

Институт экономики, управления и  
информационных технологий,  
Ухтинский государственный  
технический университет  
Ухта, Россия

## ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КОМИ

Аннотация: Одной из приоритетных задач развития государства в современных условиях является обеспечение населения регионов доступным и комфортным жильем. В статье рассматриваются особенности рынка ипотечного жилищного кредитования Республики Коми, выявляются проблемы функционирования, обозначаются пути развития рынка жилья.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, рынок жилья, ветхое жилье, индивидуальное жилищное строительство.

В современных условиях ипотечное жилищное кредитование для большинства жителей России является главным средством приобретения недвижимости, таким образом, актуальность ипотечного жилищного кредитования состоит в возможности решении социальных проблем. Такой факт, как присутствие собственной жилплощади является главным компонентом благополучия и стабильности в жизни людей, и крайне необходимо, чтобы жилье приобреталось как можно быстрее, а не после долгого ожидания. Альтернативы ипотечному кредитованию в этом отношении не существует. Тем самым в большинстве стран мира покупка жилья в кредит очень популярна.

И, действительно, за последние годы большинство отечественных банков уделяют все больше внимания ипотечному кредитованию, идя к цели исключить или снизить влияние финансовых циклов, которое приводит к значительному снижению размеров обычного банковского кредитования организаций и индивидуальных предпринимателей. Кроме того, появляется возможность избежать серьезной конкуренции со стороны иностранных банков.

Одним из самых лучших методов вложения денежных средств является недвижимое имущество, так как оно имеет высокую стоимость, и считается, что цена на нее редко подвергается значительным и серьезным колебаниям.

Процесс ипотечного вложения учитывает систему накоплений и долговременного кредитования под небольшой процент. Ипотечные кредиты предоставляются денежные средства для покупки, постройки и перепланировки жилых и производственных помещений. Заемщик должен являться совладельцем какого-либо строения это является основным условием для получения им запрашиваемой суммы по кредиту, по которому в большинстве случаев залоговое имущество является гарантией выданного кредита.

Необходимо подчеркнуть, что, несмотря на большое разнообразие программ усовершенствования жилищного строительства, экономические явления таковы, что без внедрения новых механизмов по стимулированию капиталовложений в эти сферы разрешить данные проблемы будет нереально. Чтобы удостовериться в этом, достаточно просто провести анализ размеров платежеспособного спроса большей доли населения, действующие цены на недвижимое имущество, условий выдачи ссуд и т.д.

На сегодняшний день имеется несколько видов ипотечного кредитования. Один из них основан на деятельности коммерческих застройщиков, для которых недвижимое имущество – не объект пользования, а товар и источник дохода. Этот вид содержит элементы ипотечных отношений и связан с оформлением ссуд под залог объекта строительства нового жилья, а также предоставления кредита по частям.

Другой вид базируется на оформлении закладной на уже имеющееся в собственности недвижимое имущество и выдаче под него ссуды на новое строительство.

Географическая отдаленность, природно-климатические условия неблагоприятные для жизнедеятельности, небольшая заселенность Республики Коми обусловлена потребностью использования особых методов развития жилищной сферы. Таким образом, средняя жилая площадь, которой владел житель региона в 2014 году составила 24,4 кв. м на человека. В то же время в России эта же площадь составила 22,4 кв. м, в 2015 году – 24,5 кв. м на человека. В регионе значительная часть населения проживает в домах, построенных в 1970-1980 гг., в ветхом и аварийном строениях находится примерно десятая часть всего жилищного фонда.

На начало 2016 года в Республике Коми коэффи-

циент строительства жилья на одного жителя почти в два раза меньше российского.

В данный момент более 36 тыс. семей в Республике Коми состоят на учете на получение жилья. Около 83% жителей республики стремятся проживать в отдельном доме, но при этом не имеют средств, чтобы решить данную проблему. В Республике Коми около 50 % населения имеют среднедушевой денежный доход ниже среднего [1].

Можно отметить, что в жилищной сфере были проведены значительные реформы, произошел переход от административных методов управления к рыночным, в то же время в республике остается нерешенным вопрос обеспечения населения комфортным и доступным жильем. В значительной мере при регулировании жилищной сферы не учитываются характерные черты северного региона, применяются инструменты, не дающие возможность устранить существующие проблемы [2].

Данные проблемы подтверждают необходимость создания новых подходов к воспроизводству жилищного фонда, регулированию жилищного строительства, и, самое существенное, обеспечению жильем жителей региона.

Анализируя направления жилищного строительства, города и районы республики с учетом географического положения, природно-климатических условий, социально-экономических показателей можно условно разделить на 4 группы.

Первая группа – города Инта и Воркута, самые «северные» в республике.

Эти города активно развивались в 1970-1980-х гг. «Проект социально-экономического развития и реструктуризации производства Печорского угольного бассейна» предполагал формирование и развитие высокоэффективного и конкурентоспособного производства угольной промышленности. В то же время работникам угольной промышленности обеспечивались благоприятные социально-экономические условия, в том числе и обеспечение жильем. В настоящее время ситуация значительно изменилась. Ежегодно из данных городов переселяются в другие регионы от 200 до 500 семей, соответственно высвобождается жилье. Приоритетными направлениями жилищной сферы этих городов в ближайшее время будут ликвидация ветхого и

аварийного жилья, максимальная концентрация жителей в центральных районах и ликвидация поселков, входящих в состав указанных городов.

Во вторую группу входят города Печора, Усинск, Сосногорск, Вуктыл.

Для этих городов характерно следующее: достаточный по объему рынок вторичного жилья, причем стоимость квартир в данной категории жилья зачастую в 1,5-3 раза меньше стоимости квартир в новых многоквартирных домах. Соответственно, складывается ситуация, что в этих городах имеются нереализованные квартиры в домах, введенных в эксплуатацию в 2014-2015 годах.

Главным направлением градостроительной работы в городах Печора, Усинск, Сосногорск, Вуктыл является строительство малоэтажных жилых домов экономического класса, целью которого является переселение жителей из аварийных домов. В сельских поселениях будет производиться поддержка в виде субсидий индивидуальным застройщикам.

Третья группа – крупные сельские поселения, кроме того, сюда же можно отнести районные центры сельских муниципальных районов, в которых рынок вторичного жилья практически отсутствует. Основными особенностями в данных населенных пунктах являются следующие: невысокий уровень доходов граждан, значительный износ муниципального жилого фонда, доля ветхого и аварийного жилья составляет от 6,7 до 24,5%, социальное жилье практически не предоставляется [1]. Все это не улучшает качества жизни в данных поселениях, и, соответственно молодые специалисты не желают переселяться и проживать в данных районах. Основным направлением жилищного строительства может стать строительство малоэтажного муниципально-

го и индивидуального жилья при активной государственной поддержке.

Оказание государственной финансовой поддержки индивидуального жилищного строительства может производиться по ряду направлений:

- инженерная подготовка земельных участков для комплексной и индивидуальной застройки, возмещение застройщикам расходов на затраты, связанные с подключением к инженерным сетям, услуг кадастровой палаты, БТИ и прочих затрат, связанных с вводом в эксплуатацию индивидуального жилья;

- повышение размеров общественных выплат на возведение жилья жителям при помощи изменения списка категорий граждан в соответствии со степенью нуждаемости в жилье.

Четвертая группа городов – города Ухта и Сыктывкар.

Как ранее говорилось, за последний период времени в республике произошли значительные перемены в географии жилищного строительства. Из-за миграции жителей районов Крайнего Севера строительство в северных городах и районах приостановилось. Одновременно значительно повышается численность желающих купить жилплощадь на юге республики, а также и в городе Сыктывкаре. С 1998 года свыше 40% ввода в эксплуатацию жилых домов сконцентрировано в городе Сыктывкаре и городе Ухте. На Сыктывкар и Ухту с 2011 года по включительно 2013 год приходится от 60% до 64% от общей доли вводимой площади жилых домов. В Инте, Воркуте, Вуктыле в 2014 году ввод жилых домов в эксплуатацию не производился.

**Таблица 1.**

Ввод в эксплуатацию жилых домов на территории Республики Коми за период 2010-2015 гг.

Год	Всего, тыс. кв.м	Уд.вес (в % к пред. году)	В т.ч. ИЖС, тыс. кв.м
2010	159,3	113,4	42,2
2011	176,9	111,0	46,9
2012	196,5	111,1	58,5
2013	184,2	93,7	67,1
2014	120,1	65,2	50,6
2015	80,3	66,9	42,7

\* [1]

Таким образом, с 2010 по 2015 годы на территории Республики Коми доля введенного в пользование жилья возросла, при этом с начала 2013 года прослеживалось снижение (в 2014 и 2015 годах – на треть и более). Главными условиями воздействия на спад объемов застройки и ввода жилых помещений в эксплуатацию, являются:

1) Увеличение процентной ставки и усложнения условий ипотечного кредитования является причиной недоступности для населения.

2) Продолжается понижение покупательской способности большей части населения, которая не имеет способность совершенствовать жилищные условия, тем самым принимает участие в строительстве или покупке жилья, что приводит к снижению спроса на жилье и сдерживает развитие жилищного строительства.

3) У большинства застройщиков отсутствует возможность участвовать в реализации ряда государственных программ из-за высокой себестоимости постройки жилья на территории республики. Стоимость строительства социального жилья ограничена Министерством регионального развития Российской Федерации.

Помимо этого, присутствие в 2014-2015 годах рынка непроданного жилья стало причиной резкого уменьшения темпов и объемов строительства многоквартирных домов.

## **Plyusnina O.V.**

### *PROBLEMS OF HOUSING MARKET LENDING KOMI REPUBLIC*

*One of the priority tasks of the state in modern conditions is to ensure the population of the regions with affordable and comfortable housing. The article discusses the features of the market of mortgage housing crediting of the Komi Republic, revealed functioning problems are identified the development of the housing market.*

*Keywords: residential mortgage lending, the housing market, dilapidated housing, individual housing construction.*

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Коми. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://komi.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/komi/ru/](http://komi.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/komi/ru/)
2. Постановление Правительства Республики Коми «О долгосрочной республиканской целевой программе «Стимулирование развития жилищного строительства в Республике Коми (2011-2015 гг.)» от 22 июля 2011 г. N 321 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://textarchive.ru/c-1627053.html>
3. Официальный сайт Фонда развития жилищного строительства Республики Коми (ФРЖС РК) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://arch.rkomi.ru/page/5484>
4. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16. 07. 1998 № 102 – ФЗ / Консультант Плюс
5. Иванов, В.В. Ипотечное кредитование / В.В. Иванов – М.: Маркетинг, 2012. – 153 с.
6. Кострикин, П.Н. Ипотечное кредитование в России / П.Н. Кострикин, А. Н. Кузьминов – М.: МАКСПресс, 2011. – 212 с.
7. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ / Консультант Плюс
8. Ивасенко А.Г. Земельно-ипотечное кредитование: теоретические и методологические аспекты. – Новосибирск: Издательство СО РАН, 2008. - 250с.
9. Официальный сайт Аналитического Центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://rusipoteka.ru/profi/ipoteka-rejtingi/rejting\\_i\\_potechnyh\\_bankov/](http://rusipoteka.ru/profi/ipoteka-rejtingi/rejting_i_potechnyh_bankov/)