вопрос связан с недоступностью жилья эконом класса. Основное направление, к которому придерживается российская политика, связано с обеспечением доступности жилья. Ипотечное кредитование всегда способствовало повышению этой доступности, но проблемы в этой сфере все равно остаются [71, с. 468].

Обобщая данные, полученные в результате систематизации научных взглядов относительно понятия категории «ипотека» в научной литературе, можно сгруппировать понятия по определенным группам, показанным на рисунке 1.1.

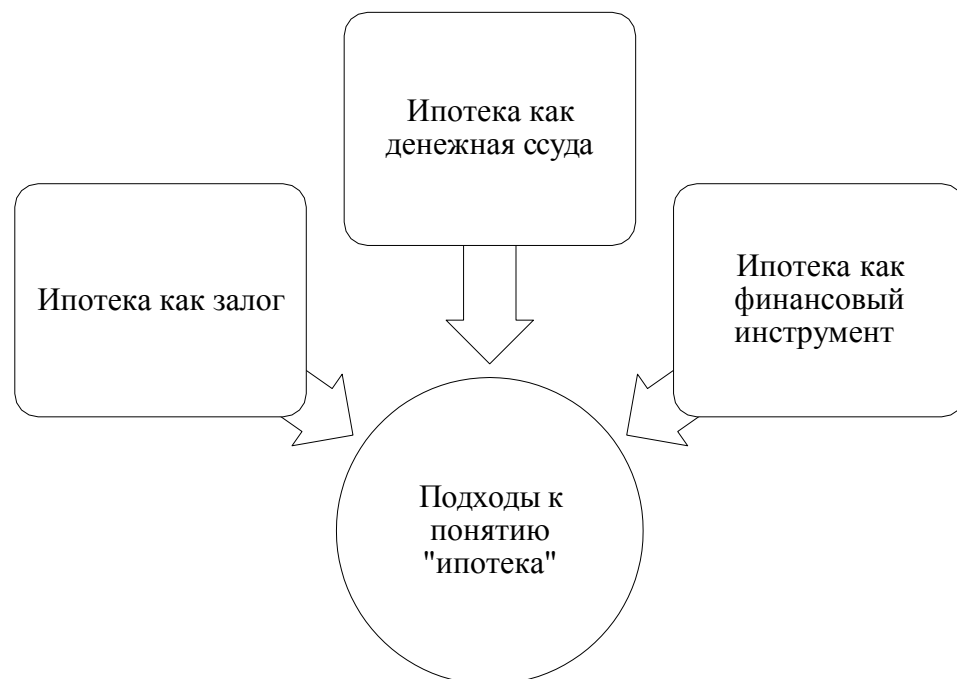


Рисунок 1.1 – Подходы к определению понятия «ипотека»

Основной экономической характеристикой ипотеки является категория «ипотечный кредит». В экономической литературе нет единого подхода к трактовке этого понятия.

По мнению Андронович С.А., «ипотечный кредит является той же самой ипотекой, только не со стороны недвижимости, а со стороны средств. Выполняя ряд функций, ипотечный кредит играет важную роль в процессе денежного обращения».

Белоусов А.Л. трактует «ипотечный кредит» как «долгосрочную ссуду, предоставленную специализированным банком, обеспечивается основными средствами или имущественным комплексом предприятия в целом, при этом заложенное в банке имущество используется предприятием.

Такой подход к трактовке не учитывает, что ипотечные кредиты могут предоставляться не только специализированными банками».

Кузьмина М.И. определяет ипотечное кредитование как «сферу долгосрочного вложения капитала и как любой механизм инвестирования, рассчитанный на длительный период времени».

Мавлютов Р.Р. определяет понятие ипотечного кредита как «долгосрочную ссуду под залог недвижимого имущества – земли, производственных или жилых зданий, которую предоставляют специализированные ипотечные банки. Приведенное определение имеет определенные недостатки в том, что понятие «кредит» и «заем» является тождественными, таким образом, данное определение не раскрывает содержания категории «ипотечный кредит».

Хохлова М.М. считает, что ипотека – это форма залога, которая предполагает закладывание недвижимости, которое остается во владении и пользовании должника. В случае неисполнения должником обязательства, кредитор получает право на денежное удовлетворение за счет реализации заложенного имущества» [70, с. 212].

Чибисова Д.Е. дает следующее определение понятия: «Ипотечное кредитование – это предоставляемый банком долгосрочный кредит заемщику,

который выступает физическим или юридическим лицом под залог какой-либо недвижимости заемщика» [71, с. 469].

Рассмотрев понятия ипотечного кредита и ипотечного кредитования, можно сказать, что понятия образуют целостную взаимосвязанную систему элементов [95, с. 468], представленную на рисунке 1.2.

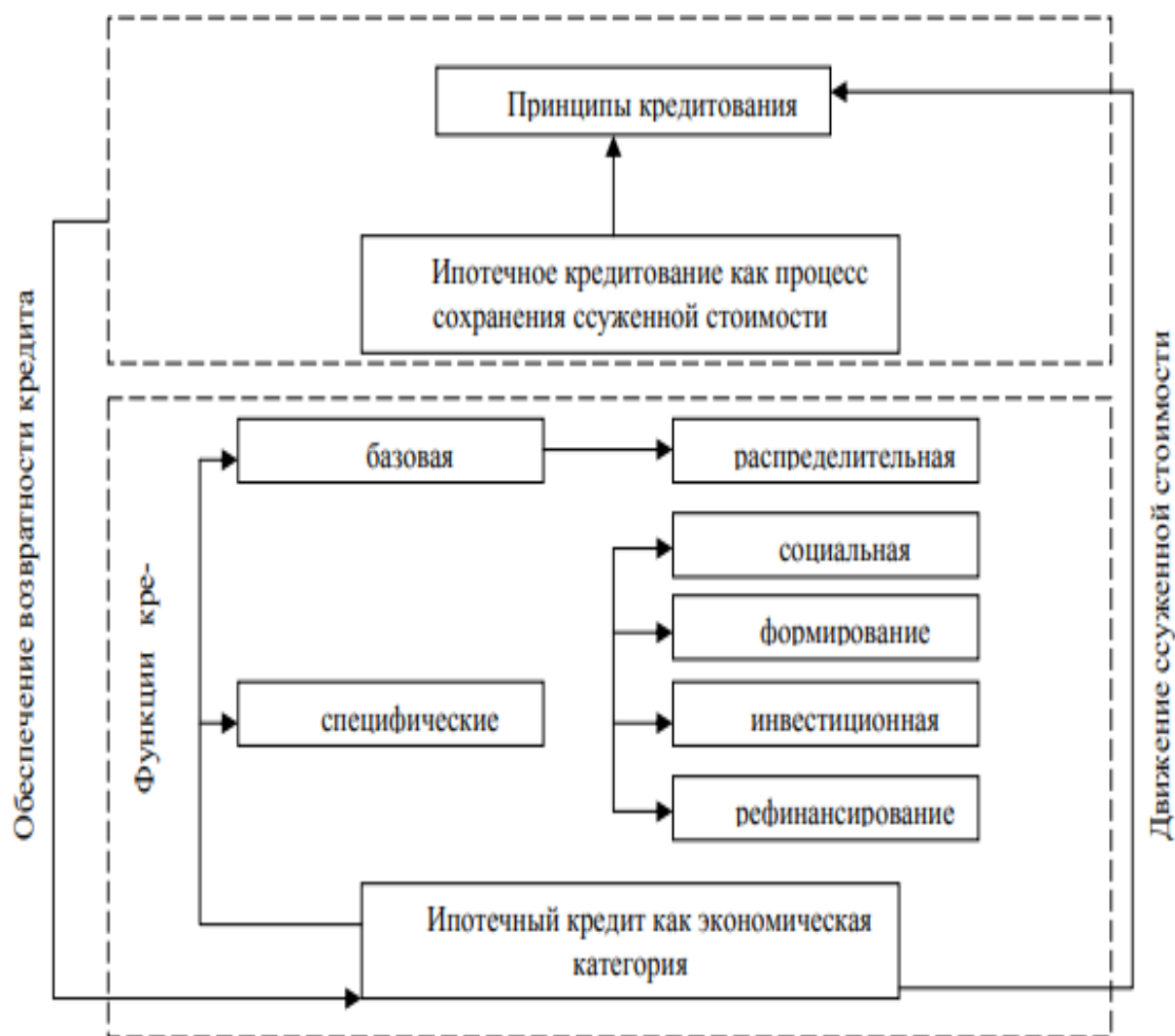


Рисунок 1.2 – Взаимосвязь ипотеки и ипотечного кредитования [54, с. 170]

Ипотечное жилищное кредитование является существенным фактором развития экономического потенциала страны [63, с. 113].

На следующем рисунке 1.3 показана роль жилищного ипотечного кредитования.

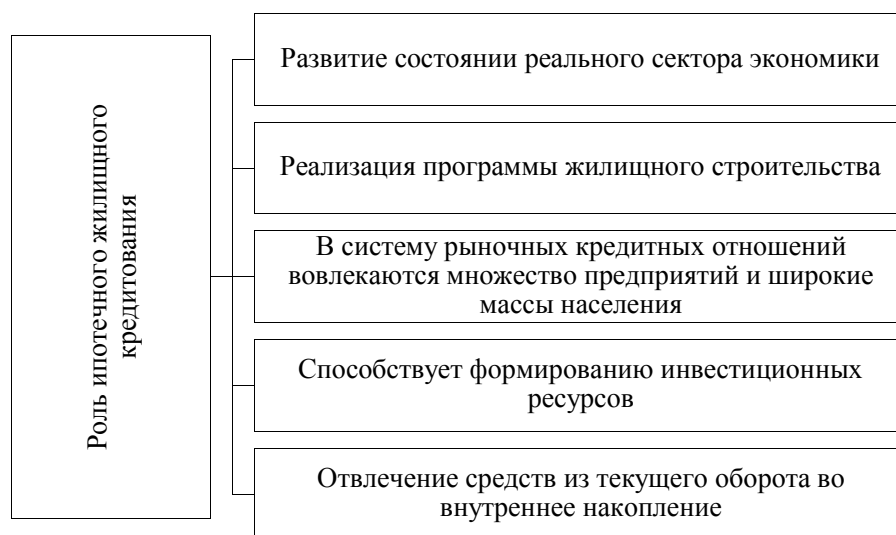


Рисунок 1.3 – Роль жилищного ипотечного кредитования.

Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» содержит перечень имущества, которое может быть предметом ипотеки.

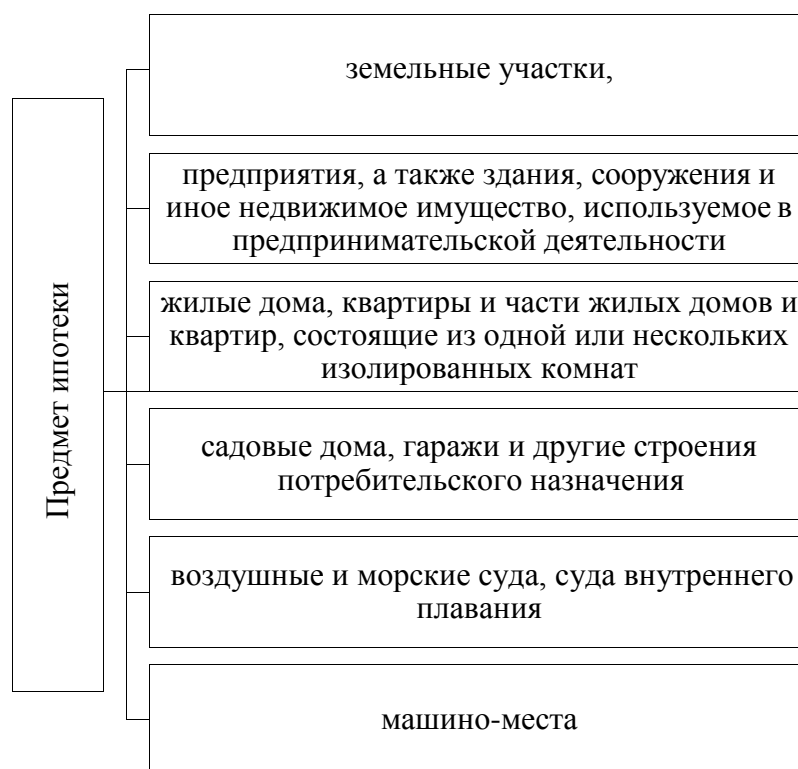


Рисунок 1.4 – Предмет ипотеки [1]

Основной целью развития ипотечного жилищного кредитования и других форм ипотечного кредитования является обеспечение к 2030 году доступности

приобретения и строительства жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования для 60 процентов семей [6].

Для достижения этой цели необходимо решить следующие основные задачи, представленные на рисунке 1.5.

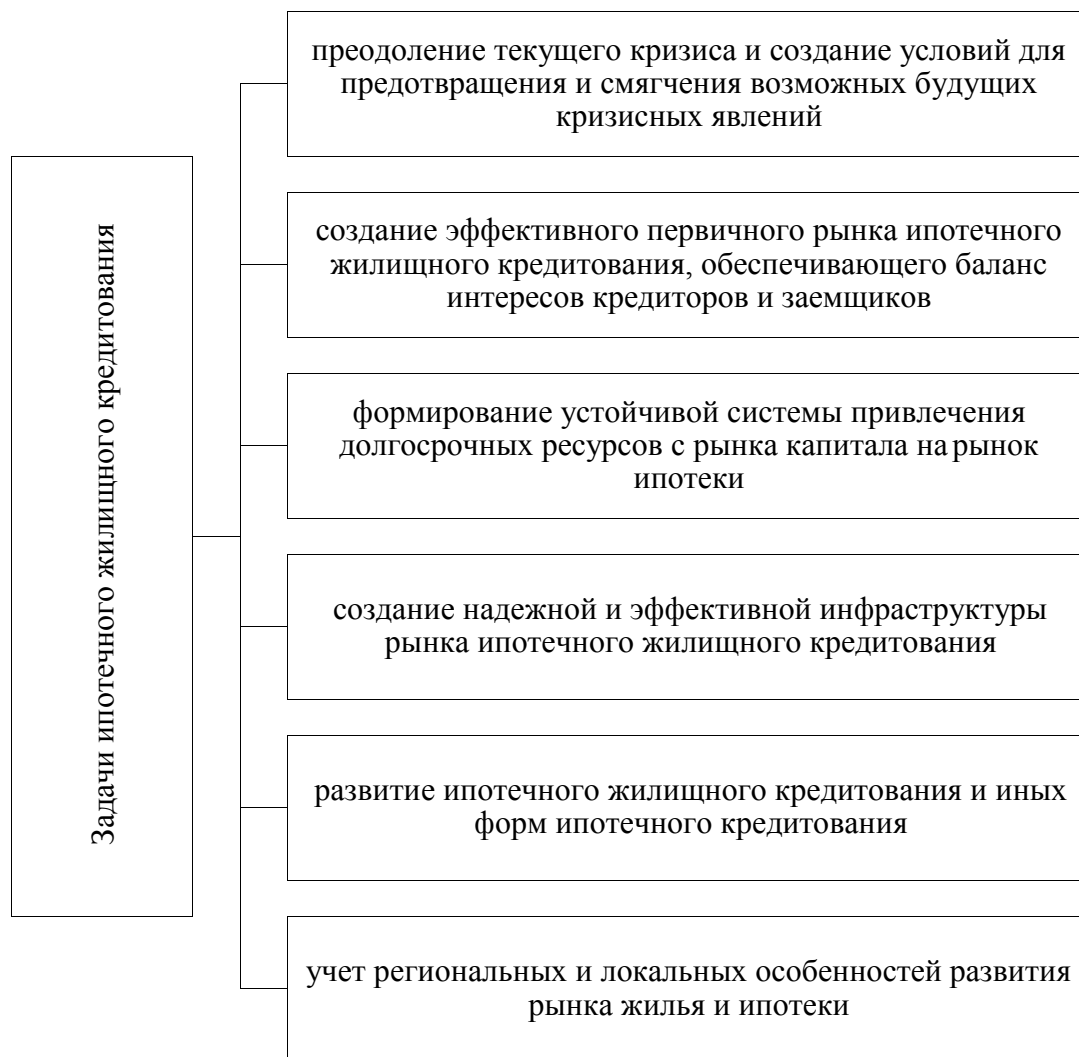


Рисунок 1.5 – Задачи ипотечного жилищного кредитования

Таким образом, роль жилищного ипотечного кредитования в экономической и финансовой сфере государства заключается в положительном влиянии на реальный сектор экономики за счет модернизации производства и роста качества продукции и услуг во многих отраслях хозяйства страны. Кроме того, жилищное ипотечное кредитование позволяет наращивать темпы роста в строительной отрасли. Соответственно, происходит развитие и смежных со строительством

отраслей (производство строительных и отделочных материалов, металлоконструкций, дорожное строительство, деревообрабатывающая промышленность, мебельная промышленность и пр.) [61, с. 113].

В Приложении 1 представлены участники и субъекты ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное жилищное кредитование, как сложный многоаспектный фактор экономического потенциала страны имеет достоинства и недостатки. Остановимся подробнее на преимуществах ипотечного жилищного кредитования.

Преимущества жилищного ипотечного кредитования показаны на рисунке 1.6.

Преимущества для кредитора

- Стабильный доход, так как кредитор получает значительную сумму переплаты от заемщика
- Сравнительно низкий риск, поскольку банк берет в обеспечение объект кредитования на весь период кредитования
- Доход от продажи страховых продуктов и предоставления советующей услуги при выдаче кредита (например, если схема выдачи кредита предполагает аккредитив или индивидуальный банковский сейф)

Преимущества для заемщика

- Не нужно копить нужную сумму для приобретения жилья, достаточно первоначального взноса в соответствии с программами кредитования в банке
- Часть процентов, выплачиваемых банку, клиент может компенсировать за счет различных государственных программ
- Снижение размера ежемесячного, ежеквартального, ежегодного платежа при долгосрочности ипотечного кредита

Рисунок 1.6 – Преимущества жилищного ипотечного кредитования

Несмотря на рост объемов жилищного ипотечного кредитования, существует большое количество проблем, тормозящих развитие рынка жилищного ипотечного кредитования. Рассмотрим проблемы ипотечного жилищного кредитования с позиции заемщика, показанные на рисунке 1.7.



Рисунок 1.7 – Проблемы ипотечного жилищного кредитования

Главенствующей проблемой жилищного ипотечного кредитования являются высокие проценты в российских банках. Большинство из них предоставляют жилищные займы под процентную ставку не менее 10-12% годовых, когда как европейская ипотека начинается от 3% в год. Второй проблемой ипотечного жилищного кредитования с позиции заемщика является низкий уровень реальных доходов населения [65, с. 99].

Следующей проблемой ипотечного жилищного кредитования с позиции заемщика является малое количество новых жилых объектов недвижимости, также крайне завышенная цена на них. Четвертой проблемой ипотечного кредитования с позиции заемщика являются высокие требования к заемщику – необходимо иметь

идеальную кредитную историю, стаж работы от 1 года общий и от 4-6 месяцев на текущей работе, доход не менее 35-40 тысяч рублей и т.д. [32, с. 125].

1.2 Развитие системы ипотечного кредитования в России

В 2019 году рынку не удалось достичь рекордных значений 2018-го: банками было выдано почти 1,3 млн ипотечных кредитов на общую сумму 2,8 трлн рублей, что меньше показателей 2018-го на 14% в количественном и на 5% в денежном выражении.

Основные показатели рынка ипотечного кредитования в РФ за 2019 г. показаны на рисунке 1.8.



Рисунок 1.8 – Показатели рынка ипотечного кредитования в РФ за 2019 г.

Следствием снижения объемов ипотечного кредитования стало замедление в 2019-м темпа прироста ипотечного портфеля – до 17 против 24% годом ранее, а объем совокупной ипотечной задолженности приблизился к 7,5 трлн рублей на 01.01.2020. Ипотека, которая традиционно лидировала по темпам прироста, в 2019 году уступила место другим сегментам розничного кредитования.

Ипотечный портфель физических лиц показан на рисунке 1.9.

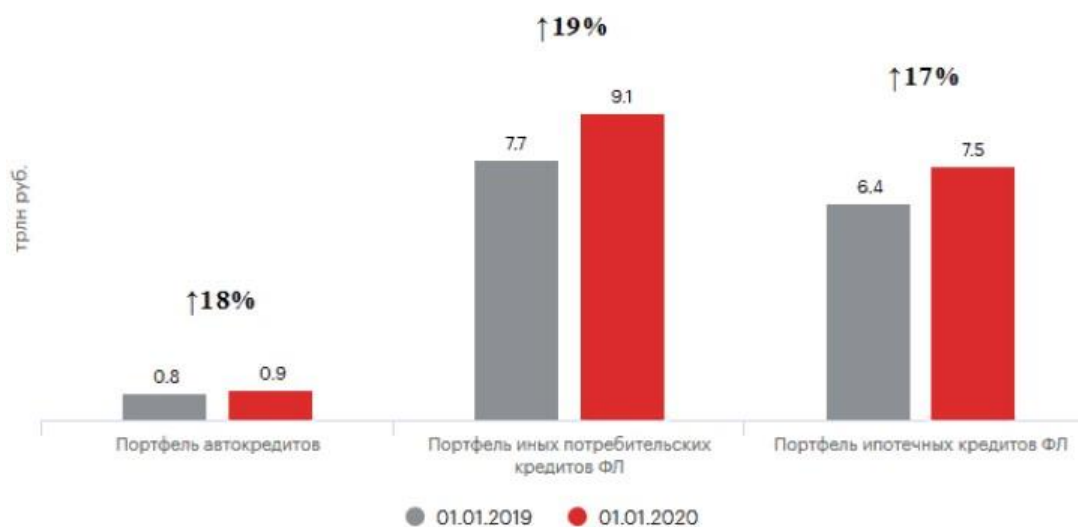


Рисунок 1.9 – Ипотечный портфель физических лиц

Основные причины активного роста необеспеченного потребительского кредитования и автокредитов – реализация отложенного спроса населения на фоне минимальных ставок за всю историю развития российского рынка и повышение интереса банков к рознице вследствие сжатия других доходных сегментов, в частности, корпоративного кредитования. Кроме того, поддержку рынку автокредитования оказала реализация госпрограмм на приобретение автомобилей.

Среднерыночная ставка по ипотеке представлена на рисунке 1.10.

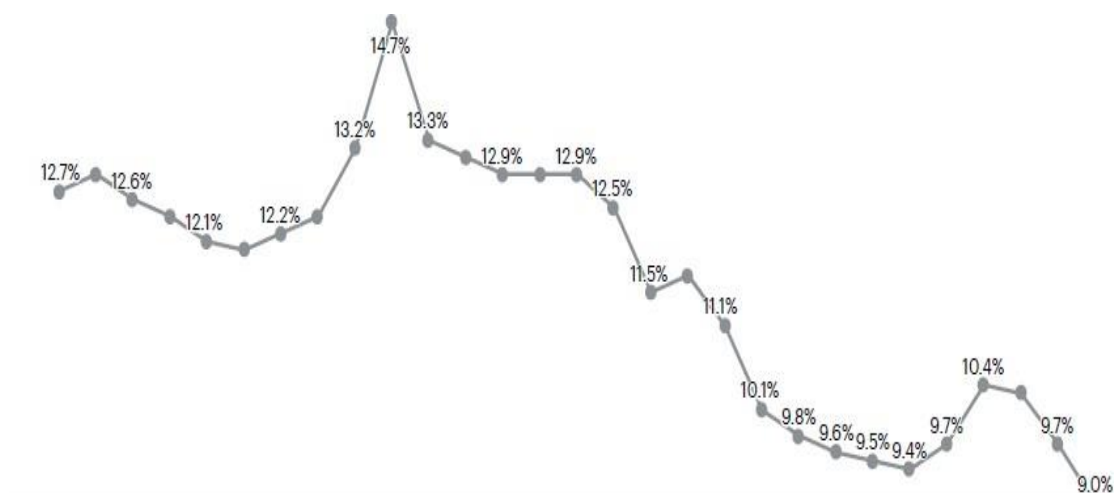


Рисунок 1.10 – Среднерыночная ставка по ипотеке

По мнению экспертов, следует ожидать увеличение ипотечных ставок и в 2020-м: на фоне роста доходностей ОФЗ и стоимости фондирования для банков из-за волатильности на финансовых рынках проценты по ипотеке с большой вероятностью превысят 10% уже в первой половине года.

Второй причиной ослабления спроса на ипотеку стало увеличение цен на недвижимость. В течение 2019 года наблюдался рост стоимости и первичного, и вторичного жилья, однако цены на новостройки на фоне изменения механизма финансирования застройщиков росли более активно, что привело к увеличению разрыва в ценах «первички» и «вторички».

Стоимость жилья на первичном и вторичном рынках представлена на рисунке 1.11.



Рисунок 1.11 – Стоимость жилья на первичном и вторичном рынках

В среднесрочной перспективе восходящая динамика цен на недвижимость сохранится: в 2019 году застройщики перешли к банковскому фондированию и работе через эскроу-счета, что приведет к постепенному росту затрат на строительство по мере того, как будут завершены проекты, которые сейчас достраивают по старым правилам.

Кроме того, росту цен на новостройки будут способствовать увеличение затрат застройщиков на импортные материалы и технику из-за скачка курсов в 2020 году.

Несмотря на сохранение интереса заемщиков к приобретению жилья в новостройках, объем ввода жилья в многоквартирных домах увеличился незначительно. В 2019-м общий объем ввода впервые за четыре года показал положительную динамику (+5%) и составил 79,4 млн. кв. м, однако основной вклад в прирост внесло индивидуальное домостроение (+11%, до 35,9 млн кв. м). Ввод жилья в многоквартирных домах показал небольшой прирост (+0,5%, до 43,5 млн кв. м).

Объем введенного в действие жилья за год представлен на рисунке 1.12.

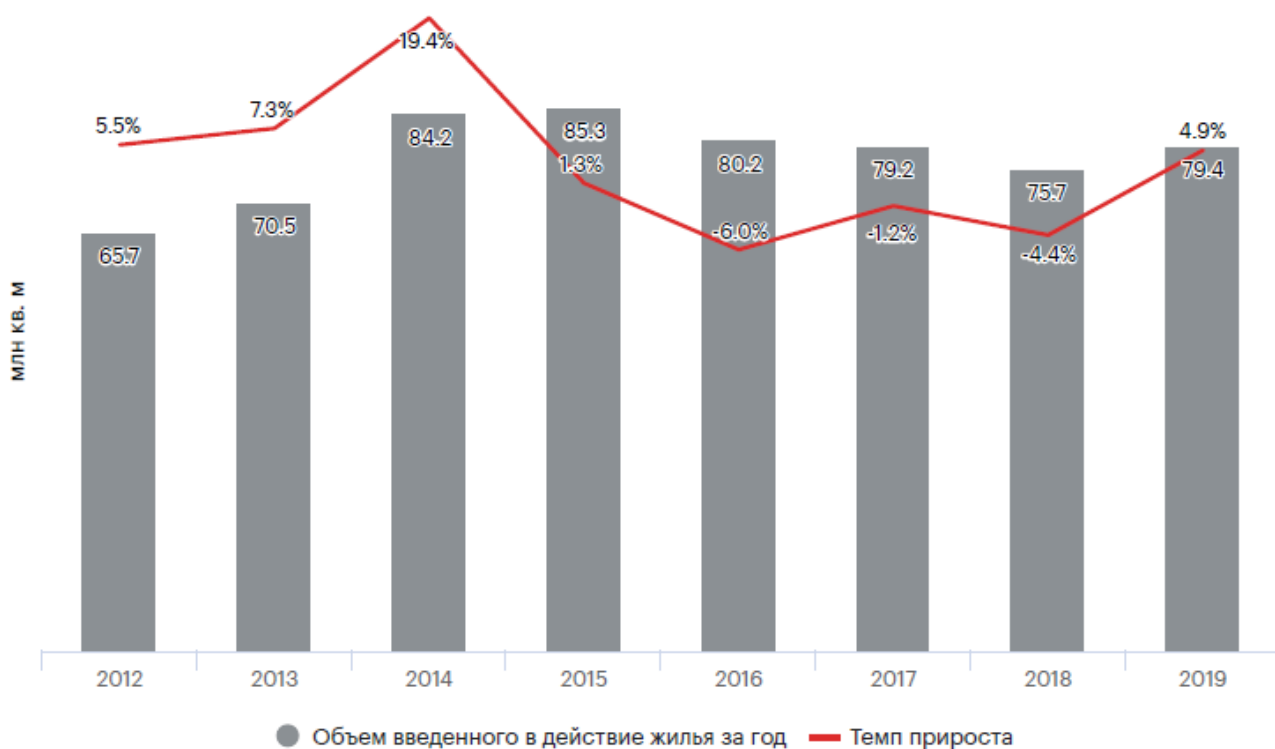


Рисунок 1.12 – Объем введенного в действие жилья за год

Ситуация в строительной отрасли остается сложной. За 2019 год объем просроченной задолженности компаний, занимающихся строительством зданий и сооружений, вырос на 9%, а ее доля – с 17,3 до 21,3%. Выдачи кредитов компаниям

на строительство зданий и сооружений в 2019-м сократились на 9% по сравнению с 2018-м. Снижение объемов кредитования обусловлено тем, что новый механизм проектного финансирования еще не заработал в полную силу и большинство проектов девелоперы пока достраивают по старым правилам.

Рост цен на недвижимость в условиях стагнации реальных доходов населения привел к увеличению среднего размера ипотечного кредита – на 10% за 2019 год, с 2 до 2,2 млн рублей. Хотя наибольшей популярностью среди заемщиков по-прежнему пользуются ипотечные кредиты размером до 3 млн рублей, их доля в 2019 году существенно сократилась – с 64 до 57% выданных ссуд. Значительный рост в 2019-м показал сегмент ссуд размером от 5 до 10 млн рублей – с 11 до 14%.

Средний размер кредита представлен на рисунке 1.13.

Структура выдач по размеру ссуды в 2019 г. (внешний круг) и 2018 г. (внутренний круг)

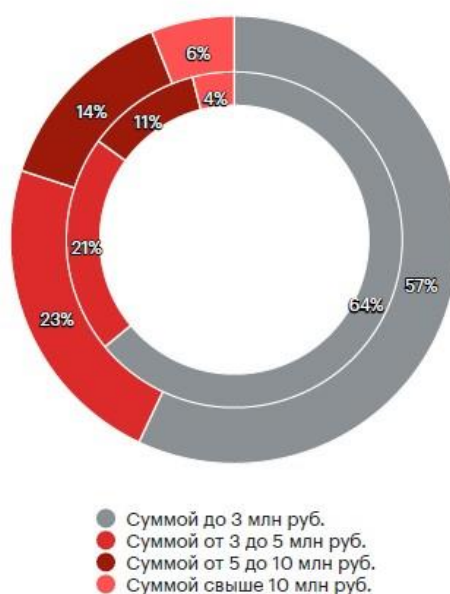


Рисунок 1.13 – Средний размер кредита

На фоне роста среднего размера ссуды заемщики выбирают более длинные сроки кредитования с целью ограничить увеличение долговой нагрузки и сформировать комфортный график погашения – за 2019 год средний срок ипотечного кредита вырос на 1,5, до 18,2 года. При этом резко увеличилась доля ипотечных ссуд сроком свыше 25 лет – с 12 до 17% объема выдач.

Структура выдач по срокам кредитования представлена на рисунке 1.14.

Структура выдач по срокам кредитования в 2019 г. (внешний круг) и 2018 г. (внутренний круг)

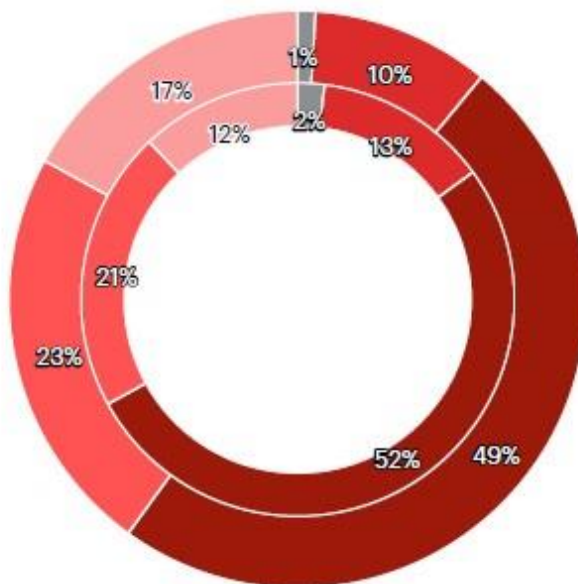


Рисунок 1.14 – Структура выдач по срокам кредитования

Несмотря на ограниченный платежеспособный спрос населения на ипотеку, тенденция к снижению размера первоначального взноса, которая наблюдалась в течение 2018 года, в 2019-м завершилась. Банк России с 1 января 2019 года повторно увеличил коэффициенты риска по ипотечным ссудам с первоначальным взносом менее 20%. Ряд банков отреагировал на эту меру введением в начале 2019-го надбавок к процентной ставке при уплате менее 20% в качестве первого взноса. Хотя данная мера не стала заградительной для выдачи таких кредитов, их привлекательность для заемщиков снизилась. Как следствие, по оценке агентства, доля выданных ссуд с первоначальным взносом до 20% снизилась с 45 до 41%.

Структура выдач по величине первоначального взноса в 2019 г. (внешний круг) и 2018 г. (внутренний круг) представлена на рисунке 1.15.

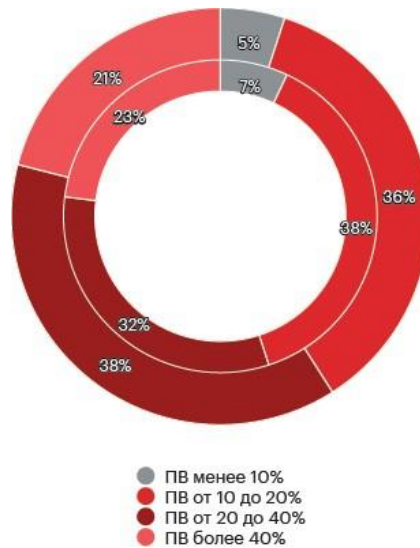


Рисунок 1.15 – Структура выдач по величине первоначального взноса в 2019 г. (внешний круг) и 2018 г. (внутренний круг)

Хотя за последние три года наблюдалось общее смягчение требований к ипотечным заемщикам, в 2019-м банки менее охотно выдавали кредиты клиентам из низкодоходных групп. Так, доля заемщиков с доходами до 30 тыс. рублей снизилась с 15 до 10%, а с доходами свыше 100 тыс. рублей, напротив, выросла с 27 до 33%.

Структура выдач по размеру дохода заемщика в 2019 г. представлена на рисунке 1.16.

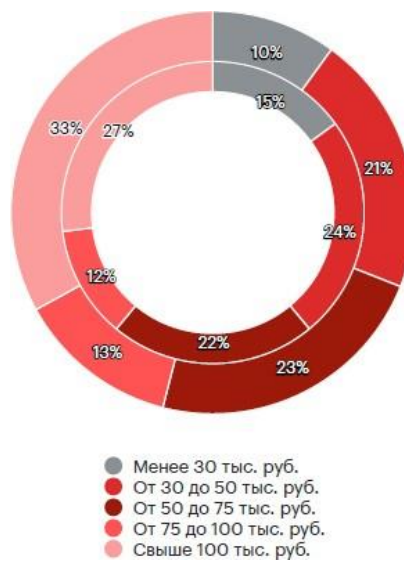


Рисунок 1.16 – Структура выдач по размеру дохода заемщика в 2019 г.

Такое изменение структуры ипотечных заемщиков по доходам может объясняться тем, что в 2019-м из топ-10 ипотечных регионов только Москва, для которой традиционно характерен более высокий уровень зарплат, показала положительный прирост выдач.

Динамика ипотечных выдач банков из топ-20 по итогам 2019 года существенно различалась – от почти двукратного падения объемов кредитования до роста более чем в три раза. Данная динамика представлена в Приложении А.

Динамика объема ипотечных выдач показана на рисунке 1.17.

В 2019-м наблюдалось снижение общего объема ипотечных выдач у госбанков в основном за счет сокращения кредитования лидера рынка – Сбербанка.

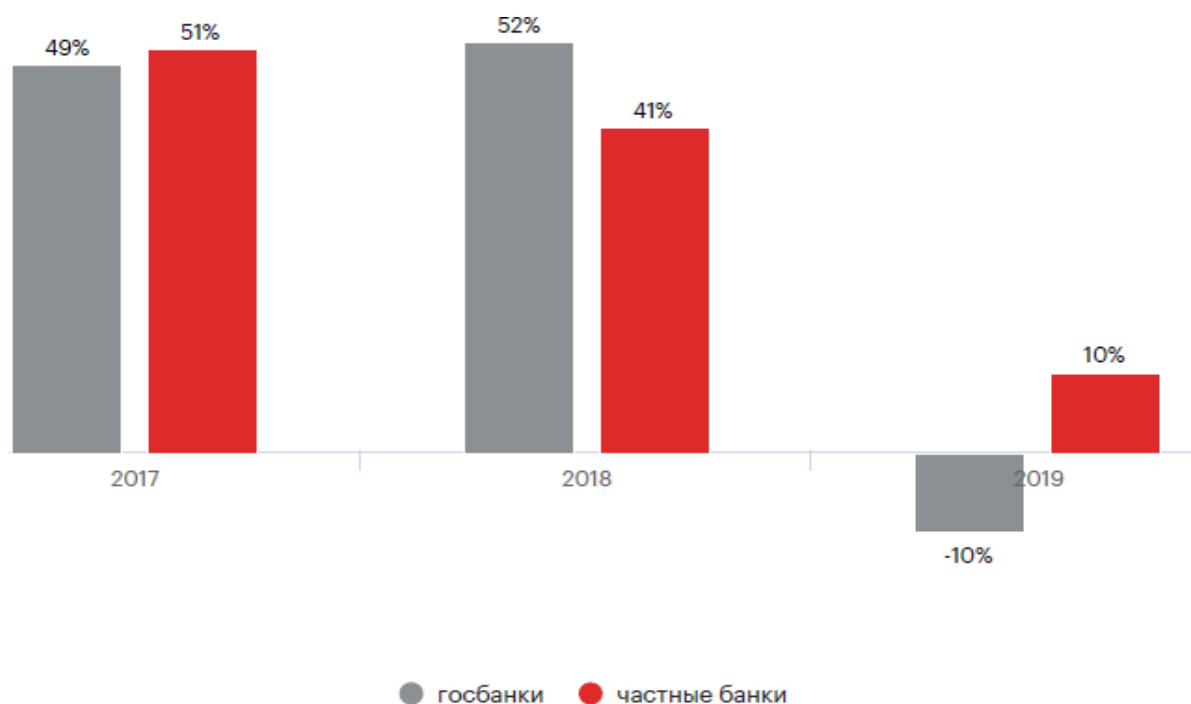


Рисунок 1.17 – Динамика объема ипотечных выдач

При этом на фоне активизации кредитования частными банками произошло снижение концентрации ипотечного рынка на игроках с госучастием – их доля в выдачах уменьшилась с 87,5 до 85,1%.

Доля участника рынка в общем объеме предоставленных ипотечных кредитов в 2019 г. (внешний круг) и 2018 г. (внутренний круг) показана на рисунке 1.18.

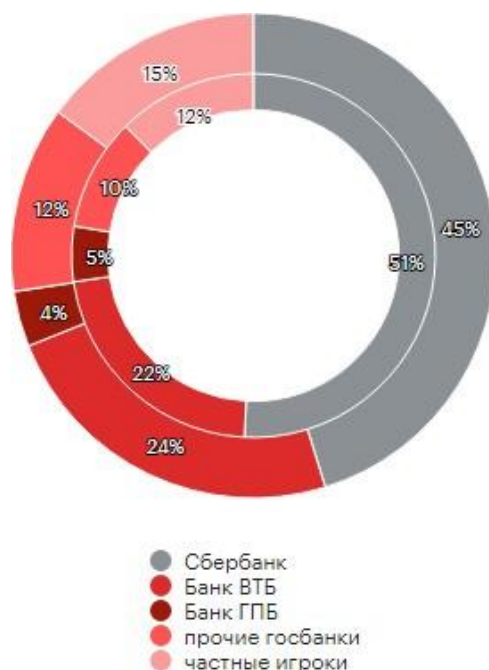


Рисунок 1.18 – Доля участников рынка в общем объеме ипотечных кредитов

Наибольший темп прироста показал «Альфа-Банк» (+203%), что позволило ему войти в пятерку лидеров, переместившись с 11-й на 4-ю позицию в рэнкинге. Более чем двукратный рост ипотечных выдач показали «Промсвязьбанк» (+138%) и банк «ФК Открытие» (+118%).

Прогноз ипотечного рынка кредитования показан на рисунке 1.19.

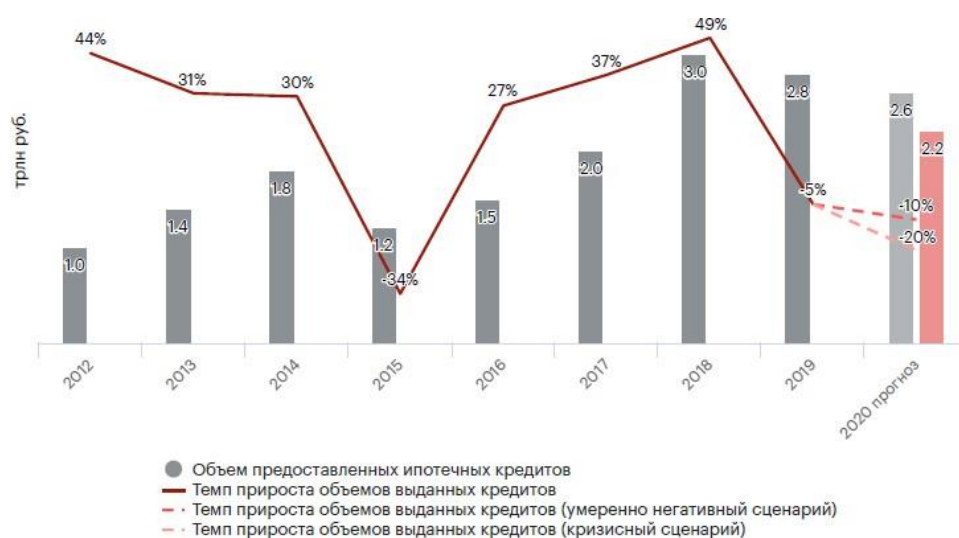


Рисунок 1.19 – Прогноз ипотечного рынка кредитования

Наиболее вероятным эксперты считают умеренно негативный сценарий, который предполагает, что в 2020-м произойдут рост инфляции выше таргета в 4% годовых и, как следствие, увеличение ключевой ставки до 7-7,5%. Его реализацию мы считаем вероятной при среднегодовой цене на нефть марки Brent 40-45 долларов США за баррель. Объем выдач ипотеки в таком случае будет ниже значений прошлого года на 10-12% и составит 2,5-2,6 трлн рублей.

Основное негативное влияние на объем выдач окажут рост ипотечных ставок до уровня 10% годовых и снижение реальных доходов населения. В 2020 году банки столкнутся с серьезными вызовами по управлению качеством ипотечного портфеля, связанными со снижением платежеспособности населения на фоне общего спада в экономике и роста цен, а также сокращения рабочих мест в ряде отраслей, наиболее подверженных влиянию коронавируса. Риски в рознице, которая активно росла в последние два года, будут накладываться на негативное влияние отрицательной переоценки ценных бумаг и ухудшение финансового положения корпоративных клиентов на качество активов банков.

С учетом угроз для платежеспособности населения из-за снижения экономической активности и роста инфляции на фоне рисков распространения коронавирусной инфекции и падения нефтяных цен ипотечному рынку может потребоваться поддержка государства. Данные меры должны касаться как действующих ипотечных заемщиков, которые могут столкнуться с финансовыми трудностями, так и поддержки будущих выдач при росте процентных ставок и ужесточении риск-политик банков в условиях турбулентности.

1.3 Мировой опыт ипотечного кредитования

В международной финансовой деятельности ипотечное кредитование распространено очень широко. В экономически успешных странах с высокоразвитой банковской системой сформировались самостоятельные системы ипотечного кредитования, представленные разными экономическими субъектами – кредитными учреждениями, агентствами по торговле недвижимостью, иными

кредитными институтами, реализующими кредитование под залог недвижимости, страховыми фирмами и др. [25, с. 103].

В мировой теории и практике выделяют две основные модели ипотечного кредитования – американскую и немецкую. Другие страны используют данные модели в чистом виде, либо с некоторыми вариациями [19, с. 119].

Выделяют две основные модели ипотечного кредитования, представленные на рисунке 1.20.

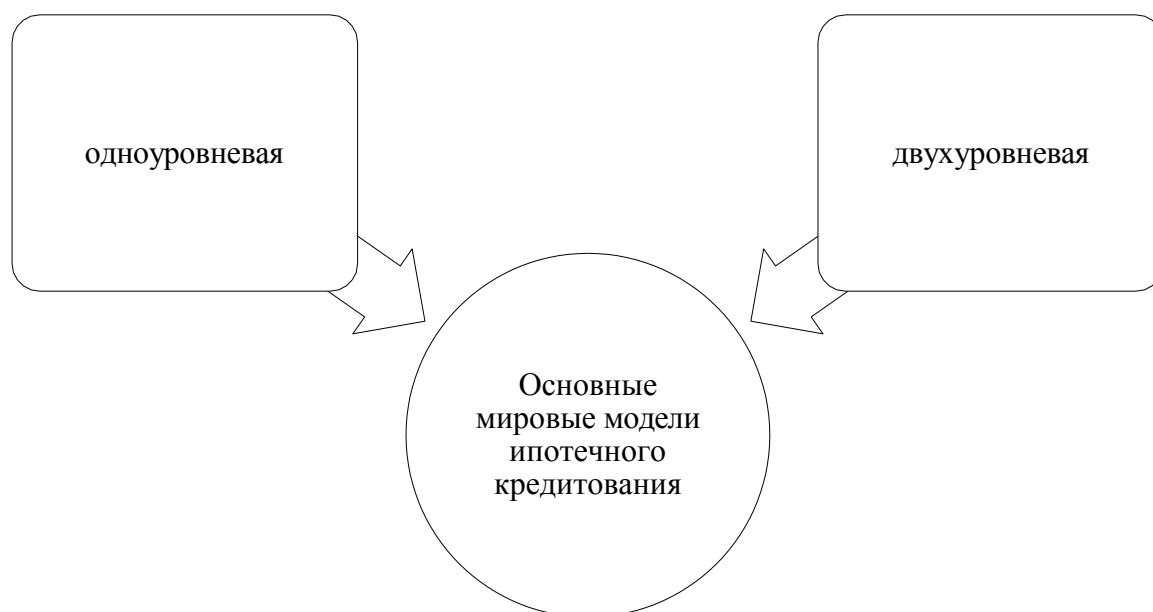


Рисунок 1.20 – Основные мировые модели ипотечного кредитования

В одноуровневой модели кредиторами выступают ипотечные банки, имеющие право эмиссии ипотечных бумаг. Это присуще для соединения функций эмитента ипотечных облигаций, кредитора, управляющей компании по обслуживанию ипотечных кредитов и ипотечных облигаций в одном лице. Данная модель уже продолжительное время действует в нескольких западноевропейских странах. Подобная система наличествовала в дореволюционной России [25, с. 103].

Система социальной поддержки заемщиков наиболее отрегулирована в Германии [17, с. 73], она представлена многочисленными и разнообразными

институтами, которые отличаются между собой не только правовыми формами и выполняемыми функциями, но и по своему экономическому назначению.

Базовым отличием германской модели является стимулирование гражданина к накоплению средств на приобретение жилья. Кредитование осуществляется только после того как определенная часть средств аккумулируется на его счету в специальном институте стройберкассе (ССК) или ипотечном банке [26, с. 6].

Двухуровневая модель применяется в Англии, США, Австралии. Вклады не привлекаются напрямую ипотечными фирмами, денежные операции финансируются за счет личных сбережений и неотложных займов.

Модель презентабельна собственно тем, что решает дилемму долговременных денежных ресурсов.

В США правительство напрямую не стимулирует накопления граждан на приобретения жилья, ипотечные кредиты выдаются в чистом виде. Известно, что американская система ипотечного кредитования является наиболее распространенной во всем мире. Также необходимо отметить, что более 80% жилья на американском рынке недвижимости приобретается с помощью ипотеки.

В США исторически сложилась и действует двухуровневая система ипотечного жилищного кредитования (англ. – Two-level Mortgage). Двухуровневая система ипотечного жилищного кредитования в США наглядно представлена в приложении А.

Главная особенность двухуровневой системы ИЖК в США, которая заключается в том, что кредиторы не оставляют ипотечные кредиты на своем балансе и не выпускают обеспеченные ими ипотечные ценные бумаги, а передают эту функцию ипотечным агентствам [61, с. 42].

На данный момент времени в Соединенных Штатах Америки действуют более тысячи ипотечных организаций, ежегодная сумма общего кредитного портфеля которых составляет 300-400 миллиардов долларов, причем сумма непоплаченных кредитов равняется трем триллионам долларов США.

В 2008 г. долги достигли рекордных значений, несмотря на то что правительство США принимало меры по снижению процентных ставок по

ипотечным кредитам. Общая сумма просроченной задолженности по ипотечным кредитам составила 98 млрд долл. США. Более миллиона граждан США – заемщиков оказались неплатежеспособными и были вынуждены оставить жилье банку. В период 2007-2008 гг. каждый месяц свои дома оставляли порядка 100 тыс. семей. Банки [33, с. 53].

В это время в системе ипотечного кредитования в США происходят существенные изменения, показанные на рисунке 1.21.



Рисунок 1.21 – Изменения в системе ипотечного кредитования в США Таким

образом, ипотечный кризис в США проявился в том, что стоимость ИЖК была больше суммы, полученной заемщиками от продажи приобретенной ими недвижимости. Она не покрывала расходы и задолженность заемщиков по ипотечному кредиту. Стоимость кредита составляла 120-130% от стоимости недвижимости. Очевидно, что такой вид кредитования сопровождали высокие риски.

В последние годы на финансовых рынках (особенно в США) получил распространение такой инструмент как «обратная ипотека». При заключении договора по обратной ипотеке недвижимость служит залогом. Банк оценивает имеющуюся в собственности потенциального кредитора недвижимость и рассчитывает максимальную сумму кредита, которую он готов выдать. Кредит погашается через (позднейшую) продажу квартиры. Если после продажи квартиры

банк не может вернуть всю сумму кредита, разницу ему доплачивает государство [26, с. 35].

Обратная ипотека становится особенно актуальной, когда размер пенсии или зарплаты слишком мал, или кредитор не имеет детей [27, с. 16].

Источниками финансирования ипотечного жилищного кредитования в Великобритании являются: денежные средства населения в институтах контрактных жилищных сбережений; депозитные вклады юридических и физических лиц в коммерческих банках; облигации, которые эмитируются несколькими банками и обеспечиваются ипотечными кредитами (следует отметить, что в данной стране достаточно развит рынок ипотечных облигаций); ценные бумаги, которые выпускаются тремя ипотечными корпорациями, а залогом является ряд однородных ипотечных кредитов, обеспеченных жилой недвижимостью. Эта двухуровневая система ипотечного жилищного кредитования получает широкое распространение. Данные ценные бумаги обладают высокой ликвидностью.

Во Франции в основе системы ипотечного жилищного кредитования находятся одноуровневые модели, функционирующие в рамках автономной (закрытой) и усечено-открытой систем. Для усеченной модели характерно использование закладных, полученных от заемщиков по кредитам, с целью привлечения внешнего финансирования. Недостатком этой модели является зависимость ставки процента по ипотечному кредиту от финансового состояния страны.

В Дании система ипотечного кредитования имеет ряд отличительных черт, в частности, все ипотечные кредитные обязательства преобразуются в ценные бумаги, которые реализуются на рынке для привлечения долгосрочных кредитных ресурсов. В основе ипотечного жилищного кредитования лежат одноуровневые модели, функционирующие в пределах усечено-открытой системы. Ресурсами выступают: ипотечные облигации, которые выпускаются специализированными ипотечными организациями; депозитные вклады юридических и физических лиц в коммерческих и сберегательных банках; межбанковские кредиты [49, с. 1135].

В Скандинавии, как и во многих европейских странах, государство субсидирует ипотеку, поэтому ставки по ипотечным кредитам поддерживаются на очень низком уровне. В отдельные моменты ипотечные ставки доходили до вполне символических 2-3% годовых. То есть ипотека была фактически бесплатной, за исключением расходов на содержание операционистов и организационные расходы.

Особенно много таких субсидированных ипотечных кредитов было в Финляндии, но в последнее время эта тенденция стала снижаться. Но все же получить ипотечный кредит на покупку недвижимости в Финляндии возможно, к примеру, в Санкт-Петербурге отделение «Нордеа Банка», которое выдает россиянам ипотечные кредиты для покупки недвижимости в Финляндии.

Другая скандинавская страна – Швеция, в очень многих рейтингах занимает ведущие места в мире по качеству и комфортности жизни. Поэтому и спрос на недвижимость в Швеции стабильно высок.

Средние ставки по ипотеке при условии предоставления залога банку – 2-4% годовых, если залога нет, кредит увеличивается до 5-18% – без такового. Кредиты с залогом выдаются на срок до 50 лет, если залога нет, срок предоставления кредита не более 12 лет.

В Саудовской Аравии (SAMA) действует программа «Доступная ипотека», направленная на то, чтобы помочь гражданам страны стать владельцами собственного жилья.

В соответствии с программой, получатель ипотеки должен внести предоплату в размере 15% от стоимости жилой недвижимости, а остальные 85 процентов будет платить банк. Агентство, являющееся по сути центральным банком, будет реализовывать новую программу в координации с местными банками, а также министерством финансов и жилищного строительства [24, с. 88].

Выводы по первому разделу

Таким образом, в настоящее время на территории Российской Федерации действует двухуровневая американская модель ипотечного кредитования, в

которой главным агентом вторичного рынка ипотечного кредитования выступает Агентство ипотечного жилищного кредитования, единственным акционером которого является Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (С 2018 г. АИЖК переименовано в «ДОМ.РФ»), В итоге анализа моделей ИЖК, можно отметить, что организация двухуровневой модели вторичного рынка ипотечного кредитования достаточно сложна, и требует больших затрат что, в свою очередь, приводит к удорожанию кредитных ресурсов, для залогодателя. Другим дефектом, является сложность законодательного регулирования подобной модели ИЖК и, как результат, невозможность ясного и эффективного регулирования формирования рынка ИЖК по англо-американской модели в рамках континентальной системы права [25, с. 105].

2 ОБЗОР СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 Обзор программ ипотечного кредитования на территории Челябинской области

Становление полноценной системы ипотечного кредитования в Челябинской области началось в 2000 году.

Развитие ипотечного рынка в Челябинской области началось после принятия постановления Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 года №28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», которым была одобрена Концепция развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

В феврале 2002 года Законодательным собранием Челябинской области утверждена областная целевая программа «Жилье» на 2002-2010 годы, в которую составной частью вошла подпрограмма «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Челябинской области», в ходе реализации которой были созданы основы системы ипотечного жилищного кредитования в

Челябинской области, а также рынок ценных бумаг – закладных. Новый импульс к развитию ипотеки в Челябинской области был дан подписанием 6 мая 2003 года трехстороннего соглашения о сотрудничестве между Правительством Челябинской области, Федеральным агентством по ипотечному жилищному кредитованию и ОАО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки», целью которого было привлечение долгосрочных финансовых ресурсов в жилищную сферу Челябинской области, внедрение стандартов и процедур предоставления и обслуживания ипотечных кредитов (займов) и разработка нормативно-правовой базы ипотечного жилищного кредитования на федеральном и областном уровнях.

За прошедшее время в систему ипотечного жилищного кредитования было вовлечено 77 межрегиональных кредитных организаций и 7 региональных банков.

С 2010 года началось восстановление после кризиса рынка жилищной ипотеки как одного из способов повышения ценовой доступности жилья.

Значительно вырос совокупный объем предоставляемых жителям Челябинской области ипотечных жилищных кредитов. Так, по данным Главного управления Центрального Банка Российской Федерации по Челябинской области в 2019 году всеми кредитными организациями на территории Челябинской области выдано 31 131 ипотечных кредитов на сумму 56 536 млн. рублей.

В настоящее время на территории Челябинской области действует большое количество программ ипотечного кредитования. Все эти программы целесообразно объединить в несколько крупных групп, показанных на рисунке 2.1.

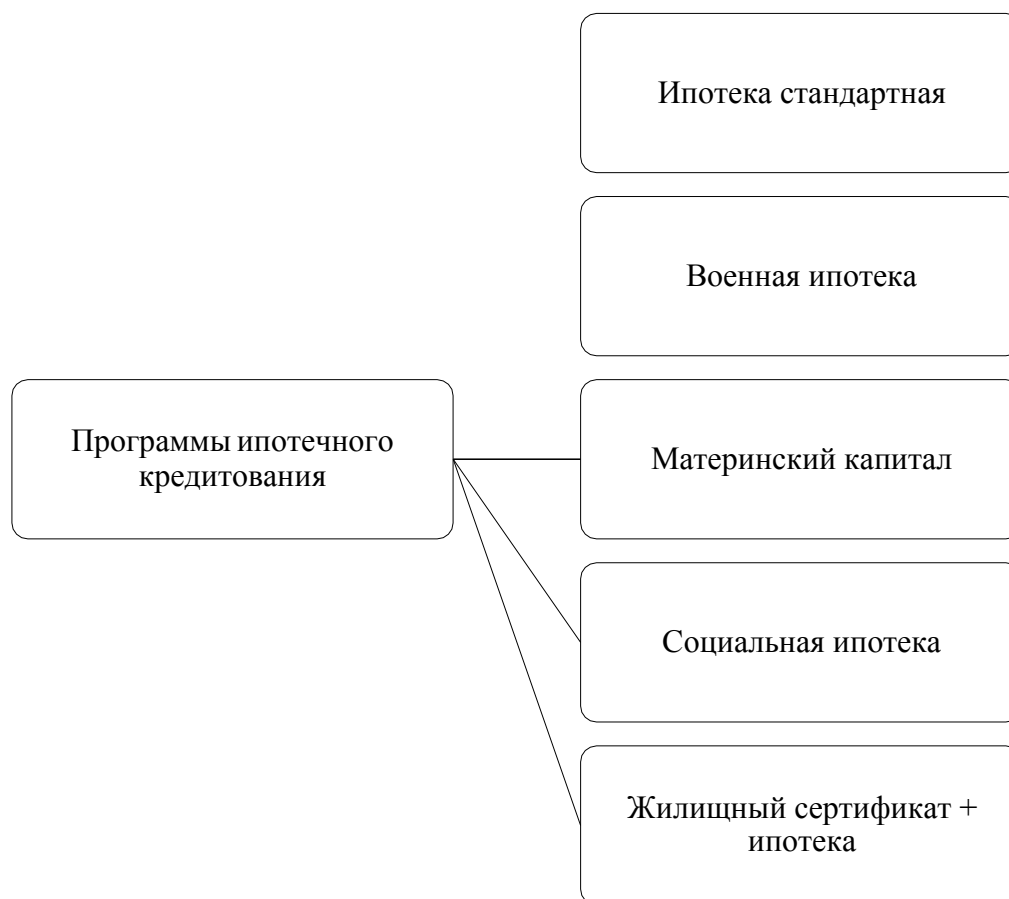


Рисунок 2.1 – Программы ипотечного кредитования в Челябинской области

На момент исследования стандартную ипотеку в Челябинской области можно оформить, выбрав из 178 предложений разных банков и оформить от 1.6%.

Военная ипотека – специальная банковская программа, которая помогает обеспечивать жильем военнослужащих. Она дает возможность получить кредит на более выгодных, чем в среднем по рынку, условиях. Обращаясь за военной ипотекой в 2020 году в один из банков Челябинска, заемщик может рассчитывать на кредит большего размера, чем ему бы предложили на основании справки о доходах.

Ипотека для военнослужащих предоставляется на покупку готовой или строящейся квартиры либо частного дома на льготных условиях. Одно из требований: к моменту полного возврата денег заемщику должно быть не более 45 лет – это предельный возраст пребывания на службе для офицеров (кроме полковников и капитанов 1 ранга).

Семейной ипотекой называют программу господдержки семей с детьми. Участники этой программы могут взять ипотеку или рефинансировать уже имеющийся кредит по льготной ставке – 5%. Разницу между обычной и льготной ставкой банку компенсирует государство. Эта программа действует с 2018 года.

В программе могут участвовать семьи, в которых с 1 января 2018 года и до 31 декабря 2022 года родился второй, третий или последующий ребенок. При этом заемщик и дети, с рождением которых появилось право на господдержку, должны иметь гражданство Российской Федерации [99].

Заемщиком может быть один из родителей. Созаемщиком может выступить не только родитель ребенка, однако он тоже должен иметь гражданство Российской Федерации. Условия о рождении детей на созаемщика не распространяются.

По общим правилам вне зависимости от региона льготная ставка действует при покупке с 1 января 2018 года до 31 декабря 2022 года квартиры или дома с участком, но только на первичном рынке у юридического лица.

Покупка квартиры на вторичном рынке не попадает под требования господдержки. При рождении ребенка с 1 июля 2022 года до 31 декабря 2022 года, договор на покупку жилья можно заключить до 1 марта 2023 года – при этом условия для льготной ставки сохранятся [75].

Также по этой программе можно рефинансировать уже имеющуюся ипотеку. Требования к объекту недвижимости сохраняются, но договор купли-продажи или долевого участия может быть оформлен и раньше 2018 года.

Размер кредита, который можно получить под 5% годовых с господдержкой, зависит от региона, в котором расположено жилье, и составляет в Челябинской области 6 млн рублей.

По условиям программы первоначальный взнос составляет минимум 20% от стоимости квартиры. При заключении договора рефинансирования сумма долга не должна превышать 80% стоимости жилья.

Субсидии для компенсации недополученных доходов выделяют не всем кредитным организациям. Их перечень и лимиты субсидирования утверждены приказом Министерства финансов Российской Федерации от 19 февраля 2018 г. № 88.

Недостаточность денежных доходов населения, постоянный рост цен, а также сберегательно – выжидательная стратегия поведения населения налагают на развитие ипотеки существенные ограничения, преодоление которых невозможно без разработанной системы мер оказания государственной поддержки нуждающимся в жилых помещениях гражданам, взявшим ипотечные жилищные кредиты (займы).

Указанные меры предоставлялись жителям Челябинской области в рамках подпрограммы «Развитие системы ипотечного жилищного кредитования» областной целевой программы «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в Челябинской области на 2011-2015 годы, в рамках которой предоставлялись социальные выплаты гражданам, из числа заключивших договоры на приобретение жилых помещений на территории Челябинской области с использованием средств ипотечного жилищного кредита (займа), но не ранее 1 января 2011 года и состоявших на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года.

2.2 Реализация программы «Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Челябинской области на 2014-2020 гг.»

Реализация программы «Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Челябинской области на 2014-2020 гг.» направлена на достижение следующих результатов, показанных на рисунке 2.2.



Рисунок 2.2 – Результаты реализации подпрограммы

Государственное бюджетное финансирование в рамках подпрограммы направлено на непосредственную поддержку граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в форме предоставления им целевых адресных социальных выплат на погашение части взятого ипотечного жилищного кредита (займа).

Настоящая подпрограмма была разработана с учетом основных направлений «Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 июля 2010 года № 1201-р. (в настоящий момент документ утратил силу).

Реализация подпрограммы окажет положительное влияние на экономическое развитие Челябинской области в целом.

Основной целью подпрограммы является государственная поддержка граждан Российской Федерации, имеющих регистрацию по месту жительства в Челябинской области, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года, приобретших (построивших) жилье с использованием средств жилищного кредита, в том числе ипотечного, или жилищного займа на приобретение (строительство) жилья на территории Челябинской области.

Основные задачи подпрограммы представлены на рисунке 2.3.

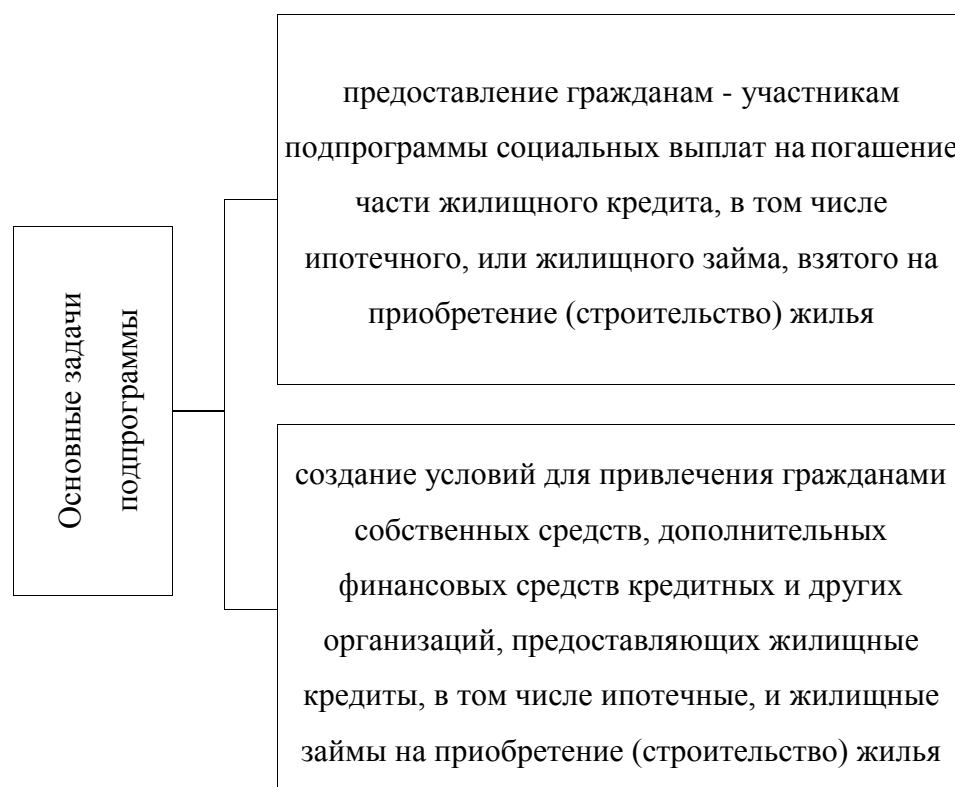


Рисунок 2.3 – Основные задачи подпрограммы

Реализация подпрограммы предусматривается в течение 2014-2020 годов, в том числе первый этап: 2014-2016 годы, второй этап: 2017-2018 годы, третий этап: 2019-2020 годы. Схематично этапы представлены на рисунке 2.4.

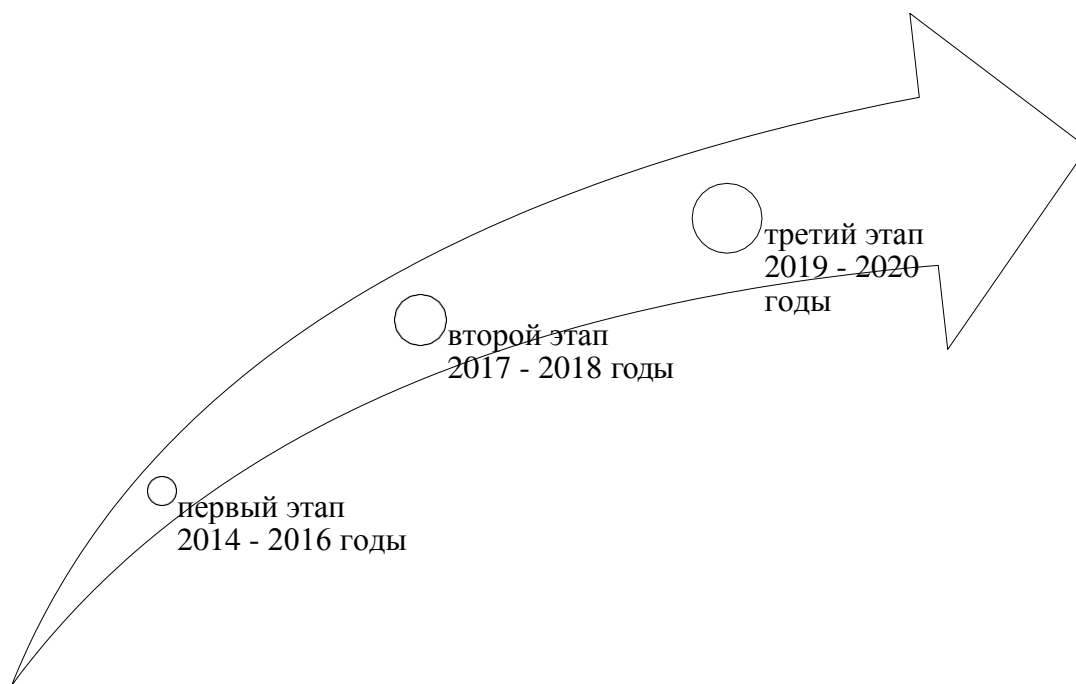


Рисунок 2.4 – Этапы реализации подпрограммы

Условиями прекращения реализации подпрограммы являются досрочное достижение цели и решение задач подпрограммы.

Мероприятия подпрограммы направлены на реализацию поставленных задач и включают в себя организационные и финансово-экономические мероприятия за счет средств областного и местных бюджетов, а также за счет собственных и заемных средств граждан.

Мероприятия подпрограммы направлены на реализацию поставленных задач и включают в себя организационные и финансово-экономические мероприятия за счет средств областного и местных бюджетов, а также за счет собственных и заемных средств граждан.

Далее проанализируем ресурсное обеспечение программы «Развитие системы ипотечного жилищного кредитования».

Основными источниками финансирования подпрограммы являются средства:

- областного бюджета;
- местных бюджетов;
- внебюджетных источников.

К внебюджетным источникам относятся:

– средства кредитных и других организаций, предоставляющих гражданам жилищные кредиты, в том числе ипотечные, и жилищные займы на приобретение (строительство) жилья;

– собственные средства граждан, используемые для оплаты части стоимости приобретенного (построенного) жилья.

Распределение источников финансирования подпрограмм показано на рисунке 2.5.

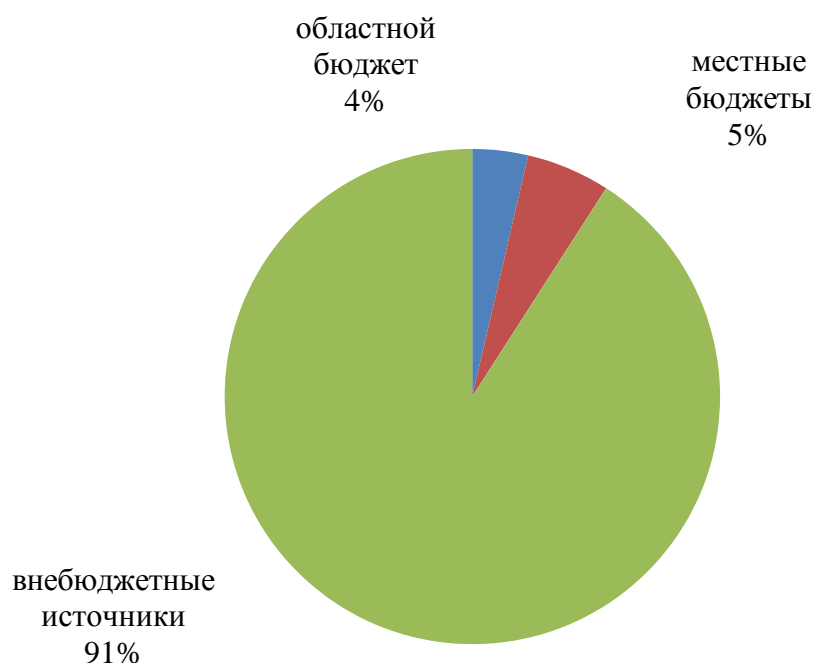


Рисунок 2.5 – Распределение источников финансирования подпрограмм, в%

Общий объем финансирования на 2014-2020 годы составляет 577,50 млн. рублей, в том числе: за счет средств областного бюджета – 21,00 млн. рублей; местных бюджетов – 31,50 млн. рублей, собственные и заемные средства граждан – 525,00 млн. рублей.

Финансирование мероприятий подпрограммы осуществляется в пределах бюджетных ассигнований, предусмотренных законом Челябинской области об областном бюджете на соответствующий финансовый год и на плановый период.

Средства областного бюджета направляются на оказание финансовой помощи местным бюджетам для предоставления гражданам – участникам подпрограммы социальных выплат для погашения части жилищного кредита, в том числе ипотечного, или жилищного займа, взятого на приобретение (строительство) жилого помещения (далее именуется – жилищный кредит (займ)), в размере 4 процентов от суммы полученного жилищного кредита (займа) при условии предоставления 6 процентов от суммы полученного жилищного кредита (займа) за счет средств местного бюджета.

Участниками настоящей подпрограммы являются граждане Российской Федерации, зарегистрированные по месту жительства на территории Челябинской области, заключившие договор на приобретение (строительство) жилого помещения на территории Челябинской области с использованием средств жилищного кредита (займа), но не ранее 1 января 2011 года, состоящие на учете в органах местного самоуправления в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года.

Исполнителями настоящей подпрограммы являются:

1. Министерство строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области, осуществляющее текущее управление подпрограммой (далее именуется – ответственный исполнитель подпрограммы).
2. Муниципальные образования Челябинской области в случае разработки и принятия муниципальных программ развития ипотечного жилищного кредитования в соответствии с условиями и требованиями настоящей подпрограммы (далее именуются – органы местного самоуправления).
3. Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» (далее именуется – ОАО «ЮУ КЖСИ»), являющееся региональным оператором ОАО «Агентства по ипотечному жилищному кредитованию» в Челябинской области;
4. Кредитные и другие организации, предоставляющие гражданам жилищные кредиты, в том числе ипотечные, и жилищные займы на приобретение (строительство) жилого помещения (далее именуются – кредитные организации);

5. Инфраструктурные звенья системы ипотечного жилищного кредитования:

- управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области;
- нотариат;
- обеспечивающие регистрацию и необходимое юридическое сопровождение сделок с жилыми помещениями и другие.

Механизм реализации подпрограммы предполагает предоставление мер государственной поддержки гражданам – участникам подпрограммы в форме предоставления социальной выплаты в размере 10 процентов от суммы полученного жилищного кредита (займа) для погашения части затрат по жилищному кредиту (займу) за счет средств областного и местного бюджетов, но не более 100 тыс. рублей (далее именуется – социальная выплата).

Социальная выплата предоставляется участнику подпрограммы в безналичной форме путем зачисления средств на счет участника подпрограммы, открытый в кредитной организации, предоставившей данный жилищный кредит (займ).

Общая площадь приобретенного (построенного) жилого помещения с учетом имеющейся в собственности членов семьи участника подпрограммы должна составлять на каждого члена семьи не менее учетной нормы, установленной органом местного самоуправления для принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений.

Приобретенное (построенное) жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания на территории муниципального образования Челябинской области.

Условием участия в подпрограмме и предоставления социальной выплаты является согласие совершеннолетних членов семьи гражданина на обработку органами местного самоуправления, органами исполнительной власти Челябинской области, федеральными органами исполнительной власти персональных данных членов семьи гражданина.

Успешное выполнение мероприятий подпрограммы позволит в 2014-2020 годах предоставить социальные выплаты 525 семьям на погашение части жилищных кредитов (займов), взятых на приобретение (строительство) жилых помещений, в том числе: 2014 год – 75 семьям; 2015 год – 75 семьям; 2016 год – 75 семьям, 2017 год – 75 семьям, 2018 год – 75 семьям, 2019 год – 75 семьям, 2020 год – 75 семьям, а также позволит добиться следующих качественных результатов, показанных на рисунке 2.6.



Рисунок 2.6 – Ожидаемые результаты программы

Таким образом, реализация настоящей подпрограммы направлена на стабилизацию рынка ипотечного жилищного кредитования и разработку новых кредитных схем, стимулирующих развитие жилищного строительства и активизирующих инвестиционную деятельность в строительстве жилья.

2.3 Оценка показателей системы ипотечного кредитования в Челябинской области

Показатели, характеризующие систему ипотечного кредитования в Челябинской области, представлены в следующей таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Показатели ипотечного кредитования Челябинской области

Показатель	ед. изм.	Период			Темпы роста, в%	
		31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	За 2018	За 2019
Количество выданных кредитов, в т.ч.:	шт.	33 676	42 570	37 131	126,4	87,2
Количество выданных кредитов на первичном рынке	шт.	6 357	6 586	5 367	103,6	81,5
Количество выданных кредитов на вторичном рынке	шт.	27 319	35 984	31 764	131,7	88,3
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов	млн. руб.	42 486	59 618	56 536	140,3	94,8
Средневзвешенная ставка в рублях на первичном рынке	%	10,47	9,41	9,52	89,9	101,2
Средневзвешенная ставка в рублях на вторичном рынке	%	10,84	9,76	10,15	90,0	104,0
Средняя сумма кредита	тыс. руб.	1 262	1 400	1 523	110,9	108,8
Доля просроченных платежей в общей задолженности	%	1,40	1,10	1,00	78,6	90,9
Объем задолженности по ипотечным кредитам	млрд. руб.	115	136	150	118,3	110,3
Средний срок кредита	лет	13,9	14,6	16,1	105,0	110,3

На рисунке 2.7 представлена динамика выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области.

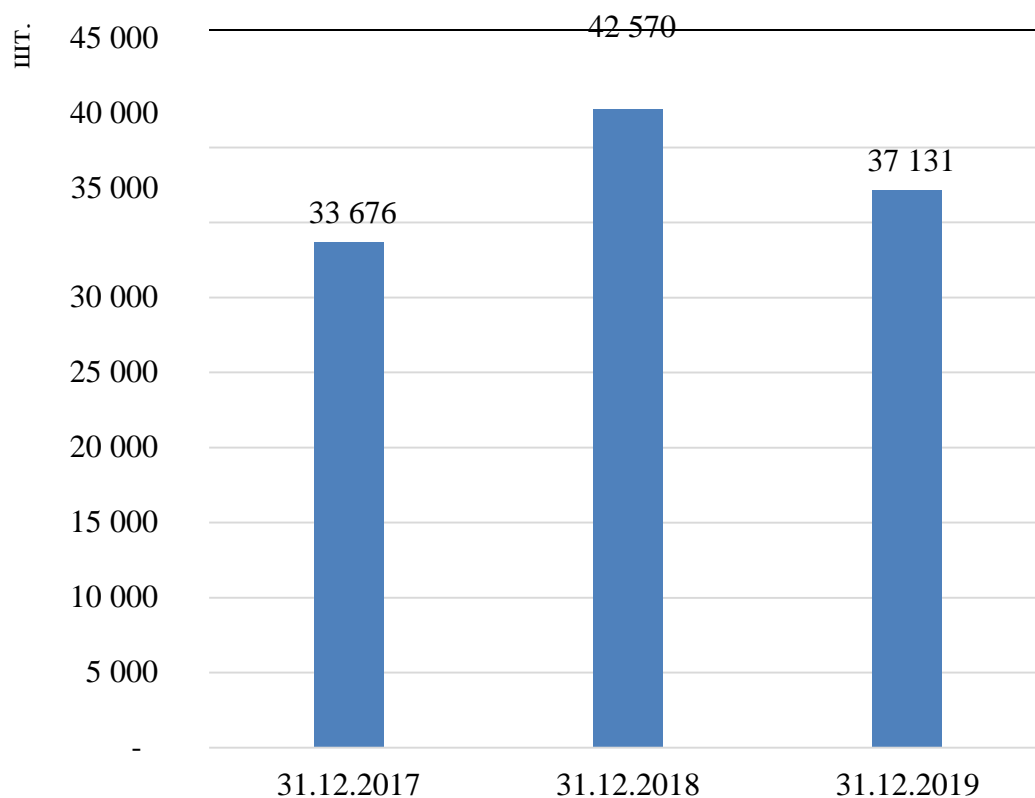


Рисунок 2.7 – Динамика выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области

В 2017 году кредитными организациями Челябинской области на приобретение и строительство жилья выдано 33 676 ипотечных жилищных кредитов.

В 2018 году кредитными организациями Челябинской области на приобретение и строительство жилья выдано 42570 ипотечных жилищных кредитов. Темпы роста за период составили 126,4%.

В 2019 году кредитными организациями Челябинской области на приобретение и строительство жилья выдано 37 131 ипотечных жилищных кредитов. Темпы роста за период составили 87,2%, то есть произошло снижение числа выданных кредитов.

Далее рассмотрим распределение числа выданных ипотечных кредитов в Челябинской области в зависимости от рынка (первичный или вторичный), показанную на рисунке 2.8.

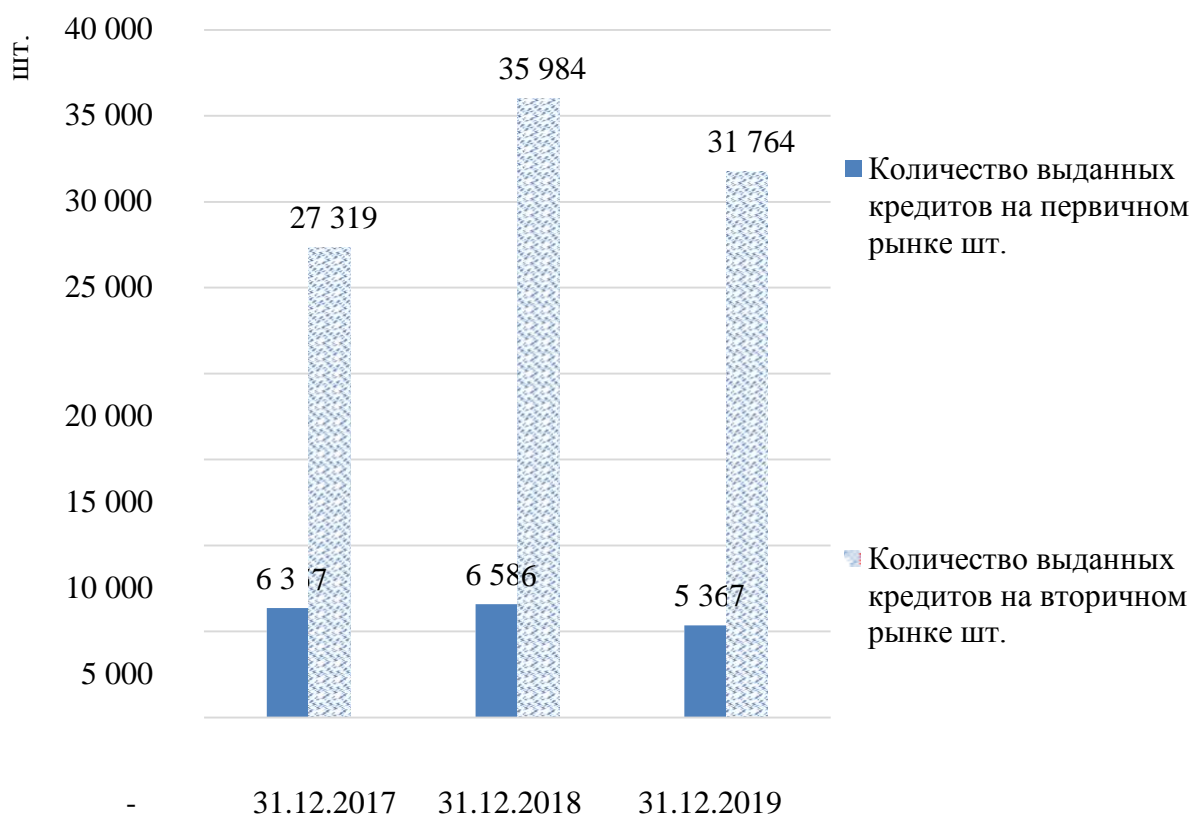


Рисунок 2.8 – Динамика выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области в зависимости от рынка, шт.

Количество выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области на первичном рынке составило 6 357 шт. в 2017 году, 6 586 шт. в 2018 году и 5 367 шт. в 2019 году. Темпы роста за 2017 год составили 103,6%, за 2019 год 81,5%, то есть происходит снижение выданных кредитов.

Количество выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области на вторичном рынке составило 27 319 шт. в 2017 году, 35 984 шт. в 2018 году и 31 764 шт. в 2019 году.

Таким образом, по сравнению с базовым периодом количество выданных кредитов снижается как на первичном рынке, так и на вторичном. Основной причиной является снижение покупательского спроса. Далее проанализируем структуру выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области. На рисунке 2.9 показана структура выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2017 год.

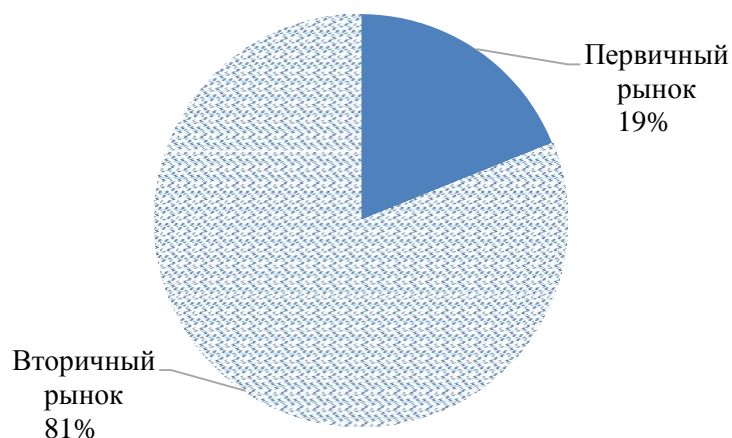


Рисунок 2.9 – Структура выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2017 год, в%

В 2017 году следующее распределение: 81% на вторичном рынке, 19% на первичном рынке.

На рисунке 2.10 показана структура выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2018 год.

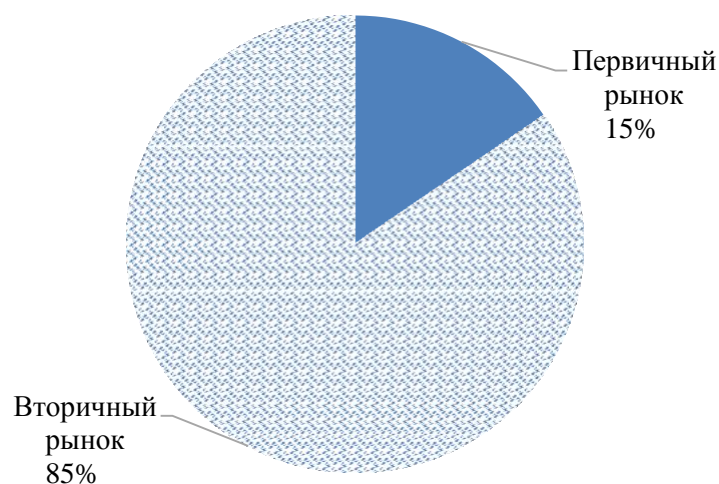


Рисунок 2.10 – Структура выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2018 год, в%

В 2018 году следующее распределение: 85% на вторичном рынке (происходит увеличение доли по сравнению с прошлым периодом), 15% на первичном рынке (происходит снижение доли по сравнению с прошлым периодом).

На рисунке 2.11 показана структура выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2019 год.

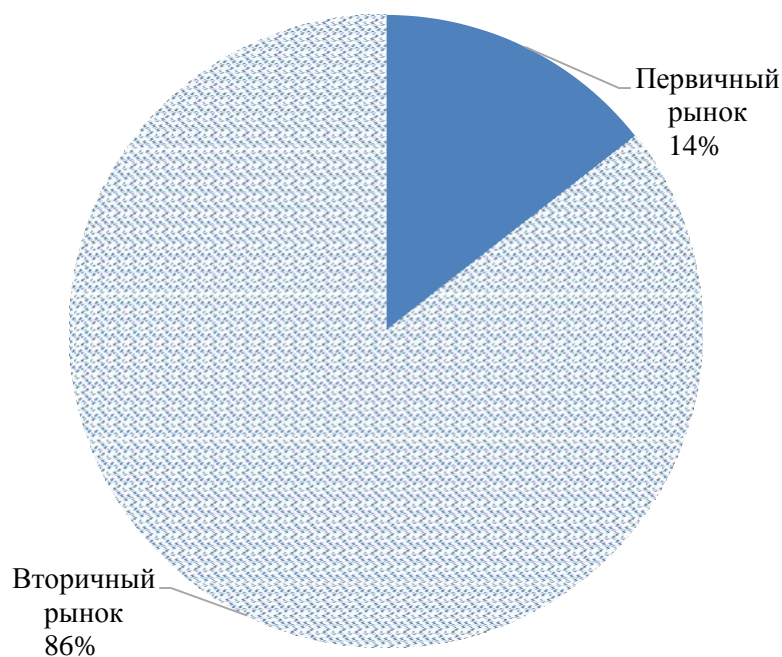


Рисунок 2.11 – Структура выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2019 год, в%

В 2018 году следующее распределение: 86% на вторичном рынке (происходит увеличение доли по сравнению с прошлым периодом), 14% на первичном рынке (происходит снижение доли по сравнению с прошлым периодом).

Таким образом, проанализировав структуру выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2017-2019 гг. можно сделать вывод, что преобладающая доля выданных жилищных ипотечных кредитов приходится на вторичный рынок, при этом доля этих кредитов приближается к 90%.

На рисунке 2.12 представлена динамика объемов выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2017-2019 гг.

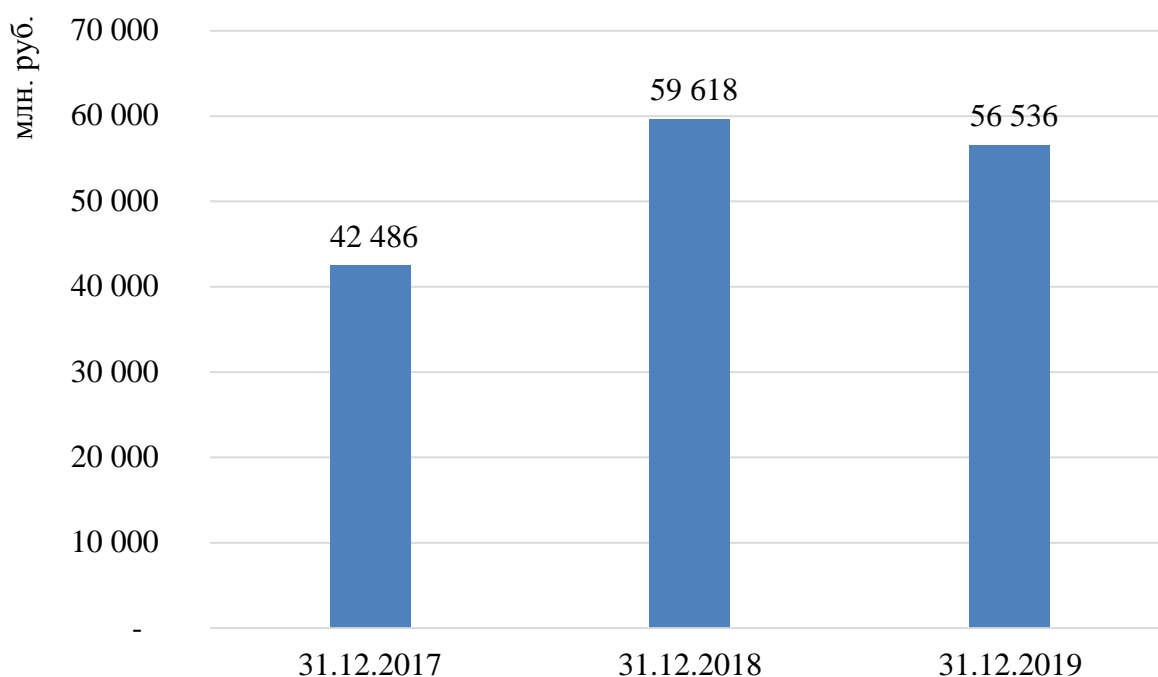


Рисунок 2.12 – Динамика объема выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2017-2019 гг., в млн. руб.

Объем выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2017 год составил 42 486 млн. руб.

Объем выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2018 год составил 59 618 млн. руб. Темпы роста по сравнению с прошлым периодом составили 140,3%.

Объем выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2019 год составил 56 536 млн. руб. Темпы роста по сравнению с прошлым периодом составили 94,8%, то есть происходит снижение объема выданных жилищных ипотечных кредитов, основной причиной чего послужило снижение платежеспособного спроса.

В целом же, по сравнению с 2017 годом происходит увеличение объема выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области (на 14 050 млн. руб.).

Средневзвешенная ставка по жилищным ипотечным кредитам в разрезе вторичного и первичного рынков показана на рисунке 2.13.

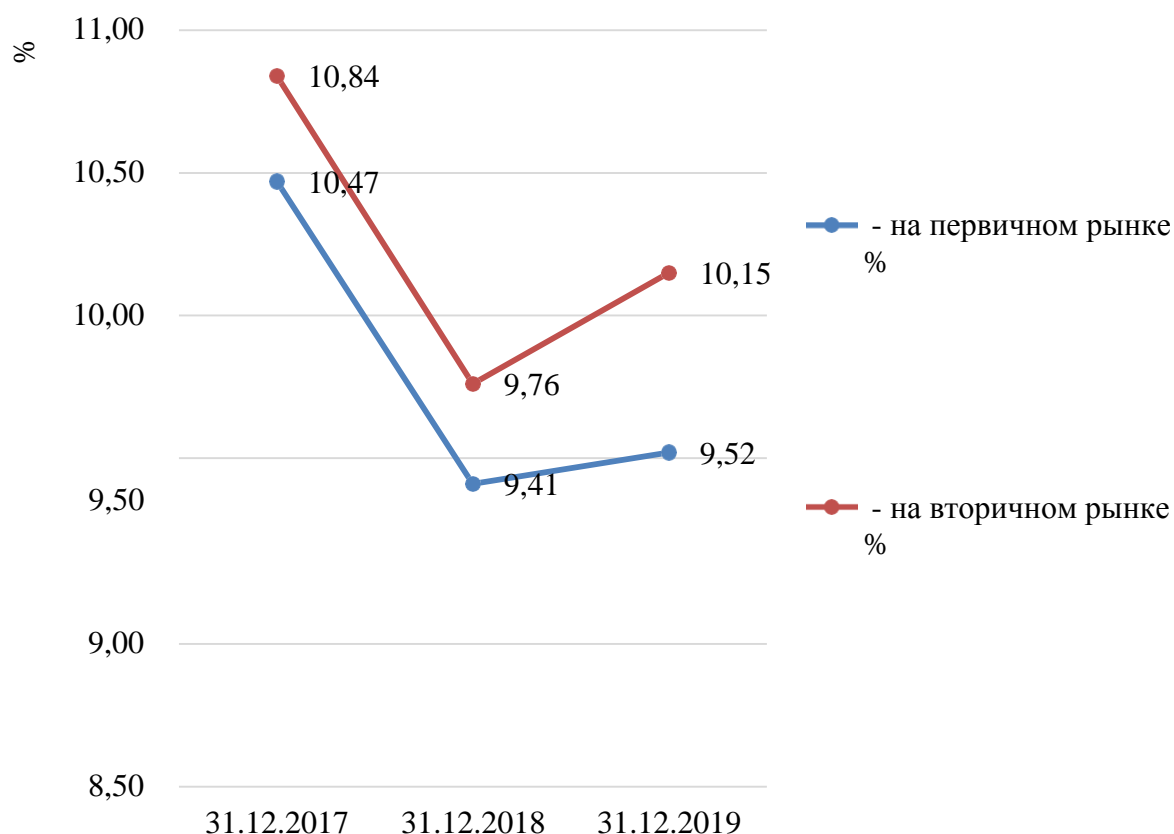


Рисунок 2.13 – Средневзвешенная ставка по жилищным ипотечным кредитам в разрезе вторичного и первичного рынков в Челябинской области

На протяжении рассматриваемого периода происходит колебание средневзвешенной ставки по жилищным ипотечным кредитам на территории Челябинской области как на первичном рынке, так и на вторичном.

На первичном рынке средневзвешенная ставка по жилищным ипотечным кредитам колеблется на протяжении всего периода: 10,47% в 2017 году, 9,41% в 2018 году и 9,52% в 2019 году. Таким образом, за 2018 год происходит снижение ставки, за 2019 год темпы роста увеличиваются и составляют 101,2%.

На вторичном рынке средневзвешенная ставка по жилищным ипотечным кредитам также колеблется на протяжении всего периода: 10,84% в 2017 году, 9,76% в 2018 году и 10,15% в 2019 году. Таким образом, за 2018 год происходит снижение ставки (темп роста составил 90%), за 2019 год темпы роста увеличиваются и составляют 104%.

На рисунке 2.14 представлена средняя сумма жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области.

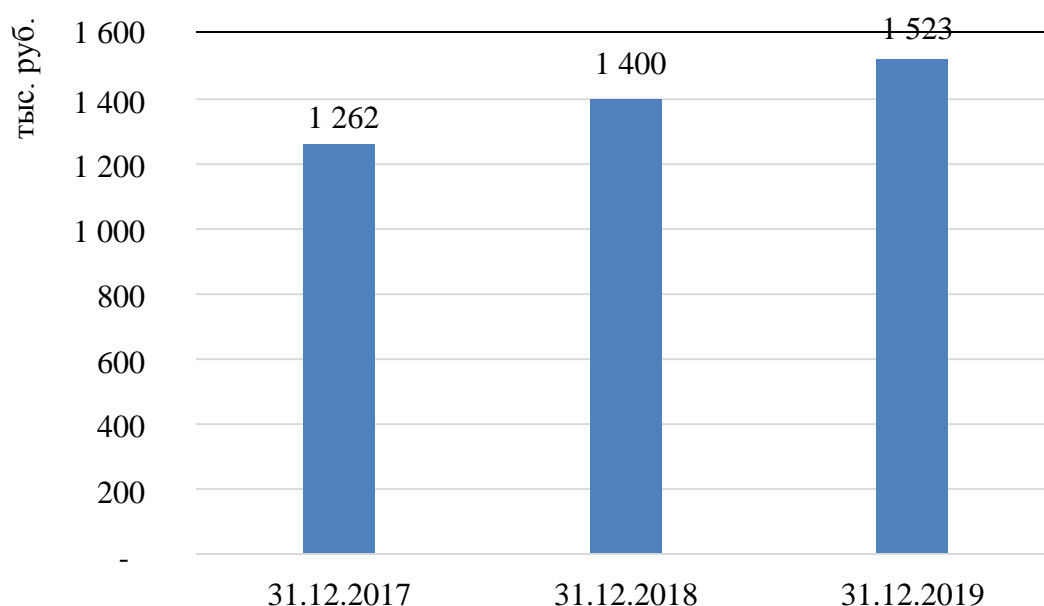


Рисунок 2.14 – Средняя сумма жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области за 2017-2019 гг., в тыс. руб.

На протяжении рассматриваемого периода происходит увеличение средней суммы жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области с 1 262 тыс. руб. в 2017 году до 1 523 тыс. руб. в 2019 году. Темпы роста составили 110,9% за 2018 год и 108,8% за 2019 год. Таким образом, несмотря на увеличение средней суммы одного жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области, темпы роста средней суммы снижаются.

Далее проанализируем средний срок жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области, показанный на рисунке 2.15.

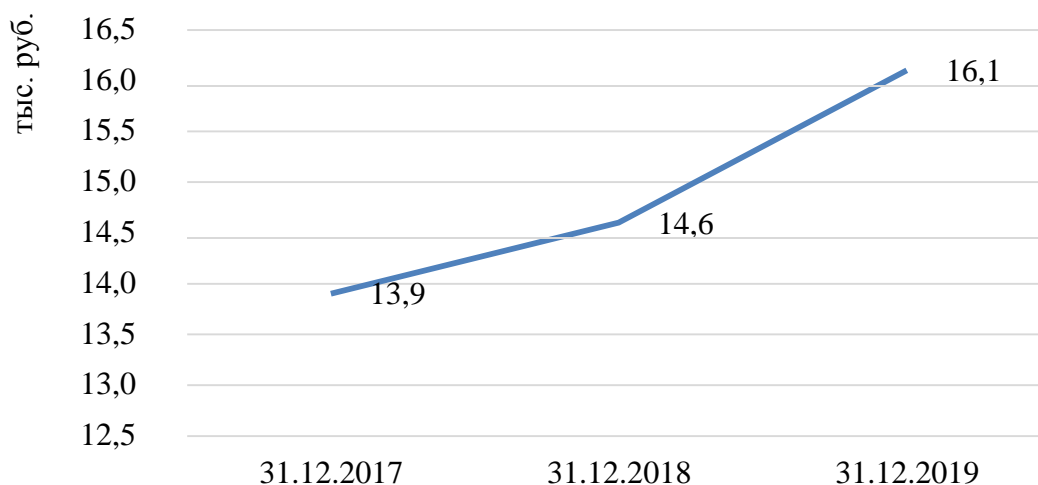


Рисунок 2.15 – Средний срок жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области

Средний срок жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области увеличивается на протяжении рассматриваемого периода: 13,9 лет в 2017 году, 14,6 лет в 2018 году и 16,1 лет в 2019 году. Причиной увеличения среднего срока жилищного ипотечного кредита на территории области послужило увеличение стоимости жилой недвижимости, в результате чего многие заёмщики были вынуждены оформить ипотечный кредит на более долгий срок.

Проанализируем совокупный объем задолженности по ипотечным кредитам, показанный на рисунке 2.16.

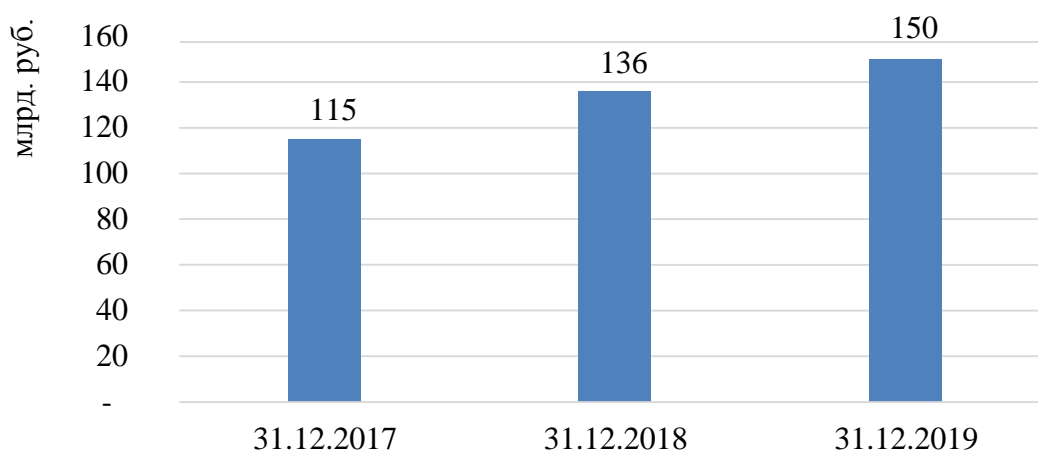


Рисунок 2.16 – Совокупный объем задолженности по ипотечным кредитам на территории Челябинской области, в млрд. руб.

На протяжении рассматриваемого периода происходит увеличение совокупного объема задолженности по ипотечным кредитам на территории Челябинской области: 115 млрд. руб. за 2017 год, 136 млрд. руб. за 2018 год и 150 млрд. руб. за 2019 год. Это связано с увеличением числа заключенных ипотечных жилищных сделок.

Далее проанализируем долю просроченных платежей в общей доле задолженности, показанную на рисунке 2.17.

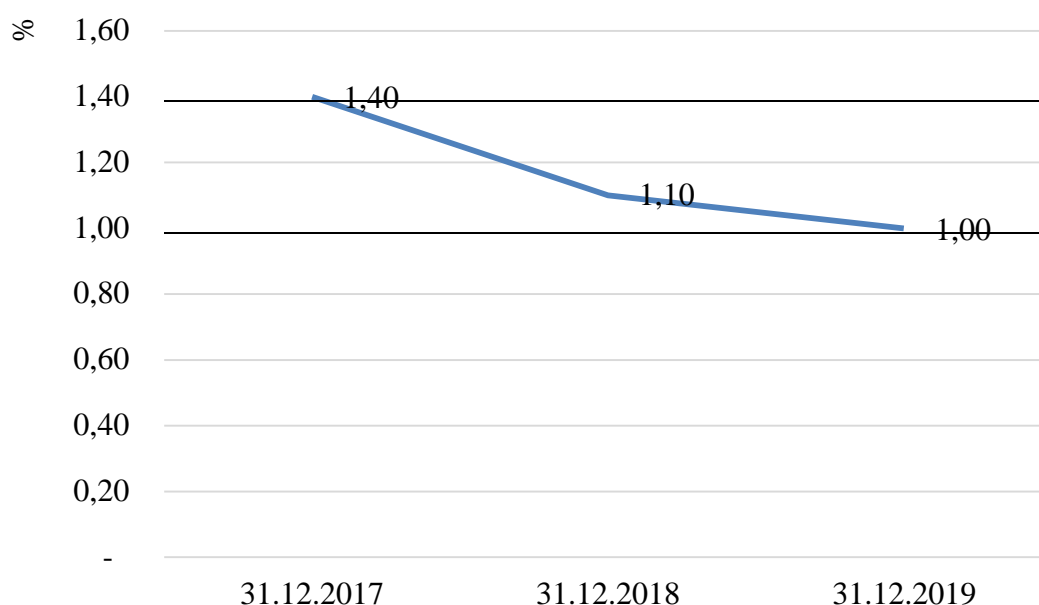


Рисунок 2.17 – Доля просроченных платежей в общей доле задолженности, в%

Снижение доли просроченных платежей в общей доле задолженности с 1,40% в 2017 году до 1% в 2019 году заслуживает положительной оценки.

В рамках государственной программы Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области» действует подпрограмма «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области».

Согласной данной подпрограмме предоставление социальных выплат планировалось осуществить для 624 молодых учителей. При этом фактически помощь получили только 44 молодых учителя.

Выводы по второй главе

По результатам анализа, проведенного во второй главе исследования, было определено что становление полноценной системы ипотечного кредитования в Челябинской области началось в 2000 году.

В настоящее время на территории Челябинской области действует большое количество программ ипотечного кредитования. На момент исследования стандартную ипотеку в Челябинской области можно оформить, выбрав из 178 предложений разных банков и оформить от 1.6%.

В настоящий период времени на территории Челябинской области действует программа «Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в

Челябинской области на 2014-2020 гг.», которая направлена на стабилизацию рынка ипотечного жилищного кредитования и разработку новых кредитных схем.

Разработка новых кредитных схем направлена на стимулирование развития жилищного строительства и активизацию инвестиционной деятельности в строительстве жилья

Государственное бюджетное финансирование в рамках подпрограммы направлено на непосредственную поддержку граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в форме предоставления им целевых адресных социальных выплат на погашение части взятого ипотечного жилищного кредита (займа).

Общий объем финансирования на 2014-2020 годы составляет 577,50 млн. рублей, в том числе: за счет средств областного бюджета – 21,00 млн. рублей; местных бюджетов – 31,50 млн. рублей, собственные и заемные средства граждан – 525,00 млн. рублей.

На следующем этапе исследования был проведен анализ рынка ипотечного кредитования в Челябинской области.

В 2019 году кредитными организациями Челябинской области на приобретение и строительство жилья выдано 37 131 ипотечных жилищных кредитов. Темпы роста за период составили 87,2%, то есть произошло снижение числа выданных кредитов. В 2018 году кредитными организациями Челябинской области на

приобретение и строительство жилья выдано 42570 ипотечных жилищных кредитов. Темпы роста за период составили 126,4%. В 2017 году кредитными организациями Челябинской области на приобретение и строительство жилья выдано 33 676 ипотечных жилищных кредитов.

Количество выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области на первичном рынке составило 6 357 шт. в 2017 году, 6 586 шт. в 2018 году и 5 367 шт. в 2019 году. Темпы роста за 2017 год составили 103,6%, за 2019 год 81,5%, то есть происходит снижение выданных кредитов.

Количество выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области на вторичном рынке составило 27 319 шт. в 2017 году, 35 984 шт. в 2018 году и 31 764 шт. в 2019 году. Темпы роста за 2017 год составили 131,7%, за 2019 год 88,3%, то есть происходит снижение выданных кредитов.

Таким образом, по сравнению с базовым периодом количество выданных кредитов снижается как на первичном рынке, так и на вторичном. Основной причиной является снижение покупательского спроса.

Проанализировав структуру выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2017-2019 гг. можно сделать вывод, что преобладающая доля выданных жилищных ипотечных кредитов приходится на вторичный рынок, при этом доля этих кредитов приближается к 90%.

Объем выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2019 год составил 56 536 млн. руб. Темпы роста по сравнению с прошлым периодом составили 94,8%, то есть происходит снижение объема выданных жилищных ипотечных кредитов, основной причиной чего послужило снижение платежеспособного спроса. В целом же, по сравнению с 2017 годом происходит увеличение объема выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области (на 14 050 млн. руб.).

На протяжении рассматриваемого периода происходит колебание средневзвешенной ставки по жилищным ипотечным кредитам на территории Челябинской области как на первичном рынке, так и на вторичном.

На первичном рынке средневзвешенная ставка по жилищным ипотечным кредитам колеблется на протяжении всего периода: 10,47% в 2017 году, 9,41% в 2018 году и 9,52% в 2019 году. Таким образом, за 2018 год происходит снижение ставки (темп роста составил 89,9%), за 2019 год темпы роста увеличиваются и составляют 101,2%.

На вторичном рынке средневзвешенная ставка по жилищным ипотечным кредитам также колеблется на протяжении всего периода: 10,84% в 2017 году, 9,76% в 2018 году и 10,15% в 2019 году. Таким образом, за 2018 год происходит снижение ставки (темп роста составил 90%), за 2019 год темпы роста увеличиваются и составляют 104%.

На протяжении рассматриваемого периода происходит увеличение средней суммы жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области с 1 262 тыс. руб. в 2017 году до 1 523 тыс. руб. в 2019 году. Темпы роста составили 110,9% за 2018 год и 108,8% за 2019 год. Таким образом, несмотря на увеличение средней суммы одного жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области, темпы роста средней суммы снижаются.

Средний срок жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области увеличивается на протяжении рассматриваемого периода: 13,9 лет в 2017 году, 14,6 лет в 2018 году и 16,1 лет в 2019 году. Причиной увеличения среднего срока жилищного ипотечного кредита на территории области послужило увеличение стоимости жилой недвижимости, в результате чего многие заёмщики были вынуждены оформить ипотечный кредит на более долгий срок.

На протяжении рассматриваемого периода происходит увеличение совокупного объема задолженности по ипотечным кредитам на территории Челябинской области: 115 млрд. руб. за 2017 год, 136 млрд. руб. за 2018 год и 150 млрд. руб. за 2019 год. Это связано с увеличением числа заключенных ипотечных жилищных сделок.

Снижение доли просроченных платежей в общей доле задолженности с 1,40% в 2017 году до 1% в 2019 году заслуживает положительной оценки.

3 РАЗРАБОТКА МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1 Основные проблемы функционирования системы ипотечного кредитования в Челябинской области

Устойчивый рост ипотечного кредитования за последнее десятилетие привел к росту социальной значимости ипотечного рынка. Затруднения, испытываемые отдельными ипотечными заемщиками при обслуживании своих обязательств, стали достаточно массовым явлением и потребовали выработки специальных мер их поддержки. Подобные меры не только обеспечивают социальную защиту населения, но и являются важным механизмом, способствующим развитию ипотечного рынка и, соответственно, финансирования жилищного строительства в целом. С одной стороны, эти меры снижают риск того, что в случае неблагоприятной жизненной ситуации у заемщика долговая нагрузка по ипотечному кредиту будет усугублять сложившуюся ситуацию. Зная о существовании таких мер, потенциальные заемщики охотнее привлекают кредиты, что поддерживает спрос на ипотечном рынке. С другой стороны, поддержка ипотечных заемщиков снижает системные риски на ипотечном рынке, обеспечивая сохранение привлекательности ипотечного кредитования для банков [37, с. 35].

Проблемы функционирования системы ипотечного кредитования в Челябинской области аналогичны общероссийским тенденциям в данной сфере. В связи с этим проведем обзор возможных проблем и способов их решения на общероссийском рынке ипотечного кредитования.

В целях решения проблем в системе ипотечного кредитования Банк России принимает активное участие, реализуя меры по развитию жилищного строительства и рынка ипотечного кредитования.

Рассмотрим, какие меры поддержки системы ипотечного кредитования были приняты в течение 2019 года (рисунок 3.1).

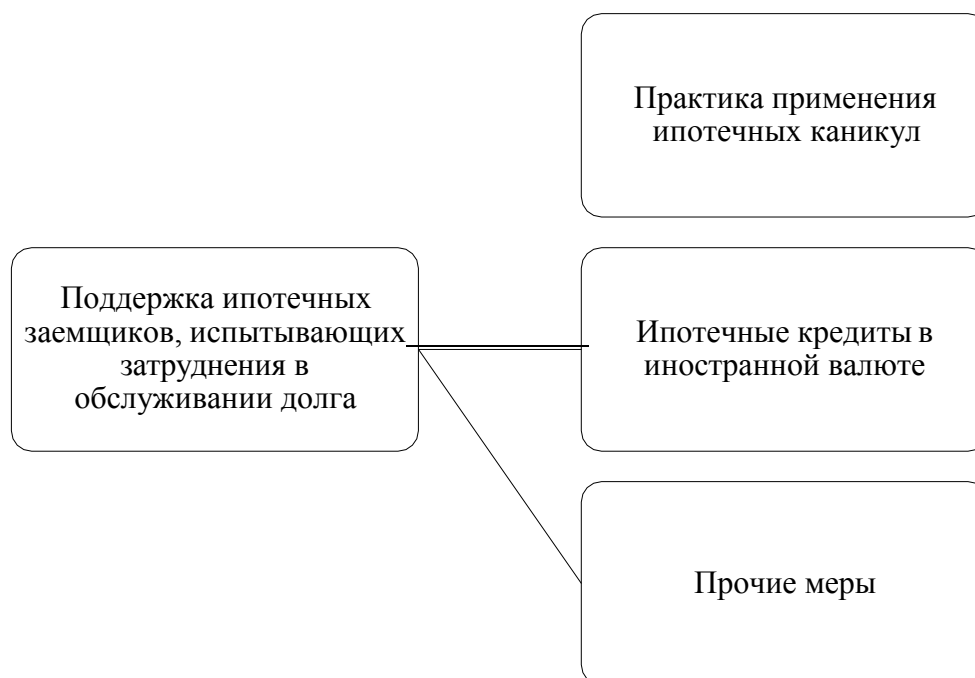


Рисунок 3.1 – Поддержка ипотечных заемщиков, испытывающих затруднения в обслуживании долга

Рассмотрим подробнее указанные на рисунке меры поддержки.

1. Практика применения ипотечных каникул.

При поддержке Банка России был принят Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ (вступил в силу 31.07.2019), предоставивший заемщикам, находящимся в трудной жизненной ситуации, право получить ипотечные каникулы. Такие каникулы могут длиться до 6 месяцев и предполагают полное приостановление платежей по кредиту либо уменьшение их размера (по выбору заемщика). Данные нормы обеспечивают защиту прав ипотечных заемщиков, дают им возможность преодолеть временные финансовые трудности и не лишиться единственного жилья.

Механизм ипотечных каникул очень важен для поддержки заемщика, попавшего в трудную жизненную ситуацию. Он позволяет при необходимости обратиться к своему кредитору с просьбой взять «передышку» в платежах, чтобы решить текущие проблемы или найти новую работу. Успешное разрешение проблем заемщика позволит после завершения каникул обслуживать ипотечный кредит своевременно и в полном объеме.

В целях осуществления мониторинга за реализацией кредитными организациями закона о предоставлении ипотечных каникул Банк России на ежеквартальной основе запрашивает данные о количестве поступивших требований заемщиков о предоставлении ипотечных каникул и результатах их рассмотрения, а также анализирует существующую практику по реализации кредиторами норм указанного закона.

Всего за второе полугодие 2019 г. в 30 крупнейших ипотечных банков поступило 15,5 тыс. требований заемщиков о предоставлении ипотечных каникул, из них 12,5 тыс. было рассмотрено банками по существу с принятием окончательного решения, принято около 8 тыс. решений о предоставлении ипотечных каникул.

Причины отказов в предоставлении ипотечных каникул представлены на рисунке 3.2.



Рисунок 3.2 – Причины отказов в предоставлении ипотечных каникул

Основными причинами обращения граждан за ипотечными каникулами являются снижение уровня доходов, потеря работы и увеличение количества

иждивенцев. При этом заемщики в подавляющем большинстве случаев просят приостановить платежи по кредитному договору, а не уменьшить их размер.

Таким образом, причины отказов в предоставлении ипотечных каникул можно разделить на две основные категории

а) несоблюдение требований законодательства, в частности: заявитель не подтвердил нахождения в трудной жизненной ситуации, несоответствие предмета залога требованиям закона, превышение максимального размера кредита;

б) иные причины, в частности: непредставление необходимых документов, наличие существенной просрочки либо судебного спора о взыскании, отказ заемщика от требования о предоставлении ипотечных каникул, необходимость оформления правопреемства в случае смерти заемщика.

Следует отметить, что механизм предоставления ипотечных каникул активно используется банками и заемщиками. Вместе с тем в настоящее время имеется ряд неурегулированных вопросов, требующих дополнительной оценки и выработки путей решения.

В частности, это вопросы представления документов, подтверждающих трудную жизненную ситуацию, информирования заемщиков о причинах отказов в предоставлении ипотечных каникул, порядка взаимодействия кредитора и заемщика при запросе подтверждающих документов, в том числе определения сроков представления заемщиками таких документов и последствий их непредставления. С учетом того, что инструмент ипотечных каникул функционирует менее одного года, для оценки практики его использования и выработки предложений по его дальнейшему совершенствованию требуется анализ его применения за более длительный период.

В частности, это вопросы представления документов, подтверждающих трудную жизненную ситуацию, информирования заемщиков о причинах отказов в предоставлении ипотечных каникул, порядка взаимодействия кредитора и заемщика при запросе подтверждающих документов, в том числе определения сроков представления заемщиками таких документов и последствий их непредставления. С учетом того, что инструмент ипотечных каникул

функционирует менее 1 года, для оценки практики его использования и выработки предложений по его дальнейшему совершенствованию требуется анализ его применения за более длительный период.

2. Ипотечные кредиты в иностранной валюте

С начала реализации Программы помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков³⁵ (август 2017 г.) Банком России, в частности Службой по защите прав потребителей и обеспечению доступности финансовых услуг³⁶, была организована системная работа по выстраиванию диалога между ипотечными заемщиками, имеющими обязательства в иностранной валюте, и кредиторами, с привлечением участвующих в реализации Программы помощи министерств, АО «ДОМ.РФ», подразделений Банка России. Был организован учет и анкетирование ипотечных заемщиков, обратившихся в Общественную приемную Банка России.

С целью сближения позиций заемщиков и кредиторов и выработки договоренностей между ними с начала реализации Программы помощи Банк России проводил четырехсторонние встречи с участием кредиторов, заемщиков, представителей АО «ДОМ.РФ» и Банка России. В большинстве случаев встречи позволили найти компромиссные решения между заемщиками и кредиторами и добиться проведения реструктуризации в рамках Программы помощи. Всего при участии сотрудников Службы удалось реструктурировать более 1,6 тыс. кредитов (около 15% от общего количества валютных ипотечных кредитов, выданных за последние 10 лет).

Кроме того, Служба оказывала консультационную поддержку ипотечным заемщикам. Эта поддержка оказывалась как в форме индивидуальных консультаций в Общественной приемной Банка России (2,2 тыс. консультаций к началу 2020 г.), так и в форме коллективных и индивидуальных встреч сотрудников Службы с заемщиками, а также участия в приеме граждан в Министерстве финансов Российской Федерации.

Одновременно Банк России взаимодействовал с кредитными организациями, стремясь оптимизировать операции по реструктуризации валютной ипотеки. В частности, были достигнуты договоренности с кредиторами о возможности

приостановления процедур взыскания на время участия заемщиков в Программе помощи. Службой были подготовлены, представлены на рассмотрение и после одобрения Межведомственной комиссией³⁷ доведены до кредитных организаций – участников Программы помощи рекомендации по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, основанные на обобщении лучших практик в данной области.

Действия Банка России способствовали дальнейшему сокращению объемов рынка валютной ипотеки. К началу 2020 г. портфель валютных ипотечных кредитов российских банков составил менее 350 млн долл. США (почти в три раза меньше, чем в середине 2017 г., когда началась реализация Программы помощи). Эти данные представлены на рисунке 3.3.

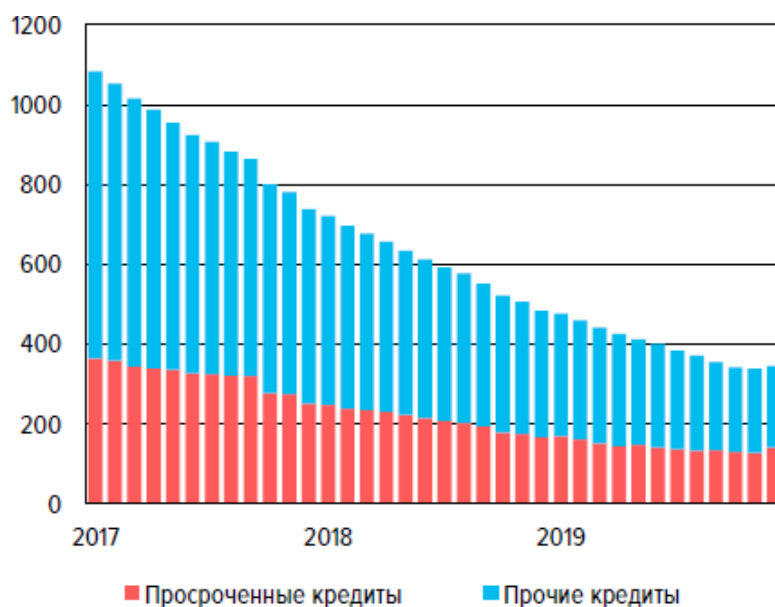


Рисунок 3.3 – Портфель ипотечных кредитов в иностранной валюте (млн долл.)

Новые ипотечные кредиты в иностранной валюте почти не предоставлялись (за 2017-2019 гг. выдано менее 50 кредитов). Благодаря этому уязвимость ипотечного рынка и в целом сферы финансирования жилищного строительства к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры устойчиво снижалась.

Предпринятые усилия позволили снизить уровень напряженности в сегменте валютного ипотечного кредитования. Так, если при проведении Общероссийского дня приема граждан в декабре 2017 г. на организованную совместно с АО

«ДОМ.РФ» и Банком России площадку обратилось около 150 заемщиков, то при проведении такого же мероприятия в 2018 и 2019 гг. не было зафиксировано ни одного обращения заемщиков, чьи кредиты номинированы в иностранной валюте. Количество граждан, не согласных с предложением кредитора об условиях реструктуризации, снизилось с 32,5% участников Программы, обратившихся в Банк России, на 30.06.2017 до 8,8% на 15.01.2020; доля реструктурированных кредитов выросла с 51,2 до 81,2% на эти же даты.

3. Прочие меры

Правительство Российской Федерации и Минстрой России в начале 2020 г. разработали проект государственной программы поддержки рынка жилья посредством развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС), в том числе механизмов его кредитования. Согласно проекту, в 2020-2024 гг. в России должно быть построено 180 млн кв. м частных жилых домов. На поддержку отрасли из федерального бюджета предполагается выделить 137,7 млрд рублей.

Целевой показатель объема ввода индивидуальных жилых домов – 40 млн кв. м по итогам 2024 г. (1 / 3 часть от 120 млн кв. м по национальному проекту «Жилье и городская среда»).

В настоящее время в России ипотечное кредитование ИЖС не получило широкого распространения. Потребность в данном виде кредитования обеспечивается в основном за счет потребительского кредитования или ипотечного кредитования с оформлением в залог иного объекта недвижимости.

В случае с ИЖС существует проблема с получением ипотечного кредита, поскольку для банков фактически отсутствует ликвидный залог при таком строительстве. В новой программе предусмотрены меры, которые позволят населению при индивидуальном строительстве получать ипотечные кредиты.

Банком России в Минстрой России была представлена позиция по проекту программы, в частности отмечена необходимость определения мер для защиты средств физических лиц при реализации механизма ИЖС, механизма контроля качества и своевременности строительства.

Кроме того, в целях развития рынка ипотечного жилищного кредитования с 1 января 2020 года и до 2024 года в России начала действовать масштабная национальная программа по развитию сельских территорий. Одно из направлений госпрограммы – льготное кредитование. Ставки будут рекордно низкими – от 2,7% годовых.

Таким образом, на основе проведенного анализа можно выделить следующие проблемы развития рынка жилищного ипотечного кредитования в Челябинской области (таблица 3.1).

Таблица 3.1 – Проблемы развития рынка жилищного ипотечного кредитования в Челябинской области

№ п/п	Проблема	Проявление проблемы
1	Снижение количества выданных ипотечных кредитов в целом	Темпы снижения составили 87,2%
2	Снижение количества выданных ипотечных кредитов на первичном рынке	Темпы снижения составили 81,5%
3	Снижение количества выданных ипотечных кредитов на вторичном рынке	Темпы снижения составили 88,3%
4	Неэффективная реализация подпрограммы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области»	План: 624 учителя Факт: 44 молодых учителя

Таким образом, рассмотрев различные проблемы и меры по развитию рынка ипотечного жилищного кредитования разработаем ряд рекомендаций по развитию ипотечного жилищного кредитования на территории Челябинской области.

3.2 Направления совершенствования системы ипотечного кредитования в Челябинской области и оценка эффективности разработанных мероприятий

По результатам проведенного анализа было определено, что в рамках государственной программы Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области»

была принята подпрограмма «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области».

Согласной данной подпрограмме предоставление социальных выплат планировалось осуществить для 624 молодых учителей. При этом фактически помощь получили только 44 молодых учителя. С 2015 года молодые учителя Челябинской области потеряли льготу по предоставлению фиксированной процентной ставки не более 8,5% годовых по льготным ипотечным кредитам. Потеря льготы обусловлена объективными причинами, связанными с увеличением Банком России ключевой ставки и, как следствие, невозможностью предоставления молодым учителям ипотечных кредитов под 8,5% годовых. При этом в настоящее время ключевая ставка составляет всего 5,5%, таким образом, ограничения на действие программы по ипотечному кредитованию отсутствуют.

Рассчитаем индекс доступности жилья для молодого учителя. Исходные данные: семья из трех человек (2-е взрослых и один ребенок). Расчет индекса доступности жилья для молодых учителей представлен в таблице 3.2.

Таблица 3.2 – Расчет индекса доступности жилья для молодых учителей

№ п/п	Показатель	Значение
1	Средняя заработная плата учителей общего образования в Челябинской области, руб. (на 01.01.2020)	33 302
2	Исходные данные для расчета индекса доступности жилья	
2.1	- средняя стоимость квадратного метра, в руб.	41 681
2.2	- размер социального стандарта жилой площади, кв.м.	18 кв.м./1 чел. (54 кв.м. на 3-х человек)
2.3	годовой доход, руб.	399 624
3	Индекс доступности жилья для данной категории	2,83

Таким образом, индекс доступности жилья для категории молодых учителей составляет 2,83. То есть для приобретения квартиры потребуется копить денежные средства в течение почти 3 лет. Однако действующая в России методика расчета предполагает, что все заработанные средства будут откладываться в полном объеме, что является невозможным. Таким образом, учитывая низкий уровень оплаты труда данной категории, а также высокую стоимость жилья, покупка квартиры для рассматриваемой категории является крайне затруднительной без оформления ипотеки.

Рассмотрев различные проблемы и меры по развитию рынка ипотечного жилищного кредитования разработаем ряд рекомендаций по развитию ипотечного жилищного кредитования на территории Челябинской области, разработаем проект программы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы». Актуальность данной программы обусловлена многими причинами.

В Челябинской области наблюдается снижение численности контингента молодых учителей в государственных и муниципальных общеобразовательных организациях. После получения высшего и среднего профессионального педагогического образования лишь 30% выпускников работают по специальности. Более 50% из них в течение пяти лет увольняются из школы, что связано, в первую очередь, с низким уровнем оплаты труда молодых учителей, при котором решение жилищных проблем без привлечения кредитных ресурсов невозможно. Однако для получения ипотечного жилищного кредита необходим первоначальный взнос не менее 10% от стоимости приобретаемого жилья, причем чем меньше первоначальный взнос, тем, как правило, выше процентная ставка по кредиту.

Молодые учителя чаще всего являются приобретателями первого в своей жизни жилья, а значит, не имеют в собственности жилья, которое можно было бы использовать как актив для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита, а также они еще не имели возможности накопить средства на эти цели. Отсутствие возможности собрать требуемую сумму для внесения достаточного первоначального взноса в целях установления реальной для

рассматриваемой категории населения процентной ставки лишает молодых преподавателей надежды на решение жилищной проблемы и заставляет искать более высокооплачиваемую работу в других сферах деятельности. В системе образования Челябинской области складывается кризисная ситуация. Обозначенная проблема требует незамедлительного решения.

По данным Министерства образования и науки Челябинской области, около 30% от общего числа молодых учителей были признаны органами местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области нуждающимися в улучшении жилищных условий.

В сложившейся ситуации наиболее приемлемым путем решения обозначенной проблемы является принятие и реализация подпрограммы, мероприятиями которой будет предусмотрено оказание государственной поддержки молодым учителям по оплате части первоначального взноса по ипотечному кредиту на приобретение жилья.

Таким образом, представим причины необходимости принятия данной программы в графическом виде на рисунке 3.4.

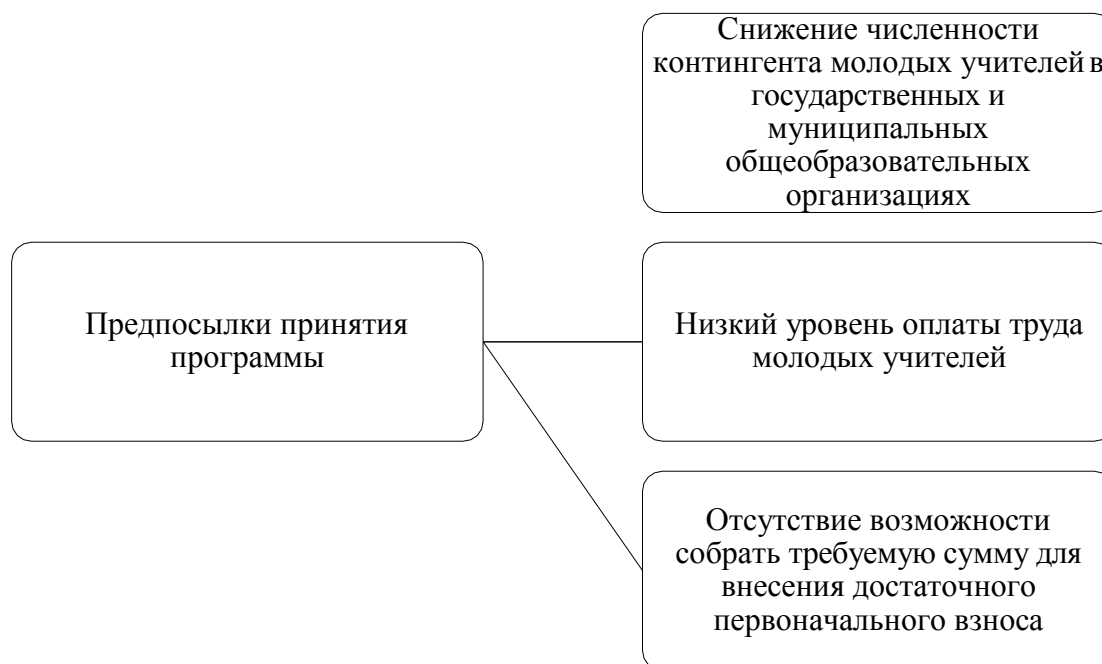


Рисунок 3.4 – Предпосылки принятия программы

На рисунке 3.5 показаны цели и задачи программы (проекта программы) «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы».

Цели программы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы»

- государственная поддержка в решении жилищной проблемы молодых, в возрасте до 35 лет, учителей государственных областных или муниципальных общеобразовательных организаций, реализующих образовательные программы начального общего, основного общего и среднего общего образования, признанных нуждающимися в жилых помещениях по основаниям, установленным статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации, в связи с предоставлением им ипотечного кредита (займа) на приобретение жилья с уровнем процентной ставки не более 5,5% годовых

Задачи программы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы»

- предоставление молодым учителям - участникам подпрограммы социальных выплат на оплату первоначального взноса по ипотечному кредиту (займу) с уровнем процентной ставки не более 5,5 процента годовых на приобретение жилого помещения в размере 20 процентов от расчетной (средней) стоимости жилья, но не более 20 процентов от стоимости жилого помещения или объекта долевого строительства, установленной договором приобретения жилого помещения (объекта долевого строительства);
- создание условий для привлечения молодыми учителями собственных средств, дополнительных финансовых средств организаций, предоставляющих ипотечные кредиты (займы) для приобретения жилья

Рисунок 3.5 – Цели и задачи программы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы»

Основные принципы реализации подпрограммы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы»

- добровольность участия в подпрограмме молодых учителей;
- возможность для молодых учителей только 1 раз реализовать свое право на получение государственной поддержки за счет средств областного и федерального бюджетов, предоставляемых в рамках подпрограммы.

Перечень основных мероприятий программы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы» показана в таблице 3.2.

Таблица 3.3 – Перечень основных мероприятий

№ п/п	Наименование мероприятий
1.	Предоставление социальных выплат молодым учителям на оплату первоначального взноса по ипотечному кредиту (займу) на приобретение жилого помещения
2.	Организация учета молодых учителей, нуждающихся в жилых помещениях
3.	Выпуск бланков свидетельств о праве на получение социальной выплаты
4.	Организация работы по предоставлению ипотечных кредитов (займов) молодым учителям в рамках подпрограммы
5.	Ведение единой информационной базы данных об участниках подпрограммы, получивших социальные выплаты
6.	Освещение в средствах массовой информации целей и задач подпрограммы и вопросов по ее реализации

В качестве целевых индикаторов используем данные прошлой подпрограммы (целевой показатель не был достигнут):

- 2021 год – 290 молодых учителей;
- 2022 год – 290 молодых учителей.

Таким образом, общее число получателей помощи составит 580 молодых учителей ($624 - 44 = 580$).

Источники финансирования по программе показаны в таблице 3.4.

Таблица 3.4 – Источники финансирования, в млн. руб.

Источник финансирования	2021	2022	Всего
Областной бюджет	51,57	51,57	103,14
Внебюджетные источники	150,79	150,79	301,58
Итого	202,36	202,36	404,72

К внебюджетным источникам относятся:

– средства организаций, предоставляющих молодым учителям ипотечные кредиты (займы);

– собственные средства молодых учителей, используемые для оплаты части стоимости приобретаемого жилого помещения.

Представим динамику финансирования по программе «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы» на рисунке 3.6.

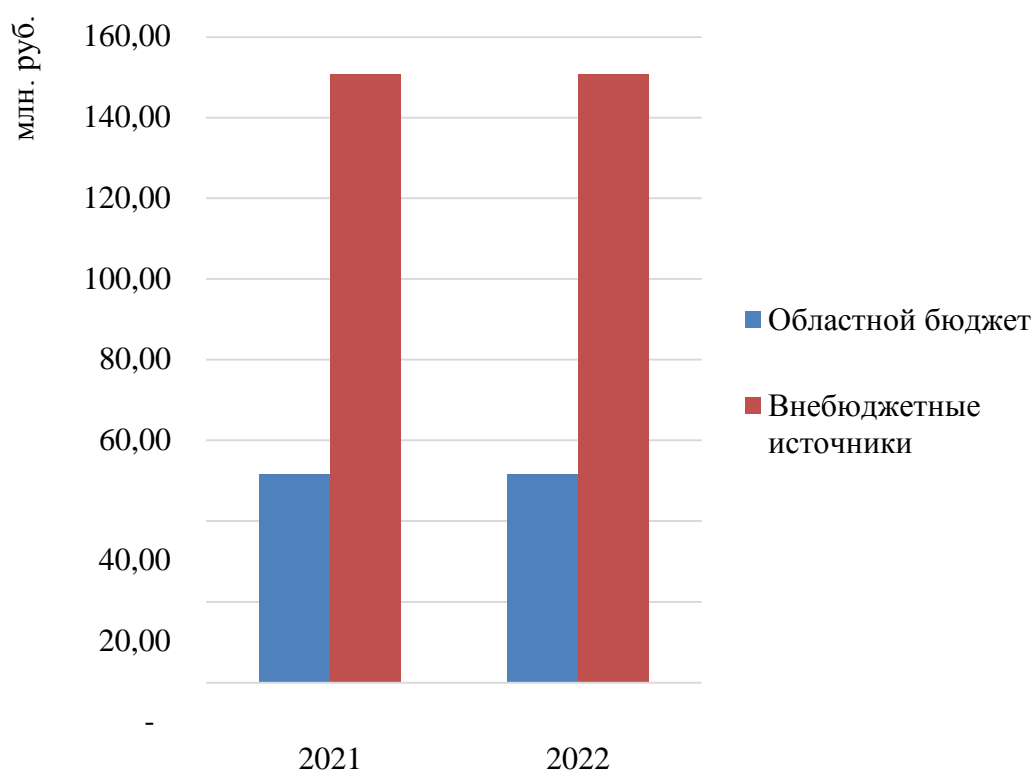


Рисунок 3.6 – Динамика объемов финансирования, в млн. руб.

Таким образом, общий объем финансирования программы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы» составит 404,72 млн. руб.

Далее проведем оценку эффективности реализации государственной программы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы».

3.3 Оценка эффективности реализации направлений совершенствования системы ипотечного кредитования в Челябинской области и оценка эффективности разработанных мероприятий

Таким образом, согласно разработанной программе, молодым учителям будет предоставлено 20% от стоимости жилья в виде социальной выплаты. Недостающую сумму молодые учителя смогут получить в форме ипотеки.

Далее проведем сравнительный анализ платежей по ипотеке по программе и без нее. Исходные данные:

- минимальная стоимость жилья: 1 320 000 рублей;
- первоначальный взнос в формате социальной помощи: 20% от стоимости жилья;
- тело кредита: 1 056 000 рублей (1 320 000 – 20%).

В таблице 3.5 показан расчет суммы переплаты по трем банкам.

Таблица 3.5 - Расчет суммы переплаты по трем банкам

№ п/п	Банк	Без программы	По программе
1	ПАО «Сбербанк» (ставка 8,9%)	Сумма кредита: 1 122 000 Переплата: 576 210 Первоначальный взнос: 198 000	Сумма кредита: 1 056 000 Переплата: 315 314,27
2	ПАО «ВТБ» (ставка 9,9%)	Сумма кредита: 1 188 000 Переплата: 679 726 Первоначальный взнос: 132 000	Сумма кредита: 1 056 000 Переплата: 315 314,27
3	ПАО «Снежинский» (ставка 10,15%)	Сумма кредита: 1 146 000 Переплата: 621 090,21 Первоначальный взнос: 20%	Сумма кредита: 1 056 000 Переплата: 315 314,27

В приложениях представлены расчеты по ипотечным калькуляторам рассмотренных сайтов.

Принципы обеспечения эффективности реализации государственной программы представлены на рисунке 3.7.

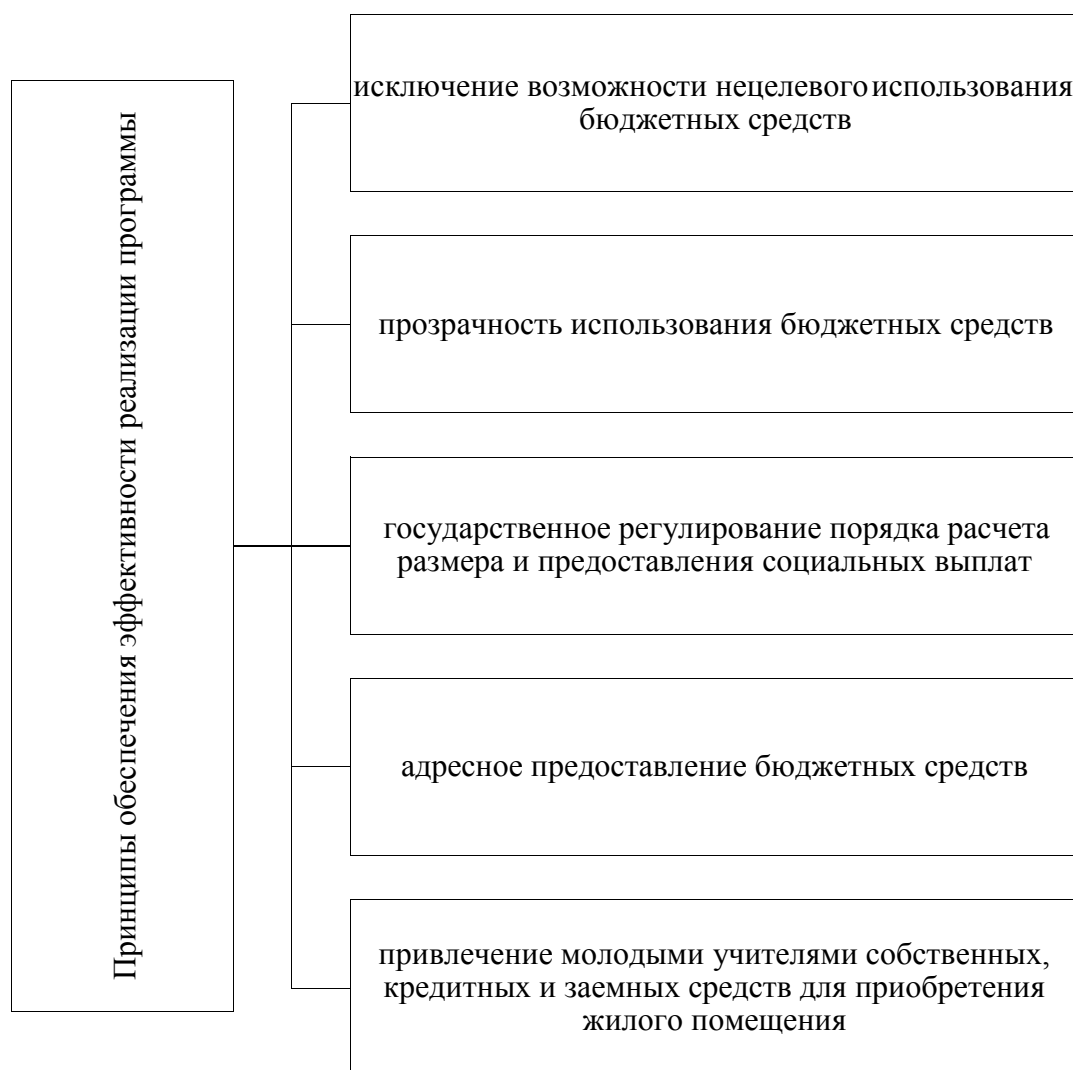


Рисунок 3.7 – Принципы обеспечения эффективности реализации программы

В качестве целевых индикаторов используем данные прошлой подпрограммы (целевой показатель не был достигнут):

- 2021 год – 290 молодых учителей;
- 2022 год – 290 молодых учителей.

Таким образом, общее число получателей помощи составит 580 молодых учителей.

Согласно данным Министерства образования Челябинской области, 1490 человек признаны органами местного самоуправления муниципальных

образований Челябинской области нуждающимися в улучшении жилищных условий. Реализация разработанной программы существенно снизит это число. Представим данные в графическом виде на рисунке 3.8.

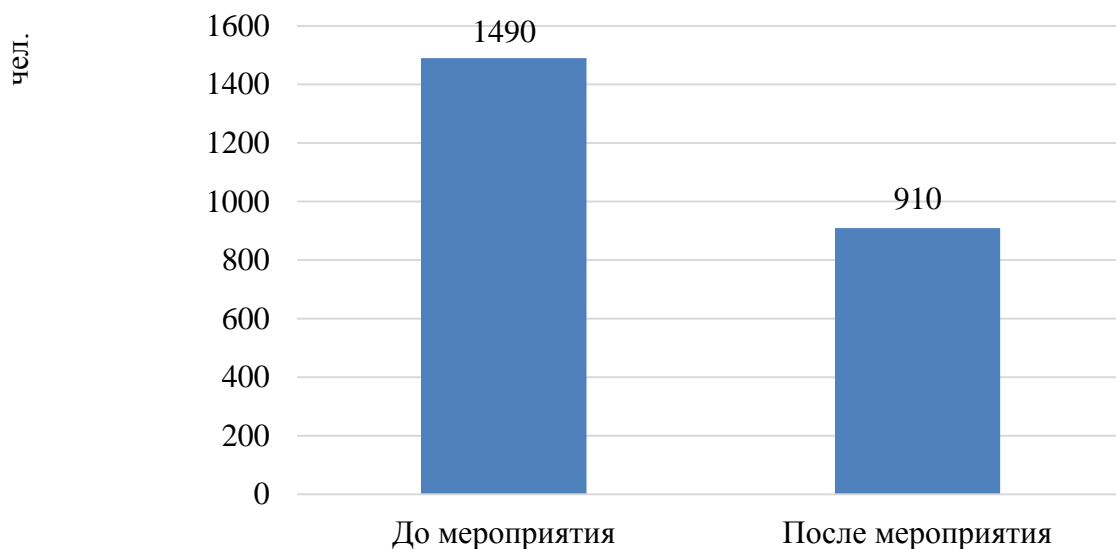


Рисунок 3.8 – Число молодых учителей, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Помимо количественных результатов, реализация данной программы будет направлена на достижение качественных результатов, показанных на рисунке 3.9.



Рисунок 3.9 – Результаты реализации программы

В настоящий момент в системе образования Челябинской области складывается кризисная ситуация. Реализация разработанной программы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы» позволит решить ряд существующих проблем и повысит привлекательность работы в системе образования.

Таким образом, разработка и внедрение данной программы позволит решить ряд существующих проблем.

Выводы по третьей главе

Рассмотрев различные проблемы и меры по развитию рынка ипотечного жилищного кредитования был разработан ряд рекомендаций по развитию ипотечного жилищного кредитования на территории Челябинской области.

Для решения существующих проблем был разработан проект программы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы».

Предпосылки принятия программы заключаются в следующем:

1. Снижение численности контингента молодых учителей в государственных и муниципальных общеобразовательных организациях.
2. Низкий уровень оплаты труда молодых учителей.
3. Отсутствие возможности собрать требуемую сумму для внесения достаточного первоначального взноса.

Цель государственной программы: государственная поддержка в решении жилищной проблемы молодых, в возрасте до 35 лет, учителей государственных областных или муниципальных общеобразовательных организаций, реализующих образовательные программы начального общего, основного общего и среднего общего образования, признанных нуждающимися в жилых помещениях по основаниям, установленным статьей 51 Жилищного кодекса РФ, в связи с предоставлением им ипотечного кредита (займа) на приобретение жилья с уровнем процентной ставки не более 5,5% годовых.

Общий объем финансирования программы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы» составит 404,72 млн. руб.

В качестве целевых индикаторов используем данные прошлой подпрограммы (целевой показатель не был достигнут):

- 2021 год – 290 молодых учителей;
- 2022 год – 290 молодых учителей.

Таким образом, общее число получателей помощи составит 580 молодых учителей. Снизится общее число нуждающихся молодых учителей в улучшении жилищных условий.

Помимо количественных результатов, реализация данной программы будет направлена на достижение качественных результатов:

1. Повышение численности контингента молодых учителей в государственных и муниципальных общеобразовательных организациях.
2. Решение жилищных проблем молодых учителей.
3. Снижение числа нуждающихся молодых учителей в улучшении жилищных условий на 35%.

Таким образом, разработка и внедрение данной программы позволит решить ряд существующих проблем.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенной работы были получены следующие результаты.

В результате теоретических аспектов функционирования механизма ипотечного кредитования было определено, что в настоящее время на территории Российской Федерации действует двухуровневая американская модель ипотечного кредитования, в которой главным агентом вторичного рынка ипотечного кредитования выступает Агентство ипотечного жилищного кредитования, единственным акционером которого является Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (с 2018 г. АИЖК переименовано в «ДОМ.РФ»). В итоге анализа моделей ИЖК, можно отметить, что организация двухуровневой модели вторичного рынка ипотечного кредитования достаточно сложна, и требует больших затрат что, в свою очередь, приводит к удорожанию кредитных ресурсов, для залогодателя. Другим дефектом, является сложность законодательного регулирования подобной модели ИЖК и, как результат, невозможность ясного и эффективного регулирования формирования рынка ИЖК по англо-американской модели в рамках континентальной системы права.

По результатам анализа, проведенного во второй главе исследования, было определено что становление полноценной системы ипотечного кредитования в Челябинской области началось в 2000 году.

В настоящее время на территории Челябинской области действует большое количество программ ипотечного кредитования. На момент исследования стандартную ипотеку в Челябинской области можно оформить, выбрав из 178 предложений разных банков и оформить от 1.6%.

В настоящий период времени на территории Челябинской области действует программа «Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Челябинской области на 2014-2020 гг.», которая направлена на стабилизацию рынка ипотечного жилищного кредитования и разработку новых кредитных схем.

Государственное бюджетное финансирование в рамках подпрограммы направлено на непосредственную поддержку граждан, нуждающихся в улучшении

жилищных условий, в форме предоставления им целевых адресных социальных выплат на погашение части взятого ипотечного жилищного кредита (займа).

Общий объем финансирования на 2014-2020 годы составляет 577,50 млн. рублей, в том числе: за счет средств областного бюджета – 21,00 млн. рублей; местных бюджетов – 31,50 млн. рублей, собственные и заемные средства граждан – 525,00 млн. рублей.

На следующем этапе исследования был проведен анализ рынка ипотечного кредитования в Челябинской области.

В 2019 году кредитными организациями Челябинской области на приобретение и строительство жилья выдано 37 131 ипотечных жилищных кредитов. Темпы роста за период составили 87,2%, то есть произошло снижение числа выданных кредитов. В 2018 году кредитными организациями Челябинской области на приобретение и строительство жилья выдано 42570 ипотечных жилищных кредитов. Темпы роста за период составили 126,4%. В 2017 году кредитными организациями Челябинской области на приобретение и строительство жилья выдано 33 676 ипотечных жилищных кредитов.

Количество выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области на первичном рынке составило 6 357 шт. в 2017 году, 6 586 шт. в 2018 году и 5 367 шт. в 2019 году. Темпы роста за 2017 год составили 103,6%, за 2019 год 81,5%, то есть происходит снижение выданных кредитов.

Количество выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области на вторичном рынке составило 27 319 шт. в 2017 году, 35 984 шт. в 2018 году и 31 764 шт. в 2019 году. Темпы роста за 2017 год составили 131,7%, за 2019 год 88,3%, то есть происходит снижение выданных кредитов.

Таким образом, по сравнению с базовым периодом количество выданных кредитов снижается как на первичном рынке, так и на вторичном. Основной причиной является снижение покупательского спроса.

Проанализировав структуру выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2017-2019 гг. можно сделать вывод, что преобладающая доля выданных жилищных ипотечных кредитов приходится на

вторичный рынок, при этом доля этих кредитов приближается к 90%.

Объем выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2019 год составил 56 536 млн. руб. Темпы роста по сравнению с прошлым периодом составили 94,8%, то есть происходит снижение объема выданных жилищных ипотечных кредитов, основной причиной чего послужило снижение платежеспособного спроса. В целом же, по сравнению с 2017 годом происходит увеличение объема выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области (на 14 050 млн. руб.).

На протяжении рассматриваемого периода происходит колебание средневзвешенной ставки по жилищным ипотечным кредитам на территории Челябинской области как на первичном рынке, так и на вторичном.

На первичном рынке средневзвешенная ставка по жилищным ипотечным кредитам колеблется на протяжении всего периода: 10,47% в 2017 году, 9,41% в 2018 году и 9,52% в 2019 году. Таким образом, за 2018 год происходит снижение ставки (темп роста составил 89,9%), за 2019 год темпы роста увеличиваются и составляют 101,2%.

На вторичном рынке средневзвешенная ставка по жилищным ипотечным кредитам также колеблется на протяжении всего периода: 10,84% в 2017 году, 9,76% в 2018 году и 10,15% в 2019 году. Таким образом, за 2018 год происходит снижение ставки (темп роста составил 90%), за 2019 год темпы роста увеличиваются и составляют 104%.

На протяжении рассматриваемого периода происходит увеличение средней суммы жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области с 1 262 тыс. руб. в 2017 году до 1 523 тыс. руб. в 2019 году. Темпы роста составили 110,9% за 2018 год и 108,8% за 2019 год. Таким образом, несмотря на увеличение средней суммы одного жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области, темпы роста средней суммы снижаются.

Средний срок жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области увеличивается на протяжении рассматриваемого периода: 13,9 лет в 2017

году, 14,6 лет в 2018 году и 16,1 лет в 2019 году. Причиной увеличения среднего срока жилищного ипотечного кредита на территории области послужило увеличение стоимости жилой недвижимости, в результате чего многие заёмщики были вынуждены оформить ипотечный кредит на более долгий срок.

На протяжении рассматриваемого периода происходит увеличение совокупного объема задолженности по ипотечным кредитам на территории Челябинской области: 115 млрд. руб. за 2017 год, 136 млрд. руб. за 2018 год и 150 млрд. руб. за 2019 год. Это связано с увеличением числа заключенных ипотечных жилищных сделок.

Снижение доли просроченных платежей в общей доле задолженности с 1,40% в 2017 году до 1% в 2019 году заслуживает положительной оценки.

Рассмотрев различные проблемы и меры по развитию рынка ипотечного жилищного кредитования был разработан ряд рекомендаций по развитию ипотечного жилищного кредитования на территории Челябинской области.

Рассмотрев различные проблемы и меры по развитию рынка ипотечного жилищного кредитования был разработан ряд рекомендаций по развитию ипотечного жилищного кредитования на территории Челябинской области.

Для решения существующих проблем был разработан проект программы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы».

Предпосылки принятия программы заключаются в следующем:

1 Снижение численности контингента молодых учителей в государственных и муниципальных общеобразовательных организациях.

2 Низкий уровень оплаты труда молодых учителей.

3 Отсутствие возможности собрать требуемую сумму для внесения достаточного первоначального взноса.

Цель государственной программы: государственная поддержка в решении жилищной проблемы молодых, в возрасте до 35 лет, учителей государственных областных или муниципальных общеобразовательных организаций, реализующих образовательные программы начального общего, основного общего и среднего

общего образования, признанных нуждающимися в жилых помещениях по основаниям, установленным статьей 51 Жилищного кодекса РФ, в связи с предоставлением им ипотечного кредита (займа) на приобретение жилья с уровнем процентной ставки не более 5,5% годовых.

Общий объем финансирования программы «Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области на 2021-2022 годы» составит 404,72 млн. руб.

В качестве целевых индикаторов используем данные прошлой подпрограммы (целевой показатель не был достигнут):

- 2021 год – 290 молодых учителей;
- 2022 год – 290 молодых учителей.

Таким образом, общее число получателей помощи составит 580 молодых учителей. Снизится общее число нуждающихся молодых учителей в улучшении жилищных условий.

Помимо количественных результатов, реализация данной программы будет направлена на достижение качественных результатов:

4. Повышение численности контингента молодых учителей в государственных и муниципальных общеобразовательных организациях.
5. Решение жилищных проблем молодых учителей.
6. Снижение числа нуждающихся молодых учителей в улучшении жилищных условий на 35%.

Таким образом, разработка и внедрение данной программы позволит решить ряд существующих проблем.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета от 21.05.2010.
2. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // Российская газета от 17.05.2012.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.05.2020) // Российская газета от 28.05.2020.
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.08.2017 № 961 «О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации» // Российская газета от 28.05.2020.
5. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 г. № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Российская газета от 21.12.2010.
6. Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710 «Об утверждении Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Российская газета от 14.01.2018.
7. Распоряжение Правительства РФ от 19.12.2010 г. № 1201-р «Об утверждении стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 г.» // Российская газета от 24.12.2012.
8. Приказ Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 24.04.2020 г. № 101 «Об утверждении Плана реализации государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области» на очередной финансовый 2020 год» // Российская газета от 29.05.2020.

9. Постановление Правительства Челябинской области от 22.10.2013 г. № 349-П «Об утверждении Государственной программы Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области» на 2014-2020 годы» // Российская газета от 25.10.2013.

10. Распоряжение Правительства Челябинской области № 89-рп от 06.03.2017 г. «О разработке стратегии социально-экономического развития Челябинской области на период до 2035 года» // Российская газета от 14.03.2017.

11. Годовой отчет о реализации государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» за 2019 год // Российская газета от 27.02.2020.

12. Годовой отчет о реализации государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» за 2018 год // Российская газета от 15.03.2019.

13. Годовой отчет о реализации государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» за 2017 год // Российская газета от 02.03.2018.

14. Итоги социально-экономического развития Челябинской области. Отчет Министерства экономического развития Челябинской области за 2018 год Годовой отчет о реализации государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» за 2018 год // Российская газета от 27.02.2019.

15. Абакумов, Р.Г. Обоснование эффективности государственного участия в решении вопросов развития индивидуального жилищного строительства / Р.Г. Абакумов // Инновационная наука. – 2016. – №2. – С. 7-9.

16. Айзинова, И.М. Ипотечное кредитование как инструмент жилищной политики / И.М. Айзинова // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. – 2017. – №15. – С. 489-510.

17. Алексанян, А.А. Роль государства в развитии системы ипотечного кредитования / А.А. Алексанян // Актуальные научные исследования в современном мире. – 2016. – №10. – С. 31-35.
18. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник / А.Н. Асаул. – СПб.: Питер, 2018. – 448 с.
19. Аюшеева, А.А. Мировой опыт развития ипотечного кредитования: немецкая и американская модели / А.А. Аюшева // Материалы XIII Всероссийской научно-практической конференции: в 3-х частях. – 2018. – С. 119-123.
20. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. – Люберцы: Юрайт, 2016. – 190 с.
21. Бондарева, Н. А. Мониторинг рынка недвижимости. Методология, результаты, закономерности: учебное пособие / Н.А. Бондарева. МГСУ – М., 2017. – 248 с.
22. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова. – Люберцы: Юрайт, 2016. – 417 с.
23. Булатова, В.Б. Сравнительный анализ ипотечного кредитования в Российской Федерации и зарубежных странах / В.Б. Булатова // Сборник материалов научно-практической конференции. – 2019. – С. 85-91.
24. Бурлуткин, Т.В. Ипотечный рынок и мировой опыт развития ипотечного кредитования / Т.В. Бурлуткин // Материалы научно-практических мероприятий экономического факультета. Элиста. – 2019. – С. 103-106.
25. Волкова, М.А. Мировой опыт и перспективы развития ипотечного кредитования / М.А. Тюрина // Сборник научных трудов кафедры гражданско-правовых дисциплин юридического факультета Российского государственного социального университета. Москва. – 2017. – С. 5-16.
26. Волкова, М.А. Правовая природа и особенности договорной конструкции энергоснабжения / М.А. Волкова // Сборник статей по итогам круглого стола. – 2016. – №3. – С. 35-38.
27. Гениберг, Т.В. Методические вопросы оценки эффективности инвестиционного объекта / Т.В. Гениберг // Вестник ТОГУ. – 2018. – №3. – С. 59-68.
28. Гениберг, Т.В. Цикличность в развитии Российских рынков: анализ, оценка,

принятие инвестиционных решений / Т.В. Гениберг // Менеджмент в России и за рубежом. – 2018. – №3. – С. 59-64.

29. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости. В 2 томах. Т.2. Рынок земельных участков и управление недвижимостью: учебник / В.А. Горемыкин. – Люберцы: Юрайт, 2015. – 537 с.

30. Добролежа, Е.В. Что же мешает развиваться отечественному ипотечному жилищному кредитованию в современных условиях? / Е.В. Добролежа // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2018. – №2. – С. 125.

31. Долматович, И.А. Мировой опыт развития ипотечного жилищного кредитования (на примере США) / А.И. Долматович // Финансы и кредит. – 2018. – №2. – С. 441-454.

32. Дорофеева, И.С. Анализ жилой недвижимости в России / И.С. Дорофеева // Сборник статей «Государство и рынок в условиях глобализации мирового экономического пространства» по итогам Международной научно– практической конференции. – 2018. – С. 25-28.

33. Жилищное строительство: аналитическая записка Банка России. – Москва, 2020. – №3. – 40 с.

34. Злодеева, А.Е. Ипотечное жилищное кредитование как часть экономической системы государства / А.Е. Злодеева // Экономика, социология и право. – 2017. – №11. – С. 10-12.

35. Иванова, А. А. Сравнительный анализ ипотечного жилищного кредитования в США, Франции, Германии и России / А.А. Иванова // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2018. – №1. – С. 46.

36. Ионов, А.Е. Признаки индивидуального жилищного строительства / А.Е. Ионов // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2017. – №11. – С. 75-77.

37. Кайль, А. Н. Постатейный комментарий к Федеральному Закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: учебник / А.Н. Кайль. – М.: ЭлКниги, 2016. – 368 с.

38. Каменецкий, М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья: учебное пособие

/ М.И. Каменецкий. – М.: Дело и сервис, 2016. – 272 с.

39. Кириенко, А. А. Ипотека в вопросах и ответах: учебное пособие / А.А. Кириенко. – М.: Юстицинформ, 2017. – 592 с.

40. Кисиль, П.С. Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования / П.С. Кисиль // Сборник трудов научно–практической конференции преподавателей, аспирантов, магистрантов и студентов. – 2019. – С. 280-283.

41. Княжнев, А.А. Анализ ситуации в сфере индивидуального жилищного строительства в сельской местности (на примере районов Пензенской области) / А.А. Княжнев // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – №1. – С. 776.

42. Колодина, Н.В. Особенности ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом / Н.В. Колодина // Сборник статей победителей международной научно–практической конференции: в 2 частях. – 2017. – С. 1135-1137.

43. Кулешов, Г. Н. Проблемы социальной интеграции инвалидов в Российской Федерации / Н.Г. Кулешов // Сборник статей по итогам научно– практического семинара. – 2017. – С. 73-77.

44. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н. Максимов. – Люберцы: Юрайт, 2016. – 402 с.

45. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебник / С.Н. Максимов. – М.: Academia, 2018. – 232 с.

46. Мальцев, В.А. Проблемы правового регулирования банковского кредита в России / А.В. Мальцев // Социально-политические науки. – 2015. – №2. – С. 52-55.

47. Масыгутов, А.Н. Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в России / А.Н. Масыгутов // Сборник статей по итогам Международной научно–практической конференции. – 2019. – С. 169-172.

48. Маховикова, Г.А. Экономика недвижимости (для бакалавров): учебник / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. – М.: КноРус, 2015. – 384 с.

49. Медведева, Ю.А. Ключевые проблемы развития индивидуального жилищного строительства в сельской местности / Ю.А. Медведева // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2015. – №1. – С. 120-125.

50. Медовый, В.В. Совершенствование системы государственной поддержки

субъектов предпринимательства на рынке недвижимости / В.В. Медовый // Terra Economicus. – 2018. – № 4.– С. 131-135.

51. Медовый, В.В. Системы государственного регулирования регионального рынка недвижимости в Российской экономике / В.В. Медовый // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. – 2015. – №2. – С. 142-146.

52. Миннеханова, А.Ф. Особенности ипотечного кредитования в современных условиях / А.Ф. Миннеханова // Экономика и социум. – 2016. – №12. – С. 269-272.

53. Михайлюкова, Я.Ю. Принципы формирования состава недвижимости мультиформатных жилых поселков / Я.Ю. Михайлюкова // Научные труды SWorld. – 2018. – №2.– С. 72-74.

54. Мусаев, Р.А. Развитие системы рефинансирования банковского сектора России / Р.А. Мусаев // Финансовый журнал. – 2015. – №2. – С. 42-51.

55. Мустафина, Л.Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты / Л.Р. Мустафина // Проблемы современной экономики – 2016. – №1. – С. 185.

56. Никитина, М.А. Роль государства и бизнеса в развитии рынка недвижимости / М.А. Никитина // Материалы III Всероссийской научно–практической конференции. Институт сервиса, туризма и дизайна (филиал) СКФУ в г. Пятигорске. – 2018. – С. 119-122.

57. Обзор рынка жилой недвижимости в РФ: отчет компании ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги». 2019. – 20 с.

58. Падун, М.А. Формирование устойчивой модели развития рынка недвижимости и системы развития предприятий / М.А. Падун // Научно–технический прогресс: социальные, технические и общественные факторы. Сборник статей. Москва. – 2018. – С. 236-240.

59. Патлатенко, А.А. Банковское ипотечное жилищное кредитование в России / А.А. Патлатенко // Молодой ученый. – 2017. – №3. – С. 389-392.

60. Рахматуллина, Ю.А. Анализ состояния ипотечного кредитования в Российской Федерации / Ю.А. Рахматуллина // Финансы и кредит. – 2018. – №6. – С. 99.

61. Сергиенко, Е.В. Институциональные проекты в сфере управления развитием рынка недвижимости / Е.В. Сергиенко // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. – 2016. – №4. – С. 69-72.

62. Синякова, Е.В. Инновационный сценарий развития рынка индивидуального жилищного строительства / Е.В. Синякова // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2015. – №1. – С. 229-233.

63. Соколова, Е.М. Жилищная политика: декларации и реальность / Е.М. Соколова // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). – 2017. – №1. – С. 113.

64. Тарануха, Н.Л. Девелопмент как основной фактор развития рынка жилой недвижимости / Н.Л. Тарануха // Управление экономикой: теория и практика. – 2017. – №9. – С. 65-75.

65. Тарануха, Н.Л. Развитие регионального рынка жилой недвижимости. Фотинские чтения 2018 / Н.Л. Тарануха // Сборник материалов ежегодной междунар. науч.–практ. конф. Ижевск: КнигоГрад, – 2018. – С. 279-283.

66. Толстых, И.А. Принципы реализации ипотечного жилищного кредитования для повышения уровня и качества жизни населения / И.А. Толстых // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2016. – №1. – С. 263-269.

67. Торосян, Н.Д. Ипотечное кредитование: теоретические основы и тенденции развития / Н.Д. Торосян // Экономика и предпринимательство. – 2017. – №12. – С. 1294-1297.

68. Тропникова, Т.А. Современные тенденции на рынке жилья Канады / Т.А. Тропникова // Материалы VIII Всероссийской заочной научно–практической конференции с международным участием. – 2016. – С.138-150.

69. Цеймерн, М.К. Об ипотечном порядке: учебное пособие / М.К. Цеймерн. – М.: Медиа, 2017. – 553 с.

70. Хохлова, М.М. Анализ и тенденции развития ипотечного кредитования в РФ / А.А. Хохлова // Интеграция наук. – 2019. – №1. – С. 212-215.

71. Чибисова, Д.Е. Ипотечное кредитование: сущность и принципы построения / Д.Е. Чибисов // Сборник научных статей 8-й Международной молодежной научной

конференции. –2019. – С. 468-471.

72. Jesse, Russell Ипотечный кризис в США (2007) / Jesse Russell. – М.: VSD, 2017. – 723 с.

73. Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cbr.ru> (Дата обращения: 12.05.2020).

74. Официальный сайт Государственного комитета статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://Gks.ru> (Дата обращения: 21.05.2020).

75. Официальный сайт Министерства социальных отношений Челябинской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://minsoc74.ru> (Дата обращения: 14.05.2020).

ПРИЛОЖЕНИЯ

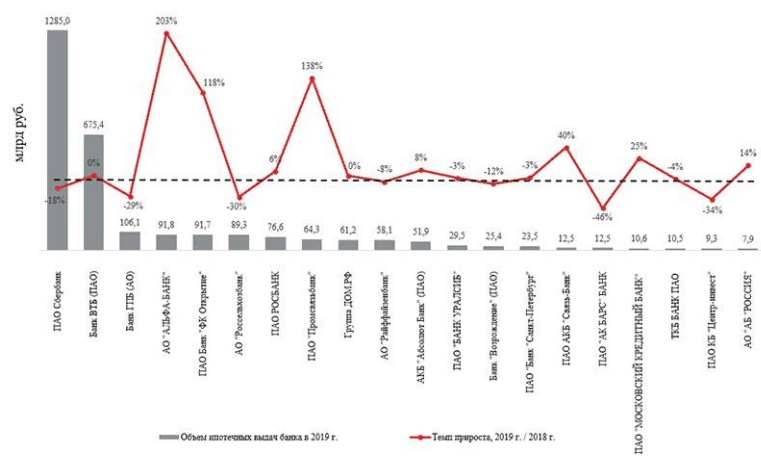
Приложение А

Таблица А. 1 – Субъекты ипотечных кредитов, их функции и прямые цели

№	Участники рынка ипотечных кредитов	Субъекты
1	Заемщик (залогодатель) – физические лица	– физические лица, желающие улучшить свои жилищные условия и удовлетворяющие требованиям банков по уровню кредито– и платежеспособности
2	Банк–кредитор (залогодержатель)	– Коммерческие, сберегательные, ипотечные банки; – ссудосберегательные ассоциации, стройсберкассы; – – взаимосберегательные союзы и т.п.
3	Продавец жилья	Юридические и физические лица
4	Государство	
5	Государственные органы, регулирующие и контролирующие деятельность участников ипотечного рынка	– Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; – нотариат; – паспортные службы; – органы опеки и попечительства; юридические консультации
6	Операторы вторичного рынка ипотечного кредитования	Специализированные агентства ипотечного кредитования, ипотечные фонды
7	Страховые компании	Страховые компании, имеющие лицензии на данные виды страхования
8	Оценщики	Юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений
9	Риелторские компании	Юридические лица, получившие лицензии как профессиональные посредники на рынке купли–продажи жилья
10	Инвестор	– Физические; – юридические лица: инвестиционные банки, пенсионные фонды, страховые компании, паевые инвестиционные фонды и другие кредитные и финансовые институты

Приложение Б

Динамика ипотечных выдач ТОП–20 банков



Приложение Б.1 – Динамика ипотечных выдач ТОП–20 банков

Приложение В – Двухуровневая система ипотечного жилищного кредитования в США

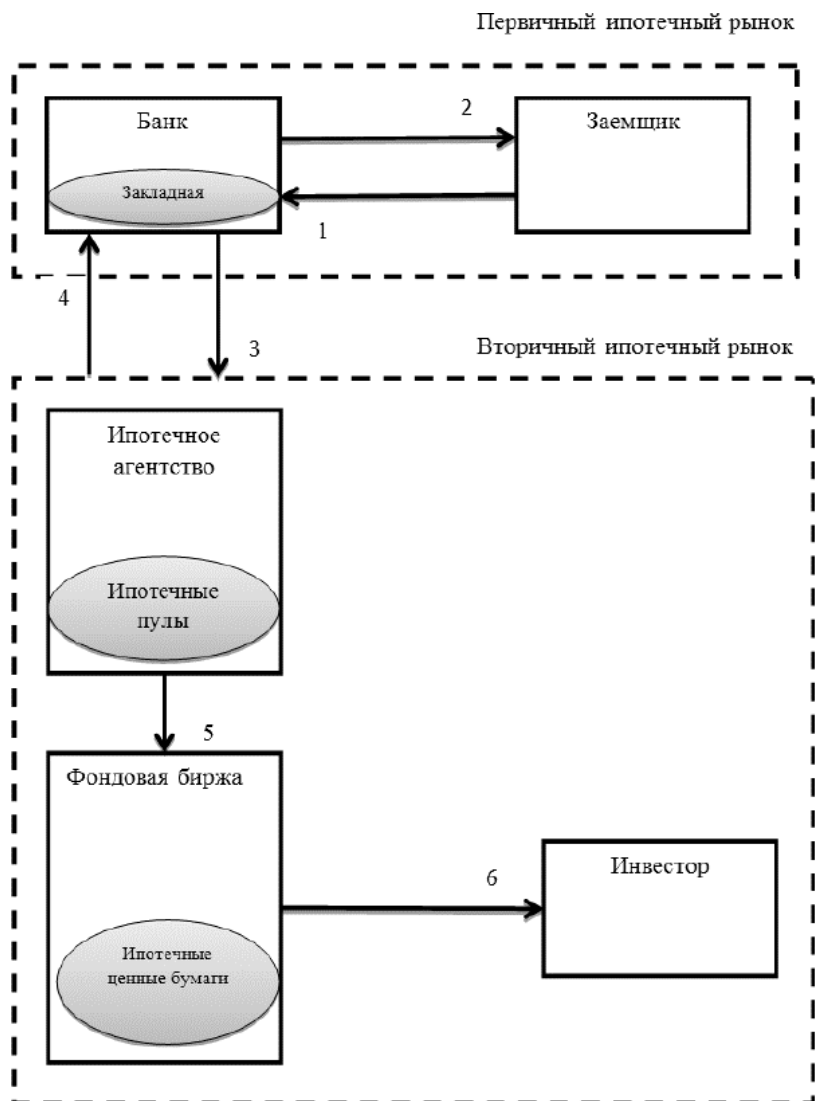


Рисунок В.1 – Двухуровневая система ипотечного жилищного кредитования в США

Приложение Г

Расчет платежей по ипотеке банков

Месяц / год	Платеж	Проценты	Основной долг	Остаток долга
Июль 2020	14 152 Р	8 185 Р	5 967 Р	1 116 033 Р
Август 2020	14 152 Р	8 413 Р	5 739 Р	1 110 294 Р
Сентябрь 2020	14 152 Р	8 370 Р	5 782 Р	1 104 512 Р
Октябрь 2020	14 152 Р	8 058 Р	6 094 Р	1 098 417 Р
Ноябрь 2020	14 152 Р	8 280 Р	5 872 Р	1 092 545 Р
Декабрь 2020	14 152 Р	7 970 Р	6 182 Р	1 086 364 Р

Сумма кредита: 1 122 000 Р | Переплата: 576 201 Р

Скачать график в PDF | Учесть выход на пенсию | Как погасить досрочно?

Рис. Г.1 – Расчет платежей по ипотеке в ПАО «Сбербанк»

Площадь квартиры больше 100 кв.м ⓘ
 Без подтверждения дохода
 Я отношусь к категории «Люди дела» ⓘ
 Я получаю зарплату на карту ВТБ

Стоимость жилья, Р

— 1 320 000 +

Первоначальный взнос, Р

— 132 000 +

От 132 000 до 720 000 рублей

Добавить материнский капитал

Ежемесячный доход, Р

— 66 000 +

Расчет по стоимости Жилье 1 320 000 Р

Расчет по доходу Жилье стоимостью до 1 320 000 Р

Сумма кредита

1 188 000 Р

Ежемесячный платёж, Р

— 15 634 +

Срок кредита, лет

— 10 +

От 1 до 30

Ставка кредитования 9,9%

Рис. Г.2 – Расчет платежей по ипотеке в ПАО «ВТБ»

Программа ипотечного кредитования: [Реальная](#)

Стоимость объекта: **1 320 000 рублей**

Первоначальный взнос: **264 000 рублей**

Срок кредита: **120 месяцев**

Сумма кредита составляет: **1 056 000 рублей**

Вы получаете заработную плату на карту Банка «Снежинский»? **Нет**

Вы являетесь частным предпринимателем? **Нет**

Ваша процентная ставка кредитования составляет: **10.15% годовых**

Дополнительные расходы:

- Оценка приобретаемого имущества (по тарифам оценочной компании);
- Страхование (зависит от программы кредитования).

График выплат по кредиту (Внимание: результаты предварительного расчёта, сделанного клиентом самостоятельно, являются ориентировочными для принятия решения. Более точный расчёт возможен после консультации со специалистом Банка.):

N п/п	дата оплаты	платежи по кредиту			остаток задолженности
		сумма основного долга	сумма процентов	всего	
1	01 07 2020	0.00	3,514.23	3,514.23	1,056,000.00
2	01 08 2020	5,102.40	9,078.43	14,180.83	1,050,897.60
3	01 09 2020	5,146.27	9,034.56	14,180.83	1,045,751.33
4	01 10 2020	5,480.52	8,700.31	14,180.83	1,040,270.81
5	01 11 2020	5,237.63	8,943.20	14,180.83	1,035,033.18
6	01 12 2020	5,569.69	8,611.14	14,180.83	1,029,463.49
7	01 01 2021	5,330.54	8,850.29	14,180.83	1,024,132.95
8	01 02 2021	5,352.24	8,828.59	14,180.83	1,018,780.71
9	01 03 2021	6 248 30	7 932 53	14 180 83	1 012 532 41

Рис. Г.3 – Расчет платежей по ипотеке в ПАО «Снежинский»

Приложение Д

Расчет платежей по программе

ГРАФИК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА

ВВЕДИТЕ ЗНАЧЕНИЯ		СВЕДЕНИЯ О КРЕДИТЕ	
Сумма кредита	1 188 000,00 Р	Плановый платеж	15 633,80 Р
Годовая процентная ставка	9,90%	Плановое количество платежей	120
Период кредитования в годах	10	Фактическое количество платежей	119
Количество платежей за год	12	Сумма досрочных платежей	11 800,00 Р
Дата взятия кредита	18.06.2020	Сумма процентов	679 725,77 Р
Возможные дополнительные платежи	100,00 Р	ИМЯ КРЕДИТОРА	Woodgrove Bank

№ ОПЛ	ДАТА ПЛАТЕЖА	НАЧАЛЬНЫЙ БАЛАНС	ПЛАНОВЫЙ ПЛАТЕЖ	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ	СУММА ОПЛАТЫ	ОСНОВНАЯ СУММА	ПРОЦЕНТЫ	КОНЕЧНЫЙ БАЛАНС	НАКОПЛЕНН ПРОЦЕН
1	18.06.2020	1 188 000,00 Р	15 633,80 Р	100,00 Р	15 733,80 Р	5 932,80 Р	9 801,00 Р	1 182 067,20 Р	9 801,
2	18.07.2020	1 182 067,20 Р	15 633,80 Р	100,00 Р	15 733,80 Р	5 981,74 Р	9 752,05 Р	1 176 085,46 Р	19 553,
3	18.08.2020	1 176 085,46 Р	15 633,80 Р	100,00 Р	15 733,80 Р	6 031,09 Р	9 702,71 Р	1 170 054,37 Р	29 255,
4	18.09.2020	1 170 054,37 Р	15 633,80 Р	100,00 Р	15 733,80 Р	6 080,85 Р	9 652,95 Р	1 163 973,53 Р	38 908,
5	18.10.2020	1 163 973,53 Р	15 633,80 Р	100,00 Р	15 733,80 Р	6 131,01 Р	9 602,78 Р	1 157 842,51 Р	48 511,
6	18.11.2020	1 157 842,51 Р	15 633,80 Р	100,00 Р	15 733,80 Р	6 181,59 Р	9 552,20 Р	1 151 660,92 Р	58 063,
7	18.12.2020	1 151 660,92 Р	15 633,80 Р	100,00 Р	15 733,80 Р	6 232,59 Р	9 501,20 Р	1 145 428,33 Р	67 564,
8	18.01.2021	1 145 428,33 Р	15 633,80 Р	100,00 Р	15 733,80 Р	6 284,01 Р	9 449,78 Р	1 139 144,31 Р	77 014,
9	18.02.2021	1 139 144,31 Р	15 633,80 Р	100,00 Р	15 733,80 Р	6 335,85 Р	9 397,94 Р	1 132 808,46 Р	86 412,
10	18.03.2021	1 132 808,46 Р	15 633,80 Р	100,00 Р	15 733,80 Р	6 388,13 Р	9 345,67 Р	1 126 420,33 Р	95 758,

Рис. Д.1 – Расчет платежей по программе