

Овчарова Ольга Ивановна

студентка

АОЧУ ВО «Московский финансово-
юридический университет МФЮА»

г. Москва

DOI 10.21661/r-473951

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

***Аннотация:** в настоящее время ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран является не только основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. В качестве анализа функционирования ипотечного жилищного кредитования в современных условиях была выбрана Кемеровская область. Для определения перспективных направлений, выявления проблемных областей, нивелирования в будущем негативных последствий реализации на практике механизма ипотечного жилищного кредитования в Кемеровской области актуальной задачей является исследование современного состояния ипотечного рынка и выявление характерных тенденций его развития в новых условиях с целью их максимального учета в долгосрочной стратегии развития ипотечного жилищного кредитования.*

***Ключевые слова:** ипотечное жилищное кредитование, ипотека, недвижимость, перспективы развития, кризис.*

Привлекательность ипотечного кредитования обусловлена рядом специфических особенностей недвижимости как физического ресурса и как экономического актива, т.е. привлекательностью недвижимости как объекта кредитования. Ипотечное кредитование определяется как передача финансово-кредитным учреждением денежных средств экономическому субъекту (заемщику) на условиях возвратности, срочности, платности и материальной обеспеченности

залогом недвижимого имущества. Для населения Российской Федерации приобретение жилого помещения с помощью ипотечного кредитования является едва ли не единственным способом решения жилищного вопроса. В связи с высокими ценами на жилье немногие семьи могут себе позволить приобрести квартиру за наличный расчет [1].

Кемеровская область – крупный промышленный регион России с высоким экономическим потенциалом и играет важную роль в экономики не только Сибири, но и всей России. Кузбасс является самым густонаселенным, урбанизированным и индустриально развитым регионом Сибири, общая площадь составляет 96 000 квадратных километров и по своей величине находится на сорок третьей позиции в общероссийском рейтинге.

Прежде чем описывать систему ипотечного жилищного кредитования Кемеровской области, необходимо охарактеризовать ситуацию, сложившуюся в жилищном строительстве региона. Важнейший показатель жилищного строительства – ввод в действие жилых домов. В таблице 1 проанализирована его динамика в Кемеровской области в период с 1995 г. по 2017 г.

Таблица 1

Ввод в действие жилых домов (тыс. кв. м. общей площади)

Год	Всего построено	В том числе		Удельный вес в общем вводе, процентов	
		Населением за свой счет и с помощью кредитов	Жилищно-строительными кооперативами (ЖСК)	Жилых домов населения	Жилых домов жилищно-строительных кооперативов
1995	423,8	27,1	61,8	6,4	14,6
1996	350,5	34,7	40,5	9,9	11,5
1997	254,2	61,3	29,8	24,1	11,7
2007	266,3	62,4	24,8	23,4	9,3
2008	261,7	63,1	6,3	24,1	2,4
2009	204,5	64,3	14,0	31,4	6,9
2015	239,4	68,5	23,3	28,6	9,7
2016	238,5	88,0	4,1	36,9	1,7
2017	247,0	85,0	14,2	34,4	5,7

Из таблицы видно, что количество построенных домов снижается: 1995 г. – 423,8 тыс. кв. м., 2008 г. – 261,7 тыс. кв. м., 2017 г. – 247,0 тыс. кв. м. В общей сложности с 1995 г. по 2017 г. произошло снижение ввода жилых домов на 41%; при этом количество домов введенных населением за свой счет и с помощью кредитов увеличилось с 27,1 в 1995 г. до 85,0 в 2017 г. т.е. на 313,6%, а введенных жилищно-строительными кооперативами (ЖСК) уменьшилось на 77%; с 61,8 в 1995г. до 14,2 в 2017 г. Удельный вес в общем вводе жилых домов населения увеличился с 6,4% в 1995 г. до 34,4% в 2017 г. и напротив удельный вес в общем вводе жилых домов (ЖСК) уменьшилось с 14,6% в 1995 г. до 5,7% в 2017 г. [2].

Возможности государства по обеспечению жильем всех слоев населения стали еще меньше, чем во времена бывшего СССР. Очередь на жилье формально продолжает существовать, но, именно, формально. Проведем анализ по предоставлению жилья нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Таблица 2

Предоставление жилья гражданам

Показатель	1995	1996	1997	2007	2008	2009	2015	2016	2017
Число семей (включая одиночек, улучшивших условия, тысяч	8,3	6,3	4,9	4,4	3,4	2,5	2,5	2,2	2,0
в процентах от числа семей, состоящих на учете на получение жилья	7,7	6,5	5,9	5,6	4,3	3,6	3,7	3,3	3,6
Число семей (включая одиночек), состоящих на учете на получение жилья, тысяч	107,9	97,3	83,3	78,9	79,4	69,0	67,9	66,1	54,8

Число семей, улучшивших свои жилищные условия за счет предоставления жилья, чрезвычайно мало и неуклонно снижается, с 8,3 тысяч семей в 1995 г. до 2 тысяч семей в 2017 г. т. е. более чем в 4 раза. Свои жилищные условия смогли улучшить 7,7% с 1995 г. от числа стоящих на учете на получение жилья, число их снизилось к 2017 г. до 3,6%.

В 2017 году среднемесячная начисленная заработная плата работников в организациях Кемеровской области (без субъектов малого предпринимательства)

составила 35820 рублей (рост на 8,4 процента к 2016 году). В 12 территориях ее значение превысило среднеобластной уровень [4].

Наибольший уровень среднемесячной номинальной заработной платы работников крупных и средних предприятий и некоммерческих организаций достигнут в Прокопьевском и Новокузнецком муниципальных районах (47,3 и 46,5 тыс. рублей соответственно), наименьший уровень сложился в Чебулинском муниципальном районе (21,3 тыс. рублей).

Рост заработной платы работников крупных и средних предприятий зафиксирован во всех муниципальных образованиях, за исключением Яйского муниципального района, в котором произошло снижение оплаты труда на 13,3 процента в связи с изменениями территориальной принадлежности ранее числившегося крупного предприятия (рисунок 1).

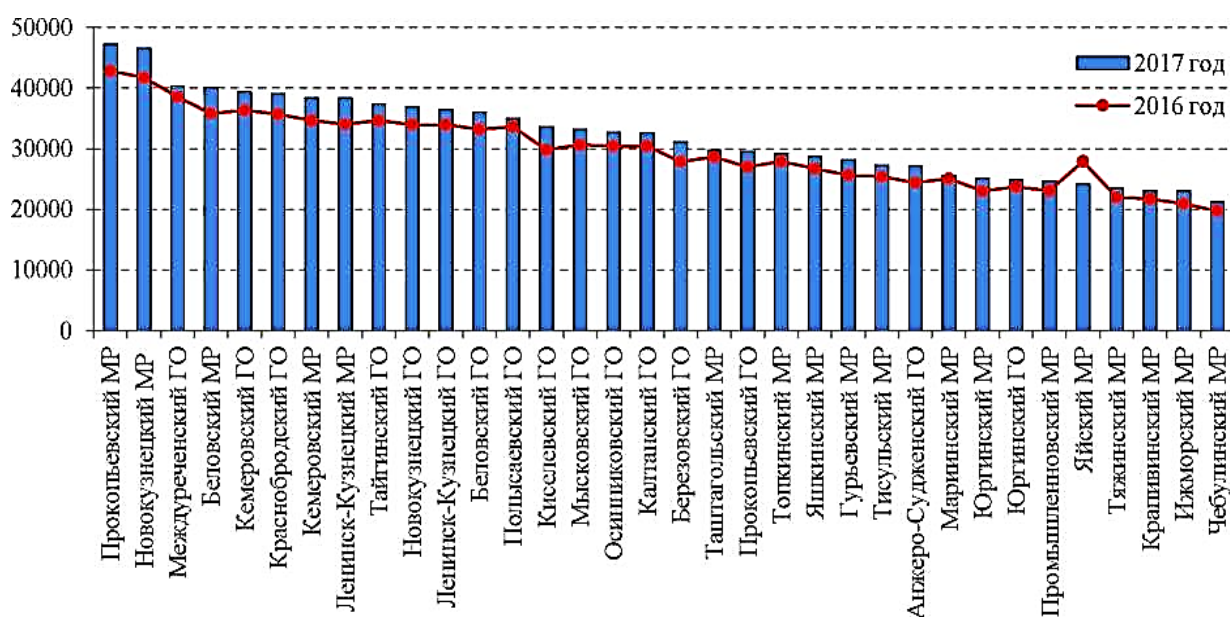


Рис. 1. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий и некоммерческих организаций в муниципальных образованиях, рублей

Таблица 3

Состав и использование денежных доходов населения (млн. руб.)

Показатель	1995	1996	1997	2007	2008	2009	2015	2016	2017
Расходы на покупку недвижимости (млн. руб.)	29	16	54	62	72	190	231	425	944

Расходы на покупку недвижимости (%)	0,4	0,2	0,4	0,5	0,3	0,6	0,6	0,8	1,4
-------------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Отметим, что несмотря на то, что расходы на покупку недвижимости возрастают, в процентах от объема доходов на них приходится приблизительно 1%.

Конечно, рынок недвижимости, выйдя после распада СССР из подполья, совершил колоссальный рывок в своем развитии. Но рыночные цены на квартиры исчисляются десятками тысяч долларов, что делает почти нереальной покупку нового жилья для обычной среднестатистической семьи, не располагающей всей необходимой суммой. Проведем анализ, насколько все-таки доступно жилье для среднестатистической Кемеровской семьи.

Таблица 4

Расчет коэффициента доступности жилья для Кемеровской
семьи из трех человек

Показатели	2007	2008	2009	2015	2016	2017	2018
Средние цены на первичном рынке, тыс. руб./кв.м.	3,4	3,8	4,9	7,9	10,7	13,6	16,4
Ориентировочный размер квартиры, кв.м.	54,0	54,0	54,0	54,0	54,0	54,0	54,0
Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.	182,9	203,0	265,8	428,7	576,2	730	870
Денежные расходы семьи, тыс. руб. в год	24,6	37,8	52,5	68,3	108,0	140	186
Коэффициент доступности жилья, лет	7,4	5,4	5,1	6,3	5,3	5,2	4,8

Проведя расчеты, наглядно видно, что для приобретения жилья в 2007 г. семье необходимо 7,4 года копить средства отказывая себе во всем, даже в самом необходимом. Несмотря на то, что к 2018 г. показатель несколько уменьшается (4,8 года) жилье остается также малодоступным для большей части населения [2].

Доля жителей Кемеровской области, считающих острой проблемой невозможность улучшения жилищных условий (в % от числа опрошенных)

Территория	Годы опроса				
	2008	2009	2015	2016	2017
г. Кемерово	11,3	17,8	17,5	21,1	25,1
Кемеровская обл.	11,8	16,8	19,1	17,6	20,4

Доля жителей, для которых невозможно улучшить жилищные условия неуклонно растет, причем для жителей городов эта проблема стоит острее, нежели для жителей районов области.

В 2017 году на территории Кемеровской области введены в эксплуатацию 14,4 тыс. квартир общей площадью 1 млн. кв. метров жилья, из них 82,2 процента построены в городах и поселках городского типа.

Лидерами по общей площади жилых помещений, введенной в действие за год и приходящейся в среднем на одного жителя, среди городских округов определен Кемеровский городской округ (введено 0,69 кв. метра жилья), среди муниципальных районов – Кемеровский муниципальный район (1,29 кв. метра). Высокие объемы жилищного строительства достигнуты также в Новокузнецком и Таштагольском муниципальных районах (0,9 и 0,72 кв. метра жилья соответственно). Существенный рост показателя обеспечен в Прокопьевском муниципальном районе (в 2,2 раза к 2016 году). Низкий уровень ввода жилья отмечен в Тайгинском (0,05 кв. метра) и Краснобродском (0,03) городских округах [4].

В среднем в 2017 году на одного жителя приходилось 24,6 кв. метра жилых помещений (в 2016 году – 24,3 кв. метра). Обеспеченность общей площадью жилья традиционно выше в муниципальных районах – 26,6 кв. метра жилья, для сравнения в городских округах – 24 кв. метра.

Максимальные значения общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя, зафиксированы в Ижморском (32,2 кв. метра), Яйском (31,7) и Чебулинском (31,5) муниципальных районах. Однако рост этих показателей связан не с высокими темпами социально-экономического развития, а

с оттоком населения и его низкой плотностью. Лидерами по показателю среди городских округов стали Мысковский, Прокопьевский и Киселевский городские округа (рисунок 16).

В 2017 году индивидуальными застройщиками введено 5,9 тыс. жилых домов общей площадью 544,2 тыс. кв. метров. Доля индивидуального домостроения в общей площади завершеного строительством жилья составила 54,4 процента [4].



Рис. 2. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в муниципальных образованиях, кв. метров

Наибольшая площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на 10 тыс. человек населения отмечена в Прокопьевском (17,3 га), Таштагольском (16,5 га) и Кемеровском (11,9 га) муниципальных районах. Рост показателя наблюдался в 13 муниципальных образованиях, из них в Мысковском городском округе, Чебулинском и Юргинском муниципальных районах – увеличение более чем в 2,4 раза. Минимальная площадь участков, предоставленных для индивидуального жилищного

строительства, определена в городских округах Прокопьевском (0,16 га) и Новокузнецком (0,12) [4].

В целях повышения доступности жилья органам местного самоуправления рекомендуется способствовать:

- увеличению объемов ввода жилья с привлечением различных источников финансирования;
- развитию индивидуального и малоэтажного жилищного строительства с учетом современных строительных технологий;
- созданию упрощенных процедур предоставления земельных участков для строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилищных объектов.

На конец 2017 года жилищными, ремонтно-эксплуатационными и комплексными организациями жилищно-коммунального хозяйства обслуживалось 61,2 тыс. многоквартирных домов площадью млн. кв. метра.

Доля многоквартирных домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления многоквартирными домами, в общем числе многоквартирных домов, в которых собственники помещений должны выбрать способ управления, составила во всех муниципальных образованиях 100 процентов. Таким образом, все собственники помещений определились со способом управления: управляющие компании выбрали 80,8 процента, товарищества собственников жилья или жилищные кооперативы – 5,9 процента, непосредственное управление – 13,3 процента [4].

В 2017 году 5 тыс. семей получили жилые помещения и улучшили жилищные условия, из них 30,2 процента составили граждане, переселенные из ветхого и аварийного жилья, 15,8 процента – дети – сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, 6,5 процента – молодые семьи [4].

В целях предоставления качественных жилищно-коммунальных услуг и создания благоприятных условий проживания граждан органам местного самоуправления рекомендуется:

- развивать конкуренцию в жилищно-коммунальной сфере, в том числе за счет предоставления услуг организациями различных форм собственности;
- предусмотреть увеличение средств из муниципального бюджета с целью формирования муниципального жилищного фонда для предоставления гражданам жилых помещений по договору социального найма;
- усилить работу по постановке земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, на государственный кадастровый учет.

- Проблема роста просроченных ипотечных кредитов не является острой для рынка в целом. Тем не менее, с целью минимизации возможных негативных социальных последствий для наиболее уязвимых заемщиков Администрации Кемеровской области при активном участии АО «АИЖК» разработана программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. С целью повышения ее доступности для заемщиков, повышения технологичности механизмов и снижения убыточности для кредиторов в программу были внесены изменения.

Также следует отметить, что рост процентной ставки наблюдается не только для рублевых кредитов, но и для валютных.

На фоне кризисных явлений на сегодняшний день на рынке ипотечного жилищного кредитования Кемеровской области наблюдаются следующие основные тенденции:

- сокращение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты;
- снижение абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ипотечных кредитов;
- продолжающийся рост доли ипотечного кредитования, предоставленных в национальной валюте;

– дальнейшее снижение ставок и сокращение сроков по кредитам, а также либерализация условий их предоставления.

Сдерживающими факторами дальнейшего развития ипотечного жилищного кредитования в Кемеровской области является:

– отсутствие стабильных и долгосрочных ресурсов финансирования ипотечного кредитования;

– низкий уровень капитализации и развития институциональных инвесторов;

– недостаточный уровень развития нормативно-законодательной базы в государстве;

– высокие риски ипотечного кредитования, связанные с большим сроком кредитования;

– неблагоприятная ситуация на рынке недвижимости в Российской Федерации;

– недостаточный уровень технического обеспечения процесса ипотечного жилищного кредитования;

– слабая процедура обращения взыскания, процедура оценки предмета ипотечного жилищного кредитования, отсутствие реального индекса и методики определения плавающей процентной ставки при ипотечном жилищном кредитовании.

Таким образом, современное состояние ипотечного кредитования можно оценить как относительно негативное. В 2018 году продолжается спад объемов ипотечного кредитования в абсолютном большинстве банков России, что подтверждают данные таблицы 6 [3].

Таблица 6

Изменения объемов кредитования ведущих банков страны

№ п/п	Название кредитной организации	Прирост в %
1	Сбербанк	–24
2	ВТБ-24	–53
3	Банк Москвы	–15
4	Россельхозбанк	–38
5	Газпромбанк	–73

6	Банк Возрождение	–43
---	------------------	-----

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

Определяющим решением для развития ипотечного комплекса Кемеровской области должно служить привлечение необходимого объема долгосрочных ресурсов, что обуславливает значимость отработки надежных механизмов финансирования кредиторов и обеспечения гарантий надежности инвесторам, которые направляют свои средства на рынки ипотечного комплекса.

Список литературы

1. Разумова И.А. Ипотечное кредитование [Текст]: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2018. – 208 с.
2. Департамент строительства Кемеровской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.dsko.ru
3. Рейтинги банков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.banki.ru/banks/ratings
4. Сводный доклад об итогах деятельности властей Кемеровской области за 2017 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.ako.ru/oblast/ekonomika-i-socialnyaya-sfera/itogi-razvitiya-ekonomiki-oblasti.php
5. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.gks.ru