

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«СОЧИНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Факультет экономики и процессов управления
Кафедра финансов, кредита и мировой экономики

Регистрационный № 1
Дата регистрации 14 декабря 2019 г.


Подпись

«Допущена к защите»
Протокол № 4 от 6 декабря 2019 г.
Заведующий кафедрой:
к.э.н., доцент
Синявская Е.Е.


Подпись

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

по направлению подготовки 38.04.01 Экономика
магистерская программа «Финансовая и управленческая бизнес-аналитика»

ТЕМА

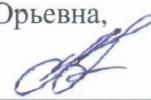
**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК ЭЛЕМЕНТ ВЫПОЛНЕНИЯ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПРОГРАММЫ РЕГИОНА**

Выполнена:

магистром группы 17-ЗМФиН 
Матосовой Екатериной Павловной

Научный руководитель:

Баранова Алла Юрьевна,
к.э.н., доцент



подпись

Сочи 2019

Газпромбанк (АО)

Заведующему кафедры
Финансы, кредит и мировая
экономика
ФГБОУ ВО «Сочинский
государственный университет»
Синявской Е.Е.

Просим включить в тематику магистерских диссертаций кафедры Финансы, кредит и мировая экономика факультета Экономики и процессов управления тему «Ипотечное кредитование как элемент выполнения социально-экономической программы региона»

и закрепить ее за обучающейся группы 17-ЗМФиН Матосовой Екатериной Павловной

Названная тема представляет практический интерес для нашей организации, ее результаты будут учтены и использованы в дальнейшем при планировании работы.

Начальник ДО №007/1005


подпись

Аринцева О.Ю.

Дата 17 июня 2019



СПРАВКА

о результатах внедрения решений, разработанных в магистерской диссертации

на тему «Ипотечное кредитование как элемент выполнения социально-экономической программы региона»
студенткой ФГБОУ ВО «СГУ» кафедры финансов, кредита и мировой экономики группы 17-ЗМФИН

Матосовой Екатериной Павловной

Студентка Матосова Екатерина Павловна принимала участие в разработке предложений по увеличению объема оформления ипотечных кредитов на базе организации, влияющих на общий рынок ипотечного кредитования Краснодарского края.

Результаты, полученные при выполнении выпускной квалификационной работы, используются в работе нашей организации при разработке новых более доступных ипотечных программ с целью повышения общего объема выдач ипотечных кредитов и финансовых результатов деятельности организации.

Предложенные в выпускной квалификационной работе мероприятия представляют практический интерес для организации:

- 1) разработка новой программы на базе создания депозитного счета с целью накопления первоначального взноса на ипотечный кредит заемщика, который в случае отказа от оформления ипотечного кредита позже может выступать в качестве самостоятельного стандартного вклада;
- 2) упрощение и организация доступности по существующим льготным ипотечным социальным программам, основываясь на увеличении срока возмещения социальных выплат по ипотечному кредиту;
- 3) упрощение пакета документов для рассмотрения ипотечной заявки;
- 4) сокращение времени рассмотрения ипотечной заявки;
- 5) уменьшение незаконного строительства или строительства жилых помещений, не попадающих под требования кредитной организации;
- 6) осуществление строительства малоплощадных объектов недвижимости непосредственно от кредитной организации, которые автоматически имеют аккредитацию данной кредитной организации.

Начальник ДО № 007/1005



Аринцева О.Ю. /  /

Дата 02 декабря 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	9
1.1 Сущность ипотечного кредитования	9
1.2 Сравнительный анализ зарубежных практик и российской модели ипотечного кредитования.....	17
1.3 Правовые основы ипотечного кредитования в Российской Федерации	22
ГЛАВА 2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО МЕСТО В СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПРОГРАММЕ РЕГИОНА	27
2.1 Социально-экономические программы Краснодарского края как фактор развития ипотечного кредитования	27
2.2 Анализ рынка ипотечного кредитования Краснодарского края	53
2.3 Влияние ипотечного кредитования на социально-экономический уровень региона.....	74
ГЛАВА 3. НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ	84
3.1 Пути снижения рисков ипотечного кредитования	84
3.2 Обеспечение доступности ипотечного кредитования в регионе	96
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	109
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	114

ВВЕДЕНИЕ

Ипотечное кредитование является довольно привлекательным вариантом для населения, которое вынуждено ввиду каких-либо обстоятельств копить средства на собственное жилье в полном объеме. Привлекательность заключается, прежде всего, в том, что потребитель может получить жилье в пользование уже на начальном этапе.

Важно заметить, что ипотека содержит в себе большой потенциал экономического развития и развития кредитной системы. При помощи ипотеки недвижимость превращается в рабочий капитал, который предоставляет возможность кредиторам получать гарантированный доход, а населению, в свою очередь, - приобрести необходимые квадратные метры.

Актуальность темы обусловлена значимостью ипотечного кредита в реализации социально-экономической программы региона - обеспечения собственным жильем основной части населения. Ипотечный кредит является мощным социальным инструментом, который реально помогает населению в нынешних условиях развития экономики. Вместе с тем, в экономической науке ощущается недостаток комплексных исследований по данной теме. Мало внимания уделяется связи ипотечного кредита с реальным сектором экономики. Большинство исследований посвящены фрагментарному освещению отдельных сторон опыта в области ипотечного кредитования.

Активное развитие ипотечного кредитования и государственных программ в данной области – важный аспект, поскольку они помогают выполнять одну из основных задач социально-экономической программы регионов страны, а именно – повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения.

Поскольку цена на недвижимость является достаточно высокой и не только в Краснодарском крае, но и в целом по всей России, в сравнении со средними доходами россиян, то наиболее оптимальным выходом решения жилищной проблемы и, как следствие, выполнение социально-

экономической программы региона является внедрение и совершенствование различных государственных ипотечных программ. Ипотечное кредитование с использованием государственного содействия в основном представляет собой субсидирование, понижение процентной ставки. Поддержка также заключается в том, чтобы государственная программа ипотечного кредитования предоставляла заемщикам льготы и сертификаты для ускоренного срока погашения кредита. Она также предоставляет кредиторам программы, каждая из которых содержит в себе инструменты для выгодного займа.

Социальные ипотечные программы будут нацелены на большинство работоспособных граждан в регионе, а сама государственная помощь будет реализовываться, в том числе для подъема ипотеки в отсталых регионах и выравнивания уровня развития локальных ипотечных рынков в целом по стране.

Таким образом, новизна развития ипотечного кредитования двоякая. Во-первых, ипотека – это улучшение жилищных условий населения региона. Во-вторых, ипотечное кредитование стимулирует спрос на рынке недвижимости и строительства, увеличивает рабочие места. Важное место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу.

Источниками информации для магистерской диссертации стали исследования специалистов в области ипотечного кредитования. Информационной базой были выбраны аналитические обзоры Центрального банка Российской Федерации; задействованы данные с информационного сайта Министерства экономики Краснодарского края; социологические данные; различные законодательные и нормативные акты Российской Федерации; статьи экономических журналов и газет; тематическая литература, а также прочие информационные ресурсы сети Интернет.

Объектом исследования магистерской диссертации является рынок ипотечного кредитования Краснодарского края.

Предмет исследования – социально-экономические отношения субъектов при ипотечном кредитовании.

Целью работы является разработка предложений в области ипотечного кредитования, способствующие эффективному выполнению социально-экономической программы региона.

Для достижения данной цели необходимо поставить и выполнить ряд задач:

- исследовать теоретические и правовые основы ипотечного кредитования;
- проанализировать рынок недвижимости в связке с ипотечным кредитованием и определить его место в социально-экономической программе региона;
- выявить направления развития ипотечного кредитования на региональном уровне.

Гипотеза исследования: ипотечное кредитование – это реальная помощь населению в решении социально-экономической проблемы, связанной с улучшением жилищных условий, повышением уровня строительства и увеличением рабочих мест в регионе.

Теоретико-методологической основой данного исследования являются современные подходы ученых в теории ипотечного кредитования и его государственной поддержки (Э.Н. Вахабова, И.В. Довдиенко, Т.С. Коростелевой). Так же в работе были задействованы данные из АИЖК, Аналитического центра «Русипотека», Центрального банка Российской Федерации, Федеральной службы государственной статистики. Методология исследования базируется на изучении нормативно-правовой базы в области ипотечного кредитования; публикаций таких авторов как Булатова А.И., Джафаров Ф.Ф., Довдиенко И.В., Козлова Е.А., Косарева Н.Б., Куликов А.Г., Прохорова Д.А., Чуприна В.И. по вопросам ипотечного кредитования; на

основе статистических данных ипотечного кредитования России, Краснодарского края и в отдельных банках. В исследовании использовались методы анализа, сравнения и прогнозирования.

Исследование проводилось в рамках изучения рынка ипотечного кредитования Краснодарского края как элемента выполнения социально-экономической программы региона.

По теме диссертационной работы были опубликованы 3 статьи – «Тенденции развития ипотечного кредитования в современной России» для сборника 12-й Всероссийской молодежной научно-практической конференции; «Проблемы ипотечного кредитования в России и пути их решения» для Всероссийского научного журнала «Студент. Аспирант. Исследователь»; «Ипотечное кредитование с государственной поддержкой в России: особенности, преимущества и недостатки» для сборника «Олимпийское наследие и крупномасштабные мероприятия: влияние на экономику, экологию и социокультурную сферу принимающих дестинаций», в которых нашли отражение теоретические принципы и результаты работы. Основные результаты диссертационного исследования были представлены на открытом научно-просветительском мероприятии «Научные бои», которые проводились с целью популяризации науки среди студентов старших курсов, магистров, аспирантов и молодых ученых (Сочи, 2018); 12-й Всероссийской молодежной научно-практической конференции (Сочи, 2019); VI Международной Школе молодых ученых (Сочи, 2019); XI Международной научно-практической конференции (Сочи, 2019). Результаты диссертационной работы включены в Отчеты о научно-исследовательской работе.

Магистерская диссертация состоит из введения, трех глав, семи пунктов, заключения, списка использованных источников и литературы. Общее количество страниц — 118. Список литературы насчитывает 73 наименования. Количество рисунков — 15, таблиц — 9.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Сущность ипотечного кредитования

«Ипотека» как термин рассматривается с двух сторон:

Ипотека как правоотношение — это залог недвижимости (земли, основных фондов, зданий, жилья) с целью получения ссуды [34, с. 11].

Ипотека как ценная бумага — подразумевает закладную: долговой инструмент, удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество [33, с. 12].

Таким образом, ипотечный кредит – это долгосрочная ссуда, которая выдается коммерческими или специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под залог недвижимого имущества.

Стоит заметить, что во всем мире ипотечное кредитование стремительно развивается и функционирует как форма долгосрочного финансирования жилищных программ. С одной стороны, при помощи ипотеки решается ряд социальных и каких-либо экономических проблем страны, например, проблема обеспечения жильем. С другой стороны, ипотечное кредитование способствует снижению инфляции. Достигается это следующим образом: данный вид кредитования оттягивает на себя временно свободные денежные средства населения и предприятий страны [33, с. 11].

Предметом ипотеки признается:

- земельные участки, которые находятся в частной собственности;
- предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир;
- дачи, садовые дома, гаражи;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Особенности ипотечного кредитования:

- ипотекой признается залог имущества;
- долгосрочный характер ипотечного кредита (20 — 30 лет);
- заложенное имущество на период действия ипотеки остается, как правило, у должника;
- заложено может быть только имущество, принадлежащее залогодателю на праве собственности;
- законодательной базой ипотечного кредитования является залоговое право, на основе которого оформляется договор ипотеки и осуществляется распродажа перешедшего к кредитору имущества;
- развитие ипотечного кредитования предполагает наличие рынка недвижимости и развитого института ее оценки;
- ипотечное кредитование осуществляют, как правило, специализированные ипотечные банки [33, с. 19].

Сфера ипотечного кредита довольно широка. Ею могут быть охвачены все секторы экономики: потребительский, производственный, аграрный [59, с. 500].

Если рассмотреть потребительский сектор экономики, то здесь ипотечное кредитование помогает привлекать денежные средства инвесторов в жилищное строительство. В настоящее время жилищное ипотечное кредитование достаточно популярно в банковской практике по всему миру. Актуальность объясняется тем, что ипотечный кредит помогает разрешать противоречия:

- между высокими ценами на недвижимость и доходами населения страны;
- между денежными накоплениями у одной группы экономических субъектов и необходимостью их использования у другой.

В производственном секторе экономики ипотечное кредитование помогает расширять возможности для обеспечения инвестициями всех наиболее важных отраслей промышленности. Это объясняется тем, что, с одной стороны, в связи с высокой инфляцией, кризисом неплатежей и прочими

неблагоприятными факторами банкам не особо интересно выдавать долгосрочные кредиты на обычных условиях. С другой стороны, пребывая в трудном финансовом положении, промышленные предприятия по сути не имеют возможностей стопроцентно гарантировать своевременный возврат денежных средств, которые они получили. Важно заметить, что приватизация компаний стала неким толчком для начала ипотечного кредитования (ипотека предприятий) [59, с. 502].

Помимо жилья и промышленных предприятий под объект залога при ипотечном кредитовании подходят какие-либо офисные здания, торговые и складские площади, предприятия гостиничного комплекса и т. д. Таким образом, заметно определенное влияние ипотечного кредитования на развитие сферы услуг и торговли.

Положительную роль ипотечное кредитование способно играть и в решении проблем аграрного сектора. В сельском хозяйстве очень обострена проблема, связанная с привлечением инвестиций для развития производства. В отличие от других отраслей экономики, сельское хозяйство получает на порядок меньше кредитов от коммерческих банков. Это объясняется тем, что банки не особо заинтересованы в выдаче кредитов сельскохозяйственным предприятиям, так как, во-первых, многие из них являются убыточными, а во-вторых, у них нет достаточно ликвидной собственности, которую можно было бы установить, как предмет залога при ипотечном кредитовании.

Основной смысл долгосрочного залогового кредитования состоит в том, что оно позволяет расширить финансовые и временные возможности частного или арендного жилья, приносит постоянный и стабильный доход кредитору, а также делает финансовую систему более твердой при помощи залога, который является реальным стабильным активом.

Преимущества ипотечного кредитования для заемщика, заключаются в возможности [27, с. 139]:

- приобрести недвижимость благодаря ипотечному кредиту в случае отсутствия нужных денежных средств на покупку только за собственный капитал;

- применения различных схем финансирования, включая ипотечные с различной комбинацией оплаты кредита и сроков кредитования;

- долгосрочные выплаты ипотечного кредита (по желанию заемщика);

- продажи заемщиком недвижимости, обремененной залогом, как с этим залогом, так и путем переноса существующего залога на новую (вновь приобретаемую) недвижимость;

- льготного налогообложения;

- извлечение заемщиком прибыли - разницы между доходом недвижимости и платой за кредит, т.к. эта разница практически всегда положительна;

- получение прибыли от сэкономленного (на ипотечном кредите) капитала и вложения его параллельно в другие доходные активы - акции, облигации и т.д.

Привлекательные черты ипотечного кредита в нормальных экономических условиях с точки зрения банков:

- надежное обеспечение ссуды залогом в виде недвижимости снижает вероятность убытков;

- долгосрочный характер кредитования избавляет банк от частых переговоров и проверок платежеспособности потенциальных заемщиков, как это бывает при краткосрочных ссудах;

- зкладные, выданные в качестве обеспечения кредитов, банк может реализовать на вторичном рынке, высвобождая тем самым кредитные ресурсы для предоставления других кредитов.

Процентная ставка, размер кредита и срок кредитования – это основа ипотечного договора. Помимо этого, не стоит забывать и про предмет залога, в особенности, про его цену и стоимость, поскольку срок процентной ставки и размер кредита непосредственно зависят от предмета ипотеки [28, с. 24].

В основе классификации ипотечных кредитов лежат различные признаки [28, с. 25]:

1) по объекту недвижимости:

- земельные участки;
- предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, которые состоят из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи;
- воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; объекты незавершенного строительства;

2) по целям кредитования:

- приобретение готового жилья в качестве основного или дополнительного места жительства;
- приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; так же приобретение земельного участка под застройку;

3) по виду кредитора: банковские и небанковские;

4) по виду заемщиков как субъектов кредитования:

- на кредиты для застройщиков и строителей;
- на кредиты для будущего владельца жилья;
- по степени связанности заемщиков.

Кредиты могут быть предоставлены сотрудникам банков; сотрудникам фирм – клиентов банка; клиентам риэлторских фирм; лицам, которые проживают в данном регионе; всем желающим;

5) по способу рефинансирования. Ипотечным кредитом занимаются разные кредитные организации. Особенность их деятельности заключена в способе рефинансирования выдаваемых кредитов [22, с. 110].

Таблица 1 - Способы рефинансирования ипотечных кредитов [22]

№ п/п	Способ рефинансирования	Вид кредитного института
1	Выпуск ипотечных облигаций	Ипотечные банки
2	Предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии	Стройсберкассы
3	Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Универсальные банки
4	Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку	Кредитные учреждения, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком

б) по способу амортизации долга на:

- постоянный ипотечный кредит;
- кредит с переменными выплатами;
- кредит с единовременным погашением согласно особым условиям;

7) по виду процентной ставки на кредиты с:

- фиксированной процентной ставкой;
- переменной процентной ставкой;

8) по возможности досрочного погашения:

- с правом досрочного погашения;
- без права досрочного погашения;
- с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа;

9) По способу предоставления кредита (жилищное ипотечное кредитование).

Существует две основные модели предоставления ипотечного жилищного кредита: немецкая модель и американская [28, с. 32]. Немецкая модель заключается в том, что для того, чтобы получить ипотечный кредит заемщик должен накопить определенную денежную сумму, которая составляет 40-50% от суммы, прописанной в договоре. Только после того, как заемщик выполнил эту часть договора, он имеет право на ипотечный кредит. Суть американской модели в том, что заемщик должен внести первоначальный взнос в размере 20-30% от стоимости той недвижимости,

которую он собирается приобрести. На остальную недостающую сумму ему предоставляют ипотечный кредит. Важно отметить, что первоначальным взносом может быть имеющееся жилье или жилищные сертификаты.

10) по степени обеспеченности (величине первоначального платежа). Сумма кредита может составлять от 50% до 100% стоимости заложенного имущества.

Помимо этого, ипотечные кредиты могут быть обычными и комбинированными (выдаваемыми несколькими кредиторами), субсидируемыми и выдаваемыми на общих условиях [28, с. 29].

В настоящее время у каждой кредитной организации имеются свои виды ипотечных продуктов, которые они выводят на рынок кредитования, но общими являются [49, с. 48]:

- 1) Ипотека на вторичном рынке;
- 2) Ипотека с долевым участием;
- 3) Ипотека молодой семье;
- 4) Улучшение жилищных условий.

У каждого кредита есть свои особенности и условия выдачи. Ставки, соответственно, тоже различаются.

Рассмотрим первый вид кредитования — ипотеку на вторичном рынке.

Данный вид ипотечного кредитования является одним из распространенных. Суть этого вида очень проста: человек находит квартиру, которую кто-либо желает продать, затем оформляет договор ипотечного кредитования и покупает желанную квартиру за деньги, которые ему предоставил банк. У этого вида ипотечного кредитования имеется следующая особенность - нужно заключить договор страхования на случай потери титула или права на недвижимость. Были случаи, когда квартира оказывалась не слишком чистой. Это проявлялось так: после продажи квартиры появлялись наследники или несовершеннолетние дети, собственники данной недвижимости. В таком случае есть большая вероятность, что человек наскоро останется без жилья и с огромнейшим

долгом перед банком. Избежать подобных неприятных конфузоз можно посредством заключения договора страхования права собственности. Это обязательное условие ипотечной сделки.

Второй вид ипотечного кредитования — ипотека с долевым участием. Для этого вида ипотечного кредитования характерно следующее: при покупке недвижимости страховать потерю титула нет необходимости, поскольку человек становится первым собственником квартиры. Но есть и своеобразный «подводный камень», который заключается в том, что человек рискует просто не дождаться ввода объекта в эксплуатацию. Ставка по данному виду ипотечного кредита до получения прав собственности, как правило, выше на 1-2%. После получения необходимых документов на жилье нужно представить их в банке, и ставка будет снижена.

Ипотека молодой семье — это третий вид ипотечного кредитования.

Для данного вида ипотечного кредитования особенностью является ограничение возраста заемщика. Как правило, такой кредит выбирается молодыми людьми, которые нуждаются в собственном жилье для создания семьи. Если молодые люди живут, к примеру, с родителями, и на одного человека приходится менее 10 квадратных метров, то семейная пара вправе подать заявление на вступление в очередь на получение субсидии. Субсидия варьируется в размере от одного миллиона и до полутора миллионов рублей. Но сложность данного вида ипотечного кредита заключается в том, что сначала нужно попасть в очередь нуждающихся, что очень и очень непросто.

Еще одним популярным видом использования ипотечного кредитования является кредит на улучшение жилищных условий. Чтобы предоставить такой кредит банк в обязательном порядке попросит определенное недвижимое имущество в качестве залога, как правило, это вновь приобретаемые квадратные метры. Но, если у заемщика в собственности есть какая-либо другая недвижимость, то банк сможет принять и ее в качестве залога. Процедура оформления ипотечного кредита — это длительный и многоэтапный процесс. Иногда одним из самых простых

способов завершения этого процесса с положительным для заемщика исходом может стать обращение к кредитному брокеру или в агентство по недвижимости. К слову, это дополнительные услуги, которые требуют оплаты, поэтому каждый решает сам для себя как же лучше пройти процесс оформления ипотечной сделки.

1.2 Сравнительный анализ зарубежных практик и российской модели ипотечного кредитования

Сравнение различных подходов к организации системы ипотечных кредитов показывает, что основное различие в развитых странах в организации ипотечного рынка заключается в формировании различных механизмов привлечения ресурсов для выдачи ипотечных ссуд. В качестве базовых моделей ипотечного кредитования могут быть названы следующие виды организованных систем массовой ипотеки [46]:

- усеченно-открытая система (Израиль, Испания и др.),
- расширенная открытая («американская») система,
- сбалансированная автономная («немецкая») система.

1. Усеченно-открытая система (традиционная или одноуровневая). Наиболее простой и одновременно наименее совершенной системой ипотечного кредитования следует считать усеченно-открытую модель.

Первой принципиальной характеристикой этой модели является то, что совокупная заявка всех клиентов банка на ипотечные ссуды может обеспечиваться банком из произвольных источников, в том числе за счет собственного капитала банка; средств клиентов, находящихся на депозитах; межбанковских кредитов и т.п.

Вторая характерная особенность усеченно-открытой модели – прямая зависимость процентных ставок по ипотечным ссудам от общего состояния экономики страны, которая оказывает существенное влияние на масштаб и

активность банков по ипотечному кредитованию в отдельные благоприятные и неблагоприятные периоды.

Относительная простота организации ипотечного кредитования на базе усеченно-открытой модели обусловила ее достаточно широкое распространение во многих странах мира, и особенно в развивающихся странах. Однако по той же причине эта модель занимает существенную нишу на рынке ипотечных услуг и в развитых странах, таких, как Великобритания, Франция, Испания, Израиль и др.

2. Расширенная открытая (американская) система.

В этой модели основной приток кредитных ресурсов в систему ипотечного кредитования поступает со специально организованного для этой цели вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимость.

Суть модели (двухуровневой) состоит в том, что ипотечные кредиты, выданные на первичном ипотечном рынке, переуступаются специально созданным агентствам. Последние, могут поступить с полученными ипотечными кредитами по-разному:

- переуступить их вторичным инвесторам;
- сформировать из единообразных ипотечных кредитов пулы и продать вторичным инвесторам такие неделимые пулы ипотек или же права участия (доли) в таких пулах;
- выпустить и разместить ипотечные ценные бумаги.

В США ипотечные инструменты, по сравнению с другими видами кредитов, отличаются:

- долгосрочностью (обычно до 20-30 лет);
- относительно низким кредитным риском, что связано с наличием залога и, следовательно, с более высокой ответственностью заемщика;
- неопределенностью поступлений в связи с возможностью досрочного погашения.

В настоящее время в США используются различные виды ипотечных инструментов, которые позволяют максимально учитывать специфические возможности и потребности заемщика. Превалирующим инструментом является кредит с фиксированной процентной ставкой, который выплачивается равными по сумме ежемесячными платежами на протяжении всего срока кредитования. Расчет суммы ежемесячного платежа производится согласно формуле аннуитета, поэтому такой вид кредита еще называют аннуитетным.

Аннуитет – сумма определенного размера, выплачиваемая в течение продолжительного времени в погашение полученного от него займа, включая проценты.

Таким образом, важнейшими особенностями американской модели ипотеки является организация вторичного рынка и содействие государства его развитию. «Американская» модель с участием профессиональных агентов, осуществляющих секьюритизацию ипотеки, привлекает многие банки тем, что дает принципиальное решение проблемы дефицита долгосрочных финансовых ресурсов.

3. Сбалансированная автономная (немецкая, контрактно-сберегательная) система.

Ключевой отличительный признак данной модели – сберегательно-ссудный принцип ее функционирования, который заключается в том, что совокупный портфель кредитных ресурсов не заимствуется на открытом рынке, а целенаправленно формируется за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по типу кассы взаимопомощи.

Данная система действует в таких странах, как Германия, Дания, Франция, Австрия, Норвегия, Швеция и т.д.

В рамках этой модели право на получение ссуды возникает у заемщика только в том случае, если ранее он направлял в систему свои временно свободные денежные средства, причем сумма сбережений должна быть примерно равной сумме кредита, на которую он вправе рассчитывать. Данное

ограничение третьей модели является существенным минусом, так как отодвигает во времени момент возможного приобретения недвижимости.

Плюсом данной модели является также и то, что в ее рамках кредитор имеет меньший риск невозврата ссуды, потому что есть относительно большие возможности для проверки реальной платежеспособности клиента на накопительном этапе взаимоотношений.

Достоинство системы – ее полная прозрачность. В отличие от вкладчика коммерческого банка, не имеющего ни малейшего понятия, как, на какие нужды и насколько рискованно используются его средства, вкладчик точно знает, кто и на каких условиях пользуется его деньгами [46].

Из вышесказанного следует, что суть ипотечной модели в том, что человек с определенным уровнем ежегодного дохода сразу приобретает готовое жилье, оплачивая, как правило, лишь незначительную часть его стоимости наличными, а всю оставшуюся – заемными деньгами специализированного ипотечного банка, выданными под залог либо приобретаемой недвижимости, либо недвижимости, уже находящейся во владении клиента. Возврат этого кредита в зависимости от дохода заемщика и избранного типа ипотеки осуществляется обычно в течение 10- 30 лет (как показывает практика, кредиты выплачиваются в течение 4-5 лет).

Все рассмотренные модели представлены и на Российском рынке.

Необходимо отметить, что российский рынок ипотечного кредитования является достаточно молодым по сравнению с рядом западных стран. Его активное развитие началось в 2005 году.

С тех пор российская ипотека прошла значительный путь, ипотечные банковские продукты стали одним из самых популярных вариантов решения жилищного вопроса.

В настоящее время, долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 3 и более лет (оптимально на данном этапе 10-15 лет). Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика. Сумма кредита составляет не более 60-70%

рыночной стоимости покупаемого жилья, являющегося при этом предметом залога. Заемщик обязан внести первоначальный взнос на оплату части жилья, как правило, в сумме 30-40% его стоимости за счет собственных средств.

Кредит и проценты по нему выплачиваются в форме ежемесячных платежей, рассчитанных по формуле аннуитетных платежей (ежемесячный платеж включает полный платеж по процентам, начисляемым на остаток основного долга, а также часть самого кредита, рассчитываемую таким образом, чтобы все ежемесячные платежи при фиксированной процентной ставке были равными на весь кредитный период). Это удобно как для заемщика (поскольку он может четко планировать свой семейный бюджет), так и для кредитора.

Величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30-35% совокупного дохода заемщика и созаемщиков (в том случае, если они имеются) за соответствующий расчетный период. При процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и созаемщиков.

Требования к ипотечным кредитам сформулированы исходя из сложившегося отечественного и зарубежного опыта кредитования населения. Указанные стандарты и требования направлены на снижение рисков для кредитора и заемщика.

В России построение «американской» модели ипотечного кредитования с использованием конструкций континентального залога затруднено ввиду необходимости использования механизмов цессии при передаче прав по ипотечным кредитам, а также ввиду коренных различий в правовой природе ценных бумаг по российскому праву и ценных бумаг в англо-саксонской правовой системе.

Европейская (одноуровневая) модель ипотечного кредитования ближе России и с точки зрения построения системы права, и исторически.

В Российской Федерации какая бы то ни было определенная модель ипотечного кредитования все еще отсутствует. Частично в нашей стране

применяются как немецкая, так и американская модели, однако данные схемы в нашей стране используются в несколько измененном виде, поскольку они прошли адаптацию под отечественные условия.

Хотя устоявшиеся ипотечные традиции как таковые в России отсутствуют, специалисты уверяют, что потенциал российского ипотечного рынка намного превышает возможности аналогичных рынков других стран.

1.3 Правовые основы ипотечного кредитования в Российской Федерации

Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования за последнее время стало для государства приоритетной задачей и в этой области сделаны значительные шаги в сторону улучшения сложившейся ситуации.

Правовую основу осуществления ипотеки в Российской Федерации составляют:

1. Конституция РФ;
2. Гражданский Кодекс (ГК РФ);
3. Налоговый Кодекс Российской Федерации часть 2
4. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
5. Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах»;
6. Федеральный закон от 3 июля 2019 г. N 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния»;
7. Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»;
8. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 218-ФЗ «О кредитных историях»;

9. Федеральный закон от 25 октября 2002 г. N 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей»;

10. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ;

11. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ;

12. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 г. N 395-ФЗ;

13. Указ Президента Российской Федерации от 20 апреля 2005 г. N 449 «Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»;

14. Постановление Правительства Российской Федерации от 20 апреля 2015 г. N 373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»;

15. Постановление Правительства РФ «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» от 26.08.1996 №1010;

16. Распоряжение Правительства РФ «Об утверждении Приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» от 19.10.2016 N 8;

17. Другие нормативные источники.

В Конституции РФ закреплены права гражданина на жилье и охрану частной собственности [1].

Нормативно-правовая база ипотечного кредитования в Российской Федерации основывается на положениях Гражданского кодекса, что стало решающим шагом в развитии Российского федерального законодательства в отношении вопросов ипотечного жилищного кредитования.

Кодекс установил общие правила обеспечения кредитов залогом недвижимости, в том числе жилой; положения о праве собственности и других вещных правах на жилые помещения; основания обращения взыскания на заложенное жилое помещение. Принятие Гражданского кодекса РФ, в котором имеются основные нормы, касающиеся получения и обеспечения кредита, создало правовую среду, благоприятствующую всем видам предпринимательской деятельности.

Кроме того, Гражданским кодексом РФ было предусмотрено принятие в дальнейшем специальных федеральных законов по регулированию вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также особенностей ипотеки (залога недвижимости) [2].

Закон стал нормативным актом, непосредственно связанным с осуществлением кредитования недвижимости.

Но самым важным стал закон, принятый в 1998 г. - Федеральный закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Он значительно расширяет возможность использования ипотеки в качестве средства обеспечения кредита [7]:

- в законе подробно регламентированы обязанности залогодателя по обеспечению сохранности заложенного имущества в течение действия договора ипотеки (его содержанию, ремонту, охране, страхованию, защите от притязаний третьих лиц);

- в связи с долгосрочностью ипотечного кредитования предусмотрены последствия для различных случаев возможного перехода прав на заложенную недвижимость от залогодателя к другим лицам (его отчуждения, конфискации, реквизиции, перехода в результате реорганизации юридического лица, наследования) и обременения правами третьих лиц;

- изменен порядок реализации заложенного имущества, на которое обращено взыскание кредитором, допускается его продаже не только с публичных торгов, но и аукциона или по конкурсу, а также приобретение самим залогодержателем.

Согласно ст. 5 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в статье 130 Гражданского кодекса РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе: земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 настоящего Федерального закона; предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты [7].

В статье 63 данного закона определено, что не допускается ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования [7].

В соответствии со статьей 9 в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, результаты оценки его стоимости, существо и срок исполнения, обеспечиваемого ипотекой договора, а также право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю.

Предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для целей идентификации описанием. При этом оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по соглашению залогодателя с залогодержателем [10].

Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежать государственной регистрации, с момента которой он вступает в

силу. Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки, в порядке, установленном Федеральным законом о государственной регистрации недвижимости имущества и сделок с ним. Но действие данного закона прекращается в 1 января 2020 года. С 1 января 2017 года государственная регистрация недвижимости осуществляется в порядке федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ [9]. Данный закон также рассматривает вопросы залоговых отношений.

Принятый в 2001 году Земельный кодекс установил рыночные принципы в отношениях, связанных с предоставлением земельных участков, в том числе и для жилищного строительства [3]. При принятии второй части Налогового кодекса предусмотрены налоговые льготы как для физических лиц, приобретающих жилье с использованием средств ипотечного кредита, так и для граждан, продающих свое жилье [4].

Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» регулирует оборот ипотечных ценных бумаг, включая вопросы исполнения обязательств по ним [8].

Таким образом, для регулирования отношений по поводу залога недвижимости основным источником права является закон об ипотеке, которым в отношении ипотеки могут быть предусмотрены иные правила, чем в ГК РФ.

ГЛАВА 2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО МЕСТО В СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПРОГРАММЕ РЕГИОНА

2.1 Социально-экономические программы Краснодарского края как фактор развития ипотечного кредитования

Для России вопрос жилья был всегда актуальным, так как очень важно для любого человека иметь собственное жилье – это одна из первоочередных и базовых потребностей каждой семьи, определяющая во многом ее экономический и социальный статус.

Проблема жилья – одна из важных проблем в современной экономике. На сегодняшний день около 8% граждан страны живут либо в служебном жилье и в общежитиях, либо арендуют жилье платно. Аренду выбирают в основном те, у кого недостаточно высокий доход. Из их числа около 58% - малообеспеченные семьи, 37% - семьи, которые имеют среднее обеспечение, и только 5% - относительно благополучные слоя населения. Помимо этого, большая часть арендодателей имеют жилую недвижимость с небольшими квадратными метрами и не всеми коммунальными удобствами. Также около 6% населения приходится на коммунальные квартиры или дома, не имеющие коммунальные удобства. Таким образом, это уже неблагополучная часть населения по уровню жизни.

В настоящий момент системы теплоснабжения, водоснабжения и прочие системы инженерного обеспечения городов имеют достаточно высокую степень износа. Подавляющая часть систем нуждается в срочной замене, а 50-60% - в капитальном ремонте. Но средств ни на замену или совершенствование сетей сооружений инфраструктуры, ни на ремонт жилищного фонда недостаточно.

Данная проблема решается строительством новых объектов недвижимости и введением государственных программ для доступности жилья посредством ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование – это решение, которое, несомненно, помогает приобрести жилье, особенно в случае, когда население не способно по причине невысокого дохода оплатить свои заветные квадратные метры сразу.

Проблема жилья – очень разносторонняя, имеет много граней и требует большие усилия в ее решении. Основные пути решения данной проблемы в стране со стороны государства и регионов [20]:

- Повысить доступность жилья для более широкой категории населения, т.е. создать благоприятные условия, благодаря которым развивался рынок жилья и жилищных услуг по эксплуатации жилищного фонда и т.п.;
- Повысить качество эксплуатации жилищного фонда;
- Усовершенствовать систему, которая позволяет обеспечивать жильем незащищенные слои населения (разработать эффективные программы социальной целевой поддержки данных слоев населения, предоставлять жилье на льготных условиях);
- Назначить субсидии на жилье части населения с низкими доходами;
- Оказывать помощь при приобретении жилого объекта недвижимости при помощи ипотечного кредита на длительный срок (как правило, 10-30 лет);
- Развивать ипотечное кредитование под залог приобретаемой недвижимости.

Последний способ решения жилищной проблемы заслуживает особого внимания. Поскольку ипотечное кредитование – это один из важных частей рыночной экономики, развитие, которого необходимо, чтобы решить многие социально-экономические проблемы, а так же оздоровить экономику России.

Решение жилищной проблемы населения страны способно обеспечить ипотечное кредитование. Поэтому развитие ипотечного кредитования в России и должно быть приоритетным направлением государственной жилищной политики.

Одним из направлений социально-экономической программы Краснодарского края, которое играет важную роль в развитии ипотечного кредитования региона, является государственная программа «Комплексное и устойчивое развитие Краснодарского края в сфере строительства и архитектуры».

Данная программа решает важнейшие социально-экономические задачи, связанные с ипотечным кредитованием, а именно:

- Повышение качества исполнения государственных функций в сфере строительства и архитектуры;
- Повышение доступности жилья, качества жилищного обеспечения населения региона;
- Создание определенных условий, которые могли бы обеспечить устойчивое функционирование основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах Краснодарского края;

Целевой показатель государственной программы – это ввод жилья на территории Краснодарского края, в том числе:

- ввод жилья на душу населения
- обеспеченность населения жильем
- коэффициент доступности жилья для населения
- количество построенных объектов государственной собственности

Краснодарского края и т.д.

Срок реализации данной программы: 2016-2021 гг.

В национальном проекте под названием «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» раскрываются все главные направления государственной жилищной политики. В данной области это проект является приоритетным. Главные направления включают в себя:

- рост уровня доступного жилья;
- рост объемов строительства объектов недвижимости для целей жилья;

- осуществление государством своих обязательств в сфере обеспечения жильем определенных категорий населения и т.п.

Для выполнения вышеперечисленных задач в Краснодарском крае с 2005 года введена краевая целевая социальная программа, которая называется «Жилище». Программа «Жилище» является частью другой государственной программы, которая осуществляется в крае, а именно – «Комплексное и устойчивое развитие Краснодарского края в сфере строительства, архитектуры и дорожного хозяйства». В итоге программа «Жилище» становится подпрограммой с 2014 года.

По состоянию на 2019 год программа «Жилище» была продлена правительством. Ее основной целью является удешевление цены квадратного метра, а также стимулирование регионов и муниципальных образований к обновлению государственного жилищного фонда, улучшения системы ЖКХ, а также обеспечение максимального количества жителей страны доступным (экономичным) жильем. Одну часть профинансирует государство, а другую часть участникам программы необходимо внести самостоятельно. В качестве таких средств могут использоваться как свои собственные накопления, так и заемные ипотечные средства.

Объем государственного финансирования составляет от 30 до 35% от стоимости объекта недвижимости для молодых семей. Остальные участники программ так же получают свои денежные сертификаты на некоторую сумму. Эту сумму они имеют право потратить исключительно лишь на покупку жилья. Объем средств, который указан в сертификатах, зависит от той или иной льготной категории и прочих условий. Тем не менее, чтобы получить такой сертификат, участник должен доказать факт того, что он платежеспособен. Полностью всю необходимую сумму государство за него не оплатит.

Заявление на субсидию имеет право подавать исключительно только гражданин России. Государственная целевая социальная программа

«Обеспечение жильем молодых семей» ориентирована на молодых людей до 35 лет.

В плане места работы и места регистрации к участникам программы по обеспечению жильем выдвигаются определенные требования. Место работы или место регистрации должны соответствовать программе. Место регистрации должно быть в районах, которые указаны в плане мероприятий, откуда планируется переселение граждан.

О достижении основных целей государственной льготной социальной программы «Жилище» говорить еще рано. Достаточного снижения стоимости недвижимости пока не произошло, так же, как и повышения процента молодых семей, которые имеют жилищные условия удовлетворительного уровня. Но имеются определенные успехи. Например [20]:

- небольшими темпами растет доля частного жилья населения;
- немного активнее происходит развитие ипотечного кредитования;
- объем сданных в эксплуатацию объектов жилой недвижимости растет;
- совершенствуется инфраструктура городов за счет использования средств бюджета и населения;
- небольшими темпами осуществляется переселение граждан из непригодного, ветхого жилья и аварийного жилья, а также из районов Крайнего Севера.

Ввиду определенных факторов немалая часть населения края не способна оформить ипотечный кредит с целью решения своего жилищного вопроса. Столкнувшись с данной проблемой, очень важно, как на федеральном, так и на региональном уровне направить от государства поддержку рынку ипотечного кредитования. Реализация действующих программ в крае очень важна и необходима, поскольку они позволяют улучшить жилищные условия граждан посредством различных льготных выплат в сфере ипотечного кредитования.

В Краснодарском крае с 2011 года существует накопительно-ипотечная система. Название данного проекта звучит как «Накопительная ипотека». В программе участвует более 4 тысяч участников, общие государственные перечисления которым превышают 245 миллионов рублей.

Участники накопительно-ипотечной системы имеют право на получение государственной поддержки в размере около 30% от суммы ежемесячного платежа по ипотечному кредиту. Важной особенностью является то, что данный вид поддержки может быть осуществлен при условии, что участник программы накапливает средства на специальном накопительном жилищном вкладе. Такой вклад открывается, как правило, на 4-6 лет. Согласно условиям программы, участники могут оформить ипотечный кредит, процентная ставка по которому составит 5-6% годовых.

Разработка и внедрение разных программ субсидирования процентной ставки по ипотечному кредиту и предоставление из бюджета края социальных выплат населению на оплату первоначального взноса при покупке объекта жилой недвижимости сделают ипотечное кредитование более доступным для населения в результате снижения финансовой нагрузки на заемщика. Благодаря подобным мерам население края сможет взять ипотечный кредит для целей решения своего жилищного вопроса. Не стоит забывать, что подобные меры способны повлиять не только на благополучие населения, но и смогут поддержать рынок жилищного строительства [20].

Обеспечение населения жильем является одной из наиболее важных проблем жилищной политики сегодня. Приобретение жилья исключительно за свои накопления - слишком дорого для большинства молодых людей, отсюда вытекает характер недоступности. Чтобы решить данную проблему в Краснодарском крае существуют следующие основные программы льготного ипотечного кредитования:

1. Ипотека под 4,5% годовых (ранее 6% годовых);
2. 450 000 на погашение ипотеки при рождении третьего ребенка;
3. Накопительная ипотека;

4. Ипотека с материнским капиталом;
5. Ипотека для молодой семьи;
6. Ипотека для государственных служащих;
7. Ипотека молодым ученым;
8. Военная ипотека.

Ипотека под 4,5% годовых предоставляется на покупку жилья на первичном рынке для российских семей, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родился второй и (или) последующие дети, путем субсидирования процентной ставки по кредиту. Право получения льготного ипотечного кредита или рефинансирования по льготным условиям имеется как у матери, так и у отца второго и (или) последующих детей.

Субсидирование ипотечного кредита заключается в том, что оплату ставки свыше 4,5% перед банком берет на себя государство. Но кредитный договор должен соответствовать следующим условиям:

- Кредитный договор или договор рефинансирования заключены в рублях не ранее 1 января 2018 года и 1 августа 2018 года соответственно;
- Размер кредита до 6 млн. рублей (включительно) – Краснодарский край;
- Первоначальный взнос – 20% и более от стоимости приобретаемого объекта недвижимости;
- Погашение кредита осуществляется равными ежемесячными (аннуитетными) платежами в течение всего срока действия кредита;

Следующая программа – 450 000 рублей на погашение ипотеки при рождении третьего ребенка или последующих детей в период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2022 года. Предоставляется такая программа на основании закона от 03.07.2019 №157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по

ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13-2 ФЗ «Об актах гражданского состояния» на основе заявления.

Государственная поддержка осуществляется однократно по данной программе, то есть только в отношении одного ипотечного кредита и независимо от рождения детей после реализации данной программы. Осуществляется на основании полного или частичного погашения обязательств по ипотечному кредиту в размере задолженности гражданина, но не более 450 000 рублей.

Погашение обязательств происходит в случае, если кредитный договор заключен до 1 июля 2023 года.

Данная компенсация не повлечет за собой налоговые последствия, связанные с получением дохода, поскольку перечисление средств осуществляется вне личных счетов заемщика.

Накопительная ипотека в Краснодаре и Краснодарском крае предоставляется российским гражданам, постоянно проживающим и зарегистрированным на территории края, нуждающимся в улучшении жилищных условий. С целью осуществления данной программы открываются специальные накопительные счета (вклады) в кредитных организациях с целью накопления денежных средств для улучшения жилищных условий. Социальные выплаты предоставляются за счет средств краевого бюджета в порядке и на условиях, устанавливаемых губернатором Краснодарского края. Важным моментом является то, что заявитель, который желает пройти по данной программе, не должен иметь в собственности какую-либо недвижимость, либо иметь не более одного жилого помещения на территории края.

Кредитной организацией является банк, который победил в конкурсе по отбору банков для осуществления обслуживания банковских счетов физических лиц, открытых с целью зачисления социальных выплат. Данный банк так же определяется по критерию процентной ставки – кто предложил меньшую ставку по ипотечному кредиту физическим лицам. Средства

накапливаются на открытых вкладах в этой же кредитной организации. Открываются вклады как правило на 1-6 лет. Кредитная организация так же должна заключить соглашение на обслуживание физических лиц-получателей социальных выплат, которые проходят по такой программе. Соглашение заключается с департаментом по финансовому и фондовому рынку Краснодарского края и государственным казенным учреждением Краснодарского края «Кубанский центр государственной поддержки населения и развития финансового рынка».

Данная социальная выплата составляет порядка 30% от суммы, которую участник программы внес на вклад за календарный месяц в соответствии с договором вклада и договором социальной выплаты. Предельный размер социальной выплаты за календарный месяц – 3000 рублей. Эта же сумма является так же и минимальным взносом, на который будет начислена социальная выплата. Максимальный взнос – 10000 рублей [49, с. 47].

Условием использования социальной выплаты на цели улучшения жилищных условий признается документально подтвержденный участником программы факт приобретения или строительства жилья на территории края в течение 6 месяцев со дня окончания срока действия договора вклада, в том числе с помощью привлечения ипотечного кредита в Банке.

Ипотечный кредит с привлечением средств материнского капитала в качестве первоначального взноса является одним из стандартных банковских продуктов. Появился в 2009 году. Сумма материнского капитала ежегодно пересматривается и не облагается налогом на доходы физических лиц. Размер материнского капитала по состоянию на 1 января 2019 год – 453 026 рублей.

Важное условие данной программы – использование материнского капитала на улучшение жилищных условий с привлечением ипотечного кредита ранее трех лет со дня рождения ребенка, который дал право материнской капитал.

Средства материнского капитала по данной программе направляются на уплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита, а также на погашение основного долга и уплату процентов по ипотечному кредиту на приобретение или строительство жилья.

Формирование списков лиц, которые вправе получить и использовать материнский капитал, а так же выдача специального сертификата осуществляется Пенсионным фондом Российской Федерации и его территориальными органами.

Подпрограмма «Жилье для молодой семьи» создана государством с целью решения жилищной проблемы молодой семьи.

Участие в подпрограмме позволяет молодой семье приобрести недвижимость с помощью государства на выгодных условиях. Часть денежных средств за семью платит государство, остальные средства – собственные накопления и заемные ипотечные средства. Государство может профинансировать от 30% до 35% от стоимости недвижимости. Финансирование осуществляется посредством предоставления сертификата на определенную сумму, которую семья может потратить только на приобретение жилья. Однако, участники программы обязаны доказать и собственную платежеспособность. Предусматривается погашение части ипотечного кредита, который был предоставлен в рамках госпрограммы, при помощи материнского капитала [49, с. 48].

Согласно подпрограмме по стимулированию развития жилищного строительства государство финансирует субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Так же государство может профинансировать юридические лица, которые получили кредиты с целью обеспечить инженерной инфраструктурой земельные участки, которые пойдут под строительство жилья экономкласса, либо строительство каких-либо социальных объектов, строительство автомобильных дорог и прочее. Подобные сертификаты выдаются семьям, у которых имеется трое и более детей.

Подпрограмма включает в себе обеспечение жильем отдельные категории населения вроде государственных гражданских служащих, работников органов прокуратуры, сотрудников Следственного комитета, работников аварийно-спасательной службы и так далее. Так же социальные выплаты предоставляются молодым ученым с целью приобретения ими собственного жилья. Помимо этого, программа включает в себе различные задачи, вроде завершения строительства общежитий для студентов и молодых ученых; переселение населения, которое живет в опасных оползневых зонах; переселение из домов, которые признаны непригодными для проживания и прочие социально значимые задачи. Для всего вышеперечисленного государство на ежегодной основе финансирует «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и кредитные организации России.

В обязательства Правительства входит развитие всех сфер экономики, не забывая заботиться о незащищенных слоях населения страны. Программа «Жилище» подходит под эти критерии. Цели программы разнообразны. Вкратце в Постановлении цели состоят из следующего [20]:

- Организовать выгодные условия для развития рынка доступного и комфортного жилья недорогой категории (экономкласс);
- Сдерживать увеличения цен на жилую недвижимость;
- Поддерживать платежеспособный спрос на жилую недвижимость;
- Увеличить объемы ввода жилья и активно развивать строительные отрасли;
- Оказывать государственную поддержку населению, которое нуждается в улучшении жилищных условий;
- Выполнение социальных обязательств государства по вопросу обеспечения жилыми метрами молодых семей и отдельных категорий населения;

- Активное развитие различных территорий для целей строительства жилых объектов, а так же в целях снабжения земельных участков дорожной, инженерной и социальной инфраструктурой.

В первую очередь внимание данной программы направлено на льготников. Помимо молодых семей до 35 лет в приоритете стоят следующие категории граждан [20]:

- военнослужащие, которые уже оказались в отставке по выслуге лет;
- сотрудники прокуратуры, следственного комитета, полиции;
- ученые;
- ликвидаторы аварии на Чернобыльской АЭС;
- спасатели;
- граждане, которые нуждаются в переселении из закрытых военных городов, поселков, ЗАТО;
- граждане, которые подверглись радиационному воздействию из-за катастрофы на Чернобыльской АЭС и аварии на производственном объединении «Маяк»;
- граждане, которые признаны вынужденными переселенцами из районов Крайнего Севера;
- граждане, которые проживают в непригодном жилье с высоким уровнем износа, либо те, кто проживают в зоне Байкало-Амурской магистрали.

Список таких льготников может расширяться или корректироваться решением Президента Российской Федерации или Постановлением Правительства Российской Федерации.

Если гражданин решил на данную программу, то он должен посетить администрацию населенного пункта, в котором он живет. Помимо этого, гражданин должен иметь необходимые документы для постановки на учет в качестве нуждающегося в улучшении своих условий жилья. Обращение рассматривается комиссией, а затем государственный орган обязан ответить

на обращение заявителя в течение 10 дней с момента подачи заявления. Тем, кто имеет право получить подобную субсидию по долгу службы или работы необходимо обратиться в определенный специализированный отдел на работе.

Рассмотрим ипотечный кредит для молодых специалистов. Чтобы получить социальную льготу по такой программе необходимо соблюдать следующие условия ипотечного кредитования:

- образование получено в очной форме и на бюджетной основе;
- успешно пройденная итоговая аттестация и полученный диплом;
- выпускник-участник должен работать по своей специальности, при этом он должен быть официально трудоустроен.

Программа «Ипотека для молодых специалистов» ориентирована для следующих категорий населения:

- молодые ученые;
- молодые учителя, преподаватели и врачи;
- военнослужащие и работники МВД;
- сотрудники РЖД;
- специалисты бюджетной сферы.

По данной программе льготы на ипотечный кредит имеют право получать специалисты и других профессий. Важным моментом является то, что участнику программы не должно быть более 35 лет. Некоторые банки опускают пороговое значение до 30 лет. Минимальным возрастом, с которого можно получить одобрение по ипотечной заявке является 18 лет. Но у банков на это другое видение, поэтому ипотечный кредит выдается в основном лицам 22 лет и старше. Немаловажным является и рабочий стаж – на последнем месте работы он должен составлять не менее 6 месяцев. При этом, с октября 2019 года Центральный Банк Российской Федерации ввел для банков новые требования, относящиеся к справкам о подтверждении дохода (2-НДФЛ или свободная форма банка), а именно – если заемщик работает год

и более на последнем месте работы, то он должен предоставить справку, подтверждающую доход за полный текущий год и полный предыдущий год. Это касается всех регионов, Краснодарский край не является исключением.

По срокам ипотечный кредит молодой специалист может получить в течение следующих 3 лет после того, как окончил учебное заведение. Срок может быть продлен. На это имеются следующие причины:

- поступление на военную службу по контракту;
- обучение в аспирантуре;
- получение дополнительного профессионального образования;
- декретный отпуск.

В 2019 году средняя процентная ставка по ипотечному кредиту в России не поднимается выше 11% (в основном, она составляет 8-9% годовых). Для молодого специалиста в первый год будет рассчитан сначала такой платеж, чтобы сумма не была большой.

Первоначальный взнос за жилой объект является разным, и обычно варьируется от 10 до 90%. Военнослужащий, который получил накопительно-ипотечный сертификат за долгую службу, не выплачивает ипотечный кредит самостоятельно. Ему в этом помогает государство за счет средств, которые поступают на накопительный счет военного. Подобная схема льготных выплат функционирует и у учителей, преподавателей, воспитателей и врачей. Эти категории граждан получают ипотечный кредит на приобретение нового объекта недвижимости первичного рынка, объекта вторичного рынка, на строительство своего частного дома и на долевое участие в строительстве жилых объектов. Само собой, что все объекты должны быть возведены законным способом и аккредитованы у банков, которые работают на рынке ипотечного кредитования в Краснодарском крае. Социальная льготная программа ипотечного кредитования для молодых специалистов включает в себя не только понижение процентной ставки, но еще и следующие моменты:

- согласно программе государство через региональные органы оплачивает до 30% от стоимости объекта жилой недвижимости – квартиры - из федерального бюджета;
- государство оплачивает до 40% от стоимости жилого дома;
- государство оплачивает до 10% первого ипотечного взноса.

Льготы предоставляются и при рождении ребенка – происходит снижение процентной ставки по ипотечному кредиту. После рождения второго ребенка гражданин вправе использовать назначенный материнский капитал и направить его на частичное погашение суммы ипотечного кредита.

От молодых специалистов потребуется следующий перечень действий, чтобы оформить ипотечный кредит по соответствующей программе:

- Необходимо занять очередь на назначение подобной льготной социальной программы. От региона может зависеть количество претендентов. Банки в кратчайшие сроки стараются рассмотреть заявки желающих на ипотечный кредит.
- Требуется собрать необходимые документы для оформления и получения ипотечного кредита по такой программе.
- Нужно подобрать объект жилой недвижимости, который соответствовал бы пределам стоимости, которую готов определить банк в регионе.
- Необходимо наличие первоначального взноса в размере не менее 10% от стоимости объекта жилой недвижимости. Первоначальный взнос – это своеобразная защита банков при оформлении долгосрочной сделки ипотечного кредитования. Связано это с тем, что некоторые плательщики могут быть недостаточно добросовестными.
- Ожидание решения по ипотечной заявке.

Для военнослужащих разработали специальную программу – накопительно-ипотечная система (коротко именуемая как НИС). Суть

программы состоит в следующем: военнослужащий подключается к данной программе и ежемесячно на его накопительный счет государство начинает начислять определенную сумму средств. В 2017 году такая ежемесячная сумма составляла 21 678 рублей, в 2018 году - 22 372 рубля, в 2019 году – немного повысилась и составила 23 334 рубля. Сумма является одинаковой для всех военнослужащих, которые состоят в такой системе, а так же индексируется каждый год. Накопленные на счете средства можно использовать через три года в качестве первоначального взноса по ипотечному кредиту, а далее государство ежемесячно будет субсидировать выплату в том же объеме в счет погашения кредита. Есть один важный момент – решение использовать денежные средства с накопительного счета ровно через три года принимает только военнослужащий, таким образом, вовсе необязательно сразу реализовывать накопленные средства, можно продолжать копить их на этом счете и воспользоваться в другое время. По состоянию на 2017 год максимальная сумма субсидирования от государства составляла 2,4 миллиона рублей, в 2018 – 2,2 миллиона рублей, а в 2019 повысилась до 2,8 миллионов рублей. Хотя максимальная сумма и растет, но в большинстве случаев случается так, что данной суммы не хватает, особенно это касается Краснодарского края, где цены на недвижимость достаточно высоки, поэтому остальную часть военнослужащий выплачивает самостоятельно.

Важно заметить, что пройти по программе военной ипотеки могут только те, кто принял решение быть связанным с армией России всерьез и надолго, поскольку государство готово субсидировать ежемесячные выплаты в счет погашения исключительно тем военнослужащим, которые продолжают и дальше нести службу в армии. По данной программе выделено 17 категорий служащих, которые могут воспользоваться военным ипотечным кредитом. Более подробная информация о них находится непосредственно на сайте Министерства обороны Российской Федерации.

Субсидирование по программе НИС осуществляются государством до достижения женщинами-военнослужащими 45 лет, а мужчинами-военнослужащими – 50 лет. При досрочном расторжении контракта указываются причины увольнения. Это необходимо для выяснения дальнейшей судьбы выплат по данной программе, будет ли государство осуществлять выплаты дальше или все ляжет на плечи бывшего военнослужащего. В случае раннего расторжения контракта и увольнения по неуважительным причинам военнослужащий будет вынужден самостоятельно выплачивать свой ипотечный кредит, а порой и вовсе иногда требуется вернуть уже потраченные государством средства.

Жилую недвижимость по программе военного ипотечного кредита можно приобрести абсолютно в любом населенном пункте. Это не зависит от привязки к месту проживания и регистрации военнослужащего. Так же размер кредита может быть и вовсе неограничен, но только в том случае, если военнослужащий готов часть кредита погасить из своих собственных накоплений. Отсюда появляется важный момент, который доступен только при получении гражданского ипотечного кредита – военнослужащий сможет оформить налоговый вычет, но соответственно только с той части, которую он выплатил самостоятельно, а не при участии государства.

При наличии различных социальных льготных ипотечных программ все же имеются факторы, тормозящие более активное влияние ипотечного кредитования на выполнение социально-экономической программы региона. Среди таких факторов находится строительная отрасль. Само собой, что строительная сфера Краснодарского края развивается с наличием положительных тенденций, но имеются и проблемы, которые необходимо решать в рамках реализации государственной программы.

Достаточно часто наблюдается завышение цен на объекты жилой недвижимости, так как в сфере производства строительных материалов некоторых подотраслей индустрии строительства имеется высокий уровень монополизации производств. Этот момент достаточно сильно влияет на

стоимость продукции, которая используется в строительстве объектов недвижимости. Соответственно, итоговая цена квартир вырастает в разы. Влияние региона, его перспективность, климатические особенности и природная зона так же увеличиваются стоимость недвижимости на несколько раз. Примером может стать Черноморское побережье, в особенности город Сочи.

Еще одним отрицательным фактором является то, что муниципальные образования края не имеют программы, в которых планы по развитию строительства жилых объектов недвижимости связаны с планами развития сетей водоснабжения, электроснабжения и теплоснабжения. Из-за этого некоторые объекты новостроек отрезаны от всех коммунальных услуг, и собственники встречаются с трудностями после приобретения недвижимости. Зачастую жилищный кооператив за свои средства начинает проводить необходимые коммуникации.

Имеется напряжение в организации жилья малоимущим слоям населения Краснодарского края, а также гражданам других отдельных категорий, определенные законодательством страны и края, в пределах установленных норм.

Так же стоит довольно острая проблема жилья среди молодых семей, поскольку они, как правило, имеют достаточно ограниченные финансовые возможности ввиду невысоких доходов. Иногда и вовсе молодые семьи на начальном этапе не имеют своих накоплений.

Приобретение и строительство жилых объектов недвижимости с использованием ипотечного кредитования на практике доступно ограниченному кругу семей, даже учитывая активное функционирование ипотечного рынка в Краснодарском крае. Данный вид кредитования для отдельных категорий населения, как страны, так и края все же остается недоступным, поэтому очень важно разобраться в существующих программах и их проблемах, чтобы заняться упрощением механизма выдачи ипотечного кредита при помощи социальных льготных программ.

Основные причины, сдерживающие рост строительства жилья [20]:

- ограниченные территориальные ресурсы из-за наличия особо ценных сельскохозяйственных земель;
- отсутствие проектов планировок на застраиваемые территории;
- ограниченные возможности финансирования жилищного строительства;
- недостаток площадок под комплексное жилищное строительство, обеспеченных инженерными коммуникациями;
- нестабильная кредитная политика, при которой платежеспособный спрос населения не позволяет большинству граждан воспользоваться ипотечными кредитами;
- сравнительно высокие в отношении к мировой практике процентные ставки по предлагаемым кредитными организациями ипотечным кредитам.

Решение вышеперечисленных проблем в рамках подпрограммы «Жилище»:

- направлено на улучшение условий и качества жизни населения, эффективное функционирование рынка жилья;
- носит межотраслевой и межведомственный характер и требует государственного участия;
- не может быть осуществлено в пределах одного финансового года;
- носит комплексный характер, дает значительный мультипликативный эффект в различных отраслях экономики и способствует обеспечению социального благополучия в обществе.

Подпрограмма «Жилище» представляет собой взаимоувязанный комплекс мероприятий, направленных на повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения, в том числе путем массового строительства стандартного жилья, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, развития местной строительной

индустрии и промышленности строительных материалов, а также решения жилищной проблемы населения за счет использования финансово-кредитных механизмов.

Одним из основных принципов подпрограммы является доступность жилья для всех категорий граждан. На этой основе будут решаться и вопросы обеспечения жильем малоимущих граждан и граждан отдельных категорий, определенных законодательством Российской Федерации и Краснодарского края.

Реализация государственной программы предусматривается за счет средств краевого бюджета и основывается на Постановлении Правительства РФ от 30.12.2017 N 1710 (ред. от 11.09.2019) «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Одна из целей программы – это обеспечение доступности приобретения и строительства жилья, в том числе и с помощью ипотечного кредитования, семьям, которые нуждаются в этом.

Также предполагается привлечение в установленном бюджетным законодательством Российской Федерации порядке средств бюджетов муниципальных образований Краснодарского края и внебюджетных источников.

В рамках государственной программы осуществляются меры государственного регулирования, направленные на оказание поддержки физическим лицам в сфере ипотечного кредитования и строительства:

- 1) предоставление мер социальной поддержки в сфере обеспечения объектом жилья населения края;
- 2) предоставление социальных выплат населению края с целью оплаты первоначального взноса при оформлении ипотечного кредита на покупку жилого объекта недвижимости, как на первичном, так и на вторичном рынке;

3) предоставление социальных выплат населению, открывающему вклад в кредитных организациях с целью накопления денежных средств для улучшения жилищных условий.

Исполнение мероприятий государственной программы сопряжено со следующими рисками, которые оказывают весомое влияние на сроки и результаты исполнения государственной программы [45]:

1. Риски финансовой необеспеченности. Данные риски связаны с недостаточным количеством средств для реализации государственной программы. Такие риски не позволяют достичь поставленных в планах результатов, а также каких-либо целевых показателей; подводят к нарушению сроков осуществления мероприятий; появляется отрицательная динамика определенных показателей, связанных с реализацией государственной программы.
2. Организационные риски. Такие риски связаны с недостаточно эффективной (или вовсе с неэффективной) организацией исполнения мероприятий государственной программы. Данные риски способны привести к задержкам исполнения государственной программы.
3. Природные риски. Такие риски увязаны с какими-либо возможными стихийными бедствиями и природными катаклизмами. Риски приводят к привлечению средств в другие направления развития Краснодарского края и решение стихийных бедствий, отвлекая их от финансирования государственной программы.

Также есть ряд непредвиденных рисков, связанных с изменением внешней среды. Такими рисками управлять невозможно в рамках реализации государственной политики. Подобные риски включают следующее: риск ухудшения состояния экономики государства, что приводит к уменьшению доходов бюджета, уменьшению доходов населения, увеличению стоимости финансовых ресурсов для банков, повышению инфляции, увеличению ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, что,

несомненно, отразится на ужесточении условий ипотечного кредитования, росте процентных ставок по кредитам (не только ипотечных) и уменьшении уровня доступности ипотечных кредитов [45].

Чтобы управлять вышеперечисленными рисками в момент осуществления государственной льготной социальной политики необходимо:

- Сформировать результативную и действующую систему управления государственной льготной социальной программой на базе ясного распределения полномочий между ответственным координатором государственной программы (или подпрограммы) и участниками программы;
- Организовать обеспечение результативного и эффективного согласования полномочий между ответственным координатором программы (или подпрограммы) и участников программы;
- Осуществлять регулярный мониторинг осуществления государственной программы, регулярный анализ, а также при необходимости ежегодную корректировку целевых показателей и мероприятий государственной льготной социальной программы;
- Осуществлять перераспределение объемов финансирования и субсидирования на основе изменений темпов достижения поставленных тех или иных целей и задач, а так же учитывая изменения внешних факторов.

Цели и задачи подпрограммы «Жилище» определяются стратегическими целями и приоритетными задачами региональной жилищной политики, а также целями и задачами приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», поскольку подпрограмма является основным инструментом его реализации.

Основной целью подпрограммы является повышение доступности жилья и качества жилищных условий, которые предоставляются населению Краснодарского края.

К основным задачам подпрограммы относятся:

- Организация необходимых условий с целью активного развития массового строительства объектов жилой недвижимости, в том числе и стандартного жилья;
- Организация обеспечения своими собственными квадратными метрами отдельных слоев населения края, которые определены законами Российской Федерации и Краснодарского края;
- Организация создания условий с целью активного развития ипотечного кредитования и накопительно-ипотечной системы, осуществление реализации определенных механизмов государственной льготной социальной поддержки населения отдельных категорий Краснодарского края, которые нуждаются в улучшениях жилищных условий.

С целью изучения все необходимые целевые показатели подпрограммы можно найти в приложении № 1 к государственной программе Краснодарского края «Комплексное и устойчивое развитие Краснодарского края в сфере строительства и архитектуры» (далее - государственная программа).

Сроки реализации подпрограммы - 2016 - 2021 годы. Этапы не предусмотрены.

Таблица 2 - Обоснование ресурсного обеспечения подпрограммы «Жилище» [20]

Год реализации	Объем финансирования, тыс. рублей				
	всего	в разрезе источников финансирования			
		федеральный бюджет	краевой бюджет	местный бюджет	внебюджетные источники
1	2	3	4	5	6
2016	1 369 812.3	179 785.6	191 370,7	63 956,0	934 700.0
	219 302.5*	-	219 302,5*	-	-
2017	4 651 424,0	1 782 374.9	1 103 833.4	281 682.7	1 483 533.0
2018	6 675 147,0	2 885 294.7	2 287 376.3	433 976.0	1 068 500,0
	30 472,3**	-	30 472.3**	-	-
2019	2 054 168,0	689 418.7	1 243 149.6	121 599.7	-
2020	1 711 995,8	-	1 627 249.8	84 746,0	-
2021	2 371 903.2	-	2 253 378.0	118 525.2	-
Всего по	18 834 450,3	5 536 873.9	8 706 357,8	1 104 485.6	3 486 733.0

подпрограмме	219 302,5*	-	219 302,5*	-	-
	30 472,3**	-	30 472,3**	-	-

* Денежные обязательства получателей средств краевого бюджета, не исполненные в 2015 году в связи с отсутствием возможности их финансового обеспечения.

** Финансовое обеспечение не исполненного в 2017 году мероприятия.

Средства федерального бюджета на софинансирование расходных обязательств субъектов Российской Федерации на предоставление социальных выплат молодым семьям на приобретение (строительство) жилья предоставляются в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», в соответствии с Правилами предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на софинансирование расходных обязательств субъектов Российской Федерации на предоставление социальных выплат молодым семьям на приобретение (строительство) жилья (приложение N 5 к государственной программе Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»), на основании соглашения, заключаемого ежегодно между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и администрацией Краснодарского края о предоставлении субсидии из федерального бюджета бюджету Краснодарского края на софинансирование расходных обязательств субъекта Российской Федерации на предоставление социальных выплат молодым семьям на приобретение (строительство) жилья в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Уровень софинансирования из краевого бюджета расходного обязательства муниципального образования не может быть установлен выше 95% и ниже 5% расходного обязательства.

Внебюджетными источниками финансирования являются:

- средства кредитных и других организаций, привлекаемые молодыми семьями в виде ипотечных жилищных кредитов и займов для оплаты приобретаемого (строящегося) жилья;
- средства молодых семей, используемые для частичной оплаты стоимости приобретаемого (строящегося) жилья
- средства (часть средств) материнского (семейного) капитала.

По мероприятию «Предоставление гражданам социальных выплат на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита на приобретение жилого помещения во вновь возводимых (возведенных) многоквартирных домах или на строительство индивидуального жилого дома», реализуемому в соответствии со статьей 6 Закона Краснодарского края от 7 августа 2002 года N 511-КЗ «Об организационном и финансовом обеспечении развития жилищного кредитования, накопления денежных средств для улучшения жилищных условий граждан в Краснодарском крае», Порядок предоставления гражданам социальных выплат на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита на приобретение жилого помещения во вновь возводимых (возведенных) многоквартирных домах или на строительство индивидуального жилого дома утвержден постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 16 сентября 2016 года N 712.

В рамках данного мероприятия из краевого бюджета гражданам оплачивается от 20 до 30% стоимости жилья. В результате реализации данного мероприятия в жилищное строительство планируется привлечь 900 млн. рублей средств краевого бюджета и около 2,4 млрд. рублей кредитных ресурсов и собственных средств населения.

Организационно-технические действия и информационно-разъяснительную работу с гражданами по реализации на территории Краснодарского края мероприятий подпрограммы «Жилище» осуществляет

государственное казенное учреждение Краснодарского края «Кубанский центр государственной поддержки населения и развития финансового рынка».

Рассмотрим один из подвидов социально-экономической программы, которая именуется в банках по-разному, но суть одна - «Семейная ипотека».

Одним из ключевых элементов программы поддержки семьи в России является льготная ипотека. На сегодняшний день программа ипотеки с господдержкой позволяет оформить льготный кредит для семей, у которых в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г. родился второй или последующий ребенок. Базовая ставка льготной ипотеки составляет на сентябрь 2019 года - 4,5% годовых. Ставка действительна на весь срок ипотеки.

Первоначальный взнос составляет от 20%, срок — до 30 лет.

Максимальный размер ипотечного кредита по льготной ставке составляет 6 миллионов рублей – для регионов Российской Федерации, 12 миллионов рублей при приобретении недвижимости, которая расположена в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Таким образом, видно, что максимальный размер ипотечного кредита по льготной ставке для Краснодарского края составит не более 6 миллионов рублей.

В настоящий момент в Краснодарском крае, да и в России в целом, существует значительный потенциал для развития рынков ипотечного жилищного кредитования. Немалая часть населения края нуждается в улучшении жилищных условий и приобретении собственных квадратных метров, поэтому развитие и внедрение различных льготных социальных ипотечных программ является очень важной задачей, как на государственном, так и на региональном уровне, поскольку ипотечное кредитование способно по своей природе повлиять на выполнение социально-экономической программы региона.

2.2 Анализ рынка ипотечного кредитования Краснодарского края

Рынок недвижимости Краснодара и Краснодарского края – как жилой, так и коммерческий сегмент – динамично развиваются. Регион занимает лидирующие позиции в Южном федеральном округе по объемам нового строительства и выданных ипотечных кредитов, как следствие.

Численность населения Краснодара по состоянию на 2019 год превысила 900 тысяч человек и неуклонно растет, в том числе из-за благоприятных климатических условий, привлекающих в регион переселенцев с «севера». Властями ставится задача достижения городом статуса «миллионника». В 2019 численность населения всего Краснодарского края так же увеличилось и составляет теперь 5 648 254 человек. Эти факторы являются важнейшими стимулами развития рынка недвижимости Краснодара и Краснодарского края.

Помимо этого на ситуацию, складывающуюся на рынке недвижимости Краснодарского края, активное влияние оказывают два момента. Во-первых, прошедшие Олимпийские игры в Сочи в 2014 году, а также Чемпионат Мира по футболу в 2018 году и, во-вторых, развитие курортной инфраструктуры в городах на побережье Черного моря. Благодаря этому самостоятельными «центрами притяжения» стали рынки недвижимости Сочи, Анапы, Геленджика, Туапсе.

Олимпийские игры в Сочи не только простимулировали развитие коммерческой недвижимости (строительство гостиниц, развлекательных и торговых комплексов и пр.), но и активно повлияли на формирование транспортной и иной инфраструктуры. Это повысило комфортность проживания в регионе, что положительно сказалось на рынке недвижимости Краснодарского края, а это, в свою очередь, обеспечило приток инвестиций в отрасль.

Рынок жилой недвижимости Краснодара и Краснодарского края динамично растет.

В 2018 году в России было введено 1070,6 тыс. квартир общей площадью 75,3 млн квадратных метров, что на 4,4% меньше чем в предыдущем году. В пересчете на одного жителя в России было введено около 0,5 кв. метра жилья. В 2017 году было введено 79,2 млн.кв.метров, и 98,7% в 2016 году.

Таблица 3 – Наибольший объем ввода жилищного строительства среди субъектов Российской Федерации в 2018 году, % [73]

Регион	Объем ввода
Московская область	11,7
Краснодарский край	5,8
Санкт-Петербург	5,2
Москва	4,7
Ленинградская область	3,5
Республика Татарстан	3,2
Ростовская область	3,1
Республика Башкортостан	3,0
Свердловская область	2,8
Самарская область	2,4
Новосибирская область	2,3
Воронежская область	2,2
Челябинская область	2,0

В этих субъектах Российской Федерации построено чуть больше половины общей площади жилья, введенной в стране [73]. Как можно заметить, Краснодарский край расположился на 2 строчке по данному показателю, уступив только Московской области.

Несмотря на высокие объемы ввода, спрос на продажу квартир в Краснодаре и Краснодарском крае так же остается высоким. Положение на рынке жилья можно назвать стабильным. Растущие объемы нового предложения позволяют удовлетворить повышающийся спрос. Такое положение не дает активно расти ценам. Средняя цена квадратного метра в новостройках Краснодара на начало 2018 года составила чуть более 45 тыс. рублей. Рост стоимости в годовом исчислении – около 5-6%.

Инфраструктуру рынка жилья Краснодара можно оценить как высокоразвитую. Действуют десятки агентств недвижимости, в том числе

несколько крупных – работающих как на первичном, так и на вторичном рынках. По итогам 2018 года было заключено более 24 тыс. сделок купли-продажи квартир в Краснодаре, что стало историческим рекордом.

Стабильное положение на рынке жилья Краснодара делает его удобным и для улучшения гражданами своих жилищных условий, и для переезда из регионов с менее комфортными природными условиями, и для инвестирования средств в недвижимость.

Схожая ситуация на рынках жилья Анапы, Геленджика, Туапсе. Рынок недвижимости Сочи активно разогревает также интерес после прошедшей Олимпиады-2014 и Чемпионата Мира по футболу-2018, уже не говоря о том, что этот город является одним из городов-курортов России.

В Краснодарском крае цена на недвижимость совсем неоднородна. Лидерство в этой области закрепляется за городом Сочи. Несложно заметить, что после Олимпийских игр-2014 активность строительной сферы региона снижается в течение трех последних лет. Центр Сочи и его окраины больше всего являются застроенными. Также из-за гористой местности и сейсмической активности город-курорт в некоторой степени ограничен по возможностям застроек. Уменьшение строительства объектов недвижимости в городе приводит за собой сокращение предложения на новостройки, что, несомненно, является фактором, который обуславливает увеличение стоимости недвижимости.

Рассматривая динамику цен недвижимости в городе-курорте Сочи, можно заметить, что стоимость жилья за последние три года выросла в среднем на 13,5%. Тем временем в других регионах страны цена на аналогичные объекты недвижимости наоборот уменьшалась.

Такая особенность обусловлена следующими факторами:

- развитая инфраструктура региона;
- курорт круглый год, вне зависимости от сезона;
- снижение доходов россиян вследствие кризиса, что сделало отдых в стране более доступным в сравнении с зарубежным, и

покупку недвижимости на Черноморском побережье более привлекательной в сравнении с иностранными курортами;

- запрет на выезд из страны работникам силовых ведомств, что направило обширную аудиторию на отдых внутри страны.

Необходимо отметить, что мы видим рост, который немного сдерживался значительным количеством предложений на рынке сочинской недвижимости. Если бы не масштабное строительство, предшествующее Олимпиаде, динамика роста цен на недвижимость в Сочи была бы более резкой и ярко выраженной.

Нужно заметить, что виден рост, немного сдерживающийся высоким количеством предложений на сочинском рынке недвижимости. Динамика роста цен на объекты недвижимости в городе была бы более ярко выраженной, если бы не масштабное строительство до Олимпийских игр-2014.

На графике цен объектов недвижимости города Сочи демонстрируется стабильный рост стоимости.

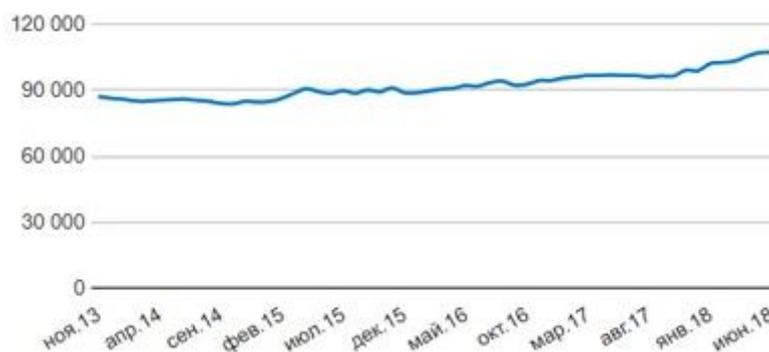


Рисунок 1. Индекс средней цены на квартиры в Сочи, руб. за м. кв. [68]

На рисунке 1 можно увидеть, как изменяется среднее значение цены квадратного метра жилья. Важно заметить, что цена на недвижимость как первичного, так и вторичного рынка напрямую зависит от степени близости моря. Таким образом, недвижимость дороже и престижнее, если находится как можно ближе к береговой линии. Отсюда выявляется и разброс цен, который обеспечивает возможность приобрести качественную недвижимость

при абсолютно разных затратах. Как правило, недвижимость в престижном жилом комплексе с хорошим ремонтом и дорогой обстановкой выйдет намного дешевле недвижимости, которая расположена на первой или второй линии.

Опираясь на итоги 2017 года, видно, что средний рост цены объектов недвижимости в городе Сочи равен 5%. Цена растет как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. В сравнении с «вторичкой» недвижимость первичного рынка растет в стоимости гораздо быстрее, таким образом, в настоящее время цена квадратных метров в аналогичных жилых комплексах, которые относятся к разным рынкам, почти одинаковая.

Также стоит заметить, что к вторичному рынку жилья можно относить жилые комплексы, сданные в эксплуатацию несколько лет назад (как правило, 3-5 лет). Такая недвижимость является абсолютно новой, которая соответствует высоким стандартам современности. Таким образом, говоря о росте цен, нужно иметь четкое понятие о том, какого класса те или иные квадратные метры. Население, которое привыкло проживать в максимальном комфорте и с высокой безопасностью, как правило, выбирает элитную недвижимость.

Реальная цена на жилье в городе Сочи достаточно сильно зависит от района расположения самой недвижимости. Приведем наиболее полную информацию, которая включает в себя средние цены и динамику изменения стоимости объектов недвижимости.

Сначала рассмотрим Центральный район Сочи, который неизменно считается одним из самых популярных.



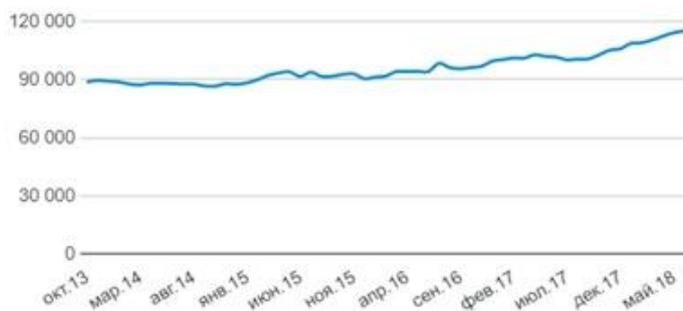


Рисунок 2. Индекс средней цены Сочи (Центральный район), руб. за м. кв. [68]

Средняя цена за 1 кв. м. в Центральном районе Сочи – 115 062 руб. По сравнению с 2017 годом прирост в цене составил 12%.

По графику видно, что цена на квадратные метры выросла по сравнению с предыдущими месяцами 2017-го, и даже с предыдущими годами. Начиная с октября 2013 года по графику можно сделать оценку динамики стоимости недвижимости.

Теперь обратим внимание на положение дел в сфере недвижимости в самом курортном районе Черноморского побережья – Адлерском.



Рисунок 3. Индекс средней цены Сочи (Адлерский район), руб. за м. кв. [68]

Средняя цена за 1 кв. м. в Адлерском районе Сочи составляет 100 488 руб. По сравнению с 2017 годом прирост в 2018 составил 6%.

Несложно заметить, что средняя стоимость квадратных метров в Адлерском районе ниже Центрального. При этом, в нем возведено немалое количество жилых комплексов, ничуть не уступающих по уровню тем, что построены в центре. Поэтому при желании приобрести недвижимость по оптимальной цене следует обращать внимание на предложения из Адлерского района. Близость моря и множество санаториев в нем, лечебными базами которых можно воспользоваться, являются неоспоримыми преимуществами.

Несмотря на меньший прирост стоимости квадратных метров за год, недвижимость в этом районе является очень перспективной. Ее приобретают не только для себя, но и для сдачи в аренду отдыхающим. Такой пассивный заработок позволяет за несколько лет окупить вложения, а рост стоимости в будущем – это возможность дополнительного приумножения капитала.

Интересную динамику демонстрирует Хостинский район Черноморского побережья. В нем дела обстоят следующим образом.

111 255 РУБ. за м²

Средняя цена за июнь 2018

По сравнению с прошлым годом _____ **+13%**

По сравнению с прошлым месяцем _____ **+2%**

Средняя цена на 1-комн. кв. _____ **3 490 659 РУБ.**

Средняя цена на 2-комн. кв. _____ **6 921 509 РУБ.**

Средняя цена на 3-комн. кв. _____ **13 180 661 РУБ.**

Средняя цена на 4-комн. кв. и более _____ **23 560 535 РУБ.**

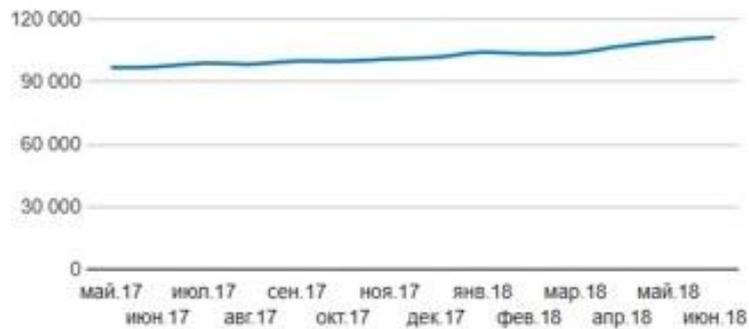


Рисунок 4. Индекс средней цены Сочи (Хостинский район), руб. за м. кв. [68]

Средняя цена за 1 кв. м. в Хостинском районе Сочи составляет 111 255 руб. По сравнению с 2017 годом прирост в цене составил 13%.

Плавное возрастание цены на недвижимость делает жилье Хостинского района довольно интересным и привлекательным для приобретения. Несомненно, выбор исходит не только от определенных тенденций рынка недвижимости, но также от цели покупки и от индивидуальных предпочтений. Недвижимость элитного класса имеется в каждом из районов города Сочи, поэтому необходимо иметь ориентир в этом вопросе исключительно на свой образ жизни, если покупка запланирована с целью постоянного проживания.

Осталось подробнее рассмотреть Лазаревский район. В нем недвижимость является наиболее доступной по стоимости. Но за последний год она продемонстрировала и самый значительный прирост в цене.

87 711 РУБ. за м²

Средняя цена за июнь 2018

По сравнению с прошлым годом **+15%**

По сравнению с прошлым месяцем **+4%**

Средняя цена на 1-комн. кв. **3 055 111 РУБ.**

Средняя цена на 2-комн. кв. **5 119 753 РУБ.**

Средняя цена на 3-комн. кв. **7 155 721 РУБ.**

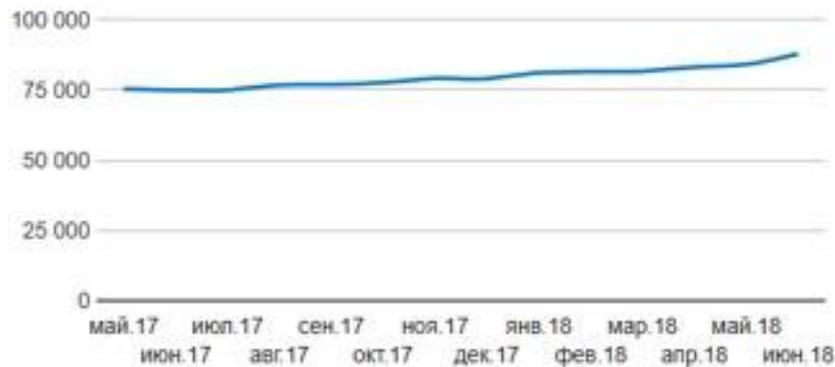


Рисунок 5. Индекс средней цены Сочи (Лазаревский район), руб. за м. кв. [68]

Средняя цена за 1 кв. м. в Лазаревском районе Сочи составляет 87 711 руб. По сравнению с 2017 годом прирост составил 15%. Даже с каждым месяцем средняя цена за квадратный метр значительно увеличивается.

Заметно, что изменение цен недвижимости Сочи, как и их уровень в значительной степени зависят от места расположения. Проанализировав предлагаемые данные, будет несложно сделать прогноз цен недвижимости Сочи.

Было произведено исследование изменения цен недвижимости в Сочи по районам, чтобы наглядно показать динамику за несколько прошедших лет. Эксперты сферы недвижимости говорят о дальнейшем росте стоимости на недвижимость, согласно прогнозам. Это можно объяснить тем, что из года в год интерес к Черноморскому побережью только растет. Для анализа были приведены статистические данные лета 2018 года. Здесь видно, что сезон в разгаре и помимо цены на недвижимость растет и ее аренда.

Спрос на жилье в Сочи и дальше будет расти. Это объясняется благоприятным климатом в данном регионе России, а также интересами различных инвесторов. Статистические данные были получены на основе реальной стоимости жилой недвижимости в городе Сочи. На сегодняшний день пока нет ни одного фактора, который заставил бы снизиться стоимость недвижимости в данном городе.

Цена на недвижимость будет расти и дальше, таким образом, приобретение жилья на территории Черноморского побережья является, несомненно, хорошей перспективой. Даже местным жителям бывает очень сложно разобраться в потоке предложений, не говоря уже о представителях других регионов. В таком случае, разумнее всего будет обратиться к специалистам, которые работают с недвижимостью и знают рынок в городе очень хорошо. Таким образом, они смогут подобрать лучшие предложения, исходя из заявленных ранее требований. Далее будет уже гораздо проще сделать выбор в пользу какого-то варианта. Можно приобрести жилье с капитальным и дизайнерским ремонтом, техникой и мебелью, готовое к переезду, а также с черновой отделкой, которую можно будет отремонтировать согласно своим вкусам и предпочтениям.

Рассматривая недвижимость края можно сделать вывод, что большую часть занимает именно малоэтажное загородное жилье, частные постройки. Это связано, прежде всего, с приятным климатом, что очень важно для «северян», а так же с желанием населения жить в собственном частном доме.

Доля индивидуального строительства по итогам 2018 года в крае составила 44% от общего ввода жилья в строительство. В метражном измерении эту цифру можно перевести в 1,9 миллионов квадратных метров, что, несомненно, показывает насколько сильно население Краснодарского края заинтересовано в загородной и малоэтажной недвижимости. Так же, помимо индивидуального жилищного строительства, регион активно осуществляет различные крупные проекты по возведению коттеджных поселков.

В Краснодаре и во всем крае происходит так же активное развитие коммерческой недвижимости, особенно в последние годы.

Помимо Олимпийских игр в Сочи, которые принесли большие инвестиции для развития развлекательных и спортивных комплексов, гостиничной инфраструктуры, и индустрии туризма в целом, главным

стимулом в данной области можно назвать формирование современного курортного кластера в экономике региона.

Достаточно крупные гостиничные и отельные проекты осуществляют в Геленджике, Анапе, Краснодаре, ну, и, конечно, в Сочи, что указывает на рост деловой активности, активное посещение городов крупными инвесторами и бизнесменами из других городов, а так же даже из-за границы.

Динамично развивается сегмент офисной недвижимости Краснодара и особенно – торговой. Город занимает первое место в России по количеству гипермаркетов на душу населения. Действует большое количество крупных торговых объектов, в том числе международных – «Ашан», «Леруа Мерлен», Castorama, Media Market, Metro AG, OBI, КИКА и федеральных – «Магнит», «Лента», «Пятерочка», «Перекресток», «О'Кей». При этом выход на рынок Краснодара новых игроков продолжается.

Таким образом, при наличии благоприятных природных условий, климата, развитой инфраструктуры, наличия всероссийских городов-курортов в Краснодарском крае, регион является одним из самых желанных для переезда. Отсюда большие объемы строительства, в том числе и в рамках социально-экономической программы региона, которые открывают доступ к приобретению заветных жилых квадратных метров. Рассмотрев цены на недвижимость в регионе, можно сказать, что чем более развит населенный пункт, тем более он интересен как для приобретения объекта недвижимости потребителем, так и для инвестиционных вложений. Краснодарский край прекрасно справляется с задачей привлечения новых вложений в строительство объектов, в том числе и для реализации различных социально-экономических подпрограмм, вроде «Социальная ипотека», «Семейная ипотека» или «Ипотека для военнослужащих».

Таким образом, средняя цена на недвижимость в Краснодарском крае является достаточно высокой. Средняя цена за кв.м. во вторичном жилье в регионе на конец 2018 года достигла 60 тысяч рублей, а средняя цена, к

примеру, за однокомнатную квартиру во «вторичке» составила 2 252 500 рублей [67].

Взглянув на привлекательность региона для проживания, а иногда и для приобретения квартиры вблизи моря для сдачи в аренду, относительно невысокие доходы, население все же приобретает недвижимость за столь высокую стоимость, но в большей степени исключительно через ипотечный кредит. Отсюда и выявляется рост выданных ипотечных кредитов в Краснодарском крае за прошедший, 2018 год. Несомненно, все не обходится без социально-экономической программы региона, цель которой – снабжение населения региона доступным и комфортным жильем. Различные подпрограммы помогают сделать ипотечное кредитование более доступным.

За 2018 год всеми банками Российской Федерации было выдано 1471,8 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 3013 млрд рублей. Объем кредитования увеличился на 49% против 37,2% годом ранее. Размер ипотечного портфеля (задолженности по ипотечным кредитам) прибавил 23,6%, достигнув 6,4 трлн рублей, против 5,2 трлн в 2017 году. Прирост портфеля в 2017 году составлял 15,4%.

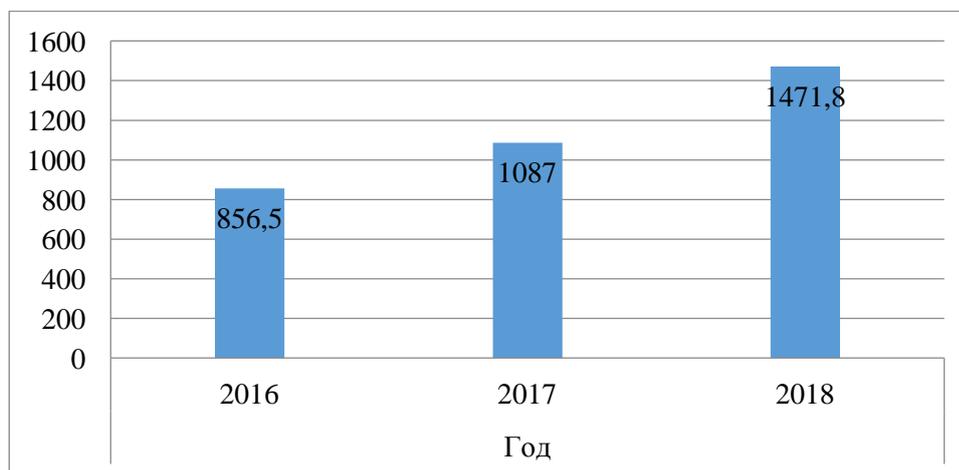


Рисунок 6. Объем выданных ипотечных кредитов в России за 2016-2018 гг., млрд. руб. [61]

В 2018 году российские банки выдали почти 1,5 млн ипотечных кредитов общей суммой 3 трлн рублей. В 2018 года Краснодарский край по объему выдачи ипотеки в очередной раз стал лидером в ЮФО. В объемах

выданные ипотечные кредиты увеличились на 49% по сравнению с 37% прошлого года, и тем самым, достигли рекордного значения за всю историю развития российского ипотечного рынка. Основные причины увеличения объемов выдач заключаются в уменьшении процентных ставок, стабильной цене на объекты недвижимости и увеличении выданных кредитов, первоначальный взнос которых составил меньше 20%.

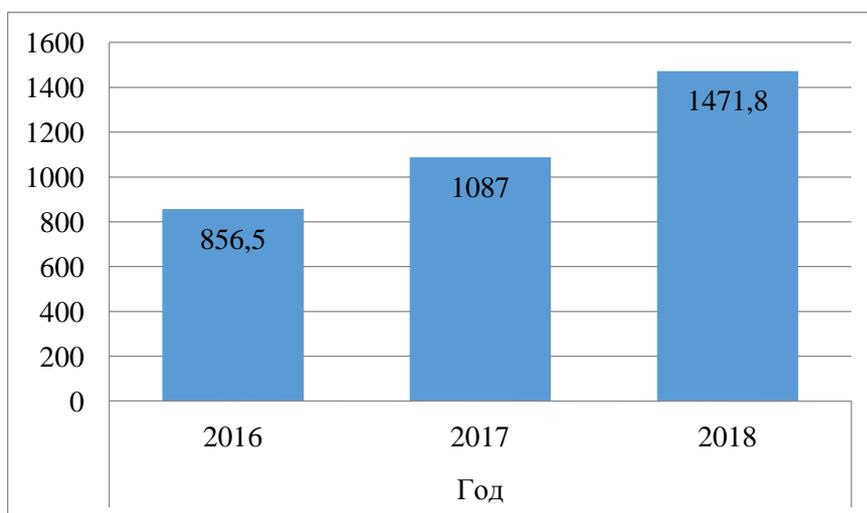


Рисунок 7. Количество выданных ипотечных кредитов в России за 2016-2018 гг., тыс. единиц [61]

Рекордному росту выдачи ипотеки в 2018 году способствовало снижение ставок кредитования. По сравнению с 2017 годом средняя ставка по ипотечному кредиту снизилась на 1% — с 10,6% до 9,6%. Это минимальное значение за весь период существования ипотечного рынка в России.

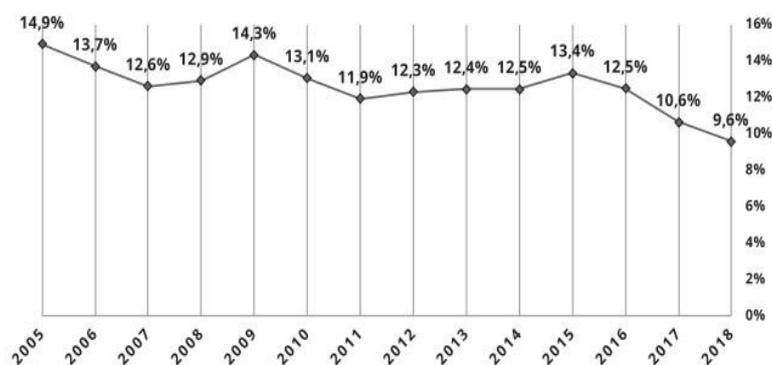


Рисунок 8. Средневзвешенная ставка по выданным кредитам (2005-2018 гг.) [72]

Ставка ипотечного кредитования в России в несколько раз превышает аналогичные ставки в европейских странах. Целевой показатель в 7,9%, который планируется достигнуть к 2024 году, в пять раз превышает текущие ставки по жилищным займам во Франции.

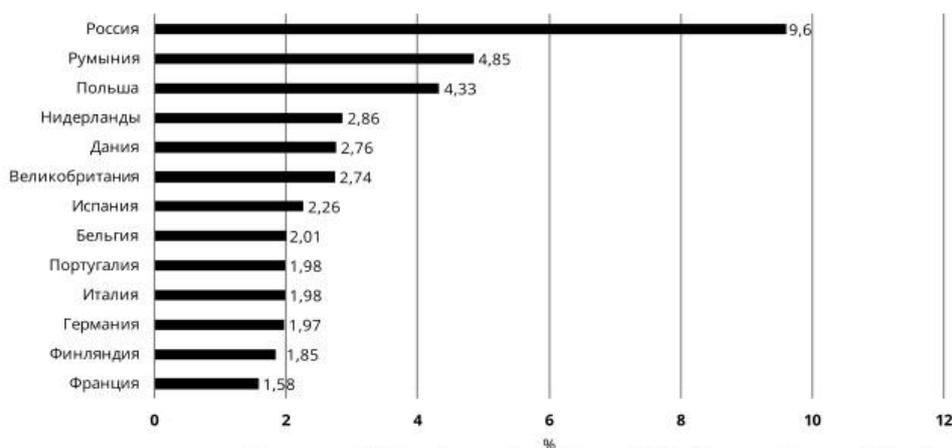


Рисунок 9. Средняя процентная ставка по ипотеке в Европейских странах в 2018, % [46]

Поддержали ипотечный рынок в 2018 году стабильные цены на жильё. По данным Росстата, средняя цена квадратного метра в России на первичном рынке недвижимости в 2018 году увеличилась на 4,3% до 61,8 тыс. рублей, на вторичном рынке — на 1,6% до 54,9 тыс. рублей.

Цены на недвижимость и низкие ставки кредитования способствовали увеличению среднего размера ипотечной ссуды и срока кредитования в 2018 году. Последний прибавил 5% и составил 196 месяцев. Сумма кредита увеличилась на 10% до 2 млн рублей.

По ссудам, выданным под залог прав требования по договорам долевого участия (ДДУ), размер кредита в 2018 году вырос на 12% до 2,3 млн рублей, срок кредитования — на 3% до 195 месяцев.

Таким образом, ипотечный кредит в России в среднем выдается на 16 лет. Размер займа составляет от 2 до 2,3 млн рублей.

Таблица 4 - Объем ипотечного кредитования в 2016-2018 гг., млн руб. [61]

Итоги 2018 года		Итоги 2017 года		Итоги 2016 года	
Банк	Объем, млн руб.	Банк	Объем, млн руб.	Банк	Объем, млн руб.
1. Сбербанк	1 560 204	1. Сбербанк	1 082 413	1. Сбербанк	722 000
2. ВТБ	672 292	2. ВТБ24	376 736	2. ВТБ24	293 687
3. Газпромбанк	149 408	3. Газпромбанк	79 821	3. Россельхозбанк	65 758
4. Россельхозбанк	128 004	4. Россельхозбанк	73 323	4. Газпромбанк	47 848
5. ДельтаКредит	74 643	5. Райффайзенбанк	59 000	5. ДельтаКредит	42 004
6. Райффайзенбанк	63 441	6. ДельтаКредит	58 565	6. ВТБ Банк Москвы	41 898
7. Абсолют Банк	48 096	7. ВТБ Банк Москвы	57 077	7. Райффайзенбанк	36 972
8. ФК Открытие	33 743	8. Абсолют Банк	27 251	8. Абсолют Банк	21 276
9. Альфа-Банк	33 049	9. Уралсиб	27 085	9. Возрождение	19 458
10. Уралсиб	30 531	10. Санкт-Петербург	24 946	10. Санкт-Петербург	17 633

Структура участников ипотечного рынка в 2018 году не изменилась. Рынок по-прежнему является высококонцентрированным — на пять игроков приходится 85% всех ипотечных выдач. Всего один из топ-5 ипотечных банков — частный («Дельта Кредит»), в капитале остальных присутствует государство.

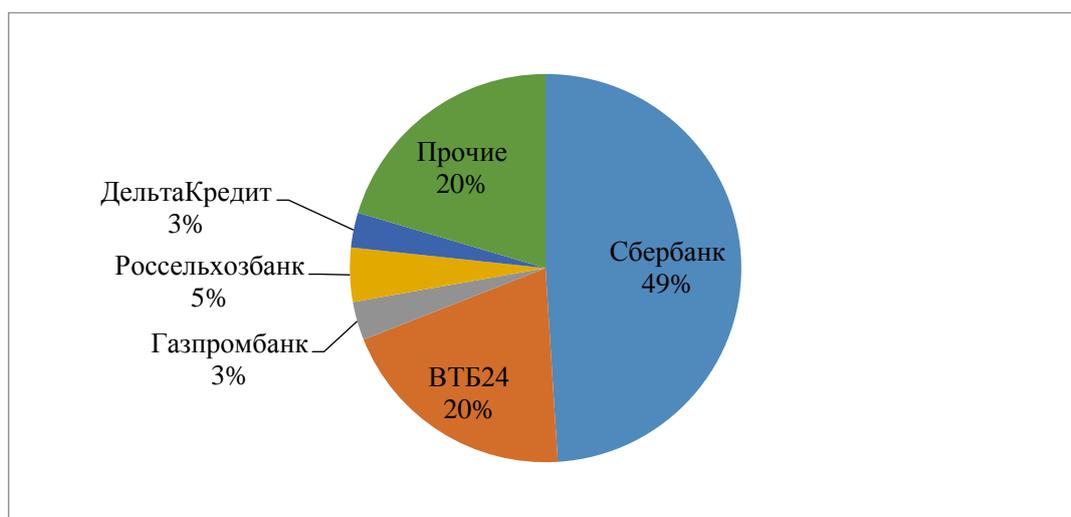


Рисунок 10. Доля банков в общем объеме выданных ипотечных кредитов в 2016 году, % [61]

Согласно рисунку 10 большую рыночную долю в объеме ипотечного кредитования занимает Сбербанк – 49,05%, на втором месте расположился ВТБ24 – 19,97%, на третьем – Россельхозбанк – 4,47%, на четвертом – Газпромбанк – 3,25%, и на пятом – ДельтаКредит – 3,07%. Двадцатку ипотечных банков замыкает Банк Жилищного Финансирования с долей в общем ипотечном кредитовании в размере 0,37%. Десятку лидеров ипотечного рынка составляют пять банков, имеющих государственное участие: Сбербанк, ВТБ24, Россельхозбанк, Газпромбанк, ВТБ Банк Москвы. В 2016 году эти банки выдали ипотечных кредитов на сумму 1 170 963 млн. рублей. От общей выдачи в 2016 году доля государственных банков составила 82%, учитывая то, что рыночная доля Сбербанка снизилась на 8,63 п.п.

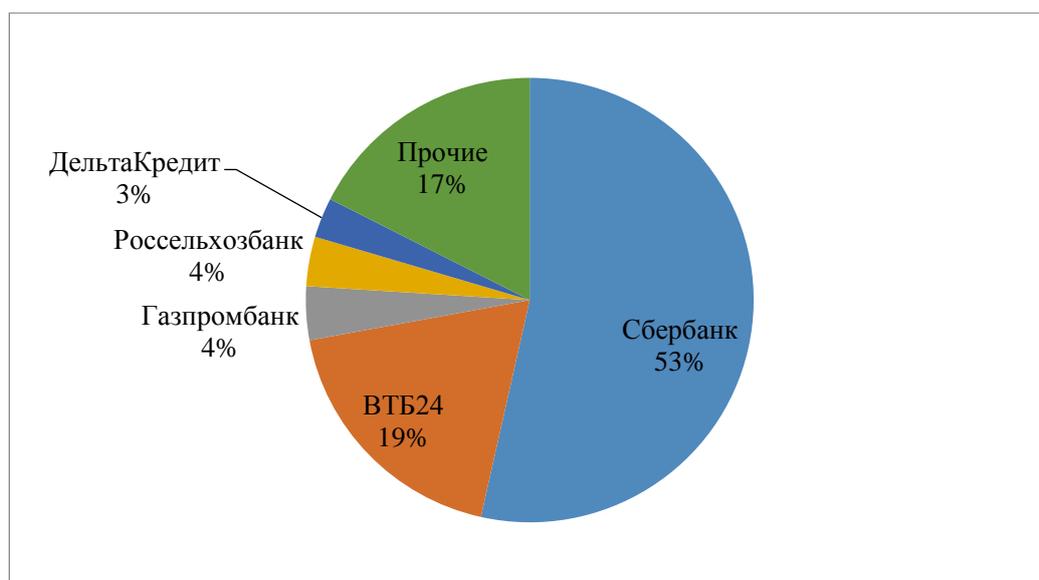


Рисунок 11. Доля банков в общем объеме выданных ипотечных кредитов в 2017, % [61]

Согласно рисунку 11 большую рыночную долю в объеме ипотечного кредитования в 2017 году занимает снова Сбербанк – 53%, на втором месте расположился ВТБ24 – 19%, на третьем – Россельхозбанк – 4%, на четвертом – Газпромбанк – 3%, и на пятом – ДельтаКредит – 3%.

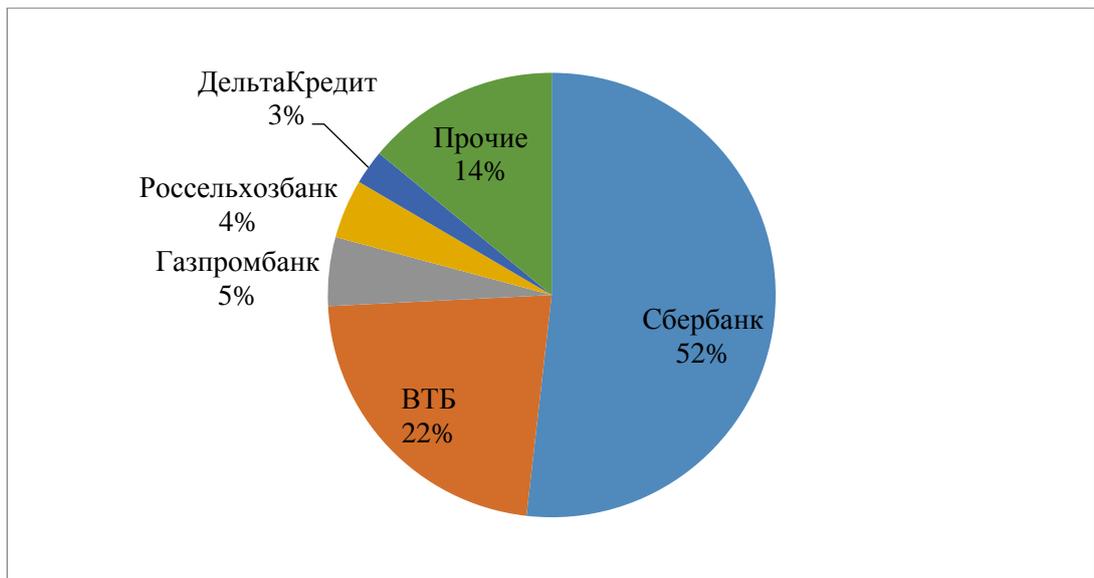


Рисунок 12. Доля банков в общем объеме выданных ипотечных кредитов в 2018, % [61]

Согласно рисунку 12 большую рыночную долю в объеме ипотечного кредитования в 2018 году занимает снова Сбербанк – 52%, на втором месте расположился ВТБ24 – 22%, на третьем – Газпромбанк – 5%, на четвертом – Россельхозбанк – 4%, и на пятом – ДельтаКредит – 3%.

В последние девять лет возрастает концентрация ипотечных выдач: 93% всех ипотечных кредитов было выдано топ-30 банками (90,1% в 2017-м, 71,7% — в 2010 году), при этом 51% выдан Сбербанком. Объем ипотечного портфеля составил 6,4 трлн рублей (прирост 24%). По данным Банка России, в 2018 году 209 банков выдавали ипотечные кредиты. При этом только 49 банков выдали ипотеки объемом свыше 0,5 млрд рублей. Остальные банки имеют незначительный объем выдачи. Для сравнения: на 01.01.2019 объемы выданной ипотеки банка на 100-м (0,07 млрд рублей) и на 10-м (28,5 млрд рублей) местах различается в 407 раз.

В 2018 года Краснодарский край по объему выдачи ипотеки в очередной раз стал лидером в ЮФО [72].

Таблица 5 - Количество ипотечных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам, в разрезе ЮФО, единицы [72]

Регион ЮФО	Год		
	2016	2017	2018
Республика Адыгея	1 382	1 763	2 500
Республика Калмыкия	1 340	1 739	2 600
Республика Крым	642	1 388	3 041
Краснодарский край	23 497	31 305	37 600
Астраханская область	4 753	5 890	7 300
Волгоградская область	13 096	16 664	21 500
Ростовская область	19 543	25 320	29 800
г. Севастополь	238	508	728

Рынок ипотеки в Южном федеральном округе (ЮФО) растет быстрее, чем в целом по стране, хотя не совсем в том направлении, которое было бы желательно для застройщиков, переживающих профицит предложения жилья. Основной интерес жители Юга проявляют к вторичной недвижимости, несмотря на то что ставки по ипотеке в этом сегменте несколько выше, чем при покупке жилья в новостройках.

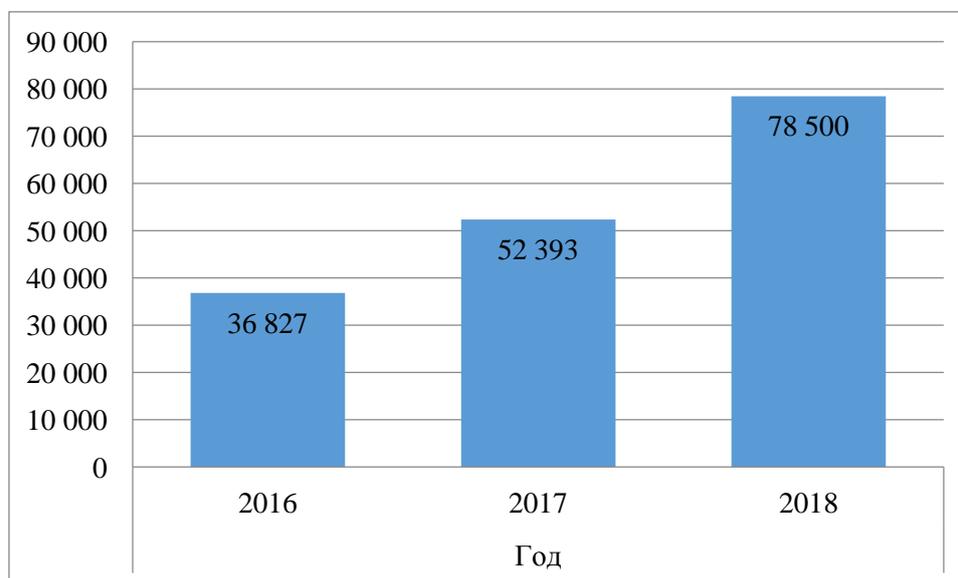


Рисунок 13. Количество выданных ипотечных кредитов в Краснодарском крае за 2016-2018 гг., единиц [72]

В Краснодаре и Краснодарском крае ставки по ипотеке падают и становятся все более доступными для населения. Если не будет скачков инфляции, в 2019 году кредиты на покупку жилья могут «подешеветь». Вот

только платежеспособность граждан оставляет желать лучшего и тормозит развитие ипотечного рынка.

Покупатели жилья в Краснодарском крае смогут экономить, если воспользуются социальными государственными программами.

С 1 января 2018 года введена льготная социальная ипотечная программа под 6% (в 2019 году ставка составляет 4,5%) для семей с двумя и более детьми. На деле это ипотечный кредит, который выдают по стандартной ставке, а государство потом субсидирует часть процентов. Особенностью является то, что участвовать в такой программе могут заемщики, которые имеют второго и/или третьего ребенка, рожденного в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года. Государство готово субсидировать процентную ставку в течение трех лет – в первом случае, и в течение пяти лет – во втором. Если же дети рождены «друг за другом» - субсидирование длится восемь лет.

После окончания, так называемого льготного периода, ставка по кредиту не может быть больше, чем ключевая ставка Центрального Банка, которая действовала на момент выдачи данного кредита, увеличенная на два процентных пункта.

Жители края имеют возможность получать государственные субсидии на оплату ипотечного кредита в рамках и других ипотечных социальных программ.

Вот основные из них:

Программа «Жилище». Такая программа направлена, прежде всего, на сотрудников сферы бюджета, сирот, многодетных семей, инвалидов, матерей-одиночек, чернобыльцев, военнослужащих и прочих категорий населения. Власти ведут расчет размера выплат, основываясь на стоимости жилой недвижимости и общей площади в рамках социальной нормы.

Программа «Жилье для российской семьи». Такая программа доступна тому слою населения, которое не имеет в собственности жилье, или же оно является непригодным для жизни, либо в семье на одного человека

приходится менее установленной законом нормы. Два человека – норма – 42 кв. м, три и более – 18 кв. м для каждого члена семьи. Программа рассчитана на супругов, чей возраст находится в пределах от 25 до 40 лет. Также супруги должны быть официально трудоустроены.

Программа «Молодая семья». По условиям программа похожа на «Жилье для российской семьи», только тут супруги не могут быть старше 35 лет. Благодаря такой программе заемщики могут получить по ипотечному кредиту компенсацию, которая максимум составляет 40% от стоимости жилья.

Программа «Военная ипотека». Данная социальная ипотека открыта исключительно для военнослужащих. Создается специальный именной счет, который государство ежемесячно пополняет индексируемыми целевыми взносами. Эти средства можно использовать через три года в качестве первоначального взноса за жилье, на остальную сумму банк предоставляет кредитные средства. Также за счет целевых взносов, которые перечисляет государство, погашается и кредит. Сумма кредита по такой программе не может превышать 2 814 000 рублей. Срок – до 25 лет, процентная ставка от 8,8%.

Также имеется программа, которая включает в себя погашение части долга по ипотечному кредиту с помощью средств материнского капитала. Данная программа существует с 2007 года, и ее продлили вплоть до 2021 года. В этом году сумма выплат материнского капитала при рождении/усыновлении второго ребенка составляет 453 026 рублей.

Таблица 6 - Объем ипотечных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях, в разрезе ЮФО, млн. руб [72]

Регион ЮФО	Год		
	2016	2017	2018
Республика Адыгея	2 017	2 738	4 200
Республика Калмыкия	2 210	3 329	5 300
Республика Крым	1 366	2 693	8 800
Краснодарский край	36 827	52 393	78 500
Астраханская область	7 187	9 336	11 400

Регион ЮФО	Год		
	2016	2017	2018
Волгоградская область	18 004	25 116	35 600
Ростовская область	30 930	42 308	62 779
г. Севастополь	469	1 010	1 550

В 2016-2018 году в ЮФО больше всего средств получили жители Краснодарского края, Ростовской и Волгоградской областей. Традиционно первое место оставляет за собой Краснодарский край, который только наращивает объем выдач по ипотечным кредитам.

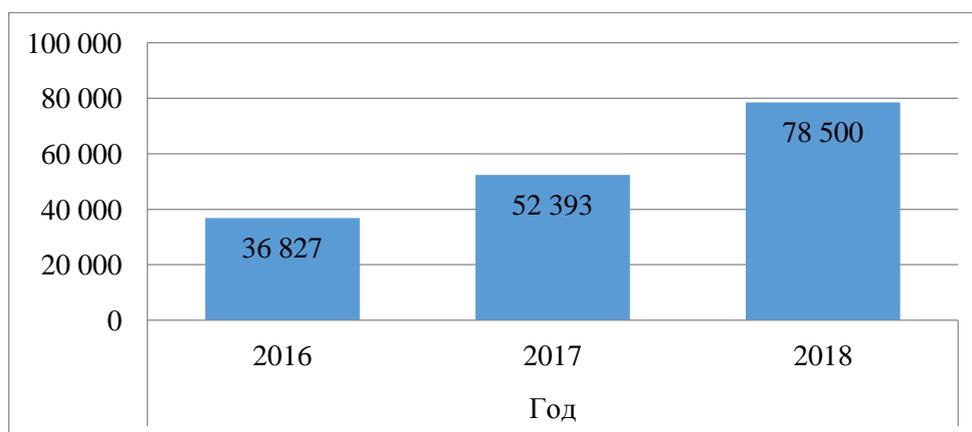


Рисунок 14. Объем выданных ипотечных кредитов в Краснодарском крае за 2016-2018 гг., млн. руб. [72]

В течение последних нескольких лет количество выдаваемых кредитов в Краснодаре ежегодно росло на 5—10%. Они связывают это с большим объемом внутренней миграции на Кубань, а также со снижением ипотечной ставки, которая в 2017 году в Краснодаре уменьшилась на 1,8 процентных пункта. В 2018 году сильное влияние на рынок начала оказывать новая программа господдержки ипотеки для семей с детьми по ставке 6%, которая вынуждает банки улучшать условия по всем стандартным продуктам. Однако в течение года падение ставки будет происходить более плавно и может составить 1—1,5%.

Согласно данным Банка России, в 2018 году в Южном федеральном округе ипотечных кредитов на покупку жилья на первичном рынке было выдано на сумму 208,4 млрд руб., 78,5 млрд руб из которых приходится на Краснодарский край. На втором месте Ростовская область - 62,8 млрд руб.

Таким образом, Кубань остается лидером по выдаче ипотеки на юге страны. В количественном выражении выдача ипотеки в ЮФО выросла на 38%, составив 117 тысяч кредитов.

Привлекательности ипотеки способствовал уровень процентных ставок (меньше 10% в регионе). Хотя в последние месяцы 2018 года процесс снижения процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам замедлился, стоимость этих заемных средств была меньше, чем год назад (9,6% в 2018 году против 10,7% в 2017 году).

2.3 Влияние ипотечного кредитования на социально-экономический уровень региона

За 2005-2018 года в Краснодарском крае было возведено и введено в пользование свыше 37,6 миллионов квадратных метров жилой недвижимости. А кредитными организациями, которые располагаются в регионе, было выдано свыше 200 тысяч ипотечных кредитов на сумму более 200 миллиардов рублей. Приобрести недвижимость и улучшить свои жилищные условия с помощью ипотечного кредита по различным льготным социальным программам смогли 18 тысяч семей края, среди них 6 тысяч молодых семей.

Привлечение инвестиций в жилищное строительство для удовлетворения растущего спроса со стороны жителей края невозможно без вовлечения в оборот земельных участков в крупных городах Краснодарского края, где наиболее остро стоит проблема обеспечения жильем граждан.

Наиболее развивающимися и плотно населенными пунктами края являются город Краснодар и города Черноморского побережья.

Рынок ипотечного жилищного кредитования начал формироваться в Краснодарском крае с 2005 года. За это время были проложены основы

функционирования ипотечного жилищного рынка в Краснодарском крае [20]:

- создана инфраструктура участников рынка ипотеки;
- обеспечен приток инвестиционных ресурсов на ипотечный рынок и рынок строительства жилья. Внедрена система рефинансирования ипотечных кредитов;
- созданы условия для реализации банковских программ ипотечного кредитования и расширения спектра ипотечных продуктов, предлагаемых населению, в том числе по стандартам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (далее - АИЖК);
- разработаны и реализуются механизмы государственной поддержки отдельных категорий граждан, улучшающих свои жилищные условия посредством ипотечного кредитования.
- приобретение и строительство жилья с использованием рыночных финансовых механизмов стали основными формами решения жилищной проблемы граждан Краснодарского края.

В 2014 году показатели по количеству и объемам ипотечного жилищного кредитования стали рекордными за все время развития ипотеки в Краснодарском крае. Найти решение по своему жилищному вопросу при помощи ипотечного кредитования смогли свыше 31 тысячи человек края. Совокупный объем выдач ипотечных кредитов в 2014 году составил 50,5 миллиардов рублей. Год оказался рекордным не только для страны, но и отдельно для Краснодарского края.

Около 5% населения Краснодарского края за последние 10 лет (2008-2018 годы) смогли приобрести свои заветные квадратные метры и улучшить жилищные условия. Это, несомненно, оказало влияние на выполнение регионом своей социально-экономической программы.

В Краснодарском крае с 2012 года введена государственная поддержка граждан, позволяющая определенным слоям населения получать социальные выплаты, а затем направлять их в качестве первоначального взноса в

ипотечное кредитование. Данная мера позволила поддерживать строительную сферу и явилась стимулятором платежеспособного спроса населения при приобретении недвижимости. В совокупности все это явилось небольшим своеобразным трамплином по увеличению объемов выдач на рынке ипотечного кредитования в регионе.

По объему и количеству выданных ипотечных кредитов среди регионов Южного федерального округа (ЮФО) Краснодарский край находится на лидирующем месте. На его долю приходится 38% от всех выданных ипотечных кредитов в округе. Данный регион входит в топ-10 регионов-лидеров всей страны по оформлению ипотечных кредитов.

Рассматривая целиком Южный федеральный округ (ЮФО) можно заметить, что Краснодарский край из года в год находится на лидирующем месте по объемам и количествам выдач среди других регионов округа.

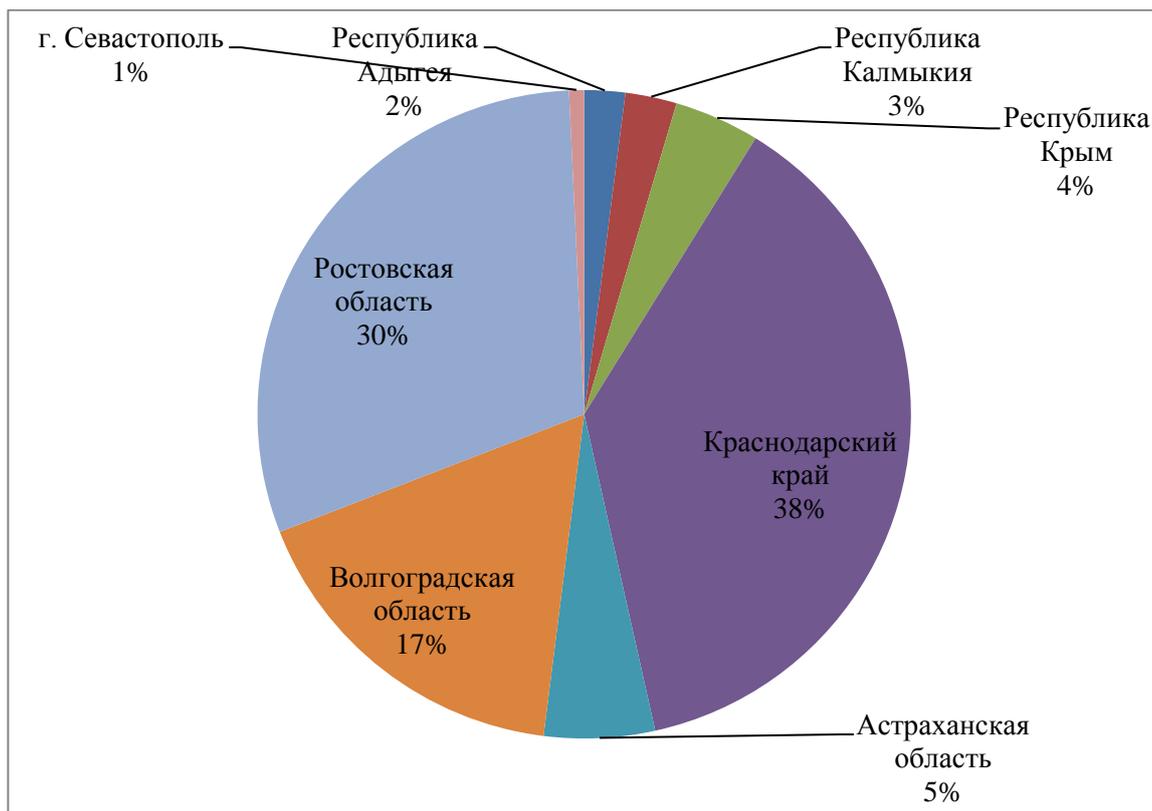


Рисунок 15. Объем ипотечных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях в 2018 году, в разрезе ЮФО, млн. руб. [72]

Увеличение объемов и доминирование по сравнению с другими регионами округа основывается в первую очередь на привлекательности, развитой инфраструктуре и перспективности Краснодарского края.

С целью еще более активного развития ипотечного кредитования в крае создали АО «Кубанское ипотечное агентство», в чьи полномочия входит на первоочередном уровне – активное развитие обычных ипотечных кредитов и их рефинансирования. Если посмотреть на несколько лет назад, то тогда ипотечные кредиты выдавались под более высокие ставки, нежели сейчас, поэтому целесообразно пропагандировать снижение ставок по ипотечному кредиту посредством рефинансирования. Этот момент достаточно активно распространяется среди населения края, которое активно обращается за сниженным процентом. АО «Кубанское ипотечное агентство» является региональным оператором Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) в Краснодарском крае.

Государственная подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» так же повлияла на ипотечное кредитование, а оно в свою очередь на выполнение социально-экономической программы региона. В период с 2014 по 2017 год данная подпрограмма для молодых семей позволила с участием ипотечного кредита улучшить жилищные условия 782 молодых семей Краснодарского края. Поддержка была осуществлена посредством федерального, краевого и местного бюджетов.

О том, что основные цели госпрограммы «Жилище» достигнуты, говорить пока рано. Достаточного снижения стоимости недвижимости пока не произошло, так же, как и процента семей, имеющих удовлетворительные жилищные условия. Но имеются определенные успехи. Например:

- постепенно увеличивается доля частного жилья населения края;
- развивается ипотечное кредитование в крае;
- объемы сданного в эксплуатацию жилого фонда растут;

- модернизируется инфраструктура городов за счет использования средств бюджета и граждан;
- постепенно организуется переселение граждан из ветхого жилья, аварийного жилья.

С каждым годом социальные программы все больше прорабатываются. На начало 2018 года принять участие в подобной подпрограмме пожелали более тысячи семей края, которые нуждаются в улучшении условий жилья.

На поддержку рынка ипотечного кредитования в 2018 году было направлено 359 миллионов рублей, что позволило 859 семьям края улучшить свои жилищные условия. Эта цифра сравнительно выше, чем показатели 2015-2017 годов.

Объем бюджетного финансирования подпрограммы «Жилище» в 2018 году был предусмотрен в сумме 5 203 143,3 тыс. рублей, в т.ч. за счет средств:

- федерального бюджета – 2 885 294,7 тыс. рублей (межбюджетные трансферты на реализацию мероприятий по развитию коммунальной инфраструктуры в городе Геленджике путем заключения концессионного соглашения – 2 000 000 тыс. рублей; субсидии на мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства (приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье») – 845 792,6 тыс. рублей);

- субсидии на предоставление социальных выплат молодым семьям на приобретение (строительство) жилья – 31 564,5 тыс. рублей;

- субвенции на обеспечение жилыми помещениями граждан, уволенных с военной службы (службы), и приравненных к ним лиц – 7 937,6 тыс. рублей);

- краевого бюджета – 2 317 848,6 тыс. рублей.

За отчетный год кассовые расходы главных распорядителей бюджетных средств составили 4 977 942,9 тыс. рублей, или 95,7 % от предусмотренного лимита, в т.ч. за счет средств:

- федерального бюджета – 2 854 808,7 тыс. рублей, или 98,9 %;

- краевого бюджета – 2 123 134,2 тыс. рублей, или 91,6 %.

Финансирование за счет средств местных бюджетов составило 427 805,9 тыс. рублей, или 97,3 % от объема, предусмотренного соглашениями с муниципальными образованиями [20].

В 2018 году в рамках программных мероприятий оказана государственная поддержка отдельным категориям граждан в виде предоставления социальных выплат:

1) молодым семьям на приобретение (строительство) жилья.

В отчетном году органами местного самоуправления муниципальных образований края выдано 295 свидетельств о праве на получение социальных выплат на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома (100 % от плана);

2) участникам программы «Накопительная ипотека».

Социальные выплаты перечислены на накопительные счета 1111 гражданам, подавшим заявления и заключившим договоры о предоставлении социальной выплаты (план – 1100 участников). За отчетный период 465 участников программы воспользовались социальной выплатой и улучшили свои жилищные условия (план – 350 человек);

3) 1 гражданину из числа реабилитированных лиц, утратившим жилые помещения в связи с репрессиями (план – 2 человека, выплаты на одного человека в 2018 году составляет 1 293,2 тыс. рублей, объем финансирования мероприятия позволяет предоставить единовременную денежную выплату только 1 гражданину);

4) 173 семьям на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита на приобретение жилого помещения во вновь возводимых (возведенных) многоквартирных домах или на строительство индивидуального жилого дома (план – 164 семьи).

Всего в 2018 году ипотечные жилищные кредиты получили 43 260 семей, что составляет 160,8% от плана, объем предоставленных ипотечных

жилищных кредитов выполнен с перевыполнением на 192,3% (77,7 млрд рублей);

5) в рамках переданных федеральных полномочий по обеспечению жильем граждан, уволенных с военной службы (службы), и приравненных к ним лиц, 4 семьи получили единовременную денежную выплату на приобретение (строительство) жилого помещения (план – 4 семьи);

б) спасателям профессиональных аварийно-спасательных служб, профессиональных аварийно-спасательных формирований Краснодарского края и проживающих совместно с ними членов семей и семей погибших спасателей. Социальную выплату получили 2 семьи спасателей (состоящие из 6 человек) из запланированных 3 семей (увеличение рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилья обусловили недостаточность средств краевого бюджета для 3 семей спасателей).

Финансирование из внебюджетных источников в рамках ипотечного жилищного кредитования привлечено в объеме 1 436 503,8 тыс. рублей, или 134,4 % от запланированного объема. По результатам реализации мероприятий 468 семей решили жилищную проблему при помощи социальных выплат на приобретение (строительство) жилья (план – 456 семей).

Таким образом, ипотечное кредитование – это, несомненно, решение вопроса жилья для многих семей. В совокупности с рядом региональных и государственных программ выполняется социально-экономическая программа не только Краснодарского края, но и всей России.

На рынке ипотечного кредитования предлагаются интересные условия, так же, согласно программам, имеются объекты недвижимости, которые прошли аккредитацию банков и готовы для реализации, поэтому потребитель не обязан искать дома, подходящие под стандарты банков. Объекты недвижимости, построенные в целях осуществления социально-экономической программы, уже соответствуют этим условиям.

Экономическая составляющая данной программы – инвестиции. С одной стороны – долгосрочные инвестиции населения в свое жилье, а не в съемное. С другой стороны – инвестиции края и застройщиков, у одних цель – решение социально-экономической проблемы региона, у других – прибыль от строительства и реализации готовых объектов. Не стоит забывать так же и про банки, которые как третья сторона так же заинтересованы в привлечении ипотечных сделок, которые приносят прибыль от процентов в долгосрочной перспективе, поскольку основной срок ипотечного кредитования – 15-30 лет.

Привлекательность Краснодарского края довольно широка. Население желает перебраться в южный регион, особенно из северных регионов, поскольку Краснодарский край имеет достаточно привлекательный и благоприятный климат для деятельности и проживания. Вдобавок к этому можно отдельно выделить уникальные природные ресурсы края, различные интересные достопримечательности, которые выстраивают высокоэффективный, конкурентоспособный туристско-рекреационный комплекс не только всероссийского, но и международного уровня. Он в свою очередь позволяет сформировать позитивный имидж всей страны в мире, а так же позволяет обеспечить население услугами, которые связаны с отдыхом, туризмом и лечением.

Краснодарский край является главным сельскохозяйственным регионом России. Здесь высоко развито сельскохозяйственное земледелие и животноводство. Сельскохозяйственные угодья региона обеспечивают 7,8% объема отечественного производства отрасли. Из них 11,5% - это продукция растениеводства, а 5,3% - животноводства. На край приходится около 13 тысяч сельскохозяйственных предприятий. Отсюда и стремление население перебираться в Краснодарский край.

Ипотечное кредитование – это существенный фактор всего экономического потенциала региона.

Во-первых, активное развитие ипотечного кредитования способно сказаться на состоянии экономики. Если рассматривать не только жилищное,

но и промышленное ипотечное кредитование, то можно заметить, что оно позволяет совершенствовать производства, тем самым повышая качество и конкурентоспособность продукции почти во всех сферах хозяйства. Это, несомненно, является хорошим трамплином для улучшения экономического потенциала региона.

Во-вторых, ипотечное кредитование влияет на жилищное строительство – отстраиваются новые объекты недвижимости, которые позже реализуются при помощи ипотечного кредита. Современное строительство жилья порождает спрос на различные изделия, используемые при возведении тех же жилых комплексов, а это в свою очередь является стимулятором развития многих отраслей экономики. К примеру, производство строительных конструкций и материалов, дорожное и строительное машиностроение, деревообработка, металлообработка, изготовление мебели, различных обоев, бытовой техники и прочего электрооборудования. Как можно заметить, здесь решается вопрос с рабочими местами не только в самом регионе, но и в стране в целом. Таким образом, ипотечное кредитование способно оказать положительное влияние на решение проблемы занятости в регионе. Ипотечное кредитование может сгладить последствия безработицы: зачастую из-за жесткой территориальной привязки строительства в производство могут быть вовлечены дополнительные местные рабочие силы. Так же ипотечное кредитование является одним из двигателей мобильности трудовых ресурсов.

Также, человек, у которого есть свой угол, и неважно будь то большой частный дом или уютная небольшая квартира, более устойчив психологически. Этот человек способен создавать семью, где спокойно растит своих детей. Ипотечное кредитование улучшает, в том числе, и здоровье всей нации, поскольку обеспечиваются хорошие жилищно-бытовые условия. В связи со всеми вышеперечисленными моментами увеличивается продолжительность жизни человека, что, соответственно, способно повлиять на увеличение трудоспособности населения края.

В-третьих, ипотечное кредитование вовлекает в систему кредитных отношений различное количество предприятий и большую массу населения – квартирные собственники, владельцы земельных участков и наделов, а также прочего недвижимого имущества. В этой области банковский кредит позволяет какой-то степени заменить государственное финансирование. В связи с этим прослеживается повышение уровня инвестиционной активности хозяйствующих субъектов и банковской системы; свободные финансовые ресурсы достаточно широко начинают вовлекаться в инвестиционный процесс.

В-четвертых, недвижимый жилой объект становится важным фактором, который стимулирует население сберегать, поскольку жилье является довольно дорогим товаром. Это так же позволяет формировать инвестиционные ресурсы.

Все эти моменты оказывают положительное влияние на социальном и экономическом развитии региона. Можно сделать вывод, что данный вид кредитования, несомненно, является довольно перспективным направлением банковской деятельности и инструментом выполнения социально-экономической программы целого региона.

ГЛАВА 3. НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ

3.1 Пути снижения рисков ипотечного кредитования

Банковские операции подвержены различным рискам и, ипотечное кредитование не является исключением. Рисков довольно много, и они вызываются различными причинами – экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими. У рисков так же имеются и различные источники: макроэкономическое состояние, уровень жизни населения страны, кредитно-финансовая политика страны, инвестиционно-кредитные технологии и инструменты, ипотечные стандарты, стоимость недвижимости и прочее. Обязательным условием работы любого кредитного учреждения является максимальное снятие ипотечных рисков. Основу ипотечного менеджмента составляет анализ рисков, контроль за рисками и управление ими [43, с. 112].

Для большинства людей ипотечный кредит – это наиболее выгодный способ решить жилищную проблему. При оформлении ипотечного кредита банк проверяет платежеспособность клиента и только потом уже выдает кредит. Страховые компании в свою очередь обязуются страховать риски кредита.

Плюсом ипотечного кредитования является то, что заемщик оплачивает собственное жилье, а не аренду чужой собственности.

В Краснодарском крае востребованность данного вида кредитования только растет, но сам кредит является рискованным как для заемщика, так и для кредитора, поскольку в системе законодательства некоторые юридические стороны требуют доработок [43, с. 113].

В стране относительная экономическая нестабильность, а также постоянно меняется курс рубля и, как следствие, происходят «скачки» процентных ставок по кредиту, которые устанавливаются банками.

Вот некоторые характерные ипотечные риски [47, с. 32-33].

Риск №1. Процентные ставки способны измениться, поскольку они зависят от уровня инфляции. Для кредитора установленная процентная ставка рискованна, так как уменьшается прибыльность денежных операций, предусмотренных в договоре ипотечного кредита. Данное явление вызывается ростом инфляции, а это невыгодно кредитору несбалансированностью активов и пассивов.

Это способно привести к тому, что заемщик будет досрочно погашать ипотечный кредит. Есть вариант, когда устанавливается фиксированный процент, который более оптимален для низкого уровня инфляции – это классический вариант. Но, если уровень инфляции повышается, то банк не может покрывать затраты, которые несет при оформлении кредита. В таком случае банку более выгодно давать кредит по «плавающей» процентной ставке.

Риск №2. Рыночный риск проявляет себя, когда происходит внезапный спад цен на жилье. Заемщик приобретает по кредиту более дорогое жилье, но позже снижается реальная стоимость этого жилья. В таком случае заемщик просто переплачивает за купленное жилье.

Риск №3. Изменение валютного курса – тоже риск. Данный риск опасен для заемщиков. Ипотечный кредит оформляют в долларовом (евро) исчислении, и обязательства по кредиту рассчитываются в этом эквиваленте, а во множестве случаев доходы заемщика, как правило, в рублевом номинале.

Риск №4. Риск снижения кредитоспособности заемщика – это риск неплатежа; несвоевременная уплата или абсолютная неуплата по обязательствам ипотечного кредита. В таком случае для того, чтобы обезопасить себя, банк делает расчет ежемесячного платежа, исходя из доходов заемщика. Например, рыночная стоимость залога составляет 50-85% от стоимости кредита, а по залогу квартиры в Российской Федерации данный риск снижается, но не на все 100%.

Согласно законодательству Российской Федерации практически невозможно выселить должника из жилья, если оно единственное. При оформлении кредита нужно учитывать, что существует страхование ипотечных рисков.

Риск №5. Утрата трудоспособности заемщика – еще один риск ипотечного кредитования. В таком случае банк предлагает страховать жизнь заемщика. Если заемщик утратит трудоспособность, то уплата ипотечного кредита перейдет на страховую компанию.

Риск №6. Существуют также имущественные риски, которые имеют отношение к объектам залога. К таким рискам относятся: повреждение имущества, утрата прав собственности на имущество, которое и представляет из себя залог. Но, например, от пожара или затопления имущество заемщика страхуют.

Утратить права собственности на объект залога заемщик может после заключенной сделки по купле-продаже жилья. В данном случае обнаруживаются существующие обоснованные претензии в отношении заложенного объекта недвижимости. И при этом невозможно застраховать объект залога, так как возможно такое, что заемщик должен будет исполнять обязательство по возврату кредита за жилье, которым он уже не владеет.

На практике сложилось так, что нужно обязательно страховать три основных риска ипотечного кредитования:

1. Жизнь и здоровье заемщика;
2. Риск утраты или повреждения объекта залога;
3. Риск утраты или ограничения права собственности на объект залога (титульное страхование).

По ипотечному страхованию затраты несет заемщик. Такие затраты оказываются в среднем около 1,5% от стоимости ипотечного кредита. Тариф страхования жизни и здоровья заемщика зависит от разных показателей, но основным является возраст заемщика. К примеру, суммы страховых взносов для заемщиков в возрасте 18 лет составляют 0,37% страховой суммы в год, а

для заемщиков 60 лет эта цифра находится у отметки 3,44%. Также страхование жизни и здоровья опирается на род деятельности заемщика, состояния здоровья и прочее. Есть случаи, когда при крупных ипотечных сделках страховые компании запрашивают медицинское обследование заемщика, чтобы минимизировать риски. Как правило, данная процедура является нормой.

Другие два вида ипотечных рисков страхуются по фиксированному тарифу [45, с. 23].

Страхование риска утраты или повреждения недвижимого имущества (объекта залога) составляет около 0,28% страховой суммы в год, а по титульному страхованию – 0,37%. Титульное страхование рекомендательно оформляется в случае, если еще не прошло 3 года нахождения объекта недвижимости в собственности у предыдущего владельца. Минимизирует риск потери права собственности на приобретенную недвижимость в случае появления иных лиц, претендующих по закону на данное жилье. Размер страхового покрытия (это сумма, которую выплатит страховая компания при наступлении страхового случая) должен быть не меньше чем размер кредита плюс 10% от этой суммы. В среднем все три вида страхования обойдутся заемщику примерно в 1% от суммы страхового покрытия (и соответственно кредита) в год. Выгодоприобретателем (то есть получателем страховой выплаты) по договорам страхования должен быть банк. То есть при наступлении страхового случая страховая компания выплатит за заемщика банку все, что не смог выплатить заемщик [43, с. 114].

Затраты по страхованию несет заемщик, но при наступлении страхового случая все выплаты, за редким исключением, будут проводиться в пользу банка. Заемщик также имеет право страховать и свои риски, но за дополнительную плату, но данное страхование уже не будет иметь отношения к самому ипотечному кредиту.

В случае разорения банка заемщику не стоит ни радоваться, ни переживать. Поскольку, с одной стороны, кредиторы банка, который

разорился, ни в коем случае не забудут взыскать с него долг, а с другой стороны, при смене кредитора условия кредитного договора не могут быть пересмотрены. То есть никто не вправе требовать от заемщика возвращать всю сумму сразу же и в полном объеме. Просто сменится выгодоприобретатель, в пользу которого заемщик будет выплачивать остаток суммы ипотечного кредита и соответствующие проценты [43, с. 115].

Рынок ипотечного кредитования Краснодарского края начал стабильно расти и развиваться после кризиса 2008 года вместе со всем рынком ипотечного кредитования Российской Федерации. На рынок ипотечного кредитования хорошо повлияло введение экономических санкций против страны, что сказалось на ипотечном кредитовании и в регионах. Из-за роста инфляционных ожиданий в 2014 году, а также невозможности дальнейшего сдерживания искусственным путем национальной валюты, Центральный банк поднял ключевую ставку до 17%. После этого произошел обвал рубля и стремительный рост инфляции. Многие банки пересмотрели свои условия выдачи кредитов заемщику. Затем кредитные организации банки начали повышать процентные ставки по ипотечному кредиту, что соответственно и привело к росту средневзвешенной процентной ставки, причем сразу на несколько процентных пунктов. Все это привело к резкому снижению объемов ипотечного кредитования, особенно в 2015 году.

Согласно данным Росстата, в настоящий момент лишь 1% населения страны может приобрести жилье самостоятельно и без оформления ипотечного кредита [73].

В такой ситуации видно, что большая часть населения страны ищет различные пути решить свою жилищную проблему, и тогда ипотечный кредит становится наиболее выгодной идеей, как для населения, так и для страны в целом. В период нестабильной экономики (2014-2015 года) ипотечное кредитование в Краснодарском крае только начинало набирать обороты, и естественно, что возникало множество различных проблем развития данного вида кредитования, которые нужно стремительно решать.

Для того, чтобы выискивать какие-либо пути решения проблем, нужно в первую очередь найти причины их появления. За последние 3 года список проблем ипотечного кредитования стал немного больше. Ипотечный кредит в крае, как и во всей стране в процессе развития, но пока еще не занял того места, которое смогло бы полностью помочь населению в решении жилищной проблемы и, соответственно, стать активным элементом, помогающим выполнять социально-экономическую программу как регионов, так и всей страны.

Происходит это из-за причин, которые подразделяются на внутренние и внешние [50].

К внутренним проблемам относят:

- затягивание сроков рассмотрения ипотечной заявки в банке. В идеале заявка должна быть рассмотрена андеррайтерами банка в течение пары дней с того момента как заемщик подал все необходимые документы, учитывая, что объектом залога будет являться квартира, а ее собственник – это физическое лицо. Если собственником является юридическое лицо, то ситуацию можно рассматривать с двух сторон: достаточно быстрое решение по заявке на ипотечный кредит, буквально 1-2 дня, но в случае, когда объект недвижимости заранее получил аккредитацию банка; либо достаточно долгое принятие решения, затягивающееся на несколько недель, ввиду отсутствия аккредитации у банка, соответственно, ее нужно получать.

- банком может быть одобрена сумма кредита, которая отлична от желаемой клиентом суммы (в меньшую сторону соответственно);

- дополнительные расходы, которые порой являются достаточно весомыми (примером может послужить сбор необходимых платных документов и справок, исправление технических паспортов на объект недвижимости, расходы риэлтерскому агентству, хоть последние два момента последнее время берут на себя продавцы недвижимости, но бывают случаи, когда по договоренности этим занимаются покупатели за свои средства);

- выбор объекта недвижимости – один из главных вопросов, так как каждый объект должен попадать под различные требования и нормы (к примеру, отсутствие хотя бы малейшей перепланировки в квартире, износ дома не должен быть выше 40%, отсутствие несовершеннолетних собственников, поскольку некоторые банки даже не берутся работать за наличием такового).

При внутренних проблемах ипотечного кредитования имеются и внешние проблемы, а именно:

- недостаточная платежеспособность граждан края, учитывая расценки на недвижимость в нем;

- наличие завышенных цен на недвижимость в крае;

- отсутствие достаточного количества законных объектов-новостроек, наличие большого количества недвижимости со статусом «жилое помещение», особенно в городе Сочи, что является довольно опасным явлением, с которым банки работать не хотят, поскольку никогда не знаешь, когда примут решение о сносе незаконной постройки;

- отсутствие системы совершенствования законодательства в области недвижимости и реализация на практике;

- различные социальные проблемы края;

- наличие недостаточного развития инфраструктуры рынка недвижимости и строительства жилых объектов;

- проблемы, основанные на нестабильности экономической ситуации;

- в сравнении с зарубежными практиками и текущей платежеспособностью в крае имеется наличие достаточно высокой стоимости ипотечных кредитов;

- рынок ипотечного кредитования сильно монополизирован;

- отсутствие более различных и интересных социальных льготных ипотечных программ.

К одной из проблем Краснодарского края можно отнести так же отсутствие схемы, в рамках которой могли бы активно работать все

участники ипотечного рынка, начиная от агентств недвижимости, застройщиков, оценочных компаний и, заканчивая страховыми компаниями.

Рассмотрим некоторые проблемы более подробно.

Согласно данным Центрального банка Российской Федерации каждый 25-й ипотечный кредит в 2018 году просрочен [73]. В 2017 году этот показатель был совсем немного ниже – каждый 30-й кредит был просрочен. Рассматривая Краснодарский край, то он является в пятерке регионов по просроченным ипотечным кредитам. На край приходится 2,6 миллиардов рублей просроченной задолженности. Впереди только Москва – 16 миллиардов рублей, Московская область – 8 миллиардов рублей, Санкт-Петербург – 3,5 миллиардов рублей, Тюменская область – 3,2 миллиарда рублей. Увеличение объема просроченной задолженности основано в первую очередь на снижении доходов населения, связанное с ухудшением макроэкономической ситуации.

Таким образом, вышеперечисленные факторы позволяют сделать вывод об основных проблемах, влияющих на недостаточное развитие ипотечного кредитования в Краснодарском крае. Недостаточный уровень дохода граждан края – явный фактор, тормозящий влияние ипотечного кредитования на выполнение социально-экономической программы региона. Низкая платежеспособность не позволяет всем желающим приобрести заветные квадратные метры с текущими расценками на жилье в крае. Ввиду большого ценника на недвижимость в Краснодарском крае, ипотечное кредитование – единственный выход решения социально-экономической проблемы населения. В этой области содействие оказывает и государство на региональном уровне, создавая льготные условия по ипотечным программам. Решить в некоторой степени данную проблему могут более разнообразные и простые программы социального льготного ипотечного кредитования, но не без соответствующего финансирования со стороны государства, иначе банкам идти на это не будет никакого смысла. Существующие в настоящее время программы настолько сложны и подходят не всему желающему

населению, отсюда вытекает уже отдельная проблема, требующая упрощения государственных льготных социальных ипотечных программ.

Исследуя средний заработок населения, как страны, так и края можно заметить, что только 10% граждан имеют возможность оформить ипотечный кредит без вреда для себя. Между тем, улучшение жилищных условий требуется более 55% населения. Большое отрицательное влияние играет «серая» заработная плата. Хотя некоторые банки и идут на то, чтобы выдать заемщику кредит, учитывая все его доходы, в том числе скрытые и «серые», но все же совокупные обязательства по кредиту не должны превысить в итоге 40% от дохода гражданина. Но умышленно завысив свои доходы, заемщик имеет все шансы по итогу столкнуться с возможностью не выплатить ипотечный кредит, что и видно на примере Краснодарского края и его растущей просрочки. Решение в этом случае будет являться либо прорефинансировать кредит под меньшую процентную ставку, либо реализация объекта залога. Учитывая средний размер заработной платы в 2018 году, который в Краснодарском крае составил 32 857 рублей, то ипотечный кредит в этом регионе является сложно доступным, особенно в городах Черноморского побережья. Данная проблема может решиться только повышением благосостояния населения региона.

Отсюда видно, что ипотечный кредит выступает не сколько массовым продуктом, а сколько предложением исключительно лишь для определенных слоев населения края, которые имеют стабильный доход в виде официальной «белой заработной платы» и постоянную работу.

Две вышерассмотренные причины недостаточного развития ипотечного кредитования в Краснодарском крае – еще не полная картина проблем. Наличие высоких процентных ставок по ипотечному кредиту – третья причина. Эта проблема очень важна в сфере ипотечного кредитования.

Таблица 7 - Процентные ставки по ипотечному кредиту в Краснодарском крае в период 2013-2018 гг., % годовых [72]

Год	Процентная ставка
2013	13
2014	15
2015 (начало)	19,68
2015 (конец)	13,4
2016	13,5
2017	11,32
2018	9,6

Резкий рост может объясняться повышением ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации (с 10,5% до 17% годовых). Переплата при данных показателях невероятно большая и достигает до 200% в случае оформления заемщиком кредита на 25-30 лет. В течение всего 2015 года ипотечные процентные ставки снизились на 31,25%. В 2016 году ситуация немного сгладилась благодаря тому, что Центральный банк понизил ключевую ставку до 10% и продолжал осуществлять понижение. По состоянию на 28 октября 2019 года ключевая ставка Центрального Банка находится на отметке 6,5% годовых, отсюда и понижение по ипотечным ставкам.

Для сравнения рассмотрим ставки по ипотечному кредиту в России в зарубежных странах. Данные приведены в таблице 8.

Таблица 8 – Процентные ставки по ипотечному кредиту в России и в зарубежных странах в 2018 году [46]

Страна	Размер кредита	Срок	Ставка
Россия	до 80%	до 30 лет	от 9,6% до 14,25%
Великобритания	до 50%	до 20 лет	от 2,5% до 5%
Германия	до 60%	до 20 лет	от 1,9% до 2,5%
Испания	до 60%	до 40 лет	от 2% до 5%
Словакия	до 60%	до 30 лет	от 1,92% до 2,92%
США	до 50%	до 30 лет	от 3,5% до 5%
Швейцария	до 60%	до 15 лет	от 1,42% до 3%
Япония	до 90%	до 35 лет	от 1,21% до 2%

Как видно из таблицы 8, Россия занимает лидирующую позицию по размеру процентной ставки по ипотечному кредиту в сравнении с зарубежными странами. Стоимость квартир в России в среднем составляет от 2 до 4 миллионов рублей. В столице отметка может быть выше. Среднестатистическая стоимость жилья в России намного превышает цену на недвижимость, к примеру, в США. В США дом с пятью комнатами можно приобрести от 60 до 150 тысяч долларов. Ипотечное кредитование в США пользуется популярностью. В России существуют банки с лучшими условиями ипотечного кредитования, но в США взять кредит на квартиру проще. Количество жилья, купленного в США в долг, перешагнуло отметку 90% от общего числа сделок с недвижимостью. В России доля купленных квартир в ипотеку в разы меньше.

В странах Европы дела с ипотекой тоже обстоят по-разному. Из всех европейских стран самые низкие процентные ставки в Германии. Там чаще всего первые 10 лет выплачиваются проценты, а уже потом – тело кредита. Соглашаясь на это, заемщик получает рекордно низкую ставку кредитования. Например, в Commerzbank она составит 0,93% годовых. Те, кто хочет рассчитаться побыстрее, выплачивая одновременно и проценты, и основную сумму кредита, могут рассчитывать на 1,9-2,5% годовых.

В Испании ставка в разных банках варьируется от 2% до 5% годовых, сумма первоначального взноса – от 20% до 40% стоимости объекта. Займ может выдаваться на 20-30 лет. При этом испанские банки не склонны вести с заемщиками переговоры, когда дело касается просрочек по кредитам. На заложенное имущество налагается арест, а затем оно продается с торгов. Но именно на такие объекты банки охотно выдают кредиты новым заемщикам, причем чаще всего на льготных условиях.

Низкие ставки по ипотеке предлагают и банки Великобритании, но получить здесь кредит нелегко даже гражданам страны. Максимально возможный размер ипотечного кредита составляет около 50%, а штраф за досрочное погашение может составить от 1% до 3% от суммы кредита.

В Швейцарии ипотечные ставки колеблются от 1,42% до 3%, и кредиты выдаются в размере до 60% от суммы покупки, сроком на 5-15 лет, а затем продлеваются, причем, как правило, уже на более выгодных для заемщика условиях.

Столь низкие ставки в Японии и перечисленных европейских странах объясняются низкой инфляцией и высокими кредитными рейтингами этих государств. В еврозоне инфляция нулевая, в Японии — чуть выше нулевой отметки (+0,30 %), в Швейцарии — отрицательная (-0,90 %). Для сравнения, в России на начало 2019 года инфляция составляет +4,27%, а средняя ставка по ипотечным кредитам — 12%.

В Японии мало банков, специализирующихся на выдаче кредитов иностранцам, и в большинстве случаев для получения ипотеки требуется иметь постоянное место жительства или даже гражданство страны. Помимо этого, нужно зарабатывать 2–5 млн иен в год (18,4 тыс.-46 тыс. долл.). Срок кредитования составляет от 1–5 до 35 лет, размер займа — до 90% от стоимости объекта, а сумма кредита — от 1–10 млн до 100–200 млн иен.

Первичный рынок недвижимости в настоящий момент достаточно прозрачен. Строительством многоквартирных жилых домов занимается небольшое количество строительных компаний. Такой факт указывает на отсутствие здоровой конкуренции между застройщиками. За этим следует факт завышения цен на недвижимость, а затем искусственное удержание высокой стоимости жилой недвижимости. Из-за управляющих органов строительных компаний, которые желают получить как можно больше прибыли с реализованных объектов, у населения края отсутствует возможность приобретать жилой объект недвижимости на первичном рынке. В свою очередь, банки и другие кредитные организации, работающие с ипотечными кредитами, очень зависят от цен на недвижимость, которые устанавливают монопольные строительные компании.

Социальные льготные ипотечные программы – основной инструмент, при помощи которого население может решить свою жилищную проблему,

различные социальные задачи, а регион выполнить свою социально-экономическую программу. Но как показывает практика этих программ недостаточно, либо они очень сложны. Существует несколько льготных ипотечных программа, разработанных Правительством, а именно для молодых семей, военнослужащих, сотрудников полиции и МВД, молодых специалистов, учителей, ученых, с возможностью использования материнского капитала. Но все же эти программы нуждаются в неких доработках, поскольку они являются несомненной помощью для региона. Для большего интереса таких программ для банков, государству необходимо рассчитывать большие объемы финансирования, разработать более легкие программы, упростить их, расширить круг пользователей, и тогда эффект будет выше.

Рассмотрев особенности края, рынка ипотечного кредитования в нем, можно сказать, что рисков и проблем, тормозящих более активное развитие ипотечного кредитования все еще достаточно много, поэтому необходимо решать их как на уровне региона, так и на уровне государства, поскольку, в том числе и от данного вида кредитования зависит социально-экономическое положение региона.

3.2 Обеспечение доступности ипотечного кредитования в регионе

Несмотря на данные проблемы и недостатки, в ипотечном кредитовании наблюдаются и серьезные перспективы развития.

Президентский Совет по стратегическому развитию и приоритетным проектам утвердил проект «Ипотека и арендное жилье» на период до 2020 года, однако паспорт включает в себе срок до 2025 года, что указывает на то, что, возможна, программа будет продлена. Предполагается, что за указанный срок количество выданных ипотечных кредитов увеличится с 700 тыс. до 1,2

млн, а на строительство арендного жилья будет направлено около 100 млрд рублей.

Проект должен улучшить жилищные условия россиян и обеспечить наличие платежеспособного спроса на жилую недвижимость. В зависимости от предпочтений граждан – собственность или аренда — дифференцируются цели проекта.

Проект состоит из трех больших блоков [20]:

1. «Развитие жилищного строительства»;
2. «Повышение доступности ипотечного кредитования для граждан России»;
3. «Формирование и развитие рынка арендного жилья».

Первый блок предусматривает увеличение объемов жилищного строительства в стране с 85,3 млн кв. метров в 2015 году до 100 млн кв. метров в 2020-м. (Примечательно, что изначально амбиции были больше – 120 млн кв. метров.) При этом данные за 2016 год в проекте не представлены, а в 2017-м был спад до 81 млн кв. метров.

Высокие темпы строительства планируется обеспечить за счет вовлечения в оборот неэффективно используемых федеральных, региональных и муниципальных земель в городах, включая промышленные зоны, и обеспечения инфраструктурой земельных участков. Самое важное – это то, что по 20 миллиардов рублей каждый год должно направляться в регионы в целях помощи региональным застройщикам, которые в свою очередь перекинут их на улучшение инженерной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, на социальные объекты. Затем по 10 миллиардов должно быть направлены на реализацию возможностей программы «Жилище», а еще 10 миллиардов добавляет Министерство финансов.

По второму направлению – «Повышение доступности ипотечного кредитования для граждан России» – власти ставят задачу выйти на 1,2 млн выданных ипотечных кредитов к 2020-му. В деньгах это 2,2 трлн рублей

соответственно. Достичь указанных целей предполагается за счет формирования ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг с поручительством АИЖК и развития фабрики Ипотечных ценных бумаг, перевода ипотечного рынка в электронный формат (чиновники надеются, что эта мера поможет сделать ипотеку более удобной для граждан, снизит издержки банков и ускорит процесс выдачи кредитов) и внедрения лучших мировых практик ипотечного кредитования, в частности, рекомендаций ОЭСР по раскрытию условий кредитов, что позволит увеличить прозрачность ипотеки и снизить риски неплатежеспособности заемщиков.

Наконец, третий блок – «Формирование и развитие рынка арендного жилья» предусматривает, что в 2020 году в проекты будет вложено 20 млрд рублей. Другие целевые показатели (в частности, объемы) реализации программы названы не были, поскольку рынок новый и нужно еще понять «параметры и критерии такого жилья». Предполагается, что будет целый блок пилотных проектов, для того чтобы понять, как будет работать вообще в России цивилизованный рынок арендного жилья, поскольку страна его пока не имеет. Сегодня есть всего лишь порядка 1 млн кв. метров арендного жилья. Эти пилотные проекты будут создаваться в местах деловой активности, в крупных городах, рядом со строящимися предприятиями, а по результатам можно будет увидеть, насколько этот рынок сформировался и насколько он востребован в нашей стране. Этой работой занимается Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), которое должно реализовывать пилотные арендные проекты через механизм паевых инвестиционных фондов.

Ипотека становится феноменом современной экономики. О данном банковском продукте говорят ежедневно: в средствах массовой информации, на уроках в школах и ВУЗах, да и просто на соседнем рынке за углом.

Так как в ипотеке задействованы миллионы граждан, так или иначе, всем интересно следить за развитием этого направления, как в масштабном, так и в узком смысле.

Правительству и Центральному Банку Российской Федерации нужно последовательно выдерживать линию на снижение процентных ставок по ипотечному кредиту. Уменьшение процентных ставок по ипотечным кредитам возможно в случае, если макроэкономические и геополитические шоки будут отсутствовать. При этом факторе процентные ставки по ипотечным кредитам способны опуститься и до 8% в среднем в перспективе нескольких лет. При этом уровень инфляции должен находиться в пределах 3-4%.

В прошлом году Центральный Банк повышал ключевую ставку дважды (сентябрь и декабрь 2018). Но и, тем не менее, небольшие увеличения ключевой ставки не повлияли на объемы выдачи кредитов. В данный момент ключевая ставка Центрального Банка равна 6,5%. Для более низких процентных ставок по ипотечным кредитам нужно дальнейшее снижение ключевой ставки Центральным Банком России, тогда в свою очередь так же примутся удешевлять кредит.

Не особо востребована государственная программа для семей с маленькими детьми. Необходимо установить фиксированную льготную ставку по ипотеке в 4,5-5% (в зависимости от банка) на весь срок кредитования для данной категории граждан. В данный момент льготная процентная ставка субсидируется лишь первые 3-5 лет ипотечного кредитования. Спрос на ипотечные кредиты реально увеличится, если увеличить срок действия льготной процентной ставки по ипотечному кредиту.

Чтобы реализовать подобную программу необходимо дополнительно привлечь некоторые финансовые ресурсы:

- В 2020 году - 21,7 миллиарда рублей;
- В 2021 году - 30,6 миллиарда рублей.

Затем суммы будут переводиться в распоряжение края. Программа может охватить 600 тысяч семей.

Так же необходимо оказывать дальнейшую поддержку существующей новой льготной социальной ипотечной программе для семей, где рождается третий и последующий ребенок. Сутью программы является частичное погашение ипотечного кредита такой семьи в сумме 450 тысяч рублей.

С целью поддержки такой программы так же потребуются некоторые финансовые средства из федерального бюджета страны, которые будут перераспределяться в регионы. В 2020 году будет необходимо 28,6 миллиардов рублей, а в 2021 году – уже около 30 миллиардов рублей.

Необходимо разработать оптимальный доступный финансовый инструмент для поддержки индивидуального жилищного строительства.

В начале 2019 года в крае была введена новая норма резервирования для ипотечных кредитов, которые имеют минимальный первоначальный взнос. По ипотечному кредитованию коэффициент риска сразу был увеличен со 150 % до 200%. Это связано с тем, что регулятор обеспокоен увеличенными объемами одного из наиболее рискованных сегментов кредитования – ипотечным кредитованием с первоначальным взносом, который составляет менее 20%. Повышенный коэффициент резервирования сразу же отражается и в стоимости ипотечного кредита. Отсюда и тот факт, что для ипотечных кредитов, где первоначальный взнос 20% и более, процент будет, как правило, на 0,5-0,7% ниже, чем на ипотечный кредит, где первоначальный взнос менее 20%. В перспективе банки могут рассмотреть отказ от сделок, где первоначальный взнос составляет менее 20%, если это не просубсидировано государством, в этом случае все останется на своих местах, а население края сможет приобрести заветные квадратные метры с помощью развитых льготных социальных ипотечных программ дешевле, чем сейчас.

Также необходимо проработать новый закон по программе ипотечных каникул. Данный проект связан с облегчением финансовой нагрузки заемщика, который попал в затруднительную финансовую и жизненную ситуацию.

Имеется ряд ограничений на использование «ипотечных каникул». Ограничения касаются жилья, на которое взят кредит, – оно должно быть единственным (при этом на весь срок «каникул» жилье защищено от изъятия, т. е. на него не может быть обращено взыскание), а также стоимости кредита – до 15 млн. руб. Воспользоваться «ипотечными каникулами» можно только один раз за период кредита.

К трудным жизненным ситуациям относятся: безработица, подтвержденная регистрацией в органах занятости; инвалидность I или II групп; временная нетрудоспособность более двух месяцев подряд; снижение среднемесячного дохода заемщика на 30% и более; увеличение количества иждивенцев у заемщика.

Идея ипотечных каникул и продления сроков субсидирования процентной ставки для таких семей очень помогут. Это поможет многим молодым семьям принять решение о рождении второго ребенка. Синхронизация действий на федеральном и региональном уровне для поддержки семьи и детства – это именно то, что необходимо сегодня, чтобы помочь молодым семьям.

«Ипотечные каникулы» не должны никоим образом влиять на формирование резервов.

С учетом того, что ключевая ставка Центрального Банка на данный момент составляет 6,5%, ставки по ипотеке в настоящее время достаточно справедливы, но есть куда уменьшаться.

Ипотечный кредит в 2019-2020 году будет примерно на том же уровне, что и в 2018 году, возможно, некоторое удорожание. Например, Сбербанк России, который является лидером рынка, уже два раза за 2019 год поднимал ставки по ипотечному кредитованию. Данная особенность, скорее всего, сохранится в следующем году. Пока предпосылок к хорошему снижению ставок по ипотечному кредитованию не прослеживается.

С такой тенденцией ипотечное кредитование не имеет возможности расти в прежних темпах.

С другой стороны в настоящее время потенциал роста ставок представляется исчерпанным. Ожидается, что средняя процентная ставка по ипотечному кредитованию по итогу 2019 года составит на 1 п.п. больше, чем в 2018 году.

Для большего положительного влияния на ипотечное кредитование необходимо разработать и ввести новый законопроект, связанный с созданием специального дебетового счета в банках. Данный счет будет открываться потенциальными ипотечными заемщиками в целях накоплений первоначального взноса. Особенно сейчас такая идея очень актуальна, поскольку меньшая процентная ставка дается исключительно в случае, когда первоначальный взнос превышает 20%. Для большей безопасности привлеченных средств, такие счета будут открываться исключительно лишь в тех кредитных организациях, которые официально зарегистрированы в системе страхования вкладов. Таким образом, такой счет являлся бы неким аналогом вклада, но имеющим определенную цель с последующей реализацией ипотечного кредита. Но если в настоящее время страховое возмещение по обычным вкладам составляет 1,4 миллиона рублей, то по новому счету необходимо повысить порог гарантированного возмещения вплоть до 10 миллионов рублей.

Так же необходимо ввести и другие особенности депозитного вклада для накопления первоначального взноса по ипотечному кредиту:

- Повышенный процент по такому вкладу, который был бы чуть выше даже стандартного вклада;
- Минимальный срок установить в размере 1 года, чтобы заемщики имели возможность большего накопления средств для первоначального взноса;
- Возможность неограниченного пополнения вклада;
- Отсутствие снятия, поскольку основная цель – накопление;
- Установление льготной ипотечной процентной ставки для тех, кто имеет такой счет (но при условии, что на вкладе будет иметься сумма в

размере не менее 20% от стоимости выбранного объекта недвижимости) – отсюда уже разработка новой льготной программы на основе данного специального счета;

- Открытие подобного счета исключительно только в одном банке, а именно в том, в котором заемщик планирует в дальнейшем оформлять ипотечный кредит;
- Вкладчик будет иметь право отказаться от оформления ипотечного кредита, но с тем условием, что он заранее уведомит банк о своем решении;
- Кредитная организация будет иметь возможность отказать ввиду определенных условий (к примеру, отрицательная кредитная история или выявление неплатежеспособности) в оформлении ипотечного кредита, даже если вкладчик выполнит все вышеперечисленные условия по счету.

Подобный законопроект будет выгоден как для заемщиков, так и для банков. Для заемщиков будут накапливаться средства для первоначального взноса, а для банков выстроится определенная картина платежеспособности клиентов на основе периодичности взносов, их размеров, будет возможность проследить изменение накоплений. А так же, поскольку этот счет все же будет являться вкладом, то средства будут работать на благо банка.

Рассмотрим еще одну интересную идею – ипотечный кредит под 1%.

Данная ипотечная программа предлагается исключительно для жителей сельской местности с целью развития и этих областей. Поскольку в Краснодарском крае имеются и такие регионы, то подобная программа имеет место быть. Необязательно все должны быть сосредоточены в развитых городах вроде Краснодара или Черноморского побережья. Подобная программа выступала бы инструментом целевой программы по развитию сельских территорий края. Субсидирование осуществлялось бы тремя уровнями бюджета. Такую программу можно было бы приурочить к проекту

государственной программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2020-2025 годы».

Максимальный срок по такой программе составит не более 25 лет, процентная ставка будет в размере 1%. Механизм субсидирования будет таким же, как и по текущим льготным социальным ипотечным кредитам. Банкам возмещались бы недополученные доходы от предоставления ипотечного кредита для сельских местностей.

Общий объем средств, которые направили бы в качестве финансирования подобной целевой программы на период 2020-2025 годов, составил бы около 207 миллиардов рублей. Из федерального бюджета направилось бы около 122 миллиардов рублей, остальное – на регионе.

Необходимо внедрять больше льготных социальных программ по пониженным процентным ставкам, финансирование которых осуществлялось бы как из федерального, так и из регионального бюджета. Опираясь на текущие ставки, можно сказать, что они все еще довольно высоки как в крае, так и по стране в целом.

Таблица 9 - Ипотечные процентные ставки рейтинговых российских банков на покупку готового и строящегося жилья в 2019 году, % [72]

Наименование Банка	% ставка на приобретение готового жилья в ипотеку (% годовых)	% ставка на приобретение строящегося жилья в ипотеку (% годовых)
Сбербанк	11-12,6	8,8-12,1
ВТБ	10,1-12,1	10,1-12,1
Россельхозбанк	9,75-12,75	9,3-12,4
Газпромбанк	9,5-9,8	9,5-10,8
Райффайзенбанк	9,9-11	9,9-11
«Абсолют» Банк	11,75-16	11,75-16
Банк «Открытие»	9,6-11,9	9,6-11,9
Банк «Уралсиб»	10,7-11,9	10,3-11,5

Таким образом, можно заметить, что процентные ставки стремятся к снижению, но очень неуверенно, возвращаясь к росту, поэтому важно поддерживать правильную экономическую политику и политику в области ипотечного кредитования, стремясь разрабатывать различные программы, которые поспособствовали бы развитию всему направлению кредитования.

Ожидается, что по итогам четвертого квартала 2019 года средние ставки по ипотеке достигнут 9,2–9,3% (это исторический минимум) на фоне еще одного снижения ключевой ставки. Ниже 9% ставка опустится уже в первой половине 2020 года. Достижение уровня 8% по новым выдачам возможно и при ключевой ставке около 5,5%.

К снижению ставок банки подтолкнет усиливающаяся конкуренция. Борьбу за заемщика объясняется профицитом ликвидности банков на фоне слабого корпоративного кредитования и ожидаемого охлаждения необеспеченной розницы.

Дополнительный импульс рынку в 2020 году придаст новый виток сделок по рефинансированию ипотечных кредитов. При ставке ниже 9% на рынок выйдут заемщики, получавшие кредиты в конце 2016 года и в 2017 году по ставкам 11% и выше.

Снижение ставок ускорило бы в случае более быстрого развития рынка одностраншевых ипотечных ценных бумаг (ИЦБ), которые выпускаются под поручительство «Дом.РФ».

Среди других факторов, положительно влияющих на рынок ипотеки, аналитики называют существенный рост площади жилья, которое можно приобрести на средний ипотечный кредит (по итогам августа 2019 года это соотношение достигло 38 кв. м, что почти на 4 кв. м больше, чем в августе 2017 года), и популярность льготной «семейной ипотеки», позволяющей взять кредит по ставке ниже 6%.

Для активного развития ипотечного кредитования в регионе необходимо сократить сроки сбора необходимых документов и принятия кредитором решения о выдаче ипотечного жилищного кредита до одной недели, но так, чтобы это не ухудшило качество принимаемых кредитором решений.

В целях более активного развития ипотечного кредитования в крае необходимо внедрить определенные бесплатные услуги и операции по обслуживанию ипотечного кредита. Данная особенность соответственно

была бы доступна для заемщиков и большего привлечения клиентов. Данное предложение по определению должно идти рука об руку с компенсацией понесенных затрат для банка, а компенсацию должно совершать государство.

Развитие первичного рынка ипотечного кредитования и наличие конкуренции на нем – немаловажное введение. Конкуренция на рынке первичной недвижимости поспособствовала бы снижению стоимости самого ипотечного кредита, повысилась бы качество обслуживания. Для заемщиков с хорошей кредитной историей было бы неплохо ввести некие преимущества при оформлении ипотечного кредита, вроде пониженной ставки, упрощенного рассмотрения объекта недвижимости и прочее.

Необходимо привлекать в больших объемах долгосрочные ресурсы на рынок ипотечного жилищного кредитования. С этой целью нужно активно работать над развитием внутренней базы инвесторов и вкладчиков, предлагая повышенные ставки, создать определенные условия в области секьюритизации ипотечных активов для кредиторов, заниматься более активным развитием альтернативных форм привлечения долгосрочных ресурсов, повышать привлекательность рынка ипотечного кредитования для инвесторов. Для достижения цели по привлечению новых долгосрочных ресурсов в систему ипотечного кредитования, нужно:

- реализовывать меры по улучшению инвестиционного климата;
- создавать улучшенные условия по инвестированию ресурсов системы пенсионных накоплений и страховых резервов в ипотечные ценные бумаги;
- создать меры по оптимизации структуры и условий выпуска ипотечных ценных бумаг, которые максимально соответствовали бы спросу на рынке ценных бумаг;
- развивать при помощи АИЖК деятельность по оказанию организационной и технической поддержки, управлению процентным риском, деятельность по предоставлению гарантий поручительств эмитентам ипотечных ценных бумаг с целью повышения кредитного качества подобных ценных бумаг;

- создавать дополнительные условия для привлечения резервов и накоплений негосударственных пенсионных фондов в целях формирования наемного жилищного фонда, в том числе жилья, предоставляемого внаем на некоммерческих условиях.

Главная задача в области развития рынка ипотечного кредитования состоит в организации действующей системы обеспечения более доступным по цене объектом жилой недвижимости для россиян со средним достатком. Образование подобной организации позволит увеличить платежеспособный спрос населения; рынок ипотечного кредитования станет значительно активнее; в обороте будут больше участвовать личные накопления населения; активно будет развиваться отрасль строительства; экономика станет более подвижной.

Необходимо активно развивать строительную отрасль, которая непосредственно влияет на ипотечное кредитование в регионе. Поскольку цена на недвижимость в среднем по краю является достаточно высокой, то одним из выходов может быть строительство малометражных объектов недвижимости, стоимость которых, будет в разы меньше, а доступность для населения края – в разы больше, что позволит выполнять социально-экономическую программу региона. Необходимо так же регулировать возведение незаконных объектов недвижимости (каких в крае достаточно много), уменьшить строительство жилых помещений, которые зачастую не подходят для ипотечного кредитования. Законно возведенная недвижимость по определению основное решение жилищного вопроса.

Касаемо рынка занятости, то активное развитие сферы строительства привлечет к себе дополнительные трудовые ресурсы, что так же повлияет на выполнение социально-экономической программы края.

Требуется активная разработка новых льготных программ, которые отвечали бы требованиям общества, упрощение действующих льготных социальных ипотечных программ, которые в настоящее время достаточно сложны и не все желающие попадают под ту или иную программу. С этой

целью вытекает новое предложение, а именно – большее финансирование от государства, в том числе на уровне регионов и местных образований.

Ипотечное кредитование и его активное развитие способно положительно повлиять на социальную стабильность, удовлетворяя потребности населения в жилье, тем самым помогая выполнить социально-экономическую программу, как регионов, так и страны в целом.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основе проведенного анализа ипотечного кредитования можно сделать вывод, что в Краснодарском крае данный вид кредитования пользуется довольно большим спросом. Объяснить данную особенность можно довольно просто – только так население сможет приобрести свое собственное жилье, если не имеет свободных средств, и как, следствие, таким образом, с помощью ипотечного кредитования выполняется социально-экономическая программа как региона, так и всей России в целом.

В настоящее время лишь 1% населения страны может позволить себе приобрести жилье самостоятельно и без оформления ипотечного кредита.

В такой ситуации видно, что большая часть населения страны ищет различные пути решить свою жилищную проблему, и тогда ипотечный кредит становится наиболее выгодной идеей, как для регионов, так и для страны в целом.

Рынок недвижимости Краснодара и Краснодарского края – как жилой, так и коммерческий сегмент – динамично развиваются. Регион занимает лидирующие позиции в Южном федеральном округе по объемам нового строительства и выданных ипотечных кредитов, как следствие. Важно заметить, что более половины доли рынка ипотечного кредитования занимают банки с государственным участием. Но все же уровень развития ипотечного кредитования в России отстает от уровня развития данного вида кредитования в зарубежных странах.

Численность населения Краснодара по состоянию на 2019 год превысила 900 тысяч человек и неуклонно растет, в том числе из-за благоприятных климатических условий, привлекающих в регион переселенцев с «севера». Властями ставится задача достижения городом статуса «миллионника». В 2019 численность населения всего Краснодарского края так же увеличилось и составляет теперь 5 648 254 человек. Эти факторы

являются важнейшими стимулами развития рынка недвижимости и рынка ипотечного кредитования Краснодара и Краснодарского края.

Стоимость квадратных метров будет и далее расти, поэтому покупка недвижимость на территории Краснодарского края, а особенно в Черноморском регионе является, однозначно, перспективной.

Ипотечное кредитование развивается и дает возможность населению реализовать себя в своем будущем. Но у данного вида кредитования имеются и проблемные стороны. Главной проблемой более активного развития ипотечного кредитования остается процентная ставка по кредитам, которая в разы выше, чем в зарубежных странах. Еще одной острой проблемой является отсутствие долгосрочных, достаточно дешевых источников кредитных ресурсов, обеспечивающих возможность выдавать непрерывно ипотечные кредиты населению в нужных масштабах.

Важно уделить особое внимание разработке проектов, которые смогли бы усовершенствовать программу ипотечного кредитования, и тогда любая семья будет в состоянии приобрести необходимое жилье без лишних сложностей. Ипотечное кредитование должно быть простым и доступным.

В 2018 году российские банки выдали почти 1,5 млн ипотечных кредитов общей суммой 3 трлн рублей. В 2018 года Краснодарский край по объему выдачи ипотеки в очередной раз стал лидером в ЮФО. В объемах выданные ипотечные кредиты увеличились на 49% по сравнению с 37% прошлого года, и тем самым, достигли рекордного значения за всю историю развития российского ипотечного рынка. Основные причины увеличения объемов выдач заключаются в уменьшении процентных ставок, стабильной цене на объекты недвижимости и увеличении выданных кредитов, первоначальный взнос которых составил меньше 20%.

Позитивным фактором для роста рынка ипотечного кредитования является снижение процентных ставок. По сравнению с 2017 годом средняя ставка по ипотечному кредиту снизилась на 1% — с 10,6% до 9,6%. В Краснодаре и Краснодарском крае ставки по ипотеке падают и становятся все

более доступными для населения. В 2020 году кредиты на покупку жилья могут «подешеветь», если не произойдет скачков инфляции. Но вместе с этим все же существует одно «но» - доходы, и как следствие, платежеспособность населения достаточно невысоки, что замедляет развитие ипотечного кредитования. Снижение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам до достижения пятилетнего минимума, несомненно, влияет на дальнейшее положительное развитие данного вида кредитования как в России, так и в регионах.

В 2016-2018 году в ЮФО больше всего средств получили жители Краснодарского края, Ростовской и Волгоградской областей. Традиционно первое место оставляет за собой Краснодарский край, который только наращивает объем выдач по ипотечным кредитам.

В Краснодарском крае покупатели жилья могут сэкономить, воспользовавшись специальными государственными ипотечными программами. Данные государственные программы помогают в оформлении ипотечного кредита по более выгодным процентным ставкам и условиям, чем стандартная программа, и как следствие помогают выполнить социально-экономическую программу региона, решая жилищную проблему населения региона.

Ипотечный кредит в Краснодарском крае развивается, но пока еще не занял того места, которое смогло бы полностью помочь населению страны в решении жилищной проблемы. Ограниченная платежеспособность граждан, завышенная цена на объекты недвижимости, неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства, высокая стоимость ипотечных кредитов в сравнении с доходами населения, недостаточное количество наиболее доступных социальных ипотечных программ – все это основные проблемы рынка ипотечного кредитования не только края, но и всей России, которые тормозят его активное развитие. Как следствие, социально-экономическая программа региона с помощью ипотечного кредитования не способна выполняться теми желаемыми высокими темпами. Ведь даже если

рассмотреть существующие государственные социальные ипотечные программы, то все они довольно ограничены, не все желающие могут попасть под те или иные стандарты, оформление является довольно сложным и многоступенчатым, поскольку субсидирование осуществляется государством. И только 15% населения страны способны со своими доходами взять ипотечный кредит для решения своей жилищной проблемы, а в улучшении нуждаются около 60% россиян. Таким образом, решение или сглаживание вышеперечисленных проблем стоит достаточно остро, и влияет как на рынок ипотечного кредитования, так и на выполнение социально-экономической программы региона посредством него.

Главная задача в области развития рынка ипотечного кредитования состоит в организации действующей системы обеспечения более доступным по цене объектом жилой недвижимости для россиян со средним достатком. Образование подобной организации позволит увеличить платежеспособный спрос населения; рынок ипотечного кредитования станет значительно активнее; в обороте будут больше участвовать личные накопления населения; активно будет развиваться отрасль строительства; экономика станет более подвижной.

Необходимо активно развивать строительную отрасль, которая непосредственно влияет на ипотечное кредитование в регионе. Поскольку цена на недвижимость в среднем по краю является достаточно высокой, то одним из выходов может быть строительство малометражных объектов недвижимости, стоимость которых, будет в разы меньше, а доступность для населения края – в разы больше, что позволит выполнять социально-экономическую программу региона. Необходимо так же регулировать возведение незаконных объектов недвижимости (каких в крае достаточно много), уменьшить строительство жилых помещений, которые зачастую не подходят для ипотечного кредитования. Законно возведенная недвижимость по определению основное решение жилищного вопроса.

Касаемо рынка занятости, то активное развитие сферы строительства привлечет к себе дополнительные трудовые ресурсы, что так же повлияет на выполнение социально-экономической программы края.

Требуется активная разработка новых льготных программ, которые отвечали бы требованиям общества, упрощение действующих льготных социальных ипотечных программ, которые в настоящее время достаточно сложны и не все желающие попадают под ту или иную программу. С этой целью вытекает новое предложение, а именно – большее финансирование от государства, в том числе на уровне регионов и местных образований.

Учитывая все проблемы и недостатки развития данного вида кредитования, имеются и достаточно весомые перспективы развития.

В настоящий же момент можно заметить, что процентные ставки стремятся к снижению, но очень неуверенно, возвращаясь к росту, поэтому важно поддерживать правильную экономическую политику и политику в области ипотечного кредитования, стремясь разрабатывать различные программы, которые поспособствовали бы развитию всему направлению кредитования. Предсказать размер ставок на долгосрочный период крайне сложно, но критичного повышения пока не наблюдается.

Так же недостаточно востребована государственная социальная программа для семей с маленькими детьми. Необходимо установить фиксированную льготную ставку по ипотеке в 4,5% на весь срок кредитования для данной категории граждан. В настоящее время льготная ставка субсидируется лишь первые 3-5 лет кредитования. С увеличением срока действия льготной ставки спрос на такие кредиты действительно увеличится. В ближайшем будущем программа сможет охватить 600 тысяч семей.

Ипотечное кредитование и его активное развитие способно положительно повлиять на социальную нестабильность, удовлетворяя потребности населения в жилье, тем самым помогая выполнить социально-экономическую программу, как регионов, так и страны в целом.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 N 11-ФКЗ): [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 03.09.2019).

2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 26.01.1996 N 14-ФЗ Часть 2 (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.07.2019): [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 03.09.2019).

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.08.2019). [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 03.09.2019).

4. Налоговый Кодекс Российской Федерации часть 2 (НК РФ ч.2) от 05.08.2000 года N 117-ФЗ (с изменениями от 29.09.2019): [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (дата обращения: 04.10.2019).

5. Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» от 10.07.2002 № 86-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 18.07.2019): [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37570/ (дата обращения: 03.09.2019).

6. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 г. N 395-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.07.2019): [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842/ (дата обращения: 03.09.2016).

7. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ (с изменениями от 02.08.2019): [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 04.09.2019).

8. Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 N 152-ФЗ (с изм. от 02.08.2019): [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997/ (дата обращения: 04.09.2019).

9. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (с изм. и доп. от 02.08.2019): [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 04.09.2019).

10. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изм. от 28.11.2018): [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 04.09.2019).

11. Федеральный закон от 3 июля 2019 г. N 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния»: [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_328152/ (дата обращения: 06.09.2019).

12. Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (с изменениями от 06.04.2015 N 68-ФЗ (ред. 19.12.2016)): [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_48957/ (дата обращения: 09.09.2019).

13. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 218-ФЗ «О кредитных историях» (с изменениями от 01.05.2019): [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51043/ (дата обращения: 10.09.2019).

14. Федеральный закон от 25 октября 2002 г. N 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» (с изменениями от 07.06.2017): [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39323/ (дата обращения: 10.09.2019).

15. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 г. N 395-ФЗ (с изменениями от 26.07.2019): [Электронный ресурс] // http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842/ (дата обращения: 11.09.2019).

16. Указ Президента Российской Федерации от 20 апреля 2005 г. N 449 «Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»: [Электронный ресурс] // http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52982/ (дата обращения: 11.09.2019).

17. Постановление от 17 декабря 2010 г. N 1050 «О Федеральной целевой программе «Жилище» (с изменениями от 26.05.2019): [Электронный ресурс] // <https://rosreestr.ru/upload/Doc/17-upr/Текст%20документа.pdf> (дата обращения: 02.09.2019).

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 20 апреля 2015 г. N 373 (ред. от 23.10.2019) «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»: [Электронный ресурс] // URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178390/ (дата обращения: 28.10.2019).

19. Постановление Правительства РФ «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» от 26.08.1996 №1010: [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_99723/ (дата обращения: 05.09.2019).

20. Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 16 ноября 2015 г. N 1038 «Об утверждении государственной программы Краснодарского края «Комплексное и устойчивое развитие Краснодарского края в сфере строительства и архитектуры» (с изменениями от 20.08.2019): [Электронный ресурс] // URL: <http://docs.cntd.ru/document/430678790> (дата обращения: 01.09.2019).

21. Распоряжение Правительства РФ «Об утверждении Приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» от 19.10.2016 N 8: [Электронный ресурс] //URL:<http://government.ru/media/files/TfRpAuicTJDKuwCENB1sHMUsQILtj77g.pdf> (дата обращения: 05.09.2019).

22. Батырова Д.С., Сазонов С.П. Современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в России [Текст] // Актуальные вопросы экономических наук. – 2016. - №53. – С. 110-114.

23. Белотелова Н.П. Деньги. Кредит. Банки: Учебник / Н. П. Белотелова, Ж. С. Белотелова. — 4-е изд. — М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2014. — 400 с.

24. Бузырев В. В. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях / В. В. Бузырев, Л. Г. Селютина. - СПб.: СПбГЭУ, 2014. - 335 с.

25. Вахабов Э.Н., Мамедова Ч.Н. Банковская конкуренция в России на примере ипотечного кредитования // Вестник Университета (Государственный университет управления). - 2016. – № 4. – С. 113-118.

26. Горшков Р.К., Дикарева В.А. Формирование рынка доступного жилья в России. - Издательство Ассоциации строительных вузов, 2014. – 152 с.

27. Грудцына Л.Ю., Козлова И.Н. Комментарий жилищного законодательства (Юридический справочник) / Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова. — М.: Эксмо, 2016. - 368 с.

28. Довдиенко, И. В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Учеб. пособие для студентов вузов / И. В. Довдиенко, В. З. Черняк. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014. - 464 с.

29. Заборовская А.Е., Заборовский В.Е. Развитие ипотечного кредитования в России [Текст] // Фундаментальные исследования. – 2017. – № 8-2. – С. 386-391.

30. Королькова Д.И. Региональные рынки ипотечного жилищного кредитования: современное состояние и возможные тенденции развития. // Сборник материалов международных научно-практических конференций. Под редакцией А.А. Коротких. Издательство: Индивидуальный предприниматель Коротких Алиса Анатольевна (Москва). - 2018. – С. 110-114.

31. Коростелева Т.С., Целин В.Е. Анализ современных форм государственной поддержки ипотечного кредитования в РФ как фактора роста доступности ипотечного кредитования для населения // Жилищные стратегии. – 2018. - Том 5. - №2. – С. 153-170.

32. Коростелева Т.С. Ипотечные кризисы современной России: региональные особенности и политика преодоления // Региональная экономика: теория и практика. – 2016. - №5 (428). – С. 137-150.

33. Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования / под ред. Н.Б. Косаревой. — М.: Фонд «Институт экономики города», 2014. – 310 с.

34. Косарева Н.Б., Копейкин А.Б., Рогожина Н.Н. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации: Пособие. - М.: ИД Дело РАНХиГС, 2014. - 256 с.

35. Куликова Л.И., Ивановская А.В. Учет операций по ипотеке в коммерческих организациях [Текст]: монография. - Москва: Проспект, 2016. - 129 с.
36. Лаврушин О. И. Банковское дело. Современная система кредитования / О.И. Лаврушин, О.Н. Афанасьева, С.Л. Корниенко. - М.: КноРус, 2016. - 264 с.
37. Николаева А. В. Международная и российская практика оценки рисков банковской деятельности. Риски ипотечного кредитования // Статистика и Экономика. - 2016. -№ 5. - С. 49-56.
38. Попова В.И. Финансы, денежное обращение и ипотека: учебное пособие. - М.: ИНФРА-М. - 2015. – 304 с.
39. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: учебное пособие. – СПб.: Питер. – 2015. – 304 с.
40. Щурина С.В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году [Текст] // Экономика. Налоги. Право. – 2019. - №1/2019. – С. 86-97.
41. Булатова А. И. Современное состояние ипотечного кредитования в России // Материалы III Международной научной конференции 2014. - С. 44-46. [Электронный ресурс]: // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=22413486> (дата обращения: 10.09.2019).
42. Варламова Т.П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: формирование и перспективы развития // Вестник СГСЭУ. – 2018. - №5 (74). – С. 76-80. [Электронный ресурс]: // URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossii-formirovanie-i-perspektivu-razvitiya> (дата обращения: 10.09.2019).
43. Воробьева А.В. Модели и методы управления рисками ипотечного кредитования // Математические и инструментальные методы. – 2017. - № 2-1. – С. 112-115. [Электронный ресурс]: // URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/modeli-i-metody-upravleniya-riskami-ipotechnogo-kreditovaniya> (дата обращения: 10.09.2019).

44. Гайткулова Л.Р. Управление ипотечным кредитованием в условиях кризиса // Экономика и социум. – 2015. - № 2-1. – С. 1129-1132. [Электронный ресурс]: // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=25095824> (дата обращения: 10.09.2019).

45. Джафаров Ф.Ф. Финансовые риски при ипотечном кредитовании и механизмы управления ими // Аспирант и соискатель. – 2013. - №3. – С. 22-25. [Электронный ресурс]: // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=14774394> (дата обращения: 11.09.2019).

46. Клименко А. Дела домашние: сколько стоит ипотека в США и Европе. – 2017. [Электронный ресурс] // URL: <http://ekb.dk.ru/news/dela-domashnie-skolko-stoit-ipoteka-v-ssha-i-evrope-237069298> (дата обращения: 12.09.2019).

47. Козлова Е.А. Система комплексной страховой защиты от рисков ипотечного жилищного кредитования // Страховое дело. - 2015. - №2. - С. 32-36. [Электронный ресурс] // URL: <http://economy.bsu.by/wp-content/uploads/2015/01/Ипотечное-жилищное-кредитование-и-страхование-рисков.pdf> (дата обращения: 12.09.2019).

48. Коростелева Т. С. Региональная ипотека: вектор развития // Т. С. Коростелева // Региональная экономика: теория и практика. - 2014. - № 42. - С. 45-60. [Электронный ресурс] // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=22455553> (дата обращения: 11.09.2019).

49. Куликов А. Г. Концептуальные вопросы развития жилищной сферы и ипотеки в Российской Федерации // Деньги и кредит. - 2014. - № 8. - С. 43-51. [Электронный ресурс] // URL: http://www.cbr.ru/publ/moneyandcredit/kulikov_08_14.pdf (дата обращения: 12.09.2019).

50. Лаврова М. И., Худорошкова М. А. Проблемы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. — 2016. — №10-5. — С. 36-38. [Электронный ресурс] // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26192790> (дата обращения: 12.09.2019).

51. Махмудов Д.И. Риски при ипотечном кредитовании // Молодежь и наука: реальность и будущее. – 2015. - С. 207-212. [Электронный ресурс] // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=25219469> (дата обращения: 13.09.2019).

52. Моисеев А.К. Прогноз развития ипотечного кредитования в России с учетом социально-экономических факторов // А.К.Моисеев, М.В.Черковец // Проблемы прогнозирования. - 2014. - №5. [Электронный ресурс] // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=23377274> (дата обращения: 13.09.2019).

53. Погорелова Ю. Ипотека со скидкой на молодость // Коммерсантъ-Деньги. - 2014. - №10. [Электронный ресурс] // URL: <http://www.kommersant.ru/doc/1889421> (дата обращения: 12.09.2019).

54. Прохорова Д.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. – 2015. - №11. – С. 952-954. [Электронный ресурс] // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=23610325> (дата обращения: 12.09.2019).

55. Савруков А.Н. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования на современном этапе // Деньги и кредит. - 2016. - №10. - С. 45-50. [Электронный ресурс] // URL: <https://publications.hse.ru/articles/137224464> (дата обращения: 12.09.2019).

56. Славянский А. В. Принципы организации системы управления риском кредитования юридических лиц в коммерческом банке // Финансовый менеджмент. — 2016. – №1. – С. 72-81. [Электронный ресурс] // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=21562414> (дата обращения: 11.09.2019).

57. Травкина Е.В. Результаты мониторинга рисков российского ипотечного кредитования в современных условиях // Информационная безопасность регионов. – 2016. - №4 (25). – С. 41-45. [Электронный ресурс] // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=27719557> (дата обращения: 06.09.2019).

58. Фоменко Е.Н. Современное состояние и проблемы рынка ипотечного кредитования в России // Журнал Евразийский союз учёных. – 2015. - № 10-5 (19). – С. 175-177. [Электронный ресурс] // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=25008961> (дата обращения: 16.09.2019).

59. Чуприна В.И., Логвинова И.В. Особенности ипотечного кредитования в современных условиях // Science Time. – 2015. - №5. – С. 500-506. [Электронный ресурс] // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=23617596> (дата обращения: 16.09.2019).
60. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию: [Электронный ресурс] // URL: <http://дом.рф> (дата обращения: 04.09.2019).
61. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации «Русипотека»: [Электронный ресурс] // URL: <http://rusipoteka.ru> (дата обращения: 04.09.2019).
62. Бюллетень банковской статистики: [Электронный ресурс] // URL: <http://www.cbr.ru/publ/main.asp?Prtid=BBS> (дата обращения: 04.09.2019).
63. Вестник Банка России: [Электронный ресурс] // URL: <http://www.cbr.ru/publ/main.asp?Prtid=Vestnik> (дата обращения: 05.09.2019).
64. Журнал «Деньги и кредит»: [Электронный ресурс] // <http://www.cbr.ru/publ/main.asp?Prtid=MoneyAndCredit> (дата обращения: 05.09.2019).
65. Общая информационная, справочная и поисковая система «КонсультантПлюс»: [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 06.09.2019).
66. Общая информационная, справочная и поисковая система «Гарант»: [Электронный ресурс] // URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения: 07.09.2019).
67. Портал недвижимости «РиэлтиМаг.ру» [Электронный ресурс] // URL: <https://www.realtymag.ru/krasnodarskiy-kray/kvartira/prodazha/prices> (Дата обращения: 09.09.2019).
68. Портал недвижимости Сочи: [Электронный ресурс] // URL: <https://sochi-elite.com/blog/detail/izmenenie-i-statistika-tsen-na-nedvizhimost-v-sochi5362/> (Дата обращения: 09.09.2019).
69. Сайт Министерства экономики Краснодарского края: [Электронный ресурс] // URL: <https://economy.krasnodar.ru> (Дата обращения: 09.09.2019).

70. Сайт новостей «Финансы, политика, экономика»: [Электронный ресурс] // URL: <http://www.ibk.ru> (дата обращения: 08.09.2019).

71. Экономический сайт: [Электронный ресурс] // URL: <http://www.eereport.ru> (дата обращения: 10.09.2019).

72. Центральный банк Российской Федерации: [Электронный ресурс] // URL: <http://www.cbr.ru> (дата обращения: 04.09.2019).

73. Федеральная служба государственной статистики: [Электронный ресурс] // URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/finance/# (дата обращения: 04.09.2019).

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Сочинский государственный университет»

Факультет экономики и процессов управления
Кафедра финансов, кредита и мировой экономики

СПРАВКА
о проверке работы на наличие неправомерных заимствований
(«Антиплагиат»)

В соответствии с Положением «О подготовке и защите выпускной квалификационной работы в ФГБОУ ВО «Сочинский государственный университет» в системе «Антиплагиат» была проведена проверка текста выпускной квалификационной работы на тему «Ипотечное кредитование как элемент выполнения социально-экономической программы региона»
Студентки гр. 17-ЗМФиН Матосовой Екатерины Павловны

В соответствии с проведенным анализом итоговая оценка оригинальности текста (2 и 3 главы и заключения) составляет **78%**.

Распечатка результатов проверки прилагается.

Проверку выполнил _____  В.А. Янюшкин

15.12.2019

Отчет о проверке на заимствования №1



Автор: Яношкин Виктор Александрович yano7@rambler.ru / ID: 68
 Проверенный: Яношкин Виктор Александрович yano7@rambler.ru / ID: 68
 Организация: Социнский государственный университет
 Отчет предоставлен сервисом «Антиплагиат» - <http://www.antiplagiat.ru>

ИНФОРМАЦИЯ О ДОКУМЕНТЕ

№ документа: 1246
 Начало загрузки: 15.12.2019 12:31:18
 Длительность загрузки: 00:00:16
 Имя исходного файла: Матосов Е.П., 17-3МФФН_2, 3 глава и заключение
 Размер текста: 405 кБ
 Символов в тексте: 140887
 Слов в тексте: 17349
 Число предложений: 690

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

Последний готовый отчет (ред.)
 Начало проверки: 15.12.2019 12:31:35
 Длительность проверки: 00:01:33
 Комментарий: не указано
 Модуль поиска: Модуль поиска ИПС "Аудит", Модуль выделения библиографических записей, Сводная коллекция ЗБС, Коллекция РГБ, Цитирование, Модуль поиска переводных заимствований, Модуль поиска переводных заимствований по айбалу (EhRu), Модуль поиска переводных заимствований по Wiley (WuEn), Коллекция eLIBRARY.RU, Коллекция GARANT, Модуль поиска Интернет, Коллекция Медицина, Модуль поиска реферированной eLIBRARY.RU, Модуль поиска реферированной Интернет, Коллекция Патенты, Модуль поиска общепотребительных выражений, Модуль поиска "СГУ", Кольца вузов, Коллекция Wiley



заимствования 12,5%
 цитирование 4,0%
 оригинальность 83%

Заимствования — доля всех найденных текстовых паронимий, за исключением тех, которые система отнесла к цитированным, по отношению к общему объему документа.
Цитирование — доля текстовых паронимий, которые не являются дубликатами, но система посчитала их использованием источника, по отношению к общему объему документа. Сюда относятся оформленные по ГОСТу цитаты, общепотребительные выражения, фрагменты текста, найденные в источниках из коллекций нормативно-правовой документации.
Текстовые паронимии — фрагмент текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника.
Источник — документ, реферированный в системе и содержащий в модуле поиска, по которому проводится проверка.
Оригинальность — доля фрагментов текста проверяемого документа, не обнаруженных ни в одном источнике, по которой была проверка, по отношению к общему объему документа.
Заимствования, цитирование и оригинальность являются отдельными показателями и в сумме дают 100%, что соответствует тому тексту проверяемого документа.
 Обратите Ваше внимание, что система находит текстовые паронимии проверяемого документа с реферированными в системе текстовыми источниками. При этом система является основным инструментом, определяющим корректности и правильности заимствований или цитирований, а также дублирует текстовые фрагменты проверяемого документа в коллекциях проверяемых.

№	Доля в отчёте	Доля в тексте	Источники	Ссылка	Актуальна	Модуль поиска	Слов в отчёте	Слов в тексте
[01]	1,20%	4,19%	Постановление главы администрации...	http://legislation.ru	21 Июн 2019	коллекция GARANT	1627	64
[02]	0%	4,19%	Постановление главы администрации...	http://legislation.ru	21 Июн 2019	коллекция GARANT	0	62
[03]	1,60%	4,77%	Об утверждении государственной...	http://docs.cntd.ru	08 Янв 2017	Модуль поиска реферированной интернет	2700	26
[04]	2,30%	4,6%	Об утверждении государственной...	http://docs.cntd.ru	30 Янв 2017	Модуль поиска реферированной интернет	3208	17
[05]	0,71%	4,59%	Об утверждении государственной...	http://docs.cntd.ru	07 Янв 2017	Модуль поиска реферированной интернет	907	18
[06]	0,02%	4,97%	Об утверждении государственной про...	http://docs.cntd.ru	27 Июн 2019	Модуль поиска интернет	26	31
[07]	0,00%	4,92%	Постановление главы администрации...	http://legislation.ru	20 Янв 2018	коллекция GARANT	394	56
[08]	0,01%	4,89%	Об утверждении государственной...	http://docs.cntd.ru	22 Авг 2016	Модуль поиска интернет	15	37
[09]	0%	4,29%	Об утверждении государственной...	http://docs.cntd.ru	28 Авг 2016	Модуль поиска интернет	0	28
[10]	0,04%	4,09%	Плансхема каменёк и колодез...	http://docs.cntd.ru	23 Авг 2016	Модуль поиска интернет	63	27
[11]	0%	3,02%	Об утверждении государственной...	http://docs.cntd.ru	раньше 2011	Модуль поиска интернет	0	35
[12]	0,01%	2%	Постановление администрации Тамбо...	http://legislation.ru	04 Мар 2019	коллекция GARANT	10	41
[13]	0,00%	1,71%	Социальная история в Краснодаре и К...	http://non-abstract.ru	22 Янв 2019	Модуль поиска интернет	462	22
[14]	0,12%	1,58%	Программа 2015-2020	http://ibid.ru	06 Дек 2016	Модуль поиска интернет	152	21
[15]	0,07%	1,22%	АКТОРСКАЯ Политика России...	http://gazeta.ru	01 Янв 2017	Модуль поиска реферированной интернет	449	7

[56]	0%	1,02%	Об утверждении государственной про...	http://docs.cnd.ru	22 Июн 2019	Модуль поиска Интернет	0	15
[57]	0%	1,18%	О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЕ РР...	http://docs.cnd.ru	04 Фев 2019	Модуль поиска Интернет	0	18
[58]	0,07%	1,19%	Постановление Правительства Респу...	http://www.ks.ru	13 Июн 2017	Модуль поиска Интернет	11	20
[59]	0,47%	1,07%	Информация Правительства Росси...	http://garant.ru	30 Июн 2017	Модуль поиска периферийной Интернет	579	8
[60]	0%	1%	Интернет-конференция заместител...	http://ko.garant.ru	15 Июн 2017	Коллекция ГАРАНТ	0	15
[61]	0%	0,99%	Проблемы инновационного развити...	http://library.ru	раньше 2011	Коллекция eLIBRARY.RU	0	11
[62]	0,03%	0,90%	Постановление главы администрации...	http://ko.garant.ru	20 Фев 2019	Коллекция ГАРАНТ	968	15
[63]	0,00%	0,90%	Мороз, Константин Константинович д...	http://lib.its.ru	раньше 2011	Коллекция РГБ	79	14
[64]	0%	0,91%	Д. Н. Сива / М-во образования и нау...	http://lib.its.ru	04 Июн 2017	Коллекция РГБ	5	12
[65]	0,03%	0,9%	Постановление Правительства Москов...	http://ko.garant.ru	20 Фев 2019	Коллекция ГАРАНТ	171	25
[66]	0,03%	0,89%	ВКР истинное кредитование.pdf	не указано	06 Июн 2019	Коллекция вузов	781	5
[67]	0%	0,88%	Распоряжение Правительства РФ от 08...	http://prcd.fedok.ru	18 Июн 2018	Модуль поиска Интернет	0	12
[68]	0%	0,88%	Об утверждении Стратегии развити...	http://docs.cnd.ru	20 Мар 2019	Модуль поиска Интернет	0	12
[69]	0,13%	0,88%	Постановление Правительства Сарат...	http://ko.garant.ru	04 Мар 2019	Коллекция ГАРАНТ	242	13
[70]	0%	0,82%	2016_2018_137 Берегуева Карина Серг...	не указано	22 Фев 2018	Коллекция вузов	0	11
[71]	0%	0,82%	Об утверждении государственной про...	http://docs.cnd.ru	18 Июн 2019	Модуль поиска Интернет	0	11
[72]	0,77%	0,82%	Программа "Эквипаж" на 2017-2020 год...	http://gry-norm.ru	08 Июн 2019	Модуль поиска Интернет	996	18
[73]	0,07%	0,79%	Государственные жилищные програм...	http://rosobkz.net	14 Апр 2019	Модуль поиска Интернет	289	8
[74]	0,07%	0,79%	УП01543_Безыкорный_А_А_2019.pdf	не указано	23 Окт 2019	Коллекция вузов	983	10
[75]	0%	0,79%	Постановления Правительства Свердл...	http://base.garant.ru	14 Июн 2019	Модуль поиска Интернет	0	10
[76]	0,03%	0,79%	ФК1403_Гончарова_Е_С_2019.pdf	не указано	29 Июн 2019	Коллекция вузов	912	11
[77]	0%	0,79%	Положительная заявка к проекту фед...	http://ko.garant.ru	12 Июн 2017	Коллекция ГАРАНТ	0	10
[78]	0%	0,79%	Об утверждении долгосрочной кред...	http://law.kz	28 Июн 2016	Модуль поиска Интернет	0	8
[79]	0,07%	0,79%	УП0164_Шамалова_Ю_С_2019.pdf	не указано	30 Июн 2019	Коллекция вузов	20	14
[80]	0%	0,71%	Постановление Правительства Росси...	http://ko.garant.ru	21 Фев 2019	Коллекция ГАРАНТ	0	10
[81]	0%	0,69%	Проблемы обеспечения устойчивого ...	http://library.ru	11 Июн 2019	Коллекция eLIBRARY.RU	0	9
[82]	0%	0,64%	Правовое регулирование управлен...	http://book.ru	03 Июн 2017	Средняя коллекция БС	0	8
[83]	0%	0,62%	диплом 2019 Милохин К.pdf	не указано	11 Июн 2019	Коллекция вузов	0	7
[84]	0,00%	0,6%	Протокол С_С_2019-1401	не указано	12 Июн 2019	Коллекция вузов	94	2
[85]	0%	0,59%	Мороз, Константин Константинович К...	http://lib.its.ru	01 Фев 2019	Коллекция РГБ	0	9
[86]	0%	0,58%	Аббасов, Тимур Оттаевич федеральны...	http://lib.its.ru	раньше 2011	Коллекция РГБ	0	7
[87]	0,00%	0,58%	Лубанова, Наталья Борисовна Развеш...	http://lib.its.ru	15 Окт 2019	Коллекция РГБ	48	6
[88]	0,00%	0,58%	Банки Москвы - Кредиты - Банки Росси...	http://e-bis.ru	30 Июн 2017	Модуль поиска периферийной Интернет	785	1
[89]	0%	0,58%	Иполка Статистика	http://maprosbank.ru	27 Мар 2019	Модуль поиска Интернет	0	1
[90]	0,00%	0,58%	Концептуальный подход к совершени...	http://library.ru	02 Июн 2019	Модуль поиска периферийной eLIBRARY.RU	138	3
[91]	0%	0,54%	Финансовая политика региона на соор...	http://book.ru	03 Июн 2017	Средняя коллекция БС	0	7
[92]	0,00%	0,54%	Вальде Ф	не указано	18 Апр 2017	Коллекция вузов	129	7
[93]	0%	0,52%	Бескомментарий, Михаил Иванович...	http://lib.its.ru	раньше 2011	Коллекция РГБ	0	9
[94]	0%	0,52%	Восточная магистраль №7 (И4) Том 1, 2...	http://lib.konostan.com	26 Июн 2016	Средняя коллекция БС	0	8

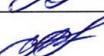
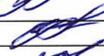
[36]	0,2%	0,5%	СИСТЕМА ИПОТЕКИ НАЦИОНАЛЬНЫ...	http://elibrary.ru	02 Янв 2018	Модель поиска периферийной элИБРАН.Ю	265	5
[36]	0,33%	0,5%	Не выли 2% годовых в стран с оме...	http://vesti.yd.ru	14 Янв 2019	Модель поиска Интернет	712	5
[37]	1%	0,6%	Современное состояние и перспект...	http://elibrary.ru	02 Янв 2018	Модель поиска периферийной элИБРАН.Ю	0	4
[38]	0%	0,6%	Некоторые проблемы конституции о...	http://elibrary.ru	25 Янв 2016	Коллекция eLIBRARY.RU	0	3
[38]	0,47%	0,67%	Семель Часть 4 (ред.) (1/1)	http://molodist.ru	29 Янв 2017	Модель поиска периферийной элИБРАН.Ю	666	2
[38]	0%	0,67%	Права врачей	http://studentlibrary.ru	26 Янв 2018	Коллекция Медицина	0	5
[38]	0%	0,67%	Щуленкова, Виталий Александрович...	http://elibrary.ru	25 Янв 2015	Коллекция РГБ	0	5
[38]	0%	0,67%	Б. Г. Николаев (ред.) Под общ. ред. В...	http://elibrary.ru	01 Янв 2016	Коллекция РГБ	0	7
[38]	0,37%	0,67%	Бондрева, Галина Сергеевна Тюркина...	http://elibrary.ru	25 Янв 2016	Коллекция РГБ	525	4
[38]	0%	0,67%	Защита конституционного права на ж...	http://elibrary.ru	05 Янв 2016	Коллекция eLIBRARY.RU	0	7
[38]	0%	0,34%	223025	http://biblioclub.ru	19 Апр 2016	Скриншот коллекции ЯС	0	4
[38]	0,00%	0,32%	ГОСУДАРСТВЕННО-ПРАВОВОЙ РАБОТ...	http://elibrary.ru	05 Янв 2016	Коллекция eLIBRARY.RU	34	5
[37]	0%	0,32%	v17-1968	не указано	29 Янв 2019	Коллекция Юрис	0	5
[38]	0,07%	0,32%	[Эст.]А. Ф. Бяков, Н. М. Сорокина, Н...	http://elibrary.ru	30 Янв 2014	Коллекция РГБ	11	6
[38]	0%	0,21%	Россия в XXI веке: итоги, вызовы, пер...	http://elibrary.ru	02 Янв 2016	Модель поиска периферийной элИБРАН.Ю	0	2
[38]	0%	0,28%	Белева С.Н._Исполнение законодате...	не указано	08 Янв 2016	Коллекция Юрис	0	5
[37]	0%	0,28%	Monitoring of the Legislation David Nov...	http://ko.garant.ru	22 Янв 2019	Коллекция ГАРАНТ	0	4
[37]	0%	0,28%	Население России 2008: Статистическ...	http://studentlibrary.ru	19 Янв 2016	Коллекция Медицина	0	4
[38]	0%	0,27%	Защита, Виталий Александрович дисс...	http://elibrary.ru	января 2011	Коллекция РГБ	0	6
[38]	0,07%	0,27%	Афонина А.В. Исход испект. - Спирит...	http://ko.garant.ru	15 Янв 2017	Коллекция ГАРАНТ	10	6
[38]	0%	0,27%	Вакцина социально-экономической б...	http://elibrary.ru	03 Янв 2018	Модель поиска периферийной элИБРАН.Ю	0	2
[38]	0%	0,26%	Н. П. Назарчук Меню образования и н...	http://elibrary.ru	01 Янв 2018	Коллекция РГБ	0	5
[37]	0%	0,25%	Брыкова, Мария Игоревна диссертаци...	http://elibrary.ru	января 2011	Коллекция РГБ	0	3
[38]	0,00%	0,25%	Постановление Правительства Москвы...	http://ko.garant.ru	18 Апр 2017	Коллекция ГАРАНТ	119	6
[38]	0%	0,24%	Комментарий к Жилищному кодексу Р...	http://studentlibrary.ru	19 Янв 2016	Коллекция Медицина	0	4
[38]	0,10%	0,24%	Колова М.Г., Маркина Л.А., Селезне...	http://ko.garant.ru	15 Янв 2017	Коллекция ГАРАНТ	204	3
[38]	0%	0,21%	Концептуальный подход к совершенс...	http://elibrary.ru	января 2011	Коллекция eLIBRARY.RU	0	4
[38]	0,00%	0,2%	Сабель М.Т. Покупка квартиры в Росс...	http://ko.garant.ru	21 Янв 2019	Коллекция ГАРАНТ	30	7
[38]	0%	0,2%	Состояние и тенденции развития рынк...	http://elibrary.ru	03 Янв 2017	Коллекция eLIBRARY.RU	0	2
[38]	0%	0,19%	96546	http://warbook.com	09 Мар 2016	Скриншот коллекции ЯС	0	3
[38]	0%	0,19%	Жилищный кодекс Российской Федера...	http://book.ru	03 Янв 2017	Скриншот коллекции ЯС	0	3
[38]	0%	0,19%	21816	http://biblioclub.ru	19 Апр 2016	Скриншот коллекции ЯС	0	4
[37]	0,17%	0,17%	The Housing and Mortgage Market in AN...	http://wopayee.net	06 Янв 2018	Модель поиска периферийной элИБРАН.Ю	263	1
[38]	0%	0,17%	Оценка исполнения государственной ...	http://elibrary.ru	27 Янв 2019	Коллекция eLIBRARY.RU	0	2
[38]	0,00%	0,17%	составитель, В. В. Железняк Власть. Мо...	http://elibrary.ru	01 Янв 2018	Коллекция РГБ	35	4
[38]	0%	0,16%	Закон Краснодарского края от 9 февра...	http://ko.garant.ru	18 Апр 2017	Коллекция ГАРАНТ	0	3
[38]	0%	0,16%	ОПСИДРОВАННЕС КАК ИНСТРУМЕНТ...	http://elibrary.ru	29 Апр 2017	Коллекция eLIBRARY.RU	0	2
[38]	0%	0,15%	Постановление Совета Федерации Фед...	http://ko.garant.ru	18 Апр 2017	Коллекция ГАРАНТ	0	3

[93]	0%	0,19%	ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Учебн...	не указано	23 мая 2017	Сборная коллекция ЗЭС	0	0
[94]	0%	0,19%	ЗЕМЛИ	http://bibliobank.ru	19 Апр 2016	Сборная коллекция ЗЭС	0	0
[95]	0%	0,14%	СИСТЕМА ИПОТЕКИ НАЦИОНАЛЬНЫ...	http://bibliobank.ru	раньше 2011	Коллекция eLIBRARY.RU	0	2
[96]	0%	0,14%	Россия в XXI веке: итоги развития, пер...	http://bibliobank.ru	26 Авг 2014	Коллекция eLIBRARY.RU	0	0
[97]	0%	0,14%	Мамкин-Сит, Чудрая Светлана на ка...	http://lib.msu.ru	раньше 2011	Коллекция РГБ	0	2
[98]	0,13%	0,12%	РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ИПОТЕКА ...	http://bibliobank.com	27 мая 2016	Сборная коллекция ЗЭС	189	6
[99]	0%	0,12%	Рогова Н.Н., Туева А.А., Какова Е...	http://kugarsk.ru	14 Янв 2017	Коллекция ГАРНИТ	0	0
[100]	0%	0,12%	Календа, Дарья Валерьевна диссерт...	http://lib.msu.ru	раньше 2011	Коллекция РГБ	0	2
[101]	0%	0,12%	Проблемы и перспективы развития са...	http://bibliobank.ru	раньше 2011	Коллекция eLIBRARY.RU	0	2
[102]	0%	0,12%	Справочник по строительству жилья...	http://studlib.org.ru	19 Дек 2016	Коллекция Медицина	0	2
[103]	0,12%	0,12%	Перспективы ипотечного кредитовани...	http://bibliobank.ru	02 Янв 2018	Модель поиска перепрофилированной eLIBRARY.RU	194	1
[104]	0%	0,11%	Российская экономика в 2008 году. Тек...	http://bibliobank.ru	17 Oct 2016	Коллекция eLIBRARY.RU	0	2
[105]	0%	0,11%	ОКСИДИРОВАНИЕ КАК ИНСТРУМЕНТ...	http://bibliobank.ru	02 Янв 2018	Модель поиска перепрофилированной eLIBRARY.RU	0	1
[106]	0%	0,11%	Милосердие семьи — доступное жилье...	http://bibliobank.ru	20 Дек 2016	Коллекция eLIBRARY.RU	0	2
[107]	0%	0,1%	Анализ рынка ипотечного кредитовани...	http://bibliobank.ru	10 Апр 2018	Модель поиска eLibrary	0	2
[108]	0%	0,1%	Проблема ипотечного кредитования в...	http://bibliobank.ru	21 мая 2018	Коллекция eLIBRARY.RU	0	1
[109]	0%	0,09%	Постановление Правительства Росси...	http://kugarsk.ru	04 мар 2019	Коллекция ГАРНИТ	0	2
[110]	0%	0,08%	З. Ю. Сидорова, С. К. Мещерякова и...	http://lib.msu.ru	21 мая 2019	Коллекция РГБ	0	2
[111]	0,08%	0,08%	Основные направления развития рынк...	http://bibliobank.ru	02 Янв 2018	Модель поиска перепрофилированной eLIBRARY.RU	113	1
[112]	0%	0,08%	Безопасность России. Правовые, соци...	http://bibliobank.ru	05 Дек 2016	Коллекция eLIBRARY.RU	0	1
[113]	0%	0,08%	Влияние социально-экономических ф...	http://bibliobank.ru	21 Авг 2017	Коллекция eLIBRARY.RU	0	1
[114]	0%	0,07%	Куликов, Кирилл Александрович дис...	http://lib.msu.ru	раньше 2011	Коллекция РГБ	0	1
[115]	0,07%	0,07%	СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИ...	http://bibliobank.ru	11 Июн 2019	Коллекция eLIBRARY.RU	60	1
[116]	0%	0,07%	Финансово-кредитный менеджмент...	http://studlib.org.ru	19 Дек 2016	Коллекция Медицина	0	1
[117]	0%	0,07%	ТЕНДЕНЦИИ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРС...	http://bibliobank.ru	16 Июл 2018	Коллекция eLIBRARY.RU	0	1
[118]	0%	0,07%	Обществознание в вопросах и ответах...	http://studlib.org.ru	19 Дек 2016	Коллекция Медицина	0	1
[119]	0%	0,06%	Индия: Азиатского порождения Сов...	http://kugarsk.ru	14 Янв 2017	Коллекция ГАРНИТ	0	1
[120]	0%	0,06%	Социальная работа	http://studlib.org.ru	19 Дек 2016	Коллекция Медицина	0	1
[121]	0%	0,06%	Гуляков, Людмила Александровна дис...	http://lib.msu.ru	раньше 2011	Коллекция РГБ	0	1
[122]	0%	0,06%	50 лет ипотеки в России: история, состо...	http://bibliobank.ru	11 Май 2018	Коллекция eLIBRARY.RU	0	1
[123]	0%	0,06%	Формирование рынка доступного жи...	http://studlib.org.ru	19 Дек 2016	Коллекция Медицина	0	1
[124]	0%	0,06%	Финансовый потенциал России	http://studlib.org.ru	19 Дек 2016	Коллекция Медицина	0	1
[125]	0%	0,06%	Финансы муниципально-образовани...	http://studlib.org.ru	19 Дек 2016	Коллекция Медицина	0	1
[126]	0,05%	0,05%	Зеленин, Антон Юрьевич Формировани...	http://lib.msu.ru	22 Авг 2018	Коллекция РГБ	18	1
[127]	0%	0,05%	Стимулирование системы оплаты труд...	http://writ.ru	21 Дек 2016	Коллекция Медицина	0	1
[128]	0%	0%	не указано	не указано	раньше 2011	Центральный	0	1
[129]	0,03%	0%	не указано	не указано	раньше 2011	Модель поиска общепрофилированной eLIBRARY.RU	1266	81

НОРМОКОНТРОЛЬ
контроль соответствия требованиям магистерской диссертации

студентки Матосовой Екатерины Павловны группы 17-ЗМФИН

Тема: «Ипотечное кредитование как элемент выполнения социально-экономической программы региона»

№ п/п	Объект	Параметры	Подпись руководителя
1	Наименование темы работы	В соответствии с приказом	
2	Размер шрифта	14 пунктов	
3	Название шрифта	Times New Roman	
4	Междустрочный интервал	Полуторный	
5	Абзац	1,25 см (5 знаков)	
6	Поля	Левое – 3 см, верхнее и нижнее – 2 см, правое – 1 см, «От края: до верхнего колонтитула» — 0, «до нижнего колонтитула» — 1,6 см	
7	Общий объем без приложений	Как правило 90-120 страниц машинописного текста	
8	Объем введения	3-5 стр. машинописного текста	
9	Объем основной части	80-110 стр. машинописного текста	
10	Объем заключения	3-5 стр. машинописного текста	
11	Нумерация страниц	Номер страницы ставится в центре нижней части листа, без точки. Применяется сквозная нумерация страниц по всей работе, титульный лист, задание на ВКР и содержание включается в общую нумерацию страниц, при этом номера на этих страницах не ставят	
12	Последовательность приведения структурных частей работы	1. Титульный лист 2. Заявка на разработку темы магистерской диссертации от предприятия (Приложение 2 к Положению об ИГА) – при наличии 3. Справка о внедрении результатов исследования – при наличии. 3. Содержание 4. Введение (в конце указать, что результаты магистерской диссертации были представленыуказать свои публикации, участие в конференциях) 5. Основная часть 6. Заключение 7. Список использованных источников и литературы, 8. Приложение – при наличии 9. Справка антиплагиата (на 2,3 главы и заключение) 10. Протокол Антиплагиата 11. Нормоконтроль 12. Последний лист	

№ п/п	Объект	Параметры	Подпись руководителя
13	Оформление структурных частей работы	Каждый структурный элемент и раздел основной части буквами (СОДЕРЖАНИЕ, ВВЕДЕНИЕ, ЗАКЛЮЧЕНИЕ, СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИЛОЖЕНИЯ) печатать с нового листа. Заголовки структурных элементов ВКР и разделы (главы) основной части ВКР выделяются жирным шрифтом TimesNewRoman, размер 14 и пишутся прописными буквами без точки и без подчеркивания, выравнивание по левому краю. После заголовка раздела оставляется одна пустая строка. Заголовки второго и третьего уровня (параграф, пункт, подпункты) печатаются шрифтом TimesNewRoman, строчными жирными буквами и строчным жирным курсивом, соответственно.	
14	Структура основной части	3 главы, соразмерные по объему	
15	Состав списка использованных источников	Не менее 70 использованных источников и литературы, (законодательство – обязательно!!!).	
16	Наличие приложений	Обязательно образцы документов заполненные	
17	Оформление содержания (оглавления)	Содержание (оглавление включает в себя заголовки всех разделов, глав, параграфов, приложений с указанием страниц начала каждой части)	
18	Наличие электронной версии на диске (5 файлов)	<p>1. Первый файл - полная версия ВКР (титulyным листом, содержащим реквизиты работы, подписи и даты) с приложениями и справка антиплагиата - формат файла PDF - название файла: «Фамилия ИО_Полное название ВКР»</p> <p>2. Второй файл - полная версия ВКР (титulyным листом, содержащим реквизиты работы, подписи и даты) с приложениями и справка антиплагиата - формат формате Word - название файла: «Фамилия ИО_Полное название ВКР»</p> <p>3. Третий файл – вторая, третья глава и заключение в формате Word - название файла: «Фамилия ИО_173МФИН_ 2,3 глава Заключение.docx»</p> <p>4. Четвертый файл - «Справка о проверке работы на наличие неправомерных заимствований в системе Антиплагиат» в базе данных «SUTR.ANTIPLAGIAT.RU» одним файлом отчет на 2, 3 главы и заключение - формат файла PDF - название файла: «Фамилия ИО_173МФИН_справка Антиплагиат»</p> <p>5. Пятый файл – полный протокол проверки работы на наличие неправомерных заимствований в системе Антиплагиат» в базе данных «SUTR.ANTIPLAGIAT.RU» на 2, 3 главы и заключение - формат файла PDF - название файла: «Фамилия ИО_173МФИН_протокол Антиплагиат»</p> <p>6. Шестой файл – «Внешняя рецензия» - формат файла PDF - название файла: «Фамилия ИО_173МФИН_Рецензия»</p>	

Секретарь ГЭК _____

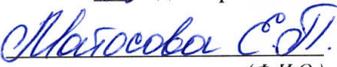


В.А. Янюшкин

Магистерская диссертация выполнена мной совершенно самостоятельно.

Все использованные в работе материалы и концепции из опубликованной научной литературы и других источников имеют ссылки на них.


_____ (подпись)

«24» декабря 2019 г.

_____ (Ф.И.О.)