

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ
И СТРОИТЕЛЬСТВА»

КАФЕДРА «ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

Утверждаю

Зав. кафедрой

Н.Я. Кузин

подпись, инициалы, фамилия

«.....».....2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К ВЫПУСКНОЙ РАБОТЕ БАКАЛАВРА НА ТЕМУ:

ИССЛЕДОВАНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОГРАММ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В Г.ПЕНЗЕ (в форме НИР)

Автор выпускной работы _____ Атаева Дания Атагельдиевна _____

Обозначение _____ ВКР-2069059-08.03.01- 130894 -17 _____ Группа _____ СТ2-46 _____
номер

Руководитель работы _____ И.В.Попова _____
подпись, дата, инициалы, фамилия

Консультанты по разделам _____
наименование раздела подпись, дата, инициалы, фамилия

Архитектура _____ И.В.Попова _____

Конструкции _____ И.В.Попова _____

Экономика _____ И.В.Попова _____

Нормоконтроль _____ И.В.Попова _____

ПЕНЗА 2017

АННОТАЦИЯ

на выпускную работу бакалавра Атаева Дания Атагельдиевна
на тему: «ИССЛЕДОВАНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОГРАММ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В Г.ПЕНЗЕ (В ФОРМЕ НИР)»

Реализация программ ипотечного жилищного кредитования представляет собой создание условий, способствующих повышению доступности жилья и расширению платежеспособности спроса населения на жилье.

Для более глубокого понимания процессов, происходящих на рынке ипотечного жилищного кредитования, необходимо взглянуть на ситуацию не только сквозь призму интересов непосредственных участников данной сферы, но и рассмотреть условия, в которых реализуются программы ипотечного кредитования в стране.

Создание Единого института развития в жилищной сфере стало своевременным решением в рамках реализации государственной программы по повышению доступности жилья для граждан Российской Федерации. В течение 2017 года организациями института была проведена масштабная работа по формированию совершенствованию механизмов ипотеки жилищного строительства.

На сегодняшний день определяющими задачами являются дальнейшее улучшение существующих ипотечных программ, содействие строительству качественного жилья по доступным ценам, снижение стоимости предназначенных для строительства участков, формирование современного цивилизованного рынка арендного жилья на территории Российской Федерации.

Автор выпускной работы /подпись/ _____ Атаева Д.А.

Руководитель работы /подпись/ _____ Попова И.В.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ	6
1.1 Аналитический обзор ипотечного жилищного кредитования в России	6
Источники: Росстат, Росреестр, Минфин, Банк России	14
1.2 Опыт реализации программ ипотечного жилищного кредитования в регионах	14
1.3 Характеристика основных субъектов по реализации ипотечных жилищных программ на федеральном и региональном уровнях.....	28
2 АНАЛИЗ ОПЫТА РЕАЛИЗАЦИИ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.ПЕНЗЕ	43
2.1 Основные жилищные программы Пензенской области	43
2.2 Обзор ипотечных жилищных программ г.Пензы	49
2.3 Реализация жилищных программ региональным оператором рынка ипотеки в Пензенской области	57
2.4 Анализ банковских программ ипотечного кредитования.....	60
3 ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В Г.ПЕНЗЕ	87
3.1 Предложения по приоритетам развития программ ипотечного кредитования в России	87
3.2 Предложения по приоритетам развития программ ипотечного кредитования в г.Пензе.....	94
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	96
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	97

ВВЕДЕНИЕ

Сегодня в России существует огромное количество социальных проблем, возникших вследствие сложного процесса социально-исторического развития нашего государства, и ныне требующих безотлагательных решений. Это различного рода проблемы в области охраны труда, в области образования, здравоохранения; специфические проблемы различных категорий населения, слоев, классов; проблемы демографического характера и т.д. Все это крайне неблагоприятно сказывается на состоянии общества в целом, каждого его отдельного члена, а значит и на уровне развития государства в мировом масштабе, на его положении в мире.

Поэтому, необходимо обеспечить социальную стабильность общества и создать, насколько это возможно, одинаковые «стартовые условия» для всех граждан страны. Прежде всего, это задача государства, которая должна осуществляться различными усилиями в рамках социальной политики.

Цель выпускной работы – исследовать состояние, проблемы системы ипотечного кредитования в Российской Федерации и Пензенской области, определить перспективы жилищного ипотечного кредитования.

Для достижения поставленной цели в работе поставлены и решены следующие задачи:

1. Теоретические основы реализации программ ипотечного кредитования в России
2. Опыт реализации программ ипотечного жилищного кредитования в региона.
3. Характеристика основных субъектов по реализации ипотечных жилищных программ на федеральном и региональном уровнях.
4. Основные жилищные программы Пензенской области.
5. Обзор ипотечных жилищных программ г.Пензы.
6. Реализация жилищных программ региональным оператором рынка ипотеки в Пензенской области.

7. Анализ банковских программ ипотечного кредитования.

8. Предложения по приоритетам развития программ ипотечного кредитования по приоритетам развития ипотечного кредитования в России.

9. Предложения по приоритетам развития программ ипотечного кредитования в г.Пензе.

Объектом исследования выпускной работы является рынок ипотечного кредитования в России, а предметом исследования – отношения, возникающие между кредитором и заемщиком в процессе ипотечного кредитования в регионах России в целях удовлетворения потребности населения в жилье.

Научной и методической основой выпускной работы послужили законодательные акты, а также материалы Банка России, Министерства финансов РФ, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, зарубежных ипотечных ассоциаций; данные Федеральной службы статистики и Пензенского государственного комитета статистики; сайтов сети Internet, а также материалы по проблематике исследования, опубликованные в средствах массовой информации («Коммерсантъ», «Деньги и кредит», «Бизнес и банки», журнал «Современные проблемы науки и образования», «Экономика и жизнь», «Ипотека и недвижимость» и др.).

Практическая значимость работы заключается в разработке предложений и рекомендаций по совершенствованию и активизации программ жилищного строительства и ипотечных программ, а также стимулирование граждан и предприятий-застройщиков к реализации данных программ.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

1.1 Аналитический обзор ипотечного жилищного кредитования в России

Рынок ипотеки

По данным Банка России, в 2016 году в России выдано 856,4 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 1,47 трлн рублей, что на 27% выше уровня 2015 года в стоимостном и на 22% - в количественном выражении.

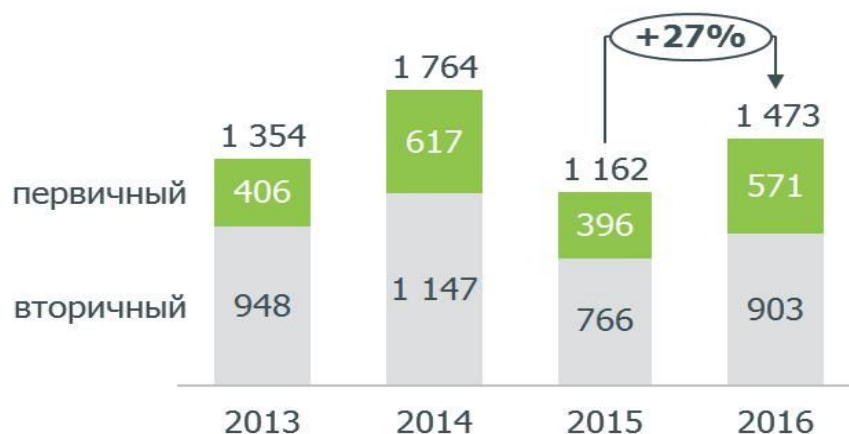


Рисунок 1- Выдача ипотеки, млрд рублей.

- Восстановление рынка ипотеки после кризиса 2015 года заняло всего год, в 2009 г. рынку на восстановление потребовалось 2 года.
- Следует отметить, что падение рынка в 2015 году было гораздо менее глубоким – снижение составило около 50% (1 764 млрд рублей в 2014/1 162 млрд рублей в 2015 году) по сравнению с 430% (656 млрд в 2008 году/153 млрд в 2009 году).
- Это объясняется действием государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья.

- Программа, завершение которой первоначально планировалось в марте 2016 года, в конце февраля была продлена до конца 2016 года, а лимит выдач ипотечных кредитов был увеличен с 400 млрд рублей до 1 трлн рублей.
- По итогам 2015-2016 годов в рамках программы было выдано 927 млрд рублей ипотечных кредитов (в т.ч. в 2016 г. – 556 млрд рублей), что составило около 40% всей выдачи ипотечных кредитов.
- Программа способствовала активизации кредитования под залог прав по договорам долевого участия: доля таких ипотечных кредитов достигла рекордного значения в 39% от общего объема выданной ипотеки.
- Объем привлеченных в строительство жилья средств по программе составляет 1,5 трлн рублей. По оценкам АИЖК, программа стала одной из самых эффективных антикризисных мер - всего на выплату субсидий на 01.02.2017 г. направлено 11,9 млрд рублей, каждый рубль бюджетных средств привлек в жилищное строительство 124 рубля внебюджетных инвестиций, из которых 46 рублей - средства населения.
- Основной тенденцией рынка ипотеки в 2016 году стало снижение процентных ставок. По данным Банка России, средневзвешенная ставка выдачи в 2016 году составила 12,48%, а в декабре – снизилась до 11,55%. Ниже ставки по ипотеке были только в конце 2011 года (11,4%).



Рисунок 2 – Средневзвешенные ставки по выдаваемым кредитам, % годовых

Замедление инфляции до рекордных 5% по итогам января 2017 года формирует устойчивые ожидания дальнейшего снижения ключевой ставки (в 2016 г. снизилась с 11% до 10%). В результате участники ипотечного рынка в борьбе за качественного клиента уже сейчас снижают ставки по своим программам.



Рисунок 3 - Средневзвешенные процентные ставки ипотечного предложения в 2016 году по ТОП-15 ипотечным кредиторам

Качество ипотечного портфеля банков поддерживается на высоком уровне. На 01.01.2017 года доля ипотечной задолженности со сроком задержки платежей 90 дней и более составляет 2,65% ипотечного портфеля, что сравнимо с ведущими развитыми странами.

В условиях роста ипотечного портфеля доля со сроком задержки платежей на 90 дней и более постепенно снижается – по итогам 2015 года она составляла 3%, а максимальной значение доли просроченной ипотечной задолженности 90+ было зафиксировано в 2010 году – 7,1%.



Рисунок 4 - Динамика объемов просроченной задолженности со сроком задержки платежей свыше 90 дней

В улучшение качества ипотечного портфеля значительный вклад вносит сокращение задолженности по кредитам в иностранной валюте: за год объем таких кредитов снизился в 2 раза (с учетом изменения обменного курса – в 1,5 раза).

Жилищное строительство.

Предварительные данные Росстата о вводе жилья свидетельствуют о сохранении ввода многоквартирного жилья на уровне 2014-2015 годов. В 2016 г. построено 48,2 млн кв. м многоквартирного жилья. Предстоящая плановая корректировка Росстатом данных по вводу, скорее всего, увеличит объемы ввода жилья практически до уровня прошлого года.

Таких результатов удалось достичь во многом благодаря поддержке со стороны государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья. В рамках программы населением приобретено более 25 млн кв. метров жилья (в т.ч. в 2016 г. – более 15 млн кв. метров).

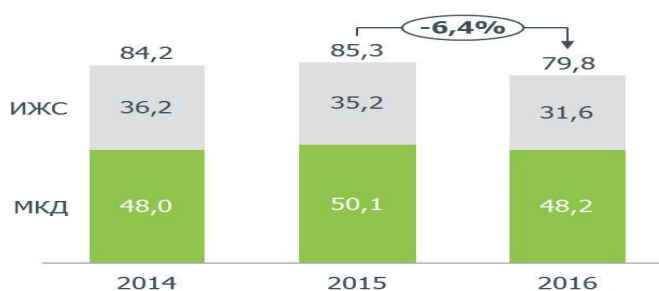


Рисунок 5 - Ввод жилья, млн кв. м

Снижение общего объема ввода жилья (79,8 млн кв. м, -6,4% к 2015 г.) является результатом падения индивидуального жилищного строительства (-10% к 2015 г.), которое продолжается уже 2 года.

Объемы индивидуального жилищного строительства упали из-за сокращения объемов вводимого по «дачной амнистии»2 жилья.

Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»

Запасы старого неоформленного жилья постепенно исчерпываются, основной его объем был зарегистрирован до 28.02.2015 – первоначального планового срока действия программы.

Количество зарегистрированных договоров долевого участия физических лиц в строительство в 2016 году достигло 620 тыс. (+5% к 2015 г.). С ипотекой приобреталась практически каждая вторая квартира на этапе строительства (42%). Этот сегмент рынка жилья продемонстрировал наиболее высокие темпы роста - +35% к 2015 г. (+24% к 2014 г.).



Рисунок 6 - Структура ввода ИЖС

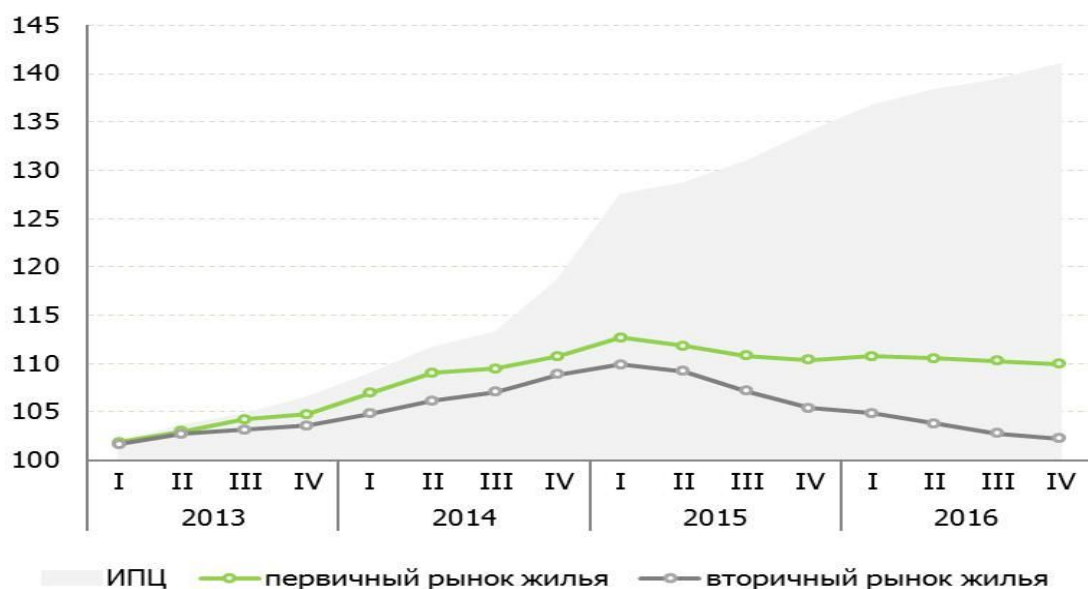


Рисунок 7 - Цены на жилье и инфляция, 4 кв. 2012 г. = 100%

По данным Росреестра, в 2016 году было зарегистрировано 219 тыс. прав на жилье в рамках «дачной амнистии» (в 2010 году – 525 тыс. прав, в 2015 – 379 тыс. прав). По оценке АИЖК строительство новых индивидуальных домов в 2016 году выросло с 16 до 17 млн кв. м.

На конец 2016 года, по оценкам АО «АИЖК» по данным Института развития строительной отрасли, в стадии строительства в многоквартирных домах находится 2,2 млн квартир площадью 108,8 млн кв. м. Это 2,3 годовых объема ввода жилья.

Рынок жилья.

По данным Росреестра, количество зарегистрированных в 2016 году прав физических лиц на жилье на основании договоров купли-продажи и мены составило 3,6 млн (+1,2% к 2015 году). При этом на 5% выросло количество зарегистрированных договоров долевого участия физических лиц (620 тыс.).

Основным фактором развития рынка недвижимости в 2016 году являлось ипотечное кредитование: 42% ДДУ и 31% прав по ДКП зарегистрированы с привлечением ипотеки. Программа субсидирования способствовала стабилизации цен на первичном рынке жилья (за 2016 г. снижение составило 0,4%), на вторичном рынке падение цен продолжилось (-3%). Реальные цены (за вычетом

инфляции) снижаются уже 4 года.

Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг.

Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в 2016 году вернулся к росту: состоялось размещение 16 выпусков ИЦБ на 80,9 млрд рублей (+24% к 2015 г.).

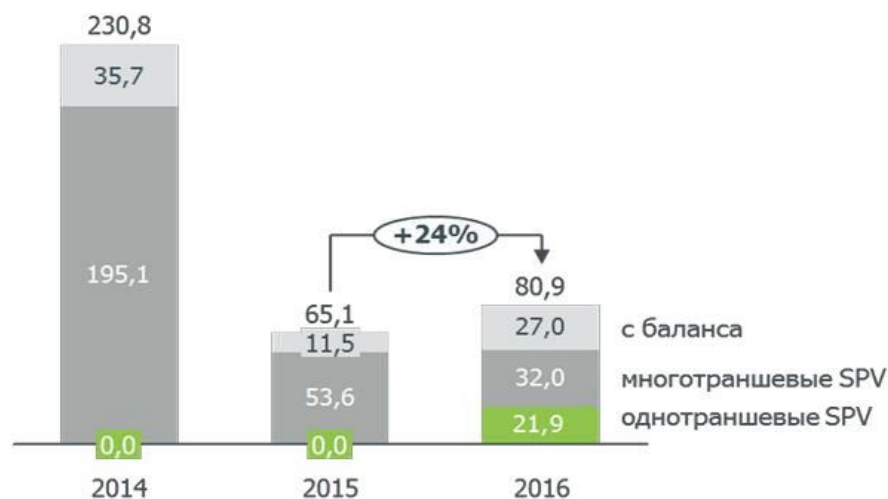


Рисунок 8 - Структура выпусков жилищных ИЦБ, млрд руб.

Такой рост связан с активной реализацией программ АИЖК по развитию рынка ИЦБ, в том числе однотраншевой секьюритизации, обеспечивающей меньшую нагрузку на капитал банков-оригинаторов: доля выпусков ИЦБ с поддержкой АИЖК в различных формах составила в 2016 году 81,5% от общего объема эмиссии ИЦБ.

28 декабря 2016 года состоялось первое размещение однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АИЖК в рамках «Фабрики ИЦБ», для которых Банком России установлен льготный коэффициент «риск-вес» в 20% вместо стандартного коэффициента в 100%.

Таблица 1 – Итоги развития рынков жилья и ипотеки в 2016 году.

Выдача ипотечных жилищных кредитов	2014	2015	2016	2016/2015	2016/2014
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	1 012,8	699,5	856,4	+22%	-15%
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	1 764,1	1 161,7	1 472,1	+27%	-17%
Средневзвешенная ставка по ипотечным	12,45%	13,35%	12,48%	-0,87 п.п.	+0,03 п.п.

кредитам в рублях, % годовых					
Средний размер кредита в рублях, млн рублей	1,73	1,66	1,72	+3,9%	-0,8%
Программа субсидирования процентных ставок	Всего			В т.ч. 2016	
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	513,3			303,5	
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд рублей	928,0			555,6	
Доля выданных по программе кредитов, %	37%			38%	
Средняя стоимость приобретенной квартиры, млн рублей	2,87			2,92	
Средний размер приобретенной квартиры, кв. метров	50,0			49,7	
Ипотечный портфель	1.01.2015	1.01.2016	1.01.2017	1.01.2017/ 1.01.2016	1.01.2017/ 1.01.2015
Задолженность по выданным ипотечным кредитам, трлн руб.	3,53	3,98	4,49	+12,8%	+27%
в т.ч. с просрочкой 90+, млрд руб.	75,2	120,7	119,0	-1,4%	+58%
% всей задолженности	2,13%	3,03%	2,65%	-0,38 п.п.	+0,52 п.п.
Строительство жилья	2014	2015	2016	2016/ 2015	2016/ 2014
Объем ежемесячного ввода жилья, млн кв. метров (на конец периода)	19,8	18,1	16,9	-6,7%	-14,6%
Объем ввода жилья, млн кв. метров (за период)	84,2	85,3	79,8	-6,5%	-5,2%
в т.ч. в многоквартирных домах, млн кв. метров	48	50,1	48,2	-3,8%	+0,4%
Количество построенных квартир, тыс. (за период)	1 124	1 195	1 157	-1,1%	+2,9%
Экономика России	Январь-декабрь 2015		Январь-декабрь 2016		Изменение
Темпы роста ВВП, % г/г	-2,8%		-0,2%		+2,6п.п.
Инфляция, % г/г	15,5%		7,1%		-8,4 п.п.
Индекс промышленного производства, % г/г	-3,4%		1,1%		+4,5п.п.
Инвестиции в основной капитал, % г/г ³	-9,6%		-2,3%		+7,3п.п.
Индекс деловой активности (PMI) в промышленности, на конец периода			53,7		+0,1 ⁴
Темпы роста объемов строит. работ, % г/г	-4,8%		-4,3%		+0,5п.п.
Продукция сельского хозяйства, % г/г	2,6%		4,8%		+2,2п.п.
Грузооборот, % г/г	0,2%		1,8%		+1,6п.п.

Реальные располагаемые доходы населения, % г/г	-3,2%	-5,9%	-2,7 п.п.
Оборот розничной торговли, % г/г	-10,0%	-5,2%	+4,8п.п.
Номинальная заработная плата, руб.	5,1%	7,7%	+2,6п.п.
Уровень безработицы, % ЭАН (на конец периода)	5,8%	5,3%	-0,5 п.п.
Объем платных услуг населению, % г/г	-2,0%	-0,3%	+1,7п.п.
Индекс деловой активности (PMI) в сфере услуг, на конец периода		56.5	+1,8 ²
Товарные и финансовые рынки			
Цены на нефть сорта Brent, долл. за баррель	53,6	45,1	-16%
Ключевая ставка, на конец периода, %	11,0%	10,0%	-1,0 п.п.
Доходность 5-летних ОФЗ, на конец периода, %	9,88%	8,26%	-1,62 п.п.
Курс доллара США, рублей	61,2	67	+9,5%
Банковский сектор (портфель)	На 01.01.2016	На 01.01.2017	Изменение
Корпоративное кредитование, трлн рублей	33,3	31,4	-5,6%
Розничное кредитование, трлн рублей	10,7	10,8	+1,0%
в т.ч. Ипотечное кредитование, трлн рублей	4,0	4,5	+12,8%
Неипотечное кредитование, трлн рублей	6,7	6,3	-5,9%
Вклады населения, трлн рублей	23,2	23,7	+2,0%
в т.ч. в рублях, трлн рублей	16,4	17,6	+7,3%
Кредитные риски (доля задолженности, платежи по которой пророчены на 90 и более дней)	На 01.01.2016	На 01.01.2017	Изменение
Неипотечное розничное кредитование, %	15,3%	14,3%	+1%
Ипотечное кредитование, %	3,0%	2,6%	-0,4%

Источники: Росстат, Росреестр, Минфин, Банк России

1.2 Опыт реализации программ ипотечного жилищного кредитования в регионах

В соответствии с Постановлением № 28 социальная ипотека в регионах развивается на основе региональных долгосрочных целевых программ ипотечного жилищного кредитования и программ социальной поддержки граждан в сфере ипотечного кредитования, часть из которых можно найти выше по ре-

гиону своего проживания.

Основа этих программ - активная роль органов исполнительной власти субъектов РФ и местного самоуправления в решении вопросов привлечения средств граждан в строительную сферу и использования ресурсов региональных и местных бюджетов.

Целевые субсидии на приобретение жилья могут предоставляться как за счет средств федерального бюджета, так и средств региональных бюджетов, бюджетов муниципальных образований и средств предприятий. Субсидирование ипотеки снижает бремя нагрузки заемщика и в значительной степени увеличивает его кредитные возможности, что делает ипотеку более доступной. Размер субсидии и категории граждан, которые могут претендовать на ее получение на региональном уровне устанавливается нормативно-правовыми актами субъектов РФ.

Распоряжением Правительства России от 08 ноября 2014 г. №2242-р утверждена новая Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года, в соответствии с которой региональные и местные рынки ипотечного жилищного кредитования будут активно развиваться на территориях с положительными экономическими и демографическими показателями. Дифференциация территорий по типам востребованных и предоставляемых ипотечных жилищных кредитов будет определяться типом населенного пункта, уровнем развития рынка жилья и историческими особенностями развития регионов. Открытому акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" (АИЖК) поручено предложить набор инструментов, которые позволят снизить нагрузку на региональные бюджеты.

При этом одной из важнейших стратегических целей деятельности АИЖК как института развития рынка ипотечного жилищного кредитования является создание механизмов предоставления специальных ипотечных кредитов для социально приоритетных категорий населения по ставке (учитывающей субсидии на приобретение жилья, средства материнского капитала) не выше инфляции на 2,2 процентного пункта к 2018 году. Социальная ипотека от

АИЖК должна работать во всех российских регионах, включая воссоединившиеся Крым и Севастополь.

Доступность таких ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий населения будет обеспечиваться как за счет разработки специальных кредитных продуктов, позволяющих снизить платеж по таким кредитам по сравнению с предлагаемыми на рынке, и снижения требований к первоначальному взносу при наличии ипотечного страхования, так и за счет повышения их доступности путем предоставления возможности оплаты первоначального взноса и ежемесячных платежей за счет бюджетных средств, выделяемых на обеспечение жильем отдельным категориям граждан.

Органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления должны способствовать повышению доступности ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий граждан и проводить жилищную политику через свои региональные институты развития, основной деятельностью которых является организация и развитие ипотечного жилищного кредитования на территориях субъектов РФ.

Стратегией отводится важная роль региональным институтам развития ипотечного жилищного кредитования. В перспективе предполагается их специализация по разработке и запуску специальных программ ипотечного жилищного кредитования на региональном уровне.

В частности, разрабатываются и реализуются региональные ипотечные программы для молодых учителей на принципах социальной ипотеки, часть из которых можно найти выше по региону своего проживания.

За 2016 год российский ипотечный рынок вырос на 27% и составил 1,5 трлн рублей, несмотря на снижение объемов ввода жилья в эксплуатацию по стране. Посткризисному восстановлению способствовало увеличение ипотечных выдач в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге. В Северной столице в 2017 году, по прогнозам RAEX (Эксперт РА), прирост ипотечных выдач составит более 25%, что позволит ипотечному рынку вырасти на 15%.

За 2016 год объем выдачи ипотеки увеличился на 27% до 1,5 трлн рублей

после сокращения на 34% годом ранее. Восстановлению рынка благоприятствовало снижение банками ставок по кредитам в рамках собственных программ, оказавшееся возможным из-за подешевевшего фондирования. Кроме того, позитивно на объем выдачи ипотеки повлияло продление до конца 2016 года государственной программы субсидирования. Отложенный спрос населения реализовался на фоне увеличения доли ипотеки в сделках с жильем (с 12,5% всех регистрационных действий за 2015 год до 15,4% за 2016-й).

Более четверти выданных кредитов пришлось на крупнейшие ипотечные регионы: Москву, Московскую область и Санкт-Петербург. В результате доля этих регионов на рынке за год увеличилась с 24,9 до 26,5%. При этом в Северной столице были отмечены максимальные темпы роста (+39,6%) среди топ-10 регионов по объему выданных ссуд на покупку жилья в 2016 году. Наибольшие темпы среди топ-50 регионов показали Республика Мордовия (+65,2%), Республика Саха (Якутия) (39,8%) и Республика Башкортостан (+38,7%).

На фоне растущего ипотечного рынка объемы ввода новых жилых домов в эксплуатацию в целом по Российской Федерации снизились (-6,5% в 2016-м по сравнению с 2015 годом). В большинстве регионов сокращение обусловлено уменьшением объемов ввода домов индивидуальными застройщиками. В крупных городах определяющим фактором стала динамика цен на первичную недвижимость, которая привела к снижению объемов жилищного строительства в Москве и поддержала интерес застройщиков к рынку Санкт-Петербурга.

В 2017-м, по прогнозам RAEX (Эксперт РА), динамика рынка замедлится: объем выдачи ипотечных ссуд по итогам года вырастет на 15% и составит около 1,7 трлн рублей. Поддержать рынок сможет наиболее динамично развивающийся из крупнейших ипотечных регионов за счет низкого уровня процентных ставок, хорошей платежной дисциплины населения и растущих объемов ввода жилья. По прогнозам агентства, в 2017 году прирост выдачи в Санкт-Петербурге превысит среднероссийский показатель и составит более 25%, а доля ипотечного рынка, приходящаяся на регион, увеличится до 7%.

Методология

Выводы аналитиков RAEX (Эксперт РА) основаны на публичных данных, в том числе статистике Банка России по состоянию на 1 января 2017 года.

В рамках исследования под ипотечными жилищными кредитами понимаются жилищные кредиты, предоставленные в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Данный подход полностью совпадает с методологией, применяемой Банком России.

Объем и динамика ипотечного рынка

За 2016 год российскими банками было предоставлено 856,4 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1,5 трлн рублей. Таким образом, за год объем выдачи ипотечных кредитов увеличился на 27%, а ипотечный портфель прибавил 12,8%, достигнув 4,5 трлн рублей.



Рисунок 9 - По итогам 2016 года объем ипотечного кредитования увеличился на 27 %

Отложенный спрос населения реализовался на фоне увеличения доли ипотеки в сделках с жильем (с 12,5% всех регистрационных действий за 2015 год до 15,4% за 2016-й). В условиях снизившегося уровня реальных доходов населения (-5,9% за 2016 год) крупные покупки для большинства россиян стали затруднительны без привлечения кредитных ресурсов. В то же время рост цен на нефть и, как следствие, относительная стабилизация курса национальной ва-

люты были восприняты населением как первый признак восстановления экономики. Рост оптимистичных настроений в обществе, а также снижение цен на недвижимость побудили многих к решению отсроченных жилищных вопросов, в результате чего на рынке реализовался эффект «отложенного спроса».

За 2016 год большинство из топ-50 регионов по объему предоставленных ипотечных ссуд увеличили выдачу на 25–35% (таблица 2). Наибольшие темпы прироста продемонстрировали Республика Мордовия (+65%), Республика Саха (Якутия) (+40%), Санкт-Петербург (+40%) и Республика Башкортостан (+39%). При этом концентрация ипотечного рынка на пяти крупнейших регионах за 2016 год усилилась (с 33,5 до 34,8%). При незначительном увеличении долей рынка, приходящихся на Московскую область и Татарстан, и даже при небольшом сокращении Тюменской области рынки Москвы и Северной столицы расширились (с 11,6 до 12,4% и с 5,8 до 6,4%, соответственно).

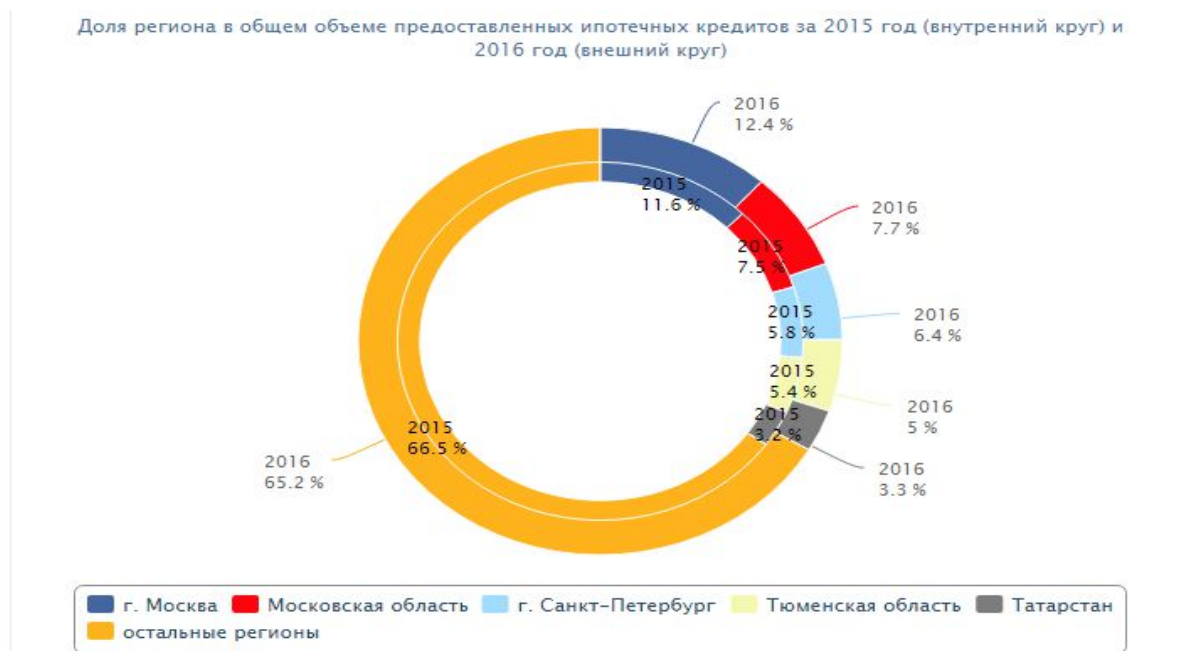


Рисунок 10 - Концентрация рынка на Москве и Санкт - Петербурге выросла за 2016 год

Рынок жилищного строительства

Таблица 2 - Топ-50 регионов РФ по объему ипотечного кредитования в 2016 году.

Место в рейтинге за 2016 год	Место в рейтинге за 2015 год	Субъект РФ	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов, млн рублей, за 2016 год	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов, млн рублей, за 2015 год	Темп прироста (2016 / 2015)	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 2016 году	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 2015 году
1	1	г. Москва	183 206	135 183	35,5%	12,4%	11,6%
2	2	Московская область	114 131	86 974	31,2%	7,7%	7,5%
3	3	г. Санкт-Петербург	93 576	67 034	39,6%	6,4%	5,8%
4	4	Тюменская область	73 409	62 436	17,6%	5,0%	5,4%
5	5	Республика Татарстан (Татарстан)	48 609	37 511	29,6%	3,3%	3,2%
6	6	Свердловская область	44 191	35 334	25,1%	3,0%	3,0%
7	7	Республика Башкортостан	43 550	31 401	38,7%	3,0%	2,7%
8	8	Краснодарский край	36 706	28 517	28,7%	2,5%	2,5%
9	9	Красноярский край	34 007	27 551	23,4%	2,3%	2,4%
10	12	Новосибирская область	33 351	25 566	30,5%	2,3%	2,2%
11	10	Челябинская область	31 767	26 446	20,1%	2,2%	2,3%
12	13	Ростовская область	30 798	24 552	25,4%	2,1%	2,1%
13	14	Нижегородская область	30 373	23 558	28,9%	2,1%	2,0%
14	11	Самарская область	30 101	25 866	16,4%	2,0%	2,2%
15	15	Пермский край	26 181	21 503	21,8%	1,8%	1,9%
16	16	Иркутская область	22 909	19 720	16,2%	1,6%	1,7%
17	17	Ленинградская область	21 965	16 869	30,2%	1,5%	1,5%
18	18	Кемеровская область	20 210	16 860	19,9%	1,4%	1,5%
19	19	Воронежская область	19 931	16 159	23,3%	1,4%	1,4%
20	24	Республика Саха (Якутия)	19 593	14 020	39,8%	1,3%	1,2%
21	20	Оренбургская область	18 543	16 059	15,5%	1,3%	1,4%
22	21	Волгоградская область	17 988	14 787	21,6%	1,2%	1,3%
23	23	Саратовская область	17 767	14 277	24,4%	1,2%	1,2%
24	22	Ставропольский край	17 238	14 749	16,9%	1,2%	1,3%
25	26	Алтайский край	17 108	13 373	27,9%	1,2%	1,2%
26	25	Приморский край	17 053	13 434	26,9%	1,2%	1,2%
27	27	Удмуртская Республика	16 358	13 297	23,0%	1,1%	1,1%
28	29	Омская область	16 240	12 954	25,4%	1,1%	1,1%
29	31	Чувашская Республика - Чувашия	15 276	11 905	28,3%	1,0%	1,0%
30	28	Архангельская область	14 852	13 249	12,1%	1,0%	1,1%
31	30	Хабаровский край	14 123	12 424	13,7%	1,0%	1,1%
32	33	Тульская область	13 330	10 547	26,4%	0,9%	0,9%
33	34	Ульяновская область	13 025	10 143	28,4%	0,9%	0,9%
34	35	Кировская область	12 899	10 020	28,7%	0,9%	0,9%
35	36	Вологодская область	12 541	9 969	25,8%	0,9%	0,9%
36	32	Республика Коми	12 100	10 645	13,7%	0,8%	0,9%

37	38	Калужская область	11 832	8 879	33,3%	0,8%	0,8%
38	37	Тверская область	11 794	9 018	30,8%	0,8%	0,8%
39	39	Рязанская область	11 303	8 735	29,4%	0,8%	0,8%
40	41	Томская область	11 058	8 553	29,3%	0,8%	0,7%
41	43	Владимирская область	10 984	8 359	31,4%	0,7%	0,7%
42	40	Ярославская область	10 077	8 679	16,1%	0,7%	0,7%
43	44	Пензенская область	9 796	7 961	23,0%	0,7%	0,7%
44	45	Белгородская область	9 427	7 352	28,2%	0,6%	0,6%
45	42	Мурманская область	9 268	8 537	8,6%	0,6%	0,7%
46	48	Липецкая область	8 748	6 798	28,7%	0,6%	0,6%
47	51	Курская область	8 713	6 519	33,7%	0,6%	0,6%
48	46	Брянская область	8 625	7 102	21,4%	0,6%	0,6%
49	47	Калининградская область	8 569	6 816	25,7%	0,6%	0,6%
50	61	Республика Мордовия	8 171	4 947	65,2%	0,6%	0,4%

Источник: RAEX (Эксперт РА) по данным ЦБ РФ

На фоне роста рынка ипотечного кредитования темпы жилищного строительства показывали противоположную динамику.

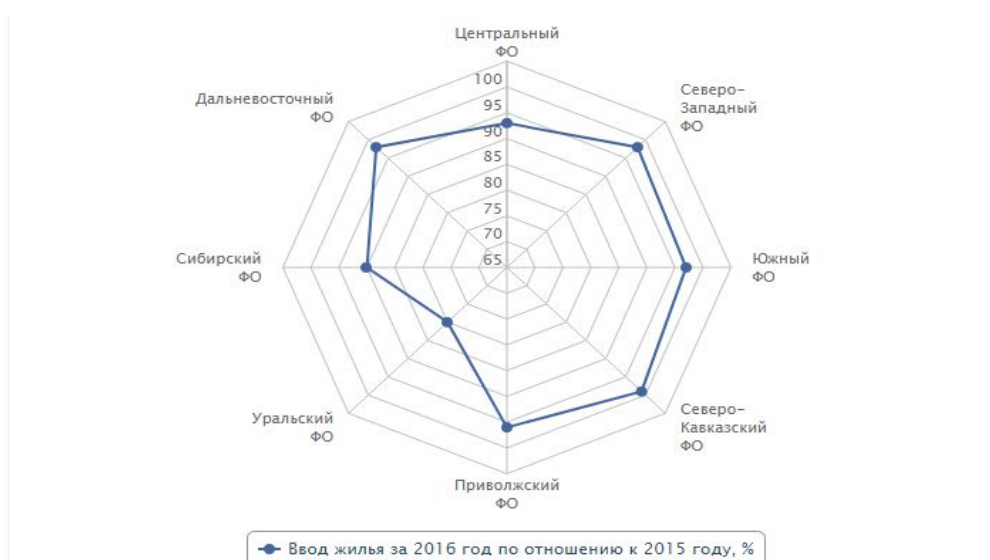


Рисунок 11 - Объемы ввода жилья снизились во всех федеральных округах России

По стране объемы ввода жилья в 2016 году снизились на 6,5% (на 21,6% по итогам января 2017-го по сравнению с январем 2016 года). Частично сокращение жилищного строительства было обусловлено уменьшением объемов ввода домов индивидуальными застройщиками, на которых не распространяются кредитные ресурсы с субсидируемыми процентными ставками. В целом по стране на индивидуальных застройщиков приходится около 40% вводимого жилья, при этом в одних регионах их существенно больше (максимальный уро-

вень в Чеченской Республике – 97%), в других – меньше (минимальный уровень в Санкт-Петербурге и Москве – 6 и 9%, соответственно).

Без учета индивидуального жилищного строительства (ИЖС) ввод жилья в России в 2016 году сократился на 4%. Московская область остается лидером по объему жилищного строительства (без учета ИЖС за год введено 6 млн кв. м жилой площади), на втором и третьем местах – Москва и Санкт-Петербург. В то же время при значительных объемах ввода в Москве и Московской области за 2016 год жилищное строительство сократилось (на 6 и 8,4%, соответственно), а в Санкт-Петербурге выросло на 4,6%. Интерес застройщиков к Санкт-Петербургу в числе прочего объясняют индексы цен на первичное жилье в регионе, растущие непрерывно в течение последних двух лет при существенном удешевлении «первички» в Москве и Подмосковье.

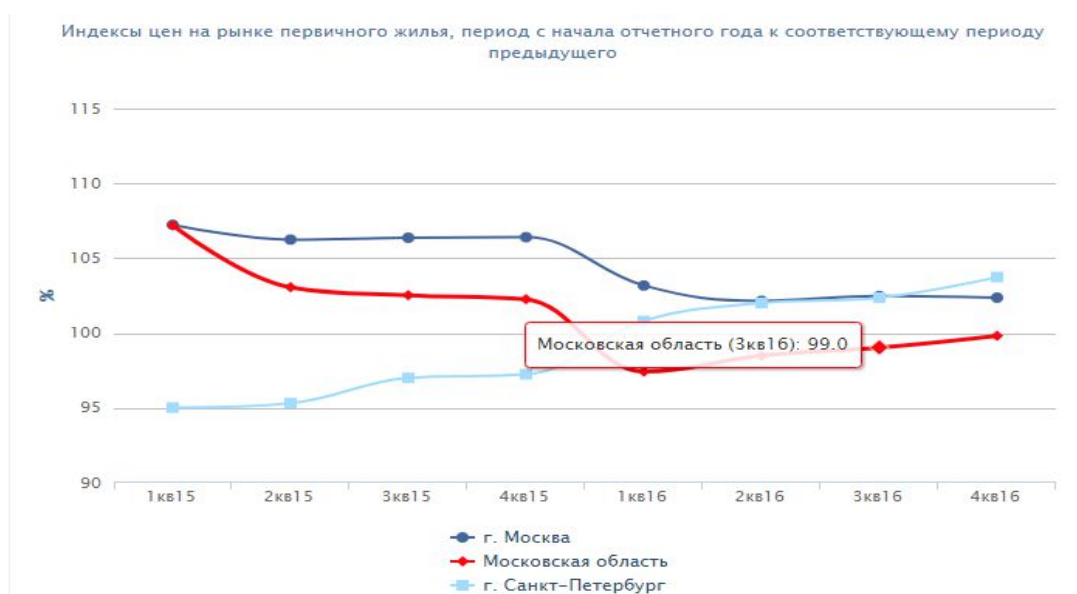


Рисунок 12 - Динамика цен на "первичку" в Санкт - Петербурге противоположна Москве и Московской области

Несмотря на сокращение на 21 и 16% объемов жилищного строительства в Тюменской и Новосибирской областях, соответственно, их позиции в рейтинге регионов по объемам ввода жилья не изменились, в то время как Татарстан, показавший максимальный прирост из топ-10 регионов, переместился с 10-й на 8-ю строчку.

Таблица 3 - Топ-10 регионов РФ по объему жилищного строительства (без учета ИЖС) за 2016 год.

Место в рейтинге на 01.01.2017	Место в рейтинге на 01.01.2016	Субъект РФ	Строительство жилых домов (без учета введения населением)		Темп прироста (2016 / 2015)
			Введено за 2016 год, тыс. м2 общей площади	Введено за 2015 год, тыс. м2 общей площади	
1	1	Московская область	6 014.7	6 401.1	-6,0%
2	2	г.Москва	3 063.4	3 344.3	-8,4%
3	3	г.Санкт-Петербург	2 921.4	2 793.7	4,6%
4	4	Краснодарский край	2 669.2	2 615.3	2,1%
5	5	Тюменская область	1 929.5	2 444.3	-21,1%
6	6	Новосибирская область	1 605.5	1 904.0	-15,7%
7	7	Ленинградская область	1 575.3	1 493.2	5,5%
8	10	Республика Татарстан (Татарстан)	1 368.7	1 223.1	11,9%
9	9	Свердловская область	1 339.2	1 416.8	-5,5%
10	11	Воронежская область	1 218.3	1 162.8	4,8%

Источник: RAEX (Эксперт РА) по данным Росстата

Особенности ипотечных продуктов

Благодаря программе господдержки, в рамках которой банки выдавали ипотеку под 12%, и снижению ключевой ставки средняя стоимость ипотечных кредитов к началу 2016-го вернулась на уровень годовой давности. В декабре ставки опустились еще ниже (средневзвешенная ставка по кредитам в рублях, выданным в течение месяца, достигла 11,6%; рис 13): стремясь поддержать спрос в самом «безрисковом» сегменте кредитования, банки продолжили снижать цены по собственным программам даже после окончания госсубсидирования. В целом по стране средневзвешенная ставка по кредитам в рублях, выданным за 2016 год, равнялась 12,5%. В отдельных регионах средняя стоимость ипотечных ссуд была на 0,8–0,9 п. п. дороже, в других на 0,3–0,4 п. п. дешевле (см. таблицу 3). Регионами с самыми высокими показателями в 2016 году стали Республика Тыва (13,4%), Чеченская (13,2%) и Карачаево-Черкесская Республики (13,1%), самые выгодные ставки предлагались в Санкт-Петербурге и Ленинградской области (12,1%).



Рисунок 13 - В 4 квартале 2016 г среднерыночные ставки по ипотеке снизились до минимального значения за последние два года

Таблица 4 - Топ-5 регионов РФ по стоимости и длительности ипотечных кредитов на 01.01.2017.

на 01.01.2017			
ТОП-5 регионов с самыми высокими ставками по ипотечным кредитам	Средневзвешенная ставка по кредитам в рублях, выданным с начала года, %	ТОП-5 регионов с самыми длинными сроками ипотечных кредитов	Средневзвешенный срок кредитования (по кредитам в рублях), месяцев
Республика Тыва	13	Карачаево-Черкесская Республика	198.5
Чеченская Республика	13	Воронежская область	197.8
Карачаево-Черкесская Республика	13	Тюменская область	197.6
Чукотский автономный округ	13	Чувашская Республика - Чувашия	196.4
Республика Алтай	13	Новосибирская область	196.2
ТОП-5 регионов с самыми низкими ставками по ипотечным кредитам	Средневзвешенная ставка по кредитам в рублях, %	ТОП-5 регионов с самыми короткими сроками ипотечных кредитов	Средневзвешенный срок кредитования (по кредитам в рублях), месяцев
Республика Ингушетия	12	Архангельская область	164.7
Республика Мордовия	12	Республика Крым	163.2
Псковская область	12	Мурманская область	162.9
Ленинградская область	12	Чеченская Республика	162.2
г. Санкт-Петербург	12	Челябинская область	161.5

Источник: РАЕХ (Эксперт РА) по данным Банка России

Что касается сроков, то в среднем по стране ипотечные кредиты выдавались на 15,3 года, при этом самые длинные по стране средние сроки кредитования (16,5 года) были в Карачаево-Черкесской Республике, Воронежской и Тю-

менской областях, самые короткие сроки (13,5 года) в Челябинской, Мурманской областях и Чеченской Республике.

Платежная дисциплина в регионах

Трехлетнее падение реальных доходов населения (8%-ный прирост, отмеченный в январе 2017 года по сравнению с январем 2016-го, обусловлен в большей степени разовыми выплатами пенсионерам) сказалось на платежной дисциплине ипотечных заемщиков: за 2016 год объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам в целом по стране вырос на 6,2%. При этом в отдельных регионах темпы были значительно выше: почти в два раза увеличился объем просроченной задолженности в Брянской области, на 70–80% – в Республиках Карелии и Адыгее, Забайкальском крае и Еврейской автономной области.

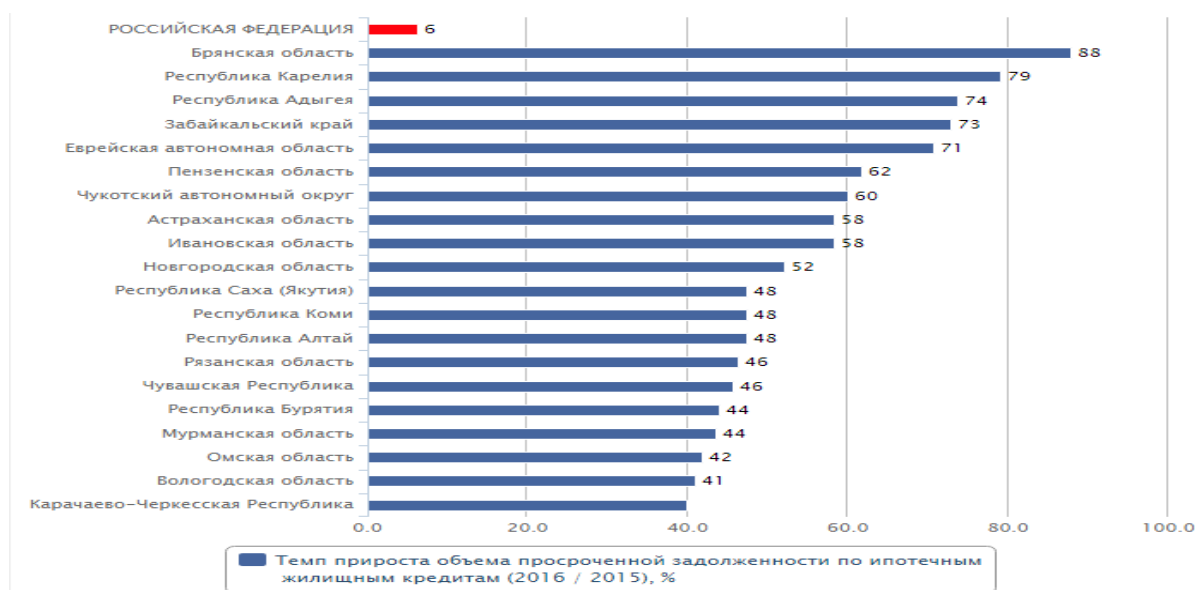


Рисунок 14 - Топ 20 регионов РФ по темпам прироста объема просроченной задолженности по ипотечным кредитам в 2016 г

Прирост в абсолютном выражении необязательно означает ухудшение качества портфеля: в целом по РФ доля просроченной задолженности незначительно снизилась (с 1,7% на 01.01.2016 до 1,6% на 01.01.2017), в отдельных случаях сказался эффект «низкой базы» (например, в Брянской области на 01.01.2016 просроченная задолженность составляла 74 млн рублей, несмотря на двукратный прирост к 01.01.2017 в 139 млн рублей доля от портфеля не превы-

сила 0,6%). Тем не менее ухудшение платежной дисциплины заемщиков отдельных территорий привело к перестановкам среди регионов-антилидеров (по уровню просроченной задолженности по ипотечным кредитам): так, Республики Алтай и Бурятия за 2016 год переместились с 5-го на 2-е и с 21-го на 8-е места, соответственно.

Таблица 5 - Топ-20 регионов РФ по доле просроченной задолженности по ипотечным кредитам на 01.01.2017.

Место в рэнкинге на 01.01.2017	Место в рэнкинге на 01.01.2016	Субъект РФ	Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.01.2017	Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.01.2016
1	1	г. Москва	3,8%	4,5%
2	5	Республика Алтай	3,1%	2,3%
3	2	Московская область	3,0%	3,4%
4	6	Тверская область	2,3%	2,2%
5	4	Республика Дагестан	2,2%	2,5%
6	3	Республика Северная Осетия - Алания	2,0%	2,7%
7	7	Пермский край	1,9%	1,9%
8	21	Республика Бурятия	1,9%	1,4%
9	9	Челябинская область	1,7%	1,8%
10	17	Красноярский край	1,7%	1,5%
11	8	г. Санкт-Петербург	1,7%	1,9%
12	16	Свердловская область	1,6%	1,5%
13	19	Алтайский край	1,6%	1,4%
14	13	Кемеровская область	1,6%	1,6%
15	14	Республика Тыва	1,5%	1,5%
16	12	Чеченская Республика	1,5%	1,6%
17	11	Краснодарский край	1,5%	1,7%
18	26	Омская область	1,5%	1,2%
19	20	Самарская область	1,5%	1,4%
20	27	Иркутская область	1,5%	1,2%

Источник: РАЕХ (Эксперт РА) по данным ЦБ РФ

Около трети просроченной задолженности по ипотеке сформировано кредитами в валюте, общий объем которых снизился с 3,3% на 01.01.2016 до 1,6% от совокупного портфеля ипотечной задолженности на 01.01.2017. За 2016 год было выдано всего 34 ипотечных кредита в иностранной валюте, из них 24 ссуды пришлось на Москву, 4 – на Московскую область и 2 – на Санкт-Петербург.

Прогноз развития рынка

В 2017 году темпы роста выдачи ипотечных кредитов, по мнению агентства, замедлятся. В первую очередь, снижение темпов ипотечных выдач произойдет за счет исчерпания эффекта отложенного спроса и окончания программы господдержки. Снижение объемов жилищного строительства приведет к росту цен на первичном рынке недвижимости, что также негативно скажется на спросе на ипотечные кредиты. Дать стимул развитию рынка может наиболее динамичный из крупнейших ипотечных регионов – Санкт-Петербург. Для заемщиков отличительной особенностью ипотечного рынка Северной столицы является минимальный по стране уровень процентных ставок, для банков – хорошая платежная дисциплина населения, для застройщиков – растущие индексы цен, позволившие в течение 2016 года вопреки общероссийской динамике увеличивать объемы жилищного строительства. Мы ожидаем, что по итогам 2017 года доля ипотечного рынка, приходящаяся на город на Неве, увеличится до 7%, в результате чего прирост выдачи в регионе превысит среднероссийские показатели и составит более 25%.

В соответствии с позитивным (базовым) сценарием RAEX (Эксперт РА) объем рынка ипотечного кредитования по итогам 2017 года составит около 1,7 трлн рублей, замедлившись по сравнению с динамикой 2016-го, до 15%. Темп прироста портфеля ссудной задолженности будет на уровне 12%, благодаря чему совокупный портфель приблизится к 5 трлн рублей на 01.01.2018. Реализация данного прогноза вероятна при снижении ключевой ставки на 1–1,5 п. п. к концу 2017 года, среднегодовой цене на нефть марки Brent в размере 50 долларов США за баррель и уровне инфляции по итогам года около 5%. При реализации данного сценария агентство ожидает сохранения ставок по ипотеке до конца текущего года на уровне 11–12% и доли просроченной задолженности по ипотечным ссудам на уровне не более 2% портфеля на 01.01.2018.

Негативный сценарий RAEX (Эксперт РА) базируется на сохранении ключевой ставки на уровне 10%. Это возможно при жесткой денежно-кредитной политике Банка России. Заморозка стоимости фондирования и окончание действия программы господдержки могут повлечь за собой рост стоимо-

сти ипотечных кредитов. Ипотечные заемщики крайне чувствительны к изменениям ставок: их увеличение даже в пределах 0,5 п. п. на фоне исчерпания эффекта отложенного спроса может привести к существенному снижению темпов роста ипотечного рынка в 2017 году. Негативный сценарий RAEX (Эксперт РА) подразумевает также годовую инфляцию на уровне около 6–8% и средне-годовую цену на нефть в размере 40–45 долларов США за баррель. При таком сценарии по итогам 2017 года темпы прироста ипотечного рынка замедлятся до 9–10%, а объем выдачи составит 1,6 трлн рублей.

1.3 Характеристика основных субъектов по реализации ипотечных жилищных программ на федеральном и региональном уровнях

Социальная ипотека в Московской области в 2017 году

- Распоряжение Мининвеста МО от 12 февраля 2016 г. N 3-Р "Об организации отбора наиболее востребованных молодых ученых и специалистов и молодых уникальных специалистов для участия в подпрограмме "Социальная ипотека" государственной программы Московской области "Жилище"
- Распоряжение Минстроя МО от 20 мая 2014 г. N 79 "Об утверждении Порядка признания нуждающимися в жилых помещениях граждан, изъявивших желание стать участниками подпрограммы "Социальная ипотека" государственной программы Московской области "Жилище"
- Закон Московской области от 19 сентября 2001 г. N 144/2001-ОЗ "Об организации системы ипотечного жилищного кредитования в Московской области"

Основные положения по организации и функционированию системы ипотечного жилищного кредитования в Московской области, создаваемой для улучшения жилищных условий жителей области, устанавливает Закон Московской области от 19.12.2001 г. N 144/2001-ОЗ "Об организации системы ипотечного жилищного кредитования в Московской области".

- Социальная ипотека в Московской области в настоящее время основывается на мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан в рамках

II этапа реализации подпрограммы "Социальная ипотека" государственной программы Московской области "Жилище" на срок 2014-2024 годы, утвержденной Постановлением Правительства МО от 23.08.2013 N 655/34, в дальнейшем по тексту - Подпрограмма.

В соответствии с Правилами предоставления государственной поддержки участникам II этапа реализации подпрограммы "Социальная ипотека" государственной программы Московской области "Жилище" на срок 2014-2024 годы (приложение N3 к государственной программе Московской области "Жилище") участниками II этапа Подпрограммы могут быть российские граждане:

- *Учителя* государственных образовательных организаций и муниципальных образовательных организаций, реализующих образовательные программы начального общего, основного общего и среднего общего образования по следующим специальностям: учитель начальных классов, учитель математики, учитель русского языка и литературы, учитель английского языка, имеющие педагогический стаж работы не менее 5 лет.

- *Врачи* государственных учреждений здравоохранения и врачи государственных учреждений социального обслуживания по следующим специальностям: врач-психиатр, терапевт, гастроэнтеролог, пульмонолог, лор-врач, офтальмолог, хирург, травматолог-ортопед, рентгенолог, эндоскопист, врач клинико-лабораторной диагностики, врач функциональной диагностики, педиатр, кардиолог, невролог, врач скорой помощи, психиатр, радиолог, онколог, радиотерапевт, врач ультра-звуковой диагностики, нейрохирург, эндоваскулярный диагност, акушер-гинеколог, неонатолог, анестезиолог-реаниматолог, имеющие стаж работы в соответствующих отраслях не менее 3 лет.

- *Молодые ученые и специалисты*, молодые уникальные специалисты.

Учителя и врачи признаются участниками Подпрограммы при наличии следующих оснований в совокупности:

- Имеющие первую или высшую квалификационную категорию или имеющие ученую степень.

- Соответствующие профессиональным требованиям, установленным в

Порядках отбора, указанных в пункте 5 Правил.

- Возраст до 45 лет.
- Гражданин и члены его семьи, не имеющие жилого помещения (доли жилого помещения) на праве собственности или жилого помещения по договору социального найма в Московской области.
- Имеющие возможность получения ипотечного жилищного кредита.
- Заключившие соглашение по осуществлению трудовой деятельности в организации образования (здравоохранения, социального обслуживания) на территории Московской области, в которой участники Подпрограммы осуществляют свою трудовую деятельность, на срок не менее 10 лет.

С 2016 года Правительство Московской области приступает к реализации программы льготного ипотечного кредитования для молодых ученых и специалистов Московской области. Соответствующие изменения в подпрограмму "Социальная ипотека" государственной программы Московской области "Жилище" внесены постановлением Правительства Московской области от 01.12.2015 № 1143/46.

Для того, чтобы стать участником подпрограммы, необходимо соответствовать ряду критериев.

Молодые специалисты должны удовлетворять следующим критериям:

- Гражданин и члены его семьи (супруги, дети) не имеют жилого помещения на праве собственности или жилого помещения по договору социального найма в Московской области, или являются собственниками жилых помещений или нанимателями жилых помещений по договорам социального найма на территории Московской области и обеспечены площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы, установленной в муниципальном образовании Московской области, на территории которого он осуществляет свою деятельность.
- Имеющие возможность получения ипотечного жилищного кредита.
- Имеющие не менее 1 года непрерывного стажа работы в расположенной и зарегистрированной в Московской области научной организации, или в

организации оборонно-промышленного комплекса, при условии, что работа для них является основной.

- Заключившие соглашение по осуществлению трудовой деятельности в расположенной и зарегистрированной в Московской области научной организации, организации оборонно-промышленного комплекса, в которой участники Подпрограммы осуществляют свою трудовую деятельность, на срок не менее 10 лет.

- *Для категории “молодой ученый и специалист”:*

- являющиеся научными работниками с высшим образованием в возрасте до 35 лет;

- тематики работ научных исследований должны соответствовать приоритетным для Московской области направлениям развития науки, технологий и техники, утвержденные постановлением Правительства Московской области от 28.10.2011 № 1298/45 «О приоритетных для Московской области направлениях развития науки, технологий и техники»:

- обеспечение безопасности и противодействие терроризму;
- индустрия наносистем;
- информационно-телекоммуникационные системы;
- биотехнологии;
- медицина и фармацевтика;
- охрана окружающей среды и рациональное природопользование;
- транспортные системы;
- энергоэффективность и энергосбережение;

- *Для категории “молодой уникальный специалист”:*

- являющиеся специалистами с высшим и средним профессиональным образованием в возрасте до 35 лет;

- участвующие в разработке и внедрении технологий, соответствующих перечню критических технологий Российской Федерации, утвержденному Указом Президента Российской Федерации от 07.07.2011 № 899

«Об утверждении приоритетных направлений развития науки, технологий и техники в Российской Федерации и перечня критических технологий Российской Федерации»:

- базовые и критические военные и промышленные технологии для создания перспективных видов вооружения, военной и специальной техники;
- технологии атомной энергетики, ядерного топливного цикла, безопасного обращения с радиоактивными отходами и отработавшим ядерным топливом;
- технологии наноустройств и микросистемной техники;
- технологии новых и возобновляемых источников энергии, включая водородную энергетику;
- технологии и программное обеспечение распределенных и высокопроизводительных вычислительных систем;
- технологии предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- технологии создания ракетно-космической и транспортной техники нового поколения;
- технологии создания электронной компонентной базы и энергоэффективных световых устройств.

Кроме этого, Распоряжением Мининвеста МО от 12 февраля 2016 г. N 3-Р "Об организации отбора наиболее востребованных молодых ученых и специалистов и молодых уникальных специалистов для участия в подпрограмме "Социальная ипотека" государственной программы Московской области "Жилище" установлены дополнительные критерии, которым должны удовлетворять молодые ученые и специалисты и молодые уникальные специалисты для участия в подпрограмме "Социальная ипотека" государственной программы Московской области "Жилище":

- Для категории *“молодой ученый и специалист”*:
 - результаты проводимых научных исследований должны обладать научной и социально-экономической значимостью для Московской области;

- результаты проводимых научных исследований молодых ученых и специалистов должны отличаться актуальностью и новизной;
- результаты проводимых научных исследований должны иметь возможность практического применения;
- наличие профессиональных достижений в научной и научно-технической деятельности:
 - ученой степени;
 - премий, призов и иных наград, свидетельствующих о признании его научных или иных творческих достижений по заявленным тематикам проводимых научных исследований;
 - грантов по заявленным тематикам проводимых научных исследований;
 - участия в программах в сфере развития научной и научно-технической деятельности;
 - печатных публикаций по заявленным тематикам проводимых научных исследований, в том числе в ведущих научных журналах, за последние 5 лет;
 - опубликованных монографий по заявленным тематикам проводимых научных исследований за последние 5 лет;
 - патентов на изобретения, полезные модели, промышленные образцы, свидетельств о регистрации программ для ЭВМ по заявленным тематикам проводимых научных исследований.
- *Для категории “молодой уникальный специалист”:*
 - наличие профессиональных навыков, необходимых для выполнения работ, требующих высокой квалификации и являющихся значимыми в производственном процессе организации;
 - наличие профессии в соответствии со Справочником востребованных на рынке труда, новых и перспективных профессий, в том числе требующих среднего профессионального образования, утвержденным приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 02.11.2015 N 832;
 - участие в реализации программ импортозамещения и развития организации;

- участие в опытно-конструкторских и технологических работах, в результате которых, созданы технологии или новые материалы для разработки новых видов изделий с улучшенными характеристиками за последние 5 лет;
- участие в опытно-конструкторских и технологических работах, результаты которых, получили практическое применение за последние 5 лет;
- участие в проектах по внедрению новых технологий и современных методов организации труда, способствующих экономии производственных затрат за последние 5 лет;
- участие в работах по выполнению организацией государственного оборонного заказа за последние 5 лет;
- наличие профессиональных достижений в производственной деятельности организации:
 - повышение квалификации или получение дополнительного профессионального образования;
 - премий, призов и иных наград, свидетельствующих о признании профессиональных достижений;
 - стипендии работникам организаций оборонно-промышленного комплекса Российской Федерации;
 - патентов на изобретение, полезную модель, промышленный образец, свидетельств о регистрации программ ЭВМ, топологии интегральных микросхем;
 - печатных публикаций в научно-технических сборниках за последние 5 лет;
 - участие в конференциях, семинарах за последние 5 лет.

Порядок отбора наиболее востребованных молодых ученых и специалистов и молодых уникальных специалистов для участия в подпрограмме "Социальная ипотека" государственной программы Московской области "Жилище" утвержден Распоряжением Мининвеста МО от 12 февраля 2016 г. N 3-Р "Об организации отбора наиболее востребованных молодых ученых и специалистов и молодых уникальных специалистов для участия в подпрограмме "Социальная

ипотека" государственной программы Московской области "Жилище".

Социальная ипотека в Санкт-Петербурге в 2017 году

- Закон Санкт-Петербурга от 5 мая 2006 г. N 221-32 "О жилищной политике Санкт-Петербурга"
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28 марта 2006 г. N 312 "О порядке и условиях предоставления гражданам безвозмездных субсидий для приобретения или строительства жилых помещений"

Социальная ипотека для ветеранов, нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий в форме предоставления безвозмездных субсидий для приобретения или строительства жилья, осуществляется в соответствии с "Положением о порядке и условиях предоставления гражданам безвозмездных субсидий для приобретения или строительства жилых помещений", утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.03.2006 N 312.

Гражданам, указанным в пункте 1 статьи 23.2 Федерального закона "О ветеранах" и статье 28.2 Федерального закона "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации", безвозмездные субсидии предоставляются за счет субвенций, предоставляемых на эти цели из федерального бюджета в составе Федерального фонда компенсаций.

Согласно Положению вне очереди безвозмездные субсидии предоставляются:

- многодетным семьям, имеющим 3-х и более несовершеннолетних детей, проживающих совместно с родителями;
- реабилитированным лицам и лицам, пострадавшим от политических репрессий.

По Положению безвозмездная субсидия может быть использована гражданами по их выбору:

- На приобретение жилого дома или квартиры на территории Санкт-Петербурга или Ленинградской области.

- На долевое участие в строительстве жилого дома или квартиры, расположенных на территории Санкт-Петербурга или Ленинградской области, в случае выполнения работ по строительству многоквартирного или жилого дома в размере не менее 70%.

- На оплату цены договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве жилого помещения, расположенного на территории Санкт-Петербурга или Ленинградской области, общей площадью не менее учетного норматива на каждого гражданина при условии выполнения работ по строительству многоквартирного или жилого дома в объеме не менее 70% в случае полной оплаты цены объекта долевого строительства, предусмотренной договором участия в долевом строительстве.

- На оплату паевого взноса членом жилищно-строительного или жилищного накопительного кооператива в целях получения в собственность жилого помещения после завершения его строительства на территории Санкт-Петербурга или Ленинградской области при условии выполнения работ по строительству многоквартирного дома в размере не менее 70%.

Безвозмездные субсидии предоставляются Жилищным комитетом.

Социальная ипотека в Самаре и Самарской области в 2017 году

- Постановление Правительства Самарской области от 27 ноября 2013 г. N 684 "Об утверждении государственной программы Самарской области "Развитие жилищного строительства в Самарской области" до 2020 года"

- Закон Самарской области от 11 июля 2006 г. N 88-ГД "О предоставлении работникам органов государственной власти Самарской области, государственных органов Самарской области, органов местного самоуправления муниципальных образований в Самарской области, государственных учреждений Самарской области и муниципальных учреждений муниципальных образований в Самарской области социальных выплат на строительство или приобретение жилого помещения"

- Закон Самарской области от 29 июня 2004 г. N 96-ГД "Об ипотечном жилищном кредитовании в Самарской области"

Социальная ипотека для госслужащих Самары и Самарской области

Социальная ипотека для госслужащих Самары и Самарской области осуществляется на основе социальных выплат на строительство или приобретение жилья, финансируемых за счет средств областного бюджета, работникам органов государственной власти, государственных органов, органов местного самоуправления муниципальных образований, в том числе муниципальным служащим, государственных учреждений и муниципальных учреждений муниципальных образований в Самарской области, проработавшим в соответствующем органе или учреждении не менее 1-го года в соответствии с Законом Самарской области от 11 июля 2006 г. N 88-ГД "О предоставлении работникам органов государственной власти Самарской области, государственных органов Самарской области, органов местного самоуправления муниципальных образований в Самарской области, государственных учреждений Самарской области и муниципальных учреждений муниципальных образований в Самарской области социальных выплат на строительство или приобретение жилого помещения", в дальнейшем по тексту - Закон N 88-ГД.

Для постановки на учет в качестве нуждающихся в получении социальной выплаты Работники представляют в орган местного самоуправления по месту жительства или в уполномоченные органы государственной власти Самарской области по месту работы документы согласно перечню, установленному статьей 4 Закона № 88-ГД. Порядок постановки Работников на учет в качестве нуждающихся в получении социальной выплаты устанавливает статья 5 этого же Закона, а порядок предоставления социальной выплаты - статья 7 Закона.

Размер социальной выплаты рассчитывается комиссиями по жилищным вопросам и зависит от:

- Среднерыночной стоимости 1 м² жилья по муниципальному образованию.
- Расчетной нормы площади жилого помещения с типовыми потребительскими качествами для данного населенного пункта, равной:

- 18 м² общей площади на одного члена семьи, состоящей из 3-х и более человек,

- 42 м² общей площади - на семью из 2-х человек,

- 33 м² общей площади - для одиноко проживающего гражданина.

Размер социальной выплаты рассчитывается на момент выдачи свидетельства, является неизменным на весь срок его действия, за исключением случаев перерасчета размера социальной выплаты в связи с рождением или усыновлением ребенка, и может составлять от 30 до 70% стоимости жилья.

При рождении или усыновлении ребенка в период действия свидетельства комиссией по жилищным вопросам осуществляется перерасчет размера социальной выплаты в текущем финансовом году с учетом родившегося или усыновленного ребенка.

- При предъявлении справки о беременности заявителя и (или) членов его семьи сроком не менее 28-ми недель расчет размера социальной выплаты осуществляется с учетом еще не рожденного ребенка.

Размер базовой социальной выплаты определяется с учетом времени пребывания гражданина в списке нуждающихся в получении социальной выплаты на строительство или приобретение жилого помещения, а также соотношения месячного совокупного дохода семьи заявителя к сумме величин прожиточного минимума для данной семьи. При этом ежемесячный совокупный доход семьи заявителя не должен быть выше 15-ти прожиточных минимумов.

Величина месячного дохода на одного члена семьи заявителя определяется как средняя за последние 6 календарных месяцев, предшествующих месяцу расчета социальной выплаты.

Общий размер социальной выплаты для каждого заявителя определяется на основании базовой социальной выплаты, рассчитанной исходя из среднерыночной стоимости 1 м² общей площади жилья по конкретному муниципальному образованию с учетом расчетной нормы площади на семью заявителя, коэффициента принадлежности заявителя к возрастной группе и коэффициента наличия иждивенцев в семье заявителя в соответствии с приложением к Закону.

Особенности расчета размера социальной выплаты, учитывающие конкретно складывающуюся ситуацию, установлены статьей 8 Закона № 88-ГД.

Право госслужащего на получение социальной выплаты удостоверяется свидетельством, которое является подтверждением того, что продавцу или застройщику жилого помещения в установленном порядке будет перечислена предоставляемая госслужащему социальная выплата.

Социальная ипотека в Саратове и Саратовской области в 2017 году

- Закон Саратовской области от 5 августа 2014 г. N 99-ЗСО "О мере социальной поддержки отдельных категорий граждан по возмещению части затрат в связи с предоставлением ипотечного займа (кредита)"

- Постановление Правительства Саратовской области от 31 января 2012 г. N 42-П "Вопросы предоставления мер социальной поддержки педагогическим работникам, проживающим и работающим в Саратовской области, на приобретение жилых помещений с привлечением заемных средств"

- Постановление Правительства Саратовской области от 5 августа 2005 г. N 265-П "О предоставлении гражданам компенсации в форме социальной выплаты за счет средств областного бюджета на возмещение части расходов по оплате процентов ипотечного займа (кредита) на приобретение (строительство) жилых помещений"

- Закон Саратовской области от 28 апреля 2005 г. N 39-ЗСО "О предоставлении жилых помещений в Саратовской области"

Регулирование отношений, связанных с функционированием и развитием системы ипотеки в Саратове и Саратовской области, а также определение форм участия областных органов государственной власти в ипотечном жилищном кредитовании выполняет Закон Саратовской области от 5 августа 2014 г. N 99-ЗСО "О мере социальной поддержки отдельных категорий граждан по возмещению части затрат в связи с предоставлением ипотечного займа (кредита)", в дальнейшем по тексту - Закона N99-ЗСО.

Социальная ипотека в Саратове и Саратовской области основывается на положениях статьи 1 Закона N 99-ЗСО, устанавливающих категории граждан,

имеющих право на меру социальной поддержки по возмещению части затрат в связи с предоставлением ипотечного займа (кредита) на приобретение (строительство) жилья.

Мера социальной поддержки льготных категорий граждан при ипотечном кредитовании предоставляется однократно в форме социальной выплаты на возмещение части затрат на оплату процентов по займам (кредитам).

Основания и условия предоставления гражданам социальной выплаты определены статьей 2 Закона N 99-ЗСО. Для льготных категорий граждан, которые соответствуют требованиям части 1 статьи 2 Закона N 99-ЗСО, должна также соблюдаться совокупность следующих требований:

- Кредит получен после дня вступления в силу Закона N 99-ЗСО.
- Общая площадь приобретаемого (строящегося) жилого помещения при получении кредита составляет 14 м² и более на 1-го члена семьи, состав которой определяется в соответствии с частью 6 статьи 4 Закона N 99-ЗСО.
- Кредит направлен на приобретение или строительство жилья на территории области.
- Размер процентов по кредиту не превышает ставку рефинансирования (учетную ставку) Банка России, действующую на дату заключения кредитного договора, более чем на 5 процентных пунктов.

Гражданам, получившим в установленном порядке государственный сертификат на материнский капитал в соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", социальная выплата предоставляется в размере 55 % от фактически произведенных затрат на оплату процентов по займу (кредиту), но не более размера социальной выплаты, который определен расчетом в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 5 Закона N 99-ЗСО.

Другим льготным категориям гражданам, указанным в пунктах 2 - 7 части 3 статьи 1 Закона N 99-ЗСО, социальная выплата предоставляется в размере 35 % от фактически произведенных затрат на оплату процентов по займу (креди-

ту), но не более размера социальной выплаты, который определен расчетом в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 5 Закона N 99-ЗСО.

Социальная ипотека для педагогических работников Саратова и Саратовской области

Социальная ипотека для педагогических работников Саратова и Саратовской области реализуется в соответствии с Положением о порядке приостановления, возобновления выплат педагогическим работникам, проживающим и работающим в Саратовской области, социальной выплаты на частичное возмещение в течение десяти лет расходов на оплату процентов по ипотечному займу (кредиту) после получения ипотечного займа (кредита) на приобретение (строительство) жилого помещения и порядке возврата денежных средств, полученных в качестве социальной выплаты на осуществление первоначального взноса при получении ипотечного займа (кредита) на приобретение (строительство) жилого помещения и социальной выплаты на частичное возмещение в течение десяти лет расходов на оплату процентов по ипотечному займу (кредиту) после получения ипотечного займа (кредита) на приобретение (строительство) жилого помещения (в дальнейшем по тексту - Положение), утвержденным Постановлением Правительства Саратовской области от 31 января 2012 г. N 42-П "Вопросы предоставления мер социальной поддержки педагогическим работникам, проживающим и работающим в Саратовской области, на приобретение жилых помещений с привлечением заемных средств", в дальнейшем по тексту – Постановление N 42-П.

Положением установлены следующие меры социальной поддержки педагогических работников в сфере ипотечного кредитования приобретения (строительства) жилого помещения в форме социальных выплат:

1. на частичное возмещение в течение десяти лет расходов на оплату процентов по ипотечному займу (кредиту);
2. на осуществление первоначального взноса при получении ипотечного займа (кредита).

Перечень специальностей (должностей) педагогических работников областных и (или) муниципальных учреждений образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и искусства, физической культуры и спорта, на которые распространяются меры социальной поддержки установлен приложением N 1 к Постановлению N 42-П.

2 АНАЛИЗ ОПЫТА РЕАЛИЗАЦИИ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.ПЕНЗЕ

2.1 Основные жилищные программы Пензенской области

Сегодня в России существует огромное количество социальных проблем, возникших вследствие сложного процесса социально-исторического развития нашего государства, и ныне требующих безотлагательных решений. Это различного рода проблемы в области охраны труда, в области образования, здравоохранения; специфические проблемы различных категорий населения, слоев, классов; проблемы демографического характера и т.д. Все это крайне неблагоприятно сказывается на состоянии общества в целом, каждого его отдельного члена, а значит и на уровне развития государства в мировом масштабе, на его положении в мире.

Поэтому, необходимо обеспечить социальную стабильность общества и создать, насколько это возможно, одинаковые «стартовые условия» для всех граждан страны. Прежде всего, это задача государства, которая должна осуществляться различными усилиями в рамках социальной политики.

Социальная политика Российской Федерации реализуется на трех уровнях (федеральный, региональный и местный) посредством различных механизмов, наиболее известными и эффективными из которых являются разработка и реализация специальных социальных программ по решению специфических проблем общественного развития, а также специальной законодательной базы в данной сфере.

Кроме того, осуществляемая в стране реформа местного самоуправления предполагает запуск механизмов, призванных обеспечить динамичное социально-экономическое развитие местных сообществ, реальное улучшение качества жизни их населения.

Такое развитие детерминировано факторами разной природы (экономическими, социальными, организационными и др.).

Возможности использования потенциала этих факторов дифференцированы по субъектам, представляющим органы власти и управления федерального, регионального и местного уровней, как уже говорилось выше. Отсюда, заметно актуализирована потребность в интеграции их деятельности. Принципиальное значение приобретает также смещение акцентов бюджетного процесса от «управления бюджетными ресурсами (затратами)» на «управление результатами». В этих условиях закономерно возрастает роль программно-целевого управления, способного решать сложные комплексные проблемы и имеющего достаточно протяженную во времени зарубежную и отечественную практику применения. Данные проблемы и задачи решаются путем создания и реализации различных социальных программ, и именно поэтому их роль в современном обществе достаточно важна.

Рассмотрим и проанализируем одну из таких социальных программ.

Постановлением Правительства Пензенской области от 30 октября 2013 года № 805-пП утверждена государственная программа Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2020 годы», которая вступила в силу с 1 января 2014 года.

Данный выбор основан на актуальности проблемы, на решение которой и нацелена данная социальная программа.

Постановлением Правительства Пензенской области от 27 февраля 2014 года № 126-пП утвержден Порядок реализации мероприятий подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» государственной программы Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2020 годы», предусматривающий предоставление семьям социальных выплат на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка.

Социальное управление города Пензы с 2011 года определено уполномоченным органом по предоставлению мер социальной поддержки семьям в рам-

ках реализации подпрограммы «Социальная поддержка молодых семей в жилищной сфере» долгосрочной целевой программы Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2010-2015 годы (с 1 января 2014 – по предоставлению семьям социальных выплат на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка в рамках подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» государственной программы Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2020 годы»).

Основная цель Подпрограммы – социальная поддержка молодых семей в улучшении жилищных условий. Осуществляется за счет средств бюджета Пензенской области. В рамках Подпрограммы семьи получают жилищный сертификат о праве на получение социальной выплаты на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка.

Размер социальной выплаты - 328 000 рублей.

На получение жилищного сертификата может претендовать семья, состоящая в зарегистрированном браке, члены которой являются гражданами Российской Федерации, постоянно проживают на территории Пензенской области и состоят в зарегистрированном браке, при условии, что в семье в течение 12 месяцев после заключения брака рожден первый ребенок, и что семья является нуждающейся в жилом помещении по одному из следующих оснований:

а) члены семьи не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственниками жилых помещений, или членами семьи собственника жилого помещения;

б) члены семьи являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспечены общей площадью жилого

помещения на одного члена семьи менее 15 квадратных метров;

в) члены семьи проживают в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

г) члены семьи являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживают в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеют иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

При расчете обеспеченности общей площадью жилого помещения на каждого члена семьи не учитываются жилые помещения, введенные в эксплуатацию после 1 января 2008 года, принадлежащие членам семьи на праве собственности, находящиеся в ипотеке (залоге) у кредитора (заимодавца), приобретенные у юридических лиц полностью или частично за счет средств ипотечного жилищного кредита (ипотечного жилищного займа), в соответствии с кредитным договором (договором займа), заключенным после 1 января 2008 года.

Право на первоочередное получение жилищного сертификата имеет семья, в составе которой имеется лицо, являющееся инвалидом.

За получением жилищного сертификата в уполномоченный орган семья вправе обратиться в течение 3 лет после рождения в данной семье 1-го ребенка.

Социальная выплата может быть использована семьей:

а) для оплаты части стоимости жилого помещения, введенного в эксплуатацию после 1 января 2008 года, приобретаемого у юридического лица, в том числе для оплаты первоначального взноса при получении жилищного (в том числе ипотечного) кредита (займа) на приобретение у юридического лица жилого помещения, введенного в эксплуатацию после 1 января 2008 года;

б) для оплаты части стоимости жилого помещения, приобретаемого по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома либо договора уступки прав требования (цессии);

в) для оплаты строительства (завершения строительства, реконструкции) одного или нескольких жилых помещений, в том числе индивидуального жилого дома, или на приобретение по безналичному расчету строительных материалов для строительства (завершения строительства, реконструкции) жилых помещений, в том числе индивидуального жилого дома;

г) на погашение части суммы основного долга и процентов по жилищному кредиту (займу), в том числе ипотечному, полученному с целью приобретения у юридического лица жилого помещения, введенного в эксплуатацию после 1 января 2008 года, или с целью приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, либо договора уступки прав требования (цессии), либо с целью строительства (реконструкции) одного или нескольких жилых помещений, в том числе индивидуального жилого дома.

Срок действия сертификата составляет не более 6 месяцев с даты его выдачи, указанной в сертификате.

В 2011 году жилищные сертификаты о праве на получение социальной выплаты на строительство или приобретение жилого помещения получила 101 молодая семья. Все семьи реализовали свое право, т.е. улучшили жилищные условия.

В 2012 году жилищные сертификаты выданы 304 молодым семьям, из них 301 семья реализовала свое право, т.е. улучшила жилищные условия. 3 мо-

лодые семьи не реализовали жилищные сертификаты.

В 2013 году молодым семьям – участникам Подпрограммы выдано 192 жилищных сертификата. Из 192 молодых семей 185 семей реализовали свое право, т.е. улучшили жилищные условия. Семь семей не реализовали сертификаты.

20 июня 2014 года в Социальном управлении города Пензы 20 молодым семьям города Пензы – участникам подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» государственной программы Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2020 годы» были вручены жилищные сертификаты о праве на получение социальной выплаты на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка.

С целью оказания содействия молодым семьям в реализации сертификатов на мероприятия присутствовали представители кредитных учреждений и строительных организаций.

21 июля 2014 года в Социальном управлении города Пензы 2 молодым семьям были вручены жилищные сертификаты о праве на получение социальной выплаты на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка.

12 сентября 2014 года в Социальном управлении города Пензы 1 молодой семье был вручен жилищный сертификат о праве на получение социальной выплаты на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка.

Всего в 2014 году семьям – участникам подпрограммы было выдано 23 жилищных сертификата. Все семьи реализовали свое право, т.е. улучшили жилищные условия.

27 января 2015 года в малом зале администрации города Пензы 29 молодым семьям города Пензы – участникам подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» государственной программы Пензенской области «Социальная поддержка граждан

в Пензенской области на 2014-2020 годы» годы были вручены жилищные сертификаты о праве на получение социальной выплаты на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка.

По состоянию на 15 февраля 2015 года признаны участниками Подпрограммы дополнительно 396 молодых семей.

В 2016 году молодым семьям – участникам Подпрограммы выдано 92 жилищных сертификата. Все семьи реализовали социальные выплаты.

В 2017 году семьям – участникам Подпрограммы выдано 262 жилищных сертификата, из них в феврале текущего года - 92 сертификата, в мае текущего года - 170 сертификатов.

По состоянию на 15 июня 2017 года признаны участниками Подпрограммы дополнительно 841 семей г. Пензы.

Всего за период с 2011 по 2017 годы было выдано 990 жилищных сертификатов.

2.2 Обзор ипотечных жилищных программ г.Пензы

- Постановление Правительства Пензенской области от 27 февраля 2014 г. N 126-пП "Об утверждении порядков реализации мероприятий подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы", утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 30 октября 2013 г. N 805-пП

- Закон Пензенской области от 25 декабря 2003 г. N 564-ЗПО "Об ипотечном жилищном кредитовании в Пензенской области"

Общественные отношения в сфере обеспечения конституционного права граждан на жилище через реализацию областных ипотечных жилищных программ регулирует Закон Пензенской области от 25.12.2003 г. N 564-ЗПО "Об ипотечном жилищном кредитовании в Пензенской области".

Государственная поддержка граждан в ипотечном жилищном кредитовании осуществляется в соответствии с областными ипотечными жилищными программами путем предоставления социальных выплат за счет средств бюджета Пензенской области.

Так, Постановлением Правительства Пензенской области от 27.02.2014 N 126-пП "Об утверждении порядков реализации мероприятий подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы", утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 30.10.2013 N 805-пП" утверждены:

- Порядок предоставления семьям социальных выплат на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка в рамках подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы".

- Порядок предоставления молодым семьям - участникам подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" федеральной целевой программы "Жилище" на 2015 - 2020 годы дополнительной социальной выплаты за счет средств бюджета Пензенской области при рождении (усыновлении) одного ребенка.

- Порядок предоставления специалистам, осуществляющим трудовую деятельность в сельской местности, льготных займов на приобретение комплектов строительных материалов для строительства индивидуальных жилых домов и социальных выплат в рамках подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы".

- Порядок предоставления единовременных выплат на улучшение жилищных условий работникам государственных бюджетных, казенных и ав-

тономных учреждений Пензенской области в рамках подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы".

- Порядок предоставления мер социальной поддержки на улучшение жилищных условий многодетным семьям в рамках реализации подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы".

Социальная ипотека для молодых семей Пензы и Пензенской области

Социальная ипотека для молодых пензенских семей реализуется в соответствии с Порядком предоставления семьям социальных выплат на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка в рамках подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы", в дальнейшем по тексту - Подпрограмма.

Правом на получение социальной выплаты в соответствии с условиями Подпрограммы обладают семьи, состоящие в зарегистрированном браке, члены которых являются российскими гражданами, постоянно проживающими на территории области в пределах одного муниципального района или городского округа, соответствующие условиям пункта 2 Порядка.

Социальная выплата по Подпрограмме устанавливается в размере:

- 15% от расчетной стоимости жилого помещения - в случае выдачи семье жилищного сертификата, удостоверяющего право на социальную выплату, до 31.12.2014;
- 20% от расчетной стоимости жилого помещения - в случае выдачи семье жилищного сертификата, удостоверяющего право на социальную выплату, с 01.01.2015.

Размер расчетной стоимости жилого помещения определяется по формуле:

$$P = C \times 54 \text{ м}^2,$$

где:

P - размер расчетной стоимости жилого помещения;

54 м² - стандарт площади жилого помещения, принятый для расчета социальной выплаты, предоставляемой семье из трех человек;

C - средняя рыночная стоимость 1 м² общей площади жилого помещения на территории Пензенской области, равная:

- 28850 рублей - в случае выдачи семье жилищного сертификата, удостоверяющего право на социальную выплату, до 31.12.2014;

- 30370 рублей - в случае выдачи семье жилищного сертификата, удостоверяющего право на социальную выплату, с 01.01.2015.

Полученное значение P округляется до сотен.

Социальная ипотека для специалистов села Пензенской области

Социальная ипотека для специалистов села Пензенской области реализуется в соответствии с Порядком предоставления специалистам, осуществляющим трудовую деятельность в сельской местности, льготных займов на приобретение комплектов строительных материалов для строительства индивидуальных жилых домов и социальных выплат в рамках подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы" (в дальнейшем по тексту - Порядок) для граждан, желающих построить жилой дом в любом поселении Пензенской области, кроме городов, при наличии у гражданина трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организацией - работодателем, находящейся в сельском районе, и земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, в собственности или в аренде (сроком не менее 1 года), относящихся к одной из следующих категорий:

- Молодые специалисты (и их семьи), проживающие в сельских населенных пунктах Пензенской области, возраст которых на момент представления в орган местного самоуправления муниципального района Пензенской области заявления с необходимыми документами не превышает 35 лет (не превышает 40 лет для работников государственных или муниципальных бюджетных, казенных, автономных учреждений Пензенской области).

- Специалисты (и их семьи) из числа граждан - участников программы добровольного переселения в Пензенскую область соотечественников, проживающих за пределами Российской Федерации, в том числе:

- долгосрочной целевой программы "Содействие добровольному переселению в Пензенскую область соотечественников, проживающих за пределами Российской Федерации, на 2009 - 2012 годы", утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 08.07.2009 N 545-пП (с последующими изменениями);

- долгосрочной целевой программы "Содействие добровольному переселению в Пензенскую область соотечественников, проживающих за рубежом, на 2013 - 2015 годы", утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 26.07.2013 N 534-пП "Об утверждении долгосрочной целевой программы "Содействие добровольному переселению в Пензенскую область соотечественников, проживающих за рубежом, на 2013 - 2015 годы" (с последующими изменениями);

- подпрограммы "Содействие добровольному переселению в Пензенскую область соотечественников, проживающих за рубежом, на 2014 - 2020 годы" государственной программы Пензенской области "Содействие занятости населения в Пензенской области", утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 08.10.2013 N 752-пП "Об утверждении государственной программы Пензенской области "Содействие занятости населения в Пензенской области".

- Специалисты (и их семьи) из числа граждан, переселившихся после 01 января 2010 года в сельские населенные пункты Пензенской области из городов Пензенской области и из других субъектов Российской Федерации.

Мерами государственной поддержки граждан - участников Подпрограммы в соответствии с Порядком являются:

- предоставление права на заключение с ОАО "Агентство ипотечного кредитования Пензенской области" (далее - Агентство) договора займа на приобретение комплекта строительных материалов для строительства индивидуального жилого дома (далее - займ) в порядке, установленном разделами II, III Порядка;

- предоставление социальной выплаты за счет средств бюджета Пензенской области на компенсацию процентной ставки по займу в течение первых пяти лет со дня заключения договора займа в соответствии с разделом IV Порядка;

- предоставление социальной выплаты за счет средств бюджета Пензенской области на погашение части основного долга по займу при рождении (усыновлении, удочерении) ребенка в соответствии с разделом V Порядка;

- предоставление социальной выплаты за счет средств бюджета Пензенской области на приобретение мебели в соответствии с разделом VI Порядка.

Расчет размера социальных выплат на компенсацию процентной ставки по займу представляется Агентством Уполномоченному органу до 15 числа месяца, предшествующего планируемому на протяжении первых 5 лет с момента получения займа участником Подпрограммы.

Размер социальной выплаты составляет при рождении (усыновлении, удочерении):

- 1-го ребенка - в размере 33 % от остатка долга за полученный заем;
- 2-го ребенка - в размере 33 % от остатка долга за полученный заем;
- 3-го ребенка - в размере оставшейся части долга по займу.

Размер социальной выплаты на приобретение мебели составляет 54200 рублей.

Социальная ипотека для бюджетников Пензы и Пензенской области

Социальная ипотека для бюджетников Пензы и Пензенской области реализуется в соответствии с Порядком предоставления единовременных выплат на улучшение жилищных условий работникам государственных бюджетных, казенных и автономных учреждений Пензенской области в рамках подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы", (в дальнейшем по тексту - Порядок).

Правом на получение единовременных выплат в соответствии с Порядком обладают российские граждане, постоянно проживающие на территории области, которые являются работниками государственных бюджетных, казенных, автономных учреждений Пензенской области и замещают должность, включенную в Перечень остродефицитных должностей работников государственных бюджетных, казенных и автономных учреждений Пензенской области, имеющих право на получение единовременной выплаты из средств бюджета Пензенской области по Подпрограмме.

Предоставляемая единовременная выплата может быть использована на:

- Оплату части стоимости приобретаемого по договору купли-продажи жилого помещения, находящегося в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте, в том числе на оплату первоначального взноса при получении жилищного (в том числе ипотечного) кредита (займа) на приобретение жилого помещения в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте.
- Оплату части стоимости приобретаемого по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (либо по договору уступки прав требования (цессии)) жилого помещения, находящегося в населенном

пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте.

- Оплату части стоимости строительства (завершения строительства, реконструкции) одного или нескольких жилых помещений, в том числе индивидуального жилого дома, в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте или на приобретение по безналичному расчету строительных и отделочных материалов, изделий и конструкций для строительства (завершения строительства, реконструкции) одного или нескольких жилых помещений, в том числе индивидуального жилого дома, в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте.

- Погашение части суммы основного долга и процентов по жилищным кредитам (займам), в том числе ипотечным, полученным на вышеуказанные цели.

- Осуществления платежа в счет уплаты паевого взноса, в случае если претендент на получение единовременной выплаты (или член его семьи) является членом жилищного, жилищно-строительного или жилищного накопительного кооператива и жилое помещение приобретается (строится) жилищным кооперативом для члена жилищного кооператива в населенном пункте по месту нахождения организации - работодателя или в близлежащем населенном пункте.

Размер единовременной выплаты по Подпрограмме составляет 20% от расчетной стоимости жилья, определяемой в соответствии с пунктом 7 части I Порядка.

Социальная ипотека для многодетных семей Пензы и Пензенской области

Социальная ипотека для многодетных семей Пензы и Пензенской области реализуется в соответствии с Порядком предоставления мер социальной поддержки на улучшение жилищных условий многодетным семьям в рамках реализации подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан

Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы", в дальнейшем по тексту - Порядок.

Право на получение мер социальной поддержки в рамках реализации Подпрограммы обладают граждане, постоянно проживающие на территории Пензенской области, и на момент подачи заявления на предоставление мер социальной поддержки имеют 5 и более несовершеннолетних детей, а также признаны органом местного самоуправления муниципального образования Пензенской области нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

В рамках Подпрограммы многодетной семье предоставляется социальная выплата в размере 500 000 рублей, которую можно использовать на оплату стоимости работ по строительству или реконструкции жилого помещения и (или) на оплату стоимости строительных материалов для проведения строительства или реконструкции жилого помещения.

Вывод. В Пензенской области имеется успешный опыт реализации жилищных программ. Благодаря исполнению данных программ многие категории граждан получили от государства средства на социальные выплаты или на ипотечный займ на строительство или приобретение жилья. В результате улучшаются жилищные условия работников бюджетной сферы, специалистов реализации агропромышленного комплекса, молодых семей и других категорий населения, увеличивается объем выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов и займов гражданам; увеличивается объем жилищного строительства.

2.3 Реализация жилищных программ региональным оператором рынка ипотеки в Пензенской области

В Пензенской области оживился рынок ипотечного кредитования. Прирост обеспечивается в первую очередь государственной поддержкой данного сегмента кредитования. Но в то же время этот показатель сигнализирует о положительных тенденциях в развитии экономики в целом, благоприятных ожи-

даниях значительной части жителей области относительно своих будущих доходов и снижении инфляционных ожиданий в частности. Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в 2016 году в Пензенской области была достаточно привлекательной - она составила 12,4%. Ниже в Приволжском федеральном округе ставка только в Мордовии и Марий Эл. В таблице 6 приведены основные ипотечные программы, реализуемые в Пензенской области в 2016 году.

Таблица 6 – Информация о жилищных программах в 2016 году

Наименование программы	Ответственный орган
Помощь многодетным семьям, молодым семьям, работникам бюджетной сферы и гражданам, состоящим на учете нуждающихся в жилье	Отдел реализации целевых программ Социального управления г. Пенза, ул. Куйбышева, 14-а
Меры государственной поддержки граждан, направленных на улучшение их жилищных условий, действующих на территории Пензенской области	Министерство труда, социальной защиты и демографии Пензенской области, г. Пенза, ул. Некрасова, 24
«Жилье для российской семьи» Государственная программа российской федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»	Министерство труда, социальной защиты и демографии Пензенской области, г. Пенза, ул. Некрасова, 24, Администрация города Пензы, отдел распределения муниципального жилищного фонда

По итогам 2014 года в целом на территории области введено в эксплуатацию 902,8 тыс. кв. м жилья, что составляет 108,6% к уровню предыдущего года и 100,2% к прогнозному показателю. Удельный ввод жилья составил 0,66 кв. метра на человека – по данному показателю область занимает 2 место среди регионов Приволжского федерального округа, удельный вес введенной общей площади жилых домов по отношению к общей площади жилищного фонда - 2,51% (4 место среди регионов ПФО). В среднем на одного жителя приходится 26,5 кв м общей площади жилья - 2 место среди регионов ПФО.

Успешной реализации ипотечного кредитования в Пензенской области способствует деятельность ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области» (ОАО «АИК ПО»), которое является региональным оператором созданного Правительством РФ ОАО «АИКПО». Основным собственником Агентства является Пензенская область. Деятельность Агентства по ипотечному кредитованию обеспечивает всем гражданам равные возможности для полу-

чения ипотечных займов. Ипотечные продукты разработаны с учетом возможностей разных категорий населения, и поэтому позволяют получить ипотечный займ на максимально выгодных условиях.

На 01.06.2016 г. более 3500 человек получили ипотечные займы в ОАО «АИК ПО» на общую сумму 2 802 886 414,57 руб. Основные программные продукты ОАО «АИКПО» представлены в таблице 7.

Таблица 7 – Основные программные продукты ОАО «АИКПО»

	ИПОТЕЧНЫЙ ПРОДУКТ «СТАН-ДАРТ»	«МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ «СРОЧНЫЙ»	«НОВЫЙ ДОМ»
Первоначальный взнос	Не менее 20% (первичный рынок) и 10% (вторичный рынок)	отсутствует	Возможно без первоначального взноса
Размер кредита (займа)	До 80% (первичный рынок) и 90%(вторичный рынок)	до 425 000 руб.	
Процентная ставка	10,9% (первичный рынок) 13,5% (вторичный рынок)	до 60 дней включительно - 30% годовых; с 61 дня до даты возврата - 18% годовых	8,25%
Возраст заемщика	От 18 лет, на момент погашения займа - не более 65 лет.	от 18 до 65 лет	От 18 лет, на момент погашения займа - не более 65 лет.
Максимальная сумма займа	2,7 млн. . рублей		2 000 000 млн. . рублей
Максимальный срок займа	30 лет	до 90 дней	25 лет
Обеспечение по займу	Приобретаемая квартира	приобретаемая квартира/дом	Приобретаемая квартира
Соотношение платеж/доход	не более 45%ежемесячного совокупного дохода всех заемщиков		не более 50% ежемесячного совокупного дохода всех заемщиков
Количество заемщиков	не более 4 созаемщиков		не более 4 созаемщиков
Платежи по займу	аннуитетные	в конце срока займа	аннуитетные
Страхование	не обязательно, но в случае отсутствия процентная ставка увеличивается на 0,7%	Требуется	не обязательно, но в случае отсутствия процентная ставка увеличивается до 10%

	«СРОЧНЫЙ ПЛЮС»	«ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»	«ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»	«СОЦИАЛЬНАЯ ИПОТЕКА: КВАРТИРА» (ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК)
Первоначальный взнос	Не менее 10% от стоимости жилья	Не менее 50% от стоимости жилья	Не менее 50% от стоимости жилья	Не менее 5% от стоимости жилья
Размер кредита (займа)	До 30%	До 50%	До 50%	
Процентная ставка	при сроке от 1 до 6 месяцев - 8,25%, при сроке от 6 до 12 месяцев - 12%.	при сроке до 1 года - 12%, при сроке от 1 года до 3 лет - 13,25%, при сроке от 3 лет до 5 лет - 14,5%,	при сроке 3 месяца - 8,25%, при сроке 6 месяцев - 12%	от 10,65%
Возраст заемщика	От 18 лет, на момент погашения займа - не более 65 лет.	От 18 лет, на момент погашения займа - не более 65 лет.	От 18 лет, на момент погашения займа - не более 65 лет.	От 18 лет, на момент погашения займа - не более 65 лет.
Максимальная сумма займа	1 000 000 млн. . рублей	2 млн. . рублей	2 млн. . рублей	2,7 млн. рублей
Максимальный срок займа	12 месяцев	5 лет	6 месяцев	30 лет
Обеспечение по займу	Поручительство 2 (двух) граждан РФ	Приобретаемая квартира	Приобретаемая квартира	Приобретаемая квартира
Соотношение платеж/доход	не более 50% ежемесячного совокупного дохода всех заемщиков	не более 50% ежемесячного совокупного дохода всех заемщиков		не более 45% ежемесячного совокупного дохода всех заемщиков
Количество заемщиков		не более 4 созаемщиков		не более 4 созаемщиков
Платежи по займу	аннуитетные	аннуитетные	в конце срока займа	
Страхование	Отсутствует			

В целях повышения доступности ипотечных кредитов для населения Пензенской области необходимо создать условия программы ипотеки с господдержкой. Очень важно снижение процентных ставок, развивать механизмы, позволяющие населению осуществлять накопление первоначальных взносов. С целью совершенствования правовых механизмов реализации прав по ипотеке необходимо внести в федеральное законодательство и нормативные документы ряд дополнений и изменений.

На данный момент «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области» признано банкротом. Решение было принято 6 июня судьей Арбитражного суда Пензенской области Дмитрием Корниенко. У агентства недостаточно имущества для полного погашения задолженности. В настоящее время агентские счета заблокированы, в кассе отсутствуют денежные средства. Дмитрий Корниенко удовлетворил требование кредиторов, признав АИК банкротом и открыв в отношении него конкурсное производство сроком на полгода. Следующее заседание по делу состоится 4 декабря.

Вывод. Таким образом, АИК г. Пензы остановило свою работу на рынке услуг по оформлению ипотечных кредитов. Компания являлась региональным оператором федерального «Агентства по ипотечному жилищному кредитованию» и занималась выдачей ипотечных кредитов, реализацией социальных жилищных программ, а также строительством жилья.

2.4 Анализ банковских программ ипотечного кредитования

Рынок ипотеки в России быстро развивается, предлагаются все новые и новые ипотечные программы. Это, с одной стороны, усложняет процедуру выбора, но с другой стороны, делает ипотеку доступнее и выгоднее для потребителя.

Первый показатель, на который обращает внимание заемщик, при выборе ипотечной программы – это размер ставки по кредиту. Сравнить напрямую ставки разных ипотечных банков не совсем верно, так как кроме процента по кредиту, заемщику ежегодно придется платить за страхование квартиры и дру-

гих рисков – это тоже составляет некий процент от кредита. Каждый банк, выдающий ипотечный кредит, работает исключительно со своими страховщиками и тарифы у них разные. Кроме того, по условиям банка возможны другие дополнительные расходы, рассчитываемые как процент от кредита – например, плата за обслуживание ссудного счета. Таким образом, чтобы правильно сравнить ипотечные программы по кредитной ставке, необходимо рассчитать «фактическую процентную ставку», включающую процент по кредиту, процент по страховке и процент по дополнительным расходам. К примеру, уменьшение ставки на 1% по кредиту в 900 тыс. руб., взятому на 10 лет, может сэкономить заемщику 45 – 60 тыс.руб. Насколько это существенно – решать самому заемщику, но желание сэкономить совершенно естественно.

Иногда заемщику приходится жертвовать низкой процентной ставкой по ипотечному кредиту в пользу увеличения его срока и размера. В этом случае стоит помнить о том, что с растягиванием срока кредитования сумма кредита сначала растет быстрее, чем переплата по нему, но в какой-то момент они меняются местами: еще один-два-три года в сроке кредитования дают несущественное увеличение суммы кредита, а сумма процентов по нему начинает расти как снежный ком. В этом несложно убедиться при помощи ипотечного калькулятора. Первоначальный взнос является необходимым условием получения ипотечного кредита. Его минимум и максимум определяется ипотечной программой. Если накоплений на первоначальный взнос нет, но есть стабильный и высокий доход, то можно взять неипотечный кредит и использовать его в качестве первоначального взноса. Следует учитывать, что банки могут снизить ставку по кредиту, если первоначальный взнос существенен (порядка 50% стоимости приобретаемого жилья), и наоборот повысить ставку в случае минимального первоначального взноса.

В какой валюте брать кредит? Лучше в той, в которой заемщик получает основной доход. В этом случае нет расходов на конвертацию при ежемесячных платежах по кредиту, и колебания валютного курса одинаково сказываются и на доходах и на стоимости кредита. Попытка выиграть на разнице курсов валю-

ты доходов и валюты кредита достаточно рискованна, учитывая, что ипотечное кредитование – это долгосрочное мероприятие.

Порядок расчета платежей – это тоже то, что следует выбирать. Аннуитетные (равные) платежи удобны для планирования семейного бюджета и в начале расчетов по кредиту они меньше по сумме, чем дифференцированные. Но в итоге заемщик, выбравший аннуитетную схему расчетов, заплатит больше процентов на общую сумму порядка 60 – 90 тыс.руб. Дифференцированные платежи в начале срока кредитования являются тяжелым бременем, но они непрерывно уменьшаются и где-то в середине срока ипотечного кредитования у заемщика появляются свободные денежные средства для новых покупок и новых кредитов.

При получении ипотечного кредита приходится учитывать дополнительные расходы, набор которых отличается по банкам. Заемщику следует определить итоговую сумму дополнительных расходов по каждой ипотечной программе, и только после этого делать выбор.

Существенное преимущество ипотечной программы – это возможность досрочного погашения кредита. Отсутствие ограничений и штрафов за эту операцию дает заемщику надежду сократить переплату за приобретаемое жилье.

Если у заемщика есть проблемы с подтверждением доходов или трудового стажа, а так же с регистрацией в месте, где предполагается приобрести жилье, то все эти нюансы следует учитывать при выборе банка-кредитора и ипотечной программы.

Сегодня на рынке ипотеки реально продолжают работать 5 ведущих федеральных банков: Сбербанк, ВТБ-24, Газпромбанк, Россельхозбанк и Банк Москвы, в совокупности выдающих до 60% от общего количества кредитов по РФ, а также еще около 15 крупных банков, среди которых Альфа-банк, Абсолют банк, Банк Жилфинанс, Городской ипотечный банк, Дельтакредит, Московский кредитный банк, ОТП Банк, Райффайзенбанк, Росбанк, Юникредитбанк. Некоторые из них – ВТБ-24, Абсолют банк, Дельтакредит, Хоум Кредит – помимо стандартного кредитования вторичного жилья реализуют программы

покупки залоговой недвижимости. Начиная с середины лета ряд банков (ВТБ-24, Дельтакредит, Московский кредитный банк) возобновили кредитование новостроек. Основными условиями получения займа являются залог имеющейся недвижимости/прав на новую квартиру, готовность дома не ниже 60%, первоначальный взнос 30-50% и положительное кредитное досье. Для примера рассмотрим ряд ипотечных программ 5 ведущих федеральных банков: Сбербанк, ВТБ-24, Газпромбанк, Россельхозбанк и Банк Москвы.

Выбор и оценка ипотечных кредитов предполагает знание стоимости недвижимости, размера первоначального взноса, срока кредитования и ставки по кредиту. Процентные ставки банков ипотеки в их сравнении имеют решающее значение при выборе инвестирующего банка. Экономика страны находится в кризисном состоянии, это затронуло как строительную отрасль, так и банковский сектор. Цены на жилье снизились, а ипотечные ставки банков нет. Это связано с увеличивающимися рисками в строительной отрасли, банки вынуждены перестраховываться и поэтому закладывают достаточно высокие процентные ставки на кредитование покупки и строительства жилья.

Ипотечное кредитование в России. Современное состояние ипотечного кредитования можно оценить как негативное. В 2017 году продолжается спад объемов ипотечного кредитования в абсолютном большинстве банков России.

№	Название	Прирост, %
1	Сбербанк	-24
2	ВТБ 24	-53
3	Дельтакредит	-13
4	Банк Москвы	-15
5	Россельхозбанк	-38
6	Газпромбанк	-73
7	Санкт-Петербург	-47
8	Банк Жилфинанс	-23
9	Банк Возрождение	-43
10	Абсолют Банк	-56

Рисунок 15 - Прирост объемов ипотечного кредитования

Причины кроются в ухудшении экономики страны, вызванные падением цен на нефть и санкциями, введенными западными странами, против России. Доходы граждан России сокращаются, многие не в состоянии погашать ипотеку, взятую ранее в более тучные годы.

Банки предлагают ипотечное кредитование, но очень тщательно проверяют и заемщика и строительную организацию на предмет платежеспособности и надежности. Государство активно включается в процесс ипотечного кредитования, предоставляя некоторым банкам субсидированные кредиты для выдачи заемщикам по пониженным ставкам кредитования. В данный момент действует программа ипотечного кредитования с государственной поддержкой для категории заемщиков со средними доходами, для них устанавливается неизменная процентная ставка на весь срок кредитования (Постановление Правительства от 13 марта 2015 года №220 «О Правилах предоставления субсидий российским кредитным организациям и Агентству по ипотечному жилищному кредитованию на возмещение выпадающих доходов по выданным жилищным (ипотечным) кредитам».).

Процентные ставки по ипотеке в банках России Процентные ставки по ипотеке в разных банках России не слишком отличаются друг от друга, сегодня они колеблются от 11 до 15%. При таком уровне ставок разброс в 1-3% не так существенен. Гораздо существеннее участие в программах по ипотеке, исходящих от государства, таких как ипотека с государственной поддержкой. В этом случае банки заемщиков могут получить государственную субсидию и могут снизить ставки до 7-8 % и не превышать 13%, а если иметь в виду что уровень инфляции в стране выше 13%, это может превратиться в хорошие прибыльные инвестиции. Конечно, срок выплаты ипотечного кредита не позволяет утверждать, что такой уровень инфляции сохранится все время, да и действие программы государственной поддержки ограничено пока 2017 годом, хотя в Правительстве рассматривают предложения о ее продлении.

Но надо иметь в виду, что количество банков имеющих государственную поддержку по такой ипотеке весьма ограничено и она распространяется на объ-

екты жилищного строительства при участии в нем государства. Ограничена и категория граждан имеющих возможность получить такое кредитование, первоначальный взнос в 20% от стоимости кредитуемого объекта может собрать далеко не каждый заемщик. Кроме этого, привязка заемщика к объектам с участием государственного софинансирования строительства и строительных организаций, имеющих договора с банком-заемщиком, также сужает выбор заемщика объектов недвижимости. В некоторых банках (Сбербанке РФ и других) ипотека по программе государственной поддержки включает помимо новостроек, квартиры в строящемся доме, дома или коттеджи с землей и таунхаусы.

Сравнение ставок

Если сравнить проценты банков по ипотеке не участвующих в государственной программе поддержки ипотеки, то средний уровень процентной ставки колеблется от 11 до 15%. Снижение ставок против 2013 года в них произошло по многим причинам, в том числе из-за конкуренции с банками получившими государственную поддержку по субсидированию процентной ставки. Ниже приведем сравнение процентных ставок для банков с государственной поддержкой и без нее.

Банки с государственной поддержкой	Процентные ставки	Банки без государственной поддержки	Процентные ставки
Сбербанк	11,4	МТС-Банк	17
ВТБ-24	11,5	Росгосстрах Банк	16,5
Открытие	12	Райффайзенбанк	15,25
Газпромбанк	12,5	Банк Советский	16
Банк Москвы	13,35	ОТП Банк	15,5
Россельхозбанк	13,5	ЛОКО-Банк	15
Промсвязьбанк	13,8	Собинбанк	15,5
Абсолют-банк	11,25		
Банк Возрождение	12,5		
АК Барс Банк	11,8		

Рисунок 16 - Сравнение процентных ставок для банков с государственной поддержкой и без нее

Лидерами в выдаче ипотечных кредитов на 2017 год являются:

- Сбербанк
- ВТБ 24
- Дельтакредит
- Банк Москвы
- Россельхозбанк
- Газпромбанк
- Санкт-Петербург
- Жилфинанс
- Возрождение
- Абсолют Банк

Вывод. Судя по экономической ситуации в России, несмотря на внимание Правительства к проблемам обеспечения жильем граждан России и наличия различных программ по улучшению жилищных условий, самых низких процентных ставок по ипотеке за время ее существования, резко подешевевшего жилья, не стоит ожидать увеличения строительства жилья. Выбирать для строительства жилья сегодня в крупных городах лучше ипотеку с государственной поддержкой в новостройках и строительство индивидуального жилья (домов, коттеджей с участками земли) с помощью надежных банков с высоким рейтингом. Это обеспечит вам стабильность процентной ставки на весь срок кредитования, возможность досрочного погашения кредита без штрафных санкций, и реструктуризацию возможной задолженности на приемлемых условиях для всех участников договора ипотеки.

Банки г. Пензы

Ипотеку в Пензе и Пензенской области представляют 14 ипотечных банков, которые предлагают заемщикам 115 ипотечных программ для приобретения жилья в кредит как на первичном так и на вторичном рынках недвижимости.

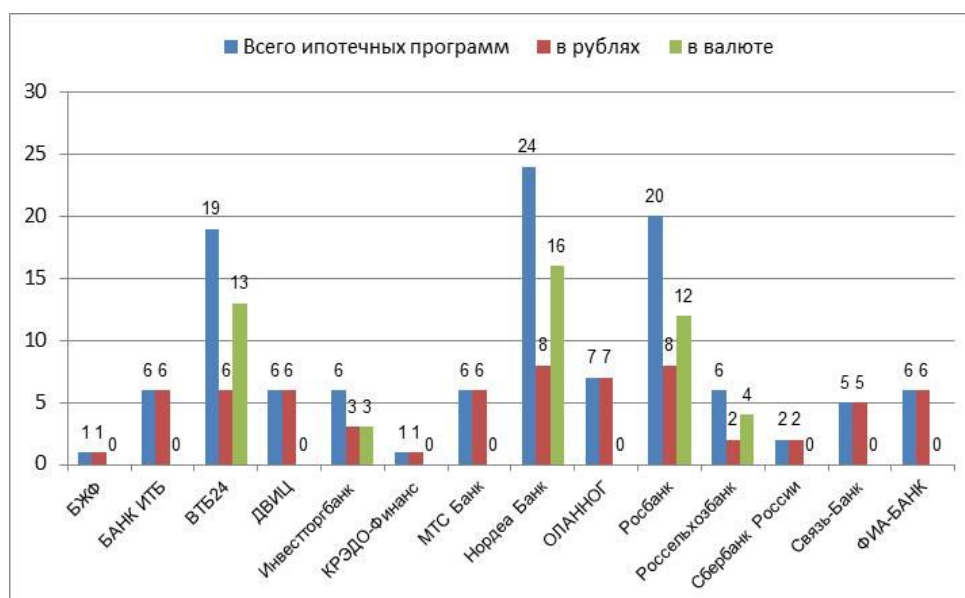


Рисунок 17 – Структура банковской ипотеки Пензенской области в 2016 г.

Основные характеристики рынка банковской ипотеки в Пензенской области:

1. Минимальная ипотечная ставка в рублях – 7,65% (2 программы)
2. Минимальная ипотечная ставка в валюте – 5,98% (4 программы)
3. Самый большой срок ипотеки - 30 лет (14 программ)
4. Самый низкий % первоначального взноса - 0% (11 программ)

Ипотека от Альфа-банк в г. Пенза представлена следующими ипотечными программами

Таблица 8 – Перечень ипотечных программ от Альфа-банка

№	Ипотечные программы	Первоначальный взнос	Срок кредита
1	Кредит на квартиру	от 15 %	5 – 25 лет
2	Кредит на строительство дома	от 30 %	5 – 25 лет
3	Кредит на покупку дома	от 40 %	5 – 25 лет
4	Кредит на квартиру в новостройке	от 30 %	5 – 25 лет
5	Кредит на рефинансирование	от 40 %	5 – 25 лет
6	Кредит на комнату	от 25 %	5 – 25 лет

Таблица 8.1 – Программа №1 – Кредит на квартиру

Общая информация об ипотечной программе	
Банк:	Альфа-Банк
Регион:	Пенза
Цель кредитования:	Кредит на покупку жилого дома (коттеджа)
Рынок недвижимости:	Вторичный
Условия предоставления кредита	
Валюта кредита:	Российский рубль
Ставка кредита:	от 11.25%
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость
Срок кредита:	5 – 25 лет

Размер кредита:	от 300 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от от 15%	
Подтверждение дохода:	<input type="checkbox"/> Справка 2-НДФЛ <input type="checkbox"/> Справка по форме Банка <input type="checkbox"/> Бухгалтерская и налоговая отчетность, данные управленческого отчета	
Срок рассмотрения заявки:	до 5 дней	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 – 60 лет для мужчин, 21 - 55 года для женщин	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Общий трудовой стаж:	от 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	от 4 месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется	
Привлечение созаемщиков:	Возможно	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Рассмотрение кредитной заявки	Разовая	Бесплатно
Проверка документов и объекта ипотеки	Разовая	Бесплатно
Страхование	Ежегодная	В соответствии с действующими тарифами
<input type="checkbox"/> Страхование жизни и потери трудоспособности <input type="checkbox"/> Страхование имущества <input type="checkbox"/> Страхование титула		
Комиссия за выдачу кредита	Разовая	Не взимается
Открытие ссудного счета	Разовая	Бесплатно
Контактная информация		
Контакты:	Адрес: г.Пенза, ул. Суворова, д. 144 Б Телефон: 8 800 2000-000	

Таблица 8.2 – Программа №2 – Кредит на строительство дома

Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	Альфа-Банк	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	Кредит на строительство дома	
Рынок недвижимости:	Первичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	от 11.25%	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	
Срок кредита:	5 – 25 лет	
Размер кредита:	от 300 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от от 30%	
Подтверждение дохода:	<input type="checkbox"/> Справка 2-НДФЛ <input type="checkbox"/> Справка по форме Банка <input type="checkbox"/> Бухгалтерская и налоговая отчетность, данные управленческого отчета	
Срок рассмотрения заявки:	до 5 дней	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 – 60 лет для мужчин, 21 - 55 года для женщин	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Общий трудовой стаж:	от 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	от 4 месяцев	

Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется	
Привлечение созаемщиков:	Возможно	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Рассмотрение кредитной заявки	Разовая	Бесплатно
Проверка документов и объекта ипотеки	Разовая	Бесплатно
Страхование <input type="checkbox"/> Страхование жизни и потери трудоспособности <input type="checkbox"/> Страхование имущества <input type="checkbox"/> Страхование титула	Ежегодная	В соответствии с действующими тарифами
Комиссия за выдачу кредита	Разовая	Не взимается
Открытие ссудного счета	Разовая	Бесплатно
Контактная информация		
Контакты:	Адрес: г.Пенза, ул. Суворова, д. 144 Б Телефон: 8 800 2000-000	

Таблица 8.3 – Программа №3 – Кредит на покупку дома

Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	Альфа-Банк	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	Кредит на покупку жилого дома (коттеджа)	
Рынок недвижимости:	Вторичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	от 13.0%	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	
Срок кредита:	5 – 25 лет	
Размер кредита:	от 300 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 40%	
Подтверждение дохода:	<input type="checkbox"/> Справка 2-НДФЛ <input type="checkbox"/> Справка по форме Банка <input type="checkbox"/> Бухгалтерская и налоговая отчетность, данные управленческого отчета	
Срок рассмотрения заявки:	до 5 дней	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 – 60 лет для мужчин, 21 - 55 года для женщин	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Общий трудовой стаж:	от 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	от 4 месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется	
Привлечение созаемщиков:	Возможно	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Рассмотрение кредитной заявки	Разовая	Бесплатно
Проверка документов и объекта ипотеки	Разовая	Бесплатно
Страхование <input type="checkbox"/> Страхование жизни и потери трудоспособности	Ежегодная	В соответствии с действующими тарифами

<input type="checkbox"/> Страхование имущества		
<input type="checkbox"/> Страхование титула		
Комиссия за выдачу кредита	Разовая	Не взимается
Открытие ссудного счета	Разовая	Бесплатно
Контактная информация		
Контакты:	Адрес: г.Пенза, ул. Суворова, д. 144 Б Телефон: 8 800 2000-000	

Таблица 8.4 – Программа №4 – Кредит на квартиру в новостройке

Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	Альфа-Банк	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	Кредит на покупку квартиры	
Рынок недвижимости:	Первичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	от 11.25%	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	
Срок кредита:	5 – 25 лет	
Размер кредита:	от 300 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от от 30%	
Подтверждение дохода:	<input type="checkbox"/> Справка 2-НДФЛ <input type="checkbox"/> Справка по форме Банка <input type="checkbox"/> Бухгалтерская и налоговая отчетность, данные управленческого отчета	
Срок рассмотрения заявки:	до 5 дней	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 – 60 лет для мужчин, 21 - 55 года для женщин	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Общий трудовой стаж:	от 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	от 4 месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется	
Привлечение созаемщиков:	Возможно	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Рассмотрение кредитной заявки	Разовая	Бесплатно
Проверка документов и объекта ипотеки	Разовая	Бесплатно
Страхование	Ежегодная	В соответствии с действующими тарифами
<input type="checkbox"/> Страхование жизни и потери трудоспособности <input type="checkbox"/> Страхование имущества <input type="checkbox"/> Страхование титула		
Комиссия за выдачу кредита	Разовая	Не взимается
Открытие ссудного счета	Разовая	Бесплатно
Контактная информация		
Контакты:	Адрес: г.Пенза, ул. Суворова, д. 144 Б Телефон: 8 800 2000-000	

Таблица 8.5 – Программа №5 – Кредит на рефинансирование

Общая информация об ипотечной программе	
Банк:	Альфа-Банк

Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	Кредит на рефинансирование	
Рынок недвижимости:	Вторичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	от 11.25%	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	
Срок кредита:	5 – 25 лет	
Размер кредита:	от 300 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 40%	
Подтверждение дохода:	<input type="checkbox"/> Справка 2-НДФЛ <input type="checkbox"/> Справка по форме Банка <input type="checkbox"/> Бухгалтерская и налоговая отчетность, данные управленческого отчета	
Срок рассмотрения заявки:	до 5 дней	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 – 60 лет для мужчин, 21 - 55 года для женщин	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Общий трудовой стаж:	от 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	от 4 месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется	
Привлечение созаемщиков:	Возможно	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Рассмотрение кредитной заявки	Разовая	Бесплатно
Проверка документов и объекта ипотеки	Разовая	Бесплатно
Страхование <input type="checkbox"/> Страхование жизни и потери трудоспособности <input type="checkbox"/> Страхование имущества <input type="checkbox"/> Страхование титула	Ежегодная	В соответствии с действующими тарифами
Комиссия за выдачу кредита	Разовая	Не взимается
Открытие ссудного счета	Разовая	Бесплатно
Контактная информация		
Контакты:	Адрес: г.Пенза, ул. Суворова, д. 144 Б Телефон: 8 800 2000-000	

Таблица 8.6 – Программа №6 – Кредит на комнату

Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	Альфа-Банк	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	Кредит на покупку квартиры	
Рынок недвижимости:	Вторичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	от 11.75%	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	
Срок кредита:	5 – 25 лет	
Размер кредита:	от 300 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от от 25%	
Подтверждение дохода:	<input type="checkbox"/> Справка 2-НДФЛ <input type="checkbox"/> Справка по форме Банка <input type="checkbox"/> Бухгалтерская и налоговая отчетность,	

	данные управленческого отчета	
Срок рассмотрения заявки:	до 5 дней	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 – 60 лет для мужчин, 21 - 55 года для женщин	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Общий трудовой стаж:	от 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	от 4 месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется	
Привлечение созаемщиков:	Возможно	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Рассмотрение кредитной заявки	Разовая	Бесплатно
Проверка документов и объекта ипотеки	Разовая	Бесплатно
Страхование <input type="checkbox"/> Страхование жизни и потери трудоспособности <input type="checkbox"/> Страхование имущества <input type="checkbox"/> Страхование титула	Ежегодная	В соответствии с действующими тарифами
Комиссия за выдачу кредита	Разовая	Не взимается
Открытие ссудного счета	Разовая	Бесплатно
Контактная информация		
Контакты:	Адрес: г.Пенза, ул. Суворова, д. 144 Б Телефон: 8 800 2000-000	

Ипотека от Сбербанка России в г. Пенза представлена следующими ипотечными программами

Таблица 9 – Перечень ипотечных программ от Сбербанка

№	Ипотечные программы	Первоначальный взнос	Срок кредита
1	Рефинансирование жилищных кредитов - рубли	от 20 %	1 - 30 лет
2	Загородная недвижимость	от 25 %	до 30 лет
3	Строительство жилого дома	от 25 %	1 – 30 лет
4	Приобретение строящегося жилья - рубли	от 15 %	5 – 30 лет
5	Готовое жилье - рубли	от 15 %	5 – 30 лет
6	Ипотека с государственной поддержкой	от 20 %	1 – 30 лет
7	Военная ипотека	от 20 %	до 15 лет

Таблица 9.1 – Программа № – Рефинансирование жилищных кредитов - рубли

Общая информация об ипотечной программе	
Банк:	Сбербанк России
Регион:	Пенза
Цель кредитования:	Погашение кредитов, выданных иной кредитной организацией на приобретение/строительство жилых помещений
Рынок недвижимости:	Первичный или вторичный
Условия предоставления кредита	
Валюта кредита:	Российский рубль

Ставка кредита:	от 12.0% <input type="checkbox"/> +0.5% - для физических лиц – работников предприятий, прошедших аккредитацию; <input type="checkbox"/> +1% - на период до регистрации ипотеки <input type="checkbox"/> +1% - для других категорий заемщиков	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	
Срок кредита:	1 - 30 лет	
Размер кредита:	от 500 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 20%	
Подтверждение дохода:	Справкой 2-НДФЛ	
Срок рассмотрения заявки:	В течении 10 рабочих дней	
Нотариальное оформление договора:	Не требуется	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 - 55 лет для женщин/ 21 - 60 лет для мужчин	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Общий трудовой стаж:	не менее 6 месяцев	
Трудовой стаж на последнем месте:	не менее 6 месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	нет данных	
Привлечение созаемщиков:	Возможно	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные	
Досрочное погашение без санкций:	нет данных	
Минимальная сумма досрочного платежа:	нет данных	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Открытие ссудного счета	Разовая	Отсутствует
Плата за досрочное погашение кредита	Разовая	Бесплатно
Страхование	Ежегодная	По тарифам страховой компании
Контактная информация		
Телефон:	Адрес: г.Пенза, ул. Луначарского, д.7 Телефон: 8 800 555 55 50	

Таблица 9.2 – Программа №2 – Загородная недвижимость

Общая информация об ипотечной программе	
Банк:	Россельхозбанк
Регион:	Пенза
Цель кредитования:	Приобретение / строительство дачи (садового дома) и других строений потребительского назначения
Рынок недвижимости:	Первичный/ вторичный
Условия предоставления кредита	
Валюта кредита:	Российский рубль
Ставка кредита:	от 12.0%
Обеспечение кредита:	Приобретаемая или имеющаяся недвижимость
Срок кредита:	до 30 лет
Размер кредита:	от 300 000 рублей
Первоначальный взнос:	от 25%
Подтверждение дохода:	Справками по форме 2-НДФЛ или по форме банка
Срок рассмотрения заявки:	до 10 дней
Нотариальное оформление договора:	Не требуется
Требования к заемщику	
Возраст заемщика:	21 - 65 лет
Гражданство РФ:	Требуется
Регистрация по месту получения кредита:	Требуется регистрация на территории РФ
Общий трудовой стаж:	не менее 1 года
Трудовой стаж на последнем месте:	не менее 6-и месяцев

Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется	
Привлечение созаемщиков:	Возможно до 3х человек	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные или дифференцированные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Комиссия за предоставление кредита	Разовая	Не взимается
Страхование	Ежегодная	По тарифам страховой компании
Контактная информация		
Телефон:	Адрес: г.Пенза, ул. Луначарского, д.7 Телефон: 8 800 555 55 50	

Таблица 9.3 – Программа №3 – Строительство жилого дома

Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	Сбербанк России	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	Предоставляется на индивидуальное строительство жилого дома	
Рынок недвижимости:	Первичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	от 12.5% <input type="checkbox"/> +0.5% - для физических лиц – работников предприятий, прошедших аккредитацию; <input type="checkbox"/> +1% - на период до регистрации ипотеки <input type="checkbox"/> +1% - при отказе от страхования жизни и здоровья заемщика	
Обеспечение кредита:	Различные виды обеспечения	
Срок кредита:	1 – 30 лет	
Размер кредита:	от 300 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 25%	
Подтверждение дохода:	Справкой по форме 2-НДФЛ	
Срок рассмотрения заявки:	2 - 5 рабочих дней	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 – 75 лет	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Общий трудовой стаж:	не менее 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	не менее 6-и месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	нет данных	
Привлечение созаемщиков:	Возможно до 3-х человек. Супруги являются созаёмщиками в обязательном порядке	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные или дифференцированные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Открытие и ведение ссудного счета	Разовая	Отсутствует
Страхование	Ежегодная	По тарифам страховой компании
Контактная информация		
Телефон:	Адрес: г.Пенза, ул. Луначарского, д.7 Телефон: 8 800 555 55 50	

Таблица 9.4 – Программа №4 – Приобретение строящегося жилья - рубли

Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	Сбербанк России	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	Приобретение, строительство, ремонт (отделка), реконструкция объект недвижимости	
Рынок недвижимости:	Первичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	от 12.0% <input type="checkbox"/> +0.5% - для физических лиц – работников предприятий, прошедших аккредитацию; <input type="checkbox"/> +1% - на период до регистрации ипотеки <input type="checkbox"/> +1% - при отказе от страхования жизни и здоровья	

	заемщика	
Обеспечение кредита:	Различные виды обеспечения	
Срок кредита	5 – 30 лет	
Размер кредита:	от 45 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 15%	
Подтверждение дохода:	Справкой по форме 2-НДФЛ	
Срок рассмотрения заявки:	2 - 5 рабочих дней	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 – 75 лет	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	нет данных	
Привлечение созаемщиков:	Возможно до 3-х человек. Супруги являются созаёмщиками в обязательном порядке	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные или дифференцированные	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Открытие и ведение ссудного счета	Разовая	Отсутствует
Плата за досрочное погашение кредита	Разовая	Бесплатно
Контактная информация		
Телефон:	Адрес: г.Пенза, ул. Луначарского, д.7 Телефон: 8 800 555 55 50	

Таблица 9.5 – Программа №5 – Готовое жилье - рубли

Общая информация об ипотечной программе	
Банк:	Сбербанк России
Регион:	Пенза
Цель кредитования:	Приобретение, строительство, ремонт (отделка), реконструкция Объекта недвижимости
Рынок недвижимости:	Вторичный
Условия предоставления кредита	
Валюта кредита:	Российский рубль
Ставка кредита:	<ol style="list-style-type: none"> от 11.25% - для клиентов, получающих заработную плату на счет карты/вклада, открытый в Сбербанке Для объектов, построенных без участия кредитных средств Банка, надбавка для клиентов, не получающих заработную плату в Банке, составляет: <ul style="list-style-type: none"> 0.5% - для физических лиц – работников предприятий, прошедших аккредитацию; 1% - на период до регистрации ипотеки 1% - при отказе от страхования жизни и здоровья заемщика
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость или другое обеспечение (при необходимости)
Срок кредита	до 30 лет <ul style="list-style-type: none"> До 30 лет — по кредитам на цели приобретения и строительства Объектов недвижимости до 10 лет — по кредитам на цели ремонта/отделки и реконструкции Объекта недвижимости
Размер кредита:	от 45 000 рублей
Первоначальный взнос:	от 15%
Подтверждение дохода:	Справкой 2-НДФЛ
Срок рассмотрения заявки:	2 - 5 рабочих дней
Требования к заемщику	
Возраст заемщика:	21 – 75 лет

Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Требуется Обязательно оформляются поручительства членов семьи Заемщика (родителей, совершеннолетних детей), которые будут зарегистрированы по месту постоянного проживания в приобретаемом объекте недвижимости	
Привлечение созаемщиков:	Возможно до 3-х человек. Супруги являются созаёмщиками в обязательном порядке	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные или дифференцированные	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Открытие и ведение ссудного счета	Разовая	Отсутствует
Плата за досрочное погашение кредита	Разовая	Бесплатно
Контактная информация		
Телефон:	Адрес: г.Пенза, ул. Луначарского, д.7 Телефон: 8 800 555 55 50	

Таблица 9.6 – Программа №6 – Ипотека с государственной поддержкой

Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	Сбербанк России	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	Приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке	
Рынок недвижимости:	Первичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	от 11.4% <input type="checkbox"/> +0.5% - для физических лиц – работников предприятий, прошедших аккредитацию; <input type="checkbox"/> +1% - на период до регистрации ипотеки <input type="checkbox"/> +1% - при отказе от страхования жизни и здоровья заемщика	
Обеспечение кредита:	Различные виды обеспечения	
Срок кредита:	1 – 30 лет	
Размер кредита:	от 300 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 20%	
Подтверждение дохода:	Справкой по форме 2-НДФЛ	
Срок рассмотрения заявки:	2 - 5 рабочих дней	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 – 75 лет	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Общий трудовой стаж:	не менее 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	не менее 6-и месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	нет данных	
Привлечение созаемщиков:	Возможно до 3-х человек. Супруги являются созаёмщиками в обязательном порядке	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные или дифференцированные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение

Открытие и ведение ссудного счета	Разовая	Отсутствует
Страхование	Ежегодная	По тарифам страховой компании
Контактная информация		
Телефон:	Адрес: г.Пенза, ул. Луначарского, д.7 Телефон: 8 800 555 55 50	

Таблица 9.7 – Программа №7 – Военная ипотека

Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	Сбербанк России	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	Приобретение квартиры/ приобретение дома с земельным участком	
Рынок недвижимости:	Вторичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	11.75%	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	
Срок кредита:	до 15 лет	
Размер кредита:	до 2 050 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 20%	
Подтверждение дохода:	Не требуется, необходимо быть участником накопительно-ипотечной системы	
Срок рассмотрения заявки:	5 - 10 рабочих дней	
Нотариальное оформление договора:	Нет данных	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 - 44 лет	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Требуется регистрация на территории РФ	
Общий трудовой стаж:	Нет данных	
Трудовой стаж на последнем месте:	Нет данных	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Требуется	
Привлечение созаемщиков:	Нет данных	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Рассмотрение кредитной заявки	Разовая	Бесплатно
Страхование	Ежегодно	По тарифам страховой компании
Комиссия за выдачу кредита	Разовая	Отсутствует
Контактная информация		
Телефон:	Адрес: г.Пенза, ул. Луначарского, д.7 Телефон: 8 800 555 55 50	

Ипотека от ВТБ24 в г. Пенза представлена следующими ипотечными программами

Таблица 10 – Перечень ипотечных программ от ВТБ24

№	Ипотечные программы	Первоначальный взнос	Срок кредита
1	Квартира в новостройке - рубли	от 15 %	5 - 30 лет
2	Покупка готового жилья - рубли	от 15 %	5 – 30 лет

3	Победа над формальностями - рубли	от 40 %	до 20 лет
4	Ипотека для военных	от 20 %	3 - 14 лет

Таблица 10.1 – Программа №1 – Квартира в новостройке - рубли

Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	ВТБ24	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	Приобретения квартиры в строящемся доме при условии возведения всех его этажей к моменту обращения за кредитом	
Рынок недвижимости:	Первичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	от 13.1% Владельцам пакета "Привилегия" или "Прайм" ставка снижается на 0.3% Для зарплатных клиентов ставка снижается на 0.3%	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	
Срок кредита:	5 - 30 лет	
Размер кредита:	от 500 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 15 % от 20% для Владимирской, Ивановской, Кемеровской, Челябинской области	
Подтверждение дохода:	Справками 2-НДФЛ или по форме банка	
Срок рассмотрения заявки:	до 3 дней	
Нотариальное оформление договора:	Не требуется	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 – 65 лет	
Гражданство РФ:	Не требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Общий трудовой стаж:	от 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	от 4 месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется Супруг (а) выступает обязательным Поручителем, дополнительные поручители не требуются	
Привлечение созаемщиков:	Возможно Возможны поручители-участники. Не более 4 человек. Ближайшие родственники	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные	
Досрочное погашение без санкций:	с момента получения кредита	
Минимальная сумма досрочного платежа:	15 000 рублей	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Рассмотрение кредитной заявки	Разовая	Бесплатно
Комиссия за выдачу кредита	Разовая	Бесплатно
Страхование	Ежегодно	0.80 – 1.50 %
Санкции за просрочку погашения	Ежедневная	0.1% от суммы просроченного платежа
Контактная информация		
Телефон:	Адрес: 440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 40 Телефон: (800) 100-24-24 Адрес: 440008, г. Пенза, ул. Суворова, д. 146а Телефон: (800) 100-24-24	

Таблица 10.2 – Программа №2 – Покупка готового жилья - рубли

Описание программы		
Получить ипотечный кредит на выгодных условиях и приобрести подходящую под ваши требования квартиру на вторичном рынке — отличное решение квартирного вопроса		
Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	ВТБ24	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	Покупка квартиры	
Рынок недвижимости:	Вторичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	российский рубль	
Ставка кредита:	от 13.1% Владельцам пакета "Привилегия" или "Прайм" ставка снижается на 0.3% Для зарплатных клиентов ставка снижается на 0.3%	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	
Срок кредита	5 – 30 лет	
Размер кредита:	от 500 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 15 % от 20% для Владимирской, Ивановской, Кемеровской, Челябинской области	
Подтверждение дохода:	Справками 2-НДФЛ или по форме банка	
Срок рассмотрения заявки:	до 3 дней	
Нотариальное оформление договора:	Не требуется	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 – 65 лет	
Гражданство РФ:	Не требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Общий трудовой стаж:	от 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	от 4 месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется Супруг (а) выступает обязательным Поручителем, дополнительные поручители не требуются	
Привлечение созаемщиков:	Возможно Возможны поручители-участники. Не более 4 человек. Ближайшие родственники	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные	
Досрочное погашение без санкций:	С момента оформления кредита	
Минимальная сумма досрочного платежа:	15 000 руб.	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Рассмотрение кредитной заявки	Разовая	Бесплатно
Комиссия за выдачу кредита	Разовая	Бесплатно
Страхование	Ежегодно	0.80 – 1.50 %
Санкции за просрочку погашения	Ежедневная	0.1% от суммы просроченного платежа
Контактная информация		
Телефон:	Адрес: 440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 40 Телефон: (800) 100-24-24 Адрес: 440008, г. Пенза, ул. Суворова, д. 146а Телефон: (800) 100-24-24	

Таблица 10.3 – Программа №3 – Победа над формальностями - рубли

Описание программы		
Для получения кредита вам понадобится всего 2 обязательных документа		
Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	ВТБ24	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	Приобретение квартиры	
Рынок недвижимости:	Вторичный/ первичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	14.1% Владельцам пакета "Привилегия" или "Прайм" ставка снижается на 0.3% Для зарплатных клиентов ставка снижается на 0.3%	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	
Срок кредита:	до 20 лет	
Размер кредита:	500 000 - 8 000 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 40%	
Подтверждение дохода:	По двум документам	
Срок рассмотрения заявки:	24 часа	
Нотариальное оформление договора:	Не требуется	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 – 65 лет	
Гражданство РФ:	Не требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Общий трудовой стаж:	от 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	от 4 месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется Супруг (а) выступает обязательным Поручителем, дополнительные поручители не требуются	
Привлечение созаемщиков:	Возможно Возможны поручители-участники. Не более 4 человек. Ближайшие родственники	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные	
Досрочное погашение без санкций:	С момента получения кредита	
Минимальная сумма досрочного платежа:	15 000 рублей	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Страхование	Ежегодно	0.80 – 1.50 %
Санкции за просрочку погашения	Ежедневная	0.1% от суммы просроченного платежа
Контактная информация		
Телефон:	Адрес: 440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 40440008, г. Пенза, ул. Суворова, д. 146а Телефон: (800) 100-24-24	

Таблица 10.4 – Программа №4 – Ипотека для военных

Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	ВТБ24	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	Приобретение квартиры или дома с земельным участком	
Рынок недвижимости:	Вторичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	от 12.5%	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	

Срок кредита:	3 - 14 лет , но не более периода времени, за который заемщику исполнится 45 лет	
Размер кредита:	до 1 930 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 20%	
Подтверждение дохода:	Не требуется	
Срок рассмотрения заявки:	Нет данных	
Нотариальное оформление договора:	Не требуется	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 - 42 , до 45 лет на дату окончания срока кредита	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Требуется регистрация на территории РФ	
Общий трудовой стаж:	Участие в НИС не менее 3-х лет	
Трудовой стаж на последнем месте:	Участие в НИС не менее 3-х лет	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется	
Привлечение созаемщиков:	Нет данных	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Рассмотрение кредитной заявки	Разовая	Бесплатно
Комиссия за выдачу кредита	Разовая	Бесплатно
Страхование	Ежегодно	По тарифам страховой компании
Контактная информация		
Телефон:	Адрес: 440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 40 Телефон: (800) 100-24-24 Адрес: 440008, г. Пенза, ул. Суворова, д. 146а Телефон: (800) 100-24-24	

Ипотека от Россельхозбанк в г. Пенза представлена следующими ипотечными программами

Таблица 11 – Перечень ипотечных программ от Россельхозбанка

№	Ипотечные программы	Первоначальный взнос	Срок кредита
1	Ипотечное жилищное кредитование - рубли	от 15 %	до 30 лет
2	Целевая ипотека	0 %	до 30 лет
3	Ипотека с государственной поддержкой	от 20 %	до 30 лет
4	Ипотека по двум документам	от 40 %	до 25 лет

Таблица 11.1 – Программа №1 – Ипотечное жилищное кредитование - рубли

Описание программы	
С помощью ипотечного кредита Россельхозбанка можно купить загородный дом или квартиру в городе, а также завершить начатое строительство или приобрести земельный участок под жилье.	
Общая информация об ипотечной программе	
Банк:	Россельхозбанк
Регион:	Пенза
Цель кредитования:	• приобретение квартиры;

	<ul style="list-style-type: none"> • приобретение жилого дома с земельным участком (в том числе таунхауса); • оплата цены договора участия в долевом строительстве; • оплата цены договора участия в долевом строительстве; • строительство жилого дома; • приобретение земельного участка с целью последующего строительства на нем жилого дома; • приобретение незавершенного строительством объекта недвижимости с земельным участком и завершение его строительства; • приобретение земельного участка; 	
Рынок недвижимости:	Первичный/ вторичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	11.5 - 15.5%	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	
Срок кредита:	до 30 лет	
Размер кредита:	100 000 - 20 000 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 15%	
Подтверждение дохода:	Справками по форме 2-НДФЛ или по форме банка	
Срок рассмотрения заявки:	до 10 дней	
Нотариальное оформление договора:	Не требуется	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 - 65 лет	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Требуется регистрация на территории РФ	
Общий трудовой стаж:	не менее 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	не менее 6-и месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется	
Привлечение созаемщиков:	Возможно до 3х человек	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные или дифференцированные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Комиссия за предоставление кредита	Разовая	Не взимается
Страхование	Ежегодная	По тарифам страховой компании
Контактная информация		
Контакты:	Адрес: 440018, г. Пенза, ул. Бекешская, 39 Телефон: (8412) 42-18-73	

Таблица 11.2 – Программа №2 – Целевая ипотека

Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	Россельхозбанк	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	<ul style="list-style-type: none"> • приобретение квартиры; • приобретение жилого дома (таунхауса) с земельным участком; • приобретение земельного участка и строительство жилого дома (таунхауса); • приобретение жилого дома (таунхауса) с земельным участком или квартиры с последующим проведением ремонта; 	

	• приобретение земельного участка.	
Рынок недвижимости:	Первичный/ вторичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	11.5 - 15.5%	
Обеспечение кредита:	Имеющаяся недвижимость	
Срок кредита:	до 30 лет	
Размер кредита:	100 000 - 20 000 000 рублей	
Первоначальный взнос:	0%	
Подтверждение дохода:	Справками по форме 2-НДФЛ или по форме банка	
Срок рассмотрения заявки:	до 10 дней	
Нотариальное оформление договора:	Не требуется	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 - 65 лет	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Требуется регистрация на территории РФ	
Общий трудовой стаж:	не менее 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	не менее 6-и месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется	
Привлечение созаемщиков:	Возможно до 3х человек	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные или дифференцированные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Комиссия за предоставление кредита	Разовая	Не взимается
Страхование	Ежегодная	По тарифам страховой компании
Контактная информация		
Контакты:	Адрес: 440018, г. Пенза, ул. Бекешская, 39 Телефон: (8412) 42-18-73	

Таблица 11.3 – Программа №3 – Ипотека с государственной поддержкой

Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	Россельхозбанк	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	<ul style="list-style-type: none"> • приобретение квартиры; • приобретение жилья на этапе строительства у застройщика по договору участия в долевом строительстве 	
Рынок недвижимости:	Первичный/ вторичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	10.9%	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	
Срок кредита:	до 30 лет	
Размер кредита:	100 000 - 20 000 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 20%	
Подтверждение дохода:	Справками по форме 2-НДФЛ или по форме банка	
Срок рассмотрения заявки:	до 10 дней	
Нотариальное оформление договора:	Не требуется	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 - 65 лет	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Требуется регистрация на территории РФ	
Общий трудовой стаж:	не менее 1 года	

Трудовой стаж на последнем месте:	не менее 6-и месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется	
Привлечение созаемщиков:	Возможно до 3х человек	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные или дифференцированные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Комиссия за предоставление кредита	Разовая	Не взимается
Страхование	Ежегодная	По тарифам страховой компании
Контактная информация		
Контакты:	Адрес: 440018, г. Пенза, ул. Бекешская, 39 Телефон: (8412) 42-18-73	

Таблица 11.4 – Программа №4 – Ипотека по двум документам

Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	Россельхозбанк	
Регион:	Пенза	
Цель кредитования:	<ul style="list-style-type: none"> • приобретение квартиры; • приобретение жилого дома с земельным участком (в том числе таунхауса); • приобретение объекта недвижимости на первичном рынке, строительство которого финансируется ОАО «Россельхозбанк» 	
Рынок недвижимости:	Первичный/ вторичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	12.0 - 16.0%	
Обеспечение кредита:	Приобретаемая недвижимость	
Срок кредита:	до 25 лет	
Размер кредита:	100 000 - 8 000 000 рублей	
Первоначальный взнос:	от 40%	
Подтверждение дохода:	не требуется	
Срок рассмотрения заявки:	до 10 дней	
Нотариальное оформление договора:	Не требуется	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 - 65 лет	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Требуется регистрация на территории РФ	
Общий трудовой стаж:	не менее 1 года	
Трудовой стаж на последнем месте:	не менее 6-и месяцев	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Не требуется	
Привлечение созаемщиков:	Возможно до 3х человек	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные или дифференцированные	
Досрочное погашение без санкций:	В любое время	
Минимальная сумма досрочного платежа:	Любая	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Комиссия за предоставление кредита	Разовая	Не взимается
Страхование	Ежегодная	По тарифам страховой компании
Контактная информация		
Контакты:	Адрес: 440018, г. Пенза, ул. Бекешская, 39	

Вывод. Таким образом, банковская ипотека в г. Пензе представлена в коммерческих банках Альфа-Банк, Сбербанк, ВТБ24 и Россельхозбанк.

Рассмотрев данные ипотечные программы в Пензе можно сказать следующее :преимущественно валюта в рублях, сумма кредита в среднем от 500 тыс рублей, достигающая максимума в 20 млн. .руб. Срок ипотечного кредитования в средне 15-30 лет.

3 ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В Г.ПЕНЗЕ

3.1 Предложения по приоритетам развития программ ипотечного кредитования в России

Ипотека — по сути, единственный эффективный механизм поддержки спроса на жилье. Дальнейшее развитие ипотеки крайне важно для государственной жилищной политики.

По данным Банка России, с начала 2016 года ипотечное кредитование продемонстрировало высокие темпы роста. В феврале было выдано 80,2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 142,6 млрд. руб. Это на 67% и 79% больше, соответственно, чем в феврале 2015 года. Достигнут абсолютный рекорд по объему выдачи ипотечных кредитов для этого месяца за всю историю наблюдений с 2009 года.

По данным ЦБ, совокупный портфель рублевой ипотеки в России, выданной по состоянию на 1 марта 2016 года, за год вырос на 15%, до 3,935 трлн руб. Совокупный портфель валютной ипотеки, выданной на 1 марта, сократился за год на 11%, до 127,972 млрд. руб., с начала года — на 2,3%.

Ставка по ипотеке достигла минимума за два года. В феврале ее средневзвешенная величина составила 12,1%, сравнявшись с уровнем начала 2014 года.

Порядка 90% жилья экономического класса сегодня приобретается с привлечением ипотечных кредитов. В 2015 году ввод жилья эконом-класса вырос более чем на 20%, до 37,1 млн. кв. м. Высокая доля ипотечных сделок в покупке такого жилья свидетельствует о востребованности существующей средней ставки, считает глава департамента.

Программа госсубсидирования ставок по ипотеке была запущена весной 2015 года из-за резкого удорожания коммерческой ипотеки после повышения ключевой ставки ЦБ.

Согласно условиям программы, кредиты по льготной ставке в 12% можно взять только на приобретение жилья на первичном рынке. При этом размер первоначального взноса должен составлять не менее 20% от стоимости жилья.

Программа государственного субсидирования ипотеки действовала год и должна была завершиться в марте 2016 года. Однако 1 марта правительство продлило ее действие до 1 января 2017 года по новым условиям. При этом ставка для заемщика по-прежнему не должна превышать 12% годовых.

Целесообразность дальнейшего дополнительного снижения субсидированной процентной ставки вызывает сомнения. Это даст большой эффект на время: большее количество людей сможет себе позволить ипотеку и улучшить свои жилищные условия. Но, по словам экспертов банковского сообщества, при андеррайтинге клиентов к ним все равно будут предъявляться те же требования, что и к заемщикам по рыночной ставке, чтобы по окончании срока действия льготы не столкнуться с проблемными заемщиками. По той же причине не было принято решение о субсидировании первоначального взноса или снижении его размеров. Это может привести к значительному ухудшению портфеля заемщиков и их платежной дисциплины.

За год, по состоянию на 1 марта 2016 года, в России выдано 300 тыс. ипотечных кредитов с господдержкой на общую сумму в 522 млрд. руб. В программе участвуют более 50 банков, среди которых есть как банки с госучастием, так и иностранные, и региональные средние банки. По данным Минфина, средний размер ипотечного кредита в рамках программы составляет 1,8 млн. руб., а средняя стоимость покупаемого жилья на первичном рынке — 2,8 млн. руб. При этом средний размер первоначального взноса — 37%.

Программа уже сыграла значительную роль в поддержке рынка. За март 2016 года банки выдали кредиты на 37 млрд. руб. в рамках субсидирования ипотечной ставки, уровень выдач вернулся к лету 2015 года. По оценкам Минфина, в дальнейшем средняя динамика выдачи льготной ипотеки будет варьироваться на уровне 40-50 млрд. руб. в месяц. В целом, как ожидалось, за 2016 год банки были выданы по программе господдержки 500-600 млрд. руб. кре-

дитных средств.

Однако по мере восстановления макроэкономической ситуации необходимость в господдержке отпадет. Надеемся, что те прогнозы денежно-кредитной политики, которые дает Банк России, позволят снизить ключевую ставку, и программа субсидирования станет не нужна.

Две трети спроса на ипотеку приходятся на вторичное жилье, хотя ставка по таким кредитам выше, чем на первичное (более 13%). Спрос на первичное жилье сокращается, поскольку у граждан нет уверенности в том, что дома в итоге будут возведены застройщиками. Кроме того, потенциальных покупателей не устраивает жилье без социальной инфраструктуры, что характерно для ряда новостроек.

Ипотека — один из немногих секторов банковского рынка, который демонстрирует стабильный рост, и этот рост будет кратным. Средний платеж в месяц составляет 20 тыс. руб., что сопоставимо по уровню финансовой нагрузки с потребительскими кредитами, ипотека — очень рентабельный продукт и для банков. Хотя ставки по ней ниже, по корпоративным кредитам, достоинство ипотеки в том, что это низкорисковый продукт. Поэтому в этот сегмент сейчас выходят даже те банки, которые раньше специализировались исключительно на корпоративном кредитовании.

Это означает, что у ипотеки есть значительный потенциал для роста, но банки должны предоставлять больше гарантий заемщикам, чтобы спрос на ипотеку на первичном рынке стал стабильным. Это вопрос проработки продукта, в который могут быть включены такие опции, как «кредитные каникулы», возможность оперативной покупки меньшего жилья, чтобы снизить выплаты по кредиту, и другие.

С тем, что у населения есть определенный страх перед ипотекой. Ведь это долгосрочный кредит, который берут на 10-15 лет, а на такой промежуток времени зачастую сложно спрогнозировать свои доходы. Такое отношение граждан к ипотечному кредитованию — довольно опасная тенденция; подобные мифы необходимо развенчивать, чтобы граждане не боялись использовать этот

инструмент для решения своего «жилищного вопроса. Для этого важно сгладить сложную ситуацию, сложившуюся у валютных заемщиков, их кейсы, очевидно, негативно повлияли на спрос на ипотечные кредиты.

С начала 2016 года статистика ЦБ отмечает значительный рост просроченной задолженности по ипотеке. По состоянию на 1 марта 2016 года просрочка по рублевой ипотеке в годовом сравнении увеличилась на 39,3%, до 42 млрд. руб., доля просрочки в совокупном портфеле рублевой ипотеки составила 0,1%. Просрочка по валютной ипотеке за год увеличилась на 49,6%, до 28,37 млрд. руб., доля просрочки в совокупном портфеле валютной ипотеки составила 22,2%. В первую очередь на рост просрочки повлияло продолжающееся падение доходов населения.

На самом деле, в интересах банков — чтобы заемщики так или иначе справлялись с долговым бременем, и если у заемщика изменились жизненные обстоятельства, то банку следует пойти на компромисс».

Банкам тоже не нужны заемщики, находящиеся в полном стрессе или выходящие на дефолты и не знающие, что делать. Лучше, чтобы план изначально был. Нововведение не стоит запускать на законодательном уровне. Возможность отсрочки или снижения процентной ставки заемщикам, попавшим в сложное финансовое положение, должны предоставлять сами банки.

Банки, как правило, всегда идут навстречу заемщикам, но законодательное закрепление права на реструктуризацию может снизить ответственность и платежную дисциплину.

В этой связи необходима разработка банковским сообществом таких методов решения проблемы, которые будут эффективны и для заемщиков, и для самих кредитных организаций. Это первоочередное условие для повышения доверия к институту ипотеки.

Насегоднешний день ипотека имеет незначительный удельный вес в ВВП России — всего около 4% против 40-50% в развитых странах. Мы видим потенциал десятикратного роста на примере развитых стран, прежде всего, за счет увеличения сделок с жильем, удлинения срока кредитов, а также за счет секью-

ритизации и предоставления банкам доступа к длинным деньгам. Возможность рефинансирования позволит банкам выдавать больше ипотеки по меньшим ставкам.

В рамках этого подхода АИЖК в текущем году выпустит первые однотраншевые ипотечные облигации с поручительством агентства в рамках пилотного проекта со Сбербанком на 50 млрд. руб.. Основная идея этой облигации. Речь идет о «Фабрике ипотечных ценных бумаг» по трансформации закладных в удобные для инвесторов и банков ценные бумаги.

Эмитентом облигаций с поручительством АИЖК выступит «точка» агентства, на балансе которой будет сформировано ипотечное покрытие. При наступлении дефолта заемщика АИЖК выкупит закладную. По ценным бумагам АИЖК выступит не только поручителем, но и маркетмейкером (участником биржевых торгов), а также первичным инвестором части выпусков.

Ипотечные ценные бумаги обладают большей ликвидностью, чем закладные, и могут быть реализованы на бирже или использованы в качестве обеспечения для получения финансирования в Банке России. Сейчас АИЖК обсуждает с ЦБ установление «льготного веса» ИЦБ в балансе банков, чтобы уменьшить давление на их нормативы по капиталу. Развитие рынка ипотечных ценных бумаг позволит снизить ставку по ипотеке на 0,8–1,5 процентного пункта.

Негативным фактором остается сокращение рынка из-за падения доходов населения. Также сокращается спрос на долевое участие в строительстве из-за повышенного риска и участившихся банкротств застройщиков. Нужны меры по защите прав участников долевого строительства и гарантии для них, например, депонирование средств граждан на эскроу-счета на время строительства, чтобы они не были потеряны из-за недобросовестных застройщиков.

Даже в текущих непростых условиях ипотека может быть доходным бизнесом. Для этого, по его словам, прежде всего, необходимы как адекватное регулирование со стороны Банка России, так и развитый рынок ипотечных ценных бумаг — практически единственная возможность реального снижения ставок, источник долгосрочной ликвидности и главный инструмент управления

процентным риском для originаторов. Важно также наличие эффективной судебной системы и системы исполнительного производства, позволяющей проводить мероприятия по взысканию задолженности в предсказуемые сроки.

Ипотечные программы для малого и среднего бизнеса также нуждаются в развитии. Из-за отсутствия ипотечного продукта малый и средний бизнес не получает залоговой базы. Развитая ипотека позволяла бы предпринимателям становиться хозяевами офисов, магазинов и другой недвижимости. Препятствием для этого является неустойчивость бизнеса и отсутствие понимания у банков, насколько надежным будет такой заемщик и насколько устойчив его бизнес.

Вопрос об «обратной ипотеке». Действительно, подобный инструмент может быть полезен в качестве дополнительной адресной меры для борьбы с бедностью. У нас в стране 19 млн. бедных, и их количество выросло за последний год на 3,2 млн. человек — механизм «обратной ипотеки» может помочь им справиться со сложной жизненной ситуацией.

Минстрой выступает против инициативы «обратной ипотеки». «Здесь надо очень серьезно посмотреть, не сделаем ли мы медвежью услугу населению». Кроме того, инициатива может стать дополнительной нагрузкой на госбюджет, причем в ситуации, когда конечный результат неясен.

Есть ряд вопросов, которые необходимо решить. В частности, это недоверие населения к самому такому институту и вопрос процентной ставки, который тем более важен, что в «обратную ипотеку» будет вовлекаться в основном недорогое жилье.

Вопросам развития инженерной и социальной инфраструктуры жилищных проектов была посвящена вторая сессия конференции. Состояние инфраструктуры новых проектов не всегда удовлетворительное. Перед застройщиками стоит задача предоставлять не просто жилье, а комфортную среду обитания, включающую все необходимые социальные объекты.

Приоритетное развитие ипотеки в российских регионах может помочь решить демографическую проблему в Сибири и Дальнем Востоке. Но само по

себе повышение доступности жилья не решит проблему — оно должно сопровождаться созданием новых рабочих мест и повышением качества жизни. Поэтому исключительно важно комплексное развитие территорий.

Опыт строительства Иннополиса — наукограда в Татарстане, одного из немногих городов в России, построенных с нуля. Иннополис ориентирован на привлечение специалистов в сфере IT и высоких технологий. Он изначально создавался как комплексный объект: образовательный центр, центр притяжения на рынке труда и город с высоким уровнем жизни. При создании Иннополиса был сделан акцент на развитие рынка арендного жилья как менее затратного для бюджета и более соответствующего молодому, высококомобильному населению. В процессе создания Иннополиса получен ценный практический опыт, который можно тиражировать в других городах России.

Такие объекты — существенное обременение для девелопера (на социальную инфраструктуру приходится 15-20% затрат при строительстве), но в то же время абсолютная необходимость для обеспечения спроса на жилье. В качестве основных проблем, удорожающих строительство, избыточность действующих норм обеспечения социальными объектами и СанПиНов по строительству и эксплуатации сооружений, а также отсутствие четкого регламента передачи построенных объектов на баланс муниципалитетов и недостаточную компенсацию расходов, если объект остается в частной собственности. Решение этих проблем может значительно удешевить создание социальной инфраструктуры и, соответственно, снизить стоимость жилья в новых проектах.

В 2016 году должен быть утвержден генплан и правила землепользования и застройки для этих территорий. До 2035 года в Новой Москве предстоит построить 52 млн. кв. м жилой и 48 млн. кв. м нежилой площади, ее население достигнет 1,5 млн. человек, будет создан 1 млн. рабочих мест. Инвестиции до 2035 года должны составить 7 трлн. руб. С 2012 по 2015 в Новой Москве уже построено более 40 новых социальных объектов, создано 86 тыс. дополнительных рабочих мест.

Возобновление роста российской экономики вероятно во втором полуго-

дии 2016 года на фоне стабилизации, но рост будет медленным и неустойчивым. Ставки по кредитам будут снижаться, но требования к заемщикам пока будут оставаться жесткими, а кредитные риски будут ограничивать восстановление кредитной активности. Учитывая особенности российского рынка жилья (высокая доля собственников, высокие ставки, короткие сроки ипотеки, низкая инвестиционная доходность), объем рынка ипотеки ограничен в сравнении с развитыми экономиками. Инвестиционный спрос останется низким, спрос, обусловленный необходимостью улучшения жилищных условий, будет расти. Значительную роль будет играть поддержка государства.

Порядка 5% россиян пользовались ипотечными кредитами в течение последних пяти лет. Наиболее активно используют ипотеку в Дальневосточном, Уральском и Центральном федеральном округах. О потребности в ипотечном кредите в ходе опроса, проведенного НАФИ, заявили 3% участников. При этом среди заемщиков наблюдается значительное повышение финансовой дисциплины: в 2016 году доля тех, кто одобряет непогашение кредитов, снизилась до 15%, отмечают в НАФИ.

3.2 Предложения по приоритетам развития программ ипотечного кредитования в г.Пензе

Обрушение рынка недвижимости, которое предсказывали в 2016 году многие эксперты, не состоялось. Это большой плюс. Кроме того, уходящий год порадовал еще двумя положительными тенденциями. Первая — в том, что весь год не было ни резкого взлета, ни большого падения цен на недвижимость в Пензе.

Тем не менее, конец 2016 года ознаменовался хотя относительно небольшой, но довольно знаковой вспышкой активности. При этом цены на недвижимость в Пензе в декабре 2016 если и поднялись, то ненамного.

Не то, чтобы у людей появились дополнительные деньги, которые они захотели внезапно во что-то вложить. Я считаю, что люди просто устали ждать завтра, устали ждать определенности и окончания кризиса и решили перейти к

действию. И поэтому большинство инвесторов в этом году принимали решение о покупке достаточно оперативно.

Квартиры продавались, и будут продаваться в любых экономических условиях. Сделки идут. Люди продают и покупают. Да, объем рынка заметно снизился, и сделки идут не в таком большом количестве, как раньше, но и застоя не наблюдалось.

Таким образом, считают, что все же активность рынка недвижимости-2016 в Пензе была выше, чем в 2015.

В конце года в Пензе ажиотаж — многие стараются не упустить последний шанс использовать программу госипотеки и купить новостройку. То есть оживление, которое до кризиса обязательно наступало в конце ноября — декабре, в нынешнем году особенно заметно — на фоне относительной стагнации в течение 2016.

Таким образом, вторая положительная тенденция, характерная для 2016 — влияние на рынок недвижимости государственной программы ипотеки в поддержку застройщиков.

Хотя в 2017 году планируют отмену государственной поддержки ипотеки, я предполагаю, что все-таки ее продлят, потому что нельзя сказать, что экономика показывает значительные темпы роста. А программа государственной поддержки строителей и банков — это поддержка не только рынка недвижимости, но и многих иных секторов экономики, тесно с ним взаимосвязанным.

Именно из-за взаимной зависимости рынка недвижимости, строительной и банковской сферы, будет поддержка со стороны государства.

Что касается перспектив развития рынка на 2017 год, то, если не изменится разница в курсе валют, то будет увеличение объемов продаж, однако не такое значительное, как в нынешнем году. Скорее всего, 2017 повторит 2016 год.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В городе Пензе активно реализуются ипотечные жилищные программы, которые позволяют создавать условия для обеспечения жилья и/или улучшения для многих категорий семей. Это долгосрочные целевые программы, в среднем рассчитанные до 2020 года по времени реализации.

Благодаря исполнению данных программ, многие категории граждан получили от государства средства на социальные выплаты или на ипотечный займ на строительство или приобретение жилья. В результате улучшаются жилищные условия работников бюджетной сферы, специалистов реализации агропромышленного комплекса, молодых семей и других категорий населения, увеличивается объем выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов и займов гражданам; увеличивается объем жилищного строительства.

В Пензенской области оживился рынок ипотечного кредитования. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам увеличилась по сравнению с предыдущим периодом на 14,2 процента и составляет сейчас 30 млрд рублей. Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в 2016 году в Пензенской области была достаточно привлекательной - она составила 12,4%. Рассмотрев данные ипотечные программы в Пензе можно сказать следующее :преимущественно валюта в рублях, сумма кредита в среднем от 500 тыс рублей, достигающая максимума в 20 млн. руб. Срок ипотечного кредитования в средне 15-30 лет.

Что касается перспектив развития рынка на 2017 год, то, если не изменится разница в курсе валют, то будет увеличение объемов продаж, однако не такое значительное, как в нынешнем году. Скорее всего, 2017 повторит 2016 год.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Аналитический центр АИЖК-2016 Рынок жилья и ипотечного кредитования
2. Атаева Д.А., Попова И.В. Анализ реализации ипотечного кредитования в Пензенской области // Аллея науки.-2017.– № 5
3. Атаева Д.А., Попова И.В. Исследование состояния и перспектив развития рынка ипотечного жилищного кредитования в г.Пензе //Аллея науки.-2017.– № 5
4. Атаева Д.А., Попова И.В. Анализ банковских программ ипотечного кредитования г.Пензы(ВАК) //Успехи современной науки и образования.-2017.–№3.г.Белгород.
5. Афонина А.В. Все об ипотеке: получение и возврат кредита - Москва: Омега-Л, 2012.
6. Афонина А.В. Жилищное право. Учебное пособие - Москва: IPR-Медиа, 2012.
7. Баронин С.А. Конкурентноспособность компаний-лидеров на жилищных рынках.Эффективные Бизнес-стратегии. – LAP LAMBERT Academic Publishing, 2011.
8. Борисова В.Д., Сулейманова А . М. – Приоритеты развития системы ипотечного кредитования в РФ //Известия ПГПУ им. В. Г. Белинского. 2012. № 28. С. 249–252.
9. Бочкарев В.В., Баронин С.А., Казейкин В.С. Ипотечно-инвестиционный анализ. Учебное пособие. – Инфра-М,2014.
10. Галанов В. А., Басова А. И. Рынок ценных бумаг. — М., 2012. — Библиотека банковского дела (<http://www.bbdoc.ru>)
11. Гасяк В. - М., Пастухова Н.С. Методические рекомендации по организации и порядку осуществления программ ипотечного жилищного кредитования. - М.: 2012.

12. Головин Ю.В. Ипотечное кредитование жилищного строительства. - СПб. 2012.
13. Градостроительный Кодекс Российской Федерации.
14. Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС «Гарант», 2012
15. Джесси Рассел. Ипотека 2012.
16. Дуракова А.С. Анализ ипотечного кредитования банка (на примере ОАО «Сбербанк России»). Сборник научных трудов по материалам II-ой международной конференции. 2014. С. 103-110.
17. Евсюкова А.И., Попова И.В., Гурьянова Ю.М. Проблемы и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в современных условиях // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3. Электронный доступ: www.science-education.ru/117-13340 (дата обращения: 21.04.2015)
18. Жариков В.В., Коробова О.В., Безпалов В.В. –Совершенствование ипотечного жилищного кредитования путем лимитирования ипотечных кредитов в коммерческих банках// Научное обозрение. 2015. № 2. С. 319-325.
19. Зенкина Е.С. Банки как участники ипотечного сегмента кредитного рынка // Молодой ученый. 2014. № 5 (64). С. 263-265.
20. Иванов В.В. Ипотечное кредитование. - М.: Информ - внедр. центр «Маркетинг», 2012.
21. Кириенко А.А. Ипотека в вопросах и ответах. Издательство: Юстициформ, 2012.
22. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации - Москва: Экзамен, 2012.
23. Комментарий к Жилищному кодексу РФ и ФЗ «Об участии в долевом строительстве» - Москва: Равновесие, 2012.
24. Куликов Н.И., Назарчук Н.П. Ипотека в России- текущее состояние: проблемы и перспективы// Глобальный научный потенциал. 2012. № 20. С. 150-155.
25. Мантрова Л.А. Развитие ипотечных программ в России //В сборнике: Современные проблемы и тенденции развития ипотечного рынка. Сборник сту-

денческого круглого стола. Тамбов, 2015. С. 113-122.

26. Надеева Н.А., Глухова В.С. Ипотечное кредитование банком ВТБ24 - В сборнике: Проблемы и перспективы экономики и управления Материалы III Международной научной конференции. Санкт-Петербург, 2014. С. 127-130.

27. Недвижимость. Практическая энциклопедия / (А.В. Быстров и др.); под ред. И.С. Радченко. – М.: ГроссМедиа, 2010.

28. Ночевкина Т.А.- Ипотечное кредитование// LAP Lambert Academic Publishing-2013-196 стр.

29. Оценка доступности приобретения жилья и ипотечных кредитов. М.: Институт экономики города, 2013.

30. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2012. – 496 с.

31. Попова И.В., Чевакина Н.И., Старостина Т.Б. Исследование основных проблем банковского ипотечного кредитования в современных условиях // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1

32. Постановление администрации города Пензы от 12 мая 2011 года № 530 «Об утверждении долгосрочной целевой программы «Обеспечение жильем молодых семей в городе Пензе на 2011-2015 годы».

33. Постановление администрации города Пензы от 18 января 2012 года № 39 «Об установлении норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по городу Пензе для расчета размера социальной выплаты участникам подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы.

34. Постановление Правительства Пензенской области от 10 декабря 2009 г. №953-пП «Об утверждении долгосрочной целевой программы Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан пензенской области в жилищной сфере» на 2010-2015 годы» // СПС «Гарант», 2012

35. Постановление Правительства Пензенской области от 10.12.2009 № 953-пП «Об утверждении долгосрочной целевой программы Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области

в жилищной сфере» на 2010 - 2015 годы»

36. Постановление Правительства Пензенской области от 10.12.2009 № 953-пП «Об утверждении долгосрочной целевой программы Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2010 - 2015 годы»

37. Постановление Правительства РФ от 26 июня 1995 г. №594 «О реализации Федерального закона «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» // СПС «Гарант», 2012

38. Разумова И.А. Ипотечное кредитование // Спб.: Издательский дом «Питер» – 2013 – 306с.

39. Распоряжение Правительства Пензенской области от 12.08.2009 №250-рП «О разработке долгосрочных целевых программ» // СПС «Гарант», 2012

40. Стратийчук В.В. Возникновение и развитие ипотеки // Научный вестник Омской академии МВД России. 2015. № 1 (56). С. 51-55.

41. Федеральный закон N 188-ФЗ от 29 декабря 2004 «Жилищный кодекс Российской Федерации» (в редакции от 28.12.2013)

42. Федеральный закон N 218-ФЗ от 30 декабря 2004 «О кредитных историях» (в редакции от 03.07.2016).

43. Федеральный закон № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге) недвижимости» (в редакции от 03.07.2016).

44. Федеральный закон от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 году № 28 «Концепция развития системы ипотечного кредитования в Российской Федерации»

45. Федеральный закон от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»

46. Федеральный закон от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»

47. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

48. Филиппова А.Д. Совершенствование ипотечного кредитования в банках России.- Новый университет. Серия: Экономика и право. 2014. № 10 (44). С. 53-56.

49. Фудина Е.В. Анализ рынка ипотечного кредитования населения России// В сборнике: Состояние и перспективы развития АПК сборник статей Международной научно-практической конференции, посвящённой 60-летию кафедры «Организация и информатизация производства». Под общей редакцией: А.И. Алтухова, Л.Б. Винничек, О.Н. Кухарева, Л.П. Силаевой; Пензенская государственная сельскохозяйственная академия. 2014. С. 190-195.

50. Центральный банк Российской Федерации. Электронный доступ: www.cbr.ru. (Дата обращения – 19.04.2017).

51. www.vse-obipoteke.ru (Дата обращения –09.05.2017)

52. www.raexpert.ru (Дата обращения – 02.06.2017)

53. www.ipoteka-portal.ru (Дата обращения –14.04.2017)

54. www.rusipoteka.ru (Дата обращения – 17.05.2017)