

**Развитие жилищного ипотечного**

**кредитования в России, Новосибирской**

**области и г.Искитиме**





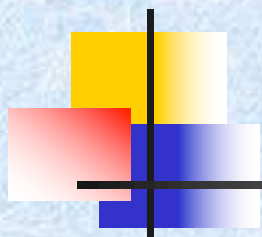
## **АКТУАЛЬНОСТЬ ИССЛЕДОВАНИЯ**

---

**Доступность квартиры в кредит сегодня – возможность спланировать своё будущее уже сейчас... Формирование системы ипотечного жилищного кредитования – одно из приоритетных направлений современной государственной жилищной политики, так как обеспечение населения жильём является в России важнейшей социально-экономической задачей.**

## **ПРОБЛЕМА ИССЛЕДОВАНИЯ**

**На сегодняшний день наблюдается с одной стороны желание людей жить в собственной квартире, с другой стороны население мало информировано в вопросе кредитования жилья и имеет ограниченный платежеспособный спрос. И хотя государственные органы, стремятся изменить ситуацию, но на данный момент многие жители г. Искитима не знают о возможностях получения государственной поддержки при кредитовании.**



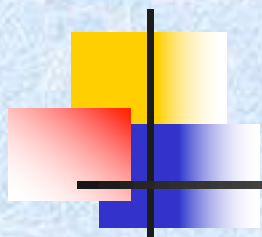
## **СОЦИАЛЬНАЯ ЗНАЧИМОСТЬ**

---

**Наша работа – попытка раскрыть тему в практическом аспекте, выяснить все преимущества и недостатки ипотеки, для возможного использования в решении проблемы выбора стоящего перед молодыми семьями города, не обеспеченными жильём: снимать квартиру или получить кредит и купить квартиру, став её собственниками.**

## **ЛИЧНЫЙ ВКЛАД В РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМЫ**

**Данной работой мы хотим показать возможности ипотечного кредитования как условия для решения проблемы жителей г. Искитима. Нами был проведен анкетный опрос: «Ипотека: за и против», были выявлены проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования в г. Искитиме и рассмотрены перспективы.**



## **ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ**

---

**Цель:** проанализировать развитие жилищного ипотечного кредитования как приоритетного направления современной государственной жилищной политики.

### **Задачи:**

- рассмотреть развитие ипотеки в России;
- охарактеризовать развитие жилищного ипотечного кредитования в НСО и г. Исцитиме.

## **ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ:**

**Жилищное ипотечное кредитование.**

## **ПРЕДМЕТ ИССЛЕДОВАНИЯ:**

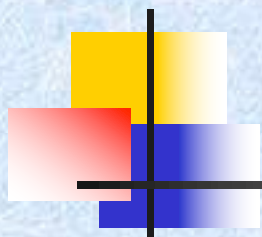
**Развитие жилищного ипотечного кредитования в России, НСО и г. Искитиме.**

## **ГИПОТЕЗА ИССЛЕДОВАНИЯ:**

**Развитие ипотечного кредитования в г. Искитиме определяет ряд факторов:**

- 1. ограниченный платежеспособный спрос населения;**
- 2. недостаточная информированность населения в данном вопросе;**
- 3. в городе практически отсутствует новое жилищное строительство;**
- 4. низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости.**

**МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ:** анкетирование, методы сравнения и аналогии, математические методы обработки информации.




## **ПРЕДПОЛАГАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ**

---

- **модели ипотечного кредитования, развивающиеся в России;**
- **факторы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования в г. Искитиме.**

## **ФОРМЫ ВНЕДРЕНИЯ**

- 1) **мультимедийная презентация «Жилищное ипотечное кредитование в России, Новосибирской области и г. Искитиме»;**
- 2) **буклет «Жилищное ипотечное кредитование в г. Искитиме»;**
- 3) **выступление перед обучающимися в ЭШ МОУ ДО «ЦИТ»;**
- 4) **представление работы на городской научно-практической конференции;**
- 5) **публикация в INTERNET;**
- 6) **использование в содержании урока экономики и обществознания в виде вкраплений.**



**ИПОТЕКА** - предоставление банковских займов на условиях платности, срочности, возвратности с целью покупки, ремонта или строительства недвижимости под обеспечение приобретаемой, ремонтируемой или строящейся недвижимости.

## **РАЗВИТИЕ ИПОТЕКИ**

В наибольшей степени ипотека развита в США, Канаде, Франции, Швеции.

Понятие «ипотека» появилось в Древней Греции. По-гречески «hypotethesa» - подставка, подпорка. Для фиксирования факта сделки оформлялись соответствующие обязательства, а на границе принадлежащей заемщику земельной территории ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в названной сумме. На таком столбе, получившем название «ипотека», отмечались все поступающие долги собственника земли.

Ипотечное кредитование было первым на Руси видом кредитования.

1754 г. – созданы первые кредитные учреждения.

1835 г. – введен Свод законов гражданских, где залоговое право было подробно регламентировано.

1861 г. – Закон об организации учреждений мелкого кредита, бурный рост залоговых учреждений.

1917 г. – ликвидация ипотечных кредитных организаций в России.

1992 г. – созданы первые ипотечные банки России.



# **СХЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

---

**Шаг первый - обращение в риэлтерскую компанию или самостоятельный поиск подходящей ипотечной программы.**

**Шаг второй - рассмотрение банком заявки на получение кредита.**

**Шаг третий – выбор жилья.**

**Шаг четвёртый – оценка и утверждение выбранного жилья.**

**Шаг пятый – подписание кредитного договора и получение денег.**

**Шаг шестой – нотариальное заверение.**

**Шаг седьмой – страхование.**

**Шаг восьмой – государственная регистрация.**

**Шаг девятый – переезд заёмщиком в новую квартиру.**

**В данной квартире можно прописываться, делать ремонт и приглашать гостей на новоселье, НО НЕЛЬЗЯ продавать ее до момента погашения кредита.**





# ИПОТЕЧНЫЕ МОДЕЛИ, РАЗВИВАЮЩИЕСЯ В РОССИИ

---

## АМЕРИКАНСКАЯ МОДЕЛЬ

Особенность: разделение банков-кредиторов и источника средств.

Отдано предпочтение на федеральном уровне. Для развития программы было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию.

## НЕМЕЦКАЯ МОДЕЛЬ

Особенность: источником средств служат целевые депозиты в специализированных кредитных организациях.

Вкладчик берет на себя обязательство ежемесячно вносить фиксированную сумму на целевой депозит под процентную ставку, величина которой существенно ниже среднерыночной. Скопив приблизительно половину средств, он получает кредит на вторую половину. В России замена – организации застройщики.

## ПСЕВДОИПОТЕЧНЫЕ МОДЕЛИ

Под такого родом моделями часто понимают продажу квартир с помощью займов или по договору купли-продажи с рассрочкой платежа.



# ПРОГРАММЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В НСО И Г. ИСКИТИМЕ

---

Правительство РФ разработало **федеральную программу ИЖК.**

Ипотеку в Новосибирске и Новосибирской области представляют **29 ипотечных банков**, которые предлагают заёмщикам 211 ипотечных программ для приобретения жилья в кредит.

**Ставки** по ипотеке в Новосибирске и Новосибирской области находятся в диапазоне 10.02 – 22.00% годовых по рублёвым кредитам и 7.93 – 14.00% годовых по валютным кредитам.

Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в Новосибирске составляет 0%.

Срок ипотечного кредитования в Новосибирске может достигать 30 лет.



# **ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ПРИ КРЕДИТОВАНИИ В Г.ИСКТИМЕ**

---

**Государственная поддержка предоставляется гражданам, постоянно проживающим на территории НСО и нуждающимся в улучшении жилищных условий:**

- **работники бюджетной сферы;**
- **работники сельского хозяйства;**
- **государственные и муниципальные служащие НСО;**
- **молодые специалисты;**
- **работники СМИ;**
- **одному из супругов в молодой семье, матери или отцу в молодой семье, являющейся не полным.**



# **ПРОБЛЕМЫ, СДЕРЖИВАЮЩИЕ РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В Г. ИСКИТИМЕ**

---

- 1. Ограниченный платежеспособный спрос населения.**
- 2. В городе практически отсутствует новое жилищное строительство.**
- 3. Низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости.**
- 4. Психологические факторы.**
- 5. Недостаточная информированность населения в данном вопросе**

# РЕЗУЛЬТАТЫ АНКЕТНОГО ОПРОСА «ОРИЕНТИРОВАННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ В ВОПРОСАХ ИЖК»

Опрошено: 100 человек.

Возраст:

14-17 лет – 18%;

18-25 лет – 31%;

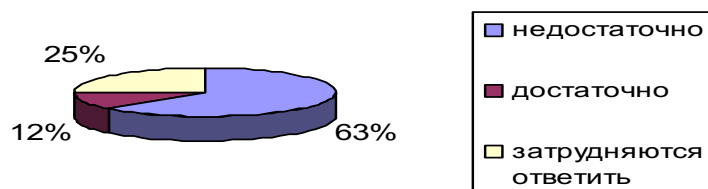
26-35 лет – 22%;

36-45 лет – 18%;

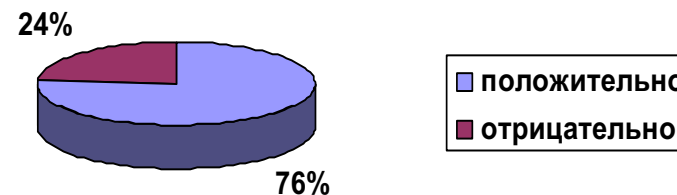
От 46 и старше – 11%.

На вопрос «Достаточно ли Вы проинформированы в вопросах ИЖК?» 63% ответили: недостаточно (Диаграмма 1). Среди опрошенных 76% относятся к ИЖК положительно, 24% отрицательно (Диаграмма 2).

**Диаграмма 1.**  
Информированность населения  
в вопросах ИЖК



**Диаграмма 2. Отношение к ИЖК**



# РЕЗУЛЬТАТЫ АНКЕТНОГО ОПРОСА «ОРИЕНТИРОВАННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ В ВОПРОСАХ ИЖК»

Основной аргумент в пользу ИЖК возможность постепенной оплаты (Диаграмма 3), основной аргумент против - низкий уровень дохода населения (Диаграмма 4).

Диаграмма 3. Аргументы в пользу ипотечного кредитования

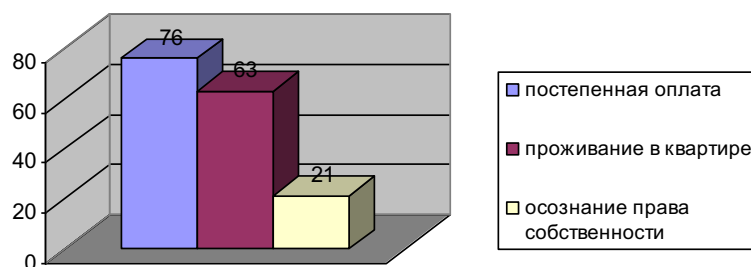
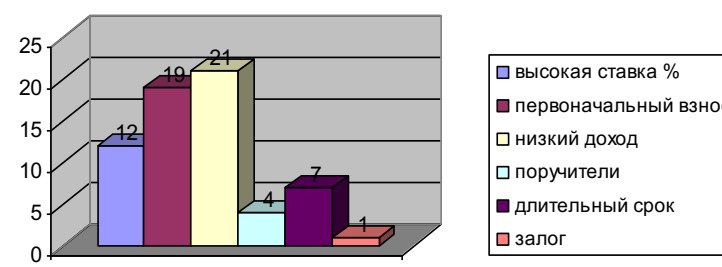


Диаграмма 4. Аргументы против ипотечного кредитования



Один человек предложил свой вариант ответа: за время оформления ипотеки цены на квартиры стремительно вырастают.

Большинство из опрошенных не знают о господдержки при кредитовании (79%).

Как показывает анкетирование, проведенное в г. Искитиме, ипотека имеет много проблем, главные из которых ограниченный платежеспособный спрос населения (91%) при отсутствии информированности населения в данном вопросе(63%).




# **ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

---

- ✓ **развиваются новые ипотечные программы;**
- ✓ **банки готовы снижать ставки по ипотечным кредитам и продвигать свои услуги в регионы;**
- ✓ **некоторые банки рассматривают операции с физическими лицами по ипотечному кредитованию, как стратегическую перспективу своего развития.**

# ВЫВОДЫ



Проанализировав сложившуюся ситуацию в системе ипотечного кредитования в России, НСО и г. Искитиме, мы пришли к следующим выводам:

- ✓ Ипотека ещё полностью не внедрена в жизнь. В НСО лишь в 2002 г. банки начали выдавать ипотечные кредиты.
- ✓ Правительство разработало программу приобретения жилья в кредит и создало соответствующую законодательную базу. Развиваются новые ипотечные программы, снижаются ставки по ипотечным кредитам. На территории города широко ведется работа по оказанию господдержки на приобретение или строительство жилья.

В работе мы подтвердили выдвинутую гипотезу, о том, что развитие ипотечного кредитования в г. Искитиме определяет ряд факторов:

- ✓ ограниченный платежеспособный спрос населения;
- ✓ недостаточная информированность населения;
- ✓ отсутствие жилищного строительства.

*Однако исследовательская работа не может считаться полностью завершённой. Продолжением изучения данной работы могут стать вопросы, связанные с отсутствием опыта работы банка с долгосрочными кредитами или операции банков по ипотечному кредитованию, как стратегическая перспектива своего развития.*

*Представление данной работы перед обучающимися старших классов на уроках экономики позволит им осознанно подходить к решению проблемы приобретения жилья.*





# ЛИТЕРАТУРА

---

1. Аверченко, В. Принципы жилищного кредитования / В. Аверченко. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. – 235 с.
2. Аверьянова, Т.А. Ипотека: инновационная стратегия в жилищном строительстве России / Т.А. Аверьянова. – Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет, 2001. – 80 с.
3. Исюк, В. Жилищное ипотечное кредитование в России и Новосибирской области / В. Исюк // Экономика. Вопросы школьного экономического образования. – 2005 - № 1. – с. 73-84.
4. Колобов, С.С. Жилищное ипотечное кредитование: Состояние и перспективы развития / С.С. Колобов, В.С. Колобова. – М.: Дашков, 2005. – 69 с.
5. Кудрявцев, В. Ипотека в России: проблемы и сценарии старта / В. Кудрявцев // Бизнес и банки. - 1998. - № 50. – с. 36-45.
6. Назаров, В.Б. Ипотека: руководство к действию / В.Б. Назаров, С. Королева. – СПб.: БХВ-Петербург, 2005. – 179 с.
7. Покопцева, Е.Б. Ипотека в России. Прошлое. Настоящее. Будущее / Е.Б. Покопцева. – Саратов: Слово, 2006. – 98 с.
8. Рубченко, М. Ипотека: история / М. Рубченко // Инфобизнес. - 2003. - № 5. – с. 15-23.
9. [www.proipoteku.ru](http://www.proipoteku.ru) Независимый информационный портал. Все о жилищном кредитовании.