

Бардина А.А.

Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова.
Научный руководитель – Кузьмина Н.Н., ст. преп.

АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДЛЯ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ В АЛТАЙСКОМ КРАЕ

Ипотечное кредитование является существенным фактором экономического и социального развития регионов и страны в целом. Алтайский край является одним из лидеров среди регионов России по развитию ипотечного кредитования. Ипотечное жилищное кредитование в крае остается одной из реальных возможностей купить жилье в кредит.

Работа по ипотечному жилищному кредитованию граждан осуществляется банками, как по собственным ипотечным программам, так и по федеральным стандартам совместно с ОАО «Краевое агентство по жилищному ипотечному кредитованию» (АЖИК), ООО «Алтайская ипотечная корпорация» (АИК), «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК г.Москва).

Квартирный вопрос острее всего стоит в молодых семьях, только начинающих самостоятельную жизнь. Один из основных механизмов обретения жилья – ипотека. Вот только стоит она недешево, взять ее непросто, а молодые семьи – как раз та категория, которая испытывает наибольшие финансовые сложности. На помощь приходят специальные ипотечные программы для молодых семей.

Существует долгосрочная целевая программа "Обеспечение жильем молодых семей в Алтайском крае" на 2011 – 2015 годы, которая реализуется управлением по молодежной политике Главного управления образования и молодежной политики с 2004 года. За это время более 4 000 молодых семей получили свидетельства на получение господдержки для приобретения жилья.

В рамках программы семьям, признанным в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, предоставляется социальная выплата на приобретение (строительство) жилья. Данную социальную выплату можно использовать как оплату цены договора купли-продажи жилого помещения или цены договора строительного подряда на строительство индивидуального жилого дома. Также для улучшения жилищных условий разрешено использовать средства материнского (семейного) капитала.

Участниками программы «Обеспечение жильем молодых семей в Алтайском крае» можно стать, если возраст супругов не превышает 35 лет, семья признана нуждающейся в улучшении жилищных условий, ее регистрация по месту жительства - Алтайский край.

Хотелось бы отметить, что в рамках первого этапа финансирования долгосрочной целевой программы «Обеспечение жильем молодых семей в Алтайском крае» на 2011–2015 годы в регион поступили средства из федерального бюджета в размере 307 млн 528,09 тысячи рублей.

Всего за счет средств всех бюджетов (федерального, краевого и местных) в рамках первого этапа финансирования программы планируется направить 632 млн 065,5 тыс. рублей на обеспечение жильем молодых семей.

В 2011 году Алтайский край являлся лидером среди регионов России по объему федеральных средств, выделенных на обеспечение жильем молодых семей. Общая сумма бюджетных средств, выделенных на реализацию в 2011 году долгосрочной целевой программы «Обеспечение жильем молодых семей в Алтайском крае», составила более миллиарда рублей.

На софинансирование программы в 2011 году из федерального бюджета было направлено 481,5 млн рублей, что в 4,6 раза превысило объемы финансирования 2010 года и стало максимальным по Российской Федерации. В краевом бюджете на эти цели было предусмотрено 303,1 млн рублей, в местных – 297,5 млн рублей. Благодаря финансовой поддержке в 2011 году свидетельства на участие в программе получили 1845 молодых семей края.

Вручение свидетельств молодым семьям в 2012 году пройдет в два этапа. На первом этапе, который продлится до 30 октября, свидетельства на получение социальных выплат будут выданы 600 семьям, в том числе 59 многодетным. Реализация второго этапа программы начнется с декабря.

Однако стать участником программы бывает проблематично, а потому многие российские банки, в частности, Сбербанк России также решили предложить своим клиентам льготные условия кредитования.

Сбербанка сделал специальное предложение в рамках базовых ипотечных программ, которое получило название «Молодая семья». Ипотека по программе «Молодая семья» не отдельный ипотечный кредит, однако она значительно расширяет возможности конкретной категории граждан.

Воспользоваться данным предложением теперь вправе любая семья, в которой хотя бы один из супругов моложе 35 лет. К молодой семье относят также и одиноких родителей до 35 лет с одним, двумя и более детьми. При этом муж и жена должны быть в официально зарегистрированном браке. Желательно, но вовсе необязательно, чтобы у них был ребенок.

В отличие от государственных органов банк практически не выставляет никаких других условий. Плюсами этого предложения от Сбербанка следует считать уменьшенный первоначальный взнос, который для семьи с ребенком будет составлять всего 10%, а семьям без детей – 15% от стоимости жилья.

Достоинство программы и в том, что есть возможность привлечь созаемщиков. Причем до шести человек. Есть также возможность отсрочить уплату основного долга либо увеличить срок кредитования при рождении ребенка.

Только период должен быть не больше, чем до достижения малышом трехлетнего возраста.



Рисунок 1 – Схема банковских программ предоставления ипотечного кредитования молодым семьям

По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), ставки повысили более 15 активных игроков рынка (в среднем на 0,25-0,75 процентных пункта), включая "ВТБ 24", "Уралсиб" и "Сбербанк". Так, минимальные ставки по программе Сбербанка "Ипотека плюс материнский капитал" в валюте повышены с 10,5% до 11 процентов. Важным фактором, влияющим на динамику ставок по ипотеке, стало повышение с середины сентября ставки рефинансирования ЦБ с 8 до 8,25 процента.

Основные проблемы развития ипотечного кредитования в Алтайском крае:

- Низкая доступность ипотечных кредитов для населения;
- Отсутствие долгосрочных кредитных ресурсов у банков;
- Низкий уровень доходов большей части населения;
- Высокие расходы на оформление жилья в кредит (5-10% от стоимости покупаемой квартиры);
- Несовершенство нормативно-законодательной базы ипотечного кредитования;
- Отсутствие достаточного опыта применения законодательства об ипотеке;
- Недостаточная помощь органов власти в законодательных вопросах;
- Неразвитость инфраструктуры регионального рынка;
- Недостаток профессионалов для работы в ипотечном бизнесе;
- Высокая стоимость кредитов для заемщика и риски в условиях повышения инфляции;
- Недостаток информации у населения о возможностях и способах ипотечного кредитования;
- Высокая стоимость одного квадратного метра строящегося жилья;

– Недостаток земельных площадок, обеспеченных инженерной инфраструктурой.

Молодые семьи – категория заемщиков, наиболее нуждающаяся в улучшении жилищных условий и в то же время испытывающая финансовые трудности по сравнению с более зрелыми супругами, поэтому их поддерживают и государство, и банки. Нельзя сказать, что поддержка очень обширная и всесторонняя, но все-таки сегодня у молодежи есть возможность взять кредит по льготным ставкам (на 0,25 - 0,5% дешевле) или с небольшим первоначальным взносом – 10% от стоимости жилья без увеличения банковских комиссий или дополнительного страхования. К тому же можно использовать средства материнского (семейного) капитала и получить отсрочки платежей, когда в семье появляется ребенок.

На мой взгляд, сегодня ипотека как механизм приобретения жилья вполне доступен и отработан, малодоступна сама недвижимость, так как цены на нее сегодня несопоставимы с реальными доходами граждан. Доходы наших граждан должны расти, и когда они вырастут, тогда и можно говорить о «доступном жилье». Потому вопрос абсолютно не в том, что ипотека недоступна, ею пользуется все больше и больше людей, а в том, чтобы сделать именно жилье по ипотеке гораздо более доступным, обеспечив соответствующие доходы населения, поэтому теперь же необходимо серьезно подойти к такой проблеме, как несоответствие доходов основной массы населения с ценами на жилье. Ведь несложно взять ипотечный кредит, сложно его выплатить.

Библиографический список

1. 15 крупнейших банков повысили ставки по ипотеке [Электронный ресурс]. Электронные данные – Режим доступа: <http://www.altairregion22.ru> - Заглавие с экрана.

2. Более 300 млн рублей из федерального бюджета поступило в Алтайский край на обеспечение жильем молодых семей [Электронный ресурс]. Электронные данные – Режим доступа: <http://www.altairregion22.ru> - Заглавие с экрана.

3. Более 4 тысяч молодых семей Алтайского края получили сертификаты на приобретение жилья [Электронный ресурс]. Электронные данные – Режим доступа: <http://www.altairregion22.ru> - Заглавие с экрана.

4. В администрации Барнаула прошел круглый стол по проблеме развития ипотечного кредитования в городе [Электронный ресурс]. Электронные данные – Режим доступа: <http://vvpsochi.ru/price/tut/new03725.php> - Заглавие с экрана.

5. В Барнауле невозможно получить ипотечный кредит? [Электронный ресурс]. Электронные данные – Режим доступа: <http://www.amic.ru/articles/?id=83944> - Заглавие с экрана.

6. До конца октября более 600 молодых семей Алтайского края получат господдержку на улучшение жилищных условий [Электронный ресурс].

Электронные данные – Режим доступа: <http://www.altaregion22.ru> - Заглавие с экрана.

7. Ипотека – молодым [Электронный ресурс]. Электронные данные – Режим доступа: www.rg.ru - Заглавие с экрана.

8. Ипотека по программе «Молодая семья» от Сбербанка предлагает выгодные условия [Электронный ресурс]. Электронные данные – Режим доступа: <http://www.realtypress.ru> - Заглавие с экрана.

9. Сбербанк повысил ставки по ипотеке [Электронный ресурс]. Электронные данные – Режим доступа: <http://www.newsland.ru> - Заглавие с экрана.