

## РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

*к.э.н., доц. Маширова С.П.,  
Корчагина Е.В.*

*Белгород, Россия*

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет*

**Аннотация:** статья посвящена развитию рынка ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области. Анализируются итоги деятельности кредитных организаций Белгородской области на рынке ипотечного жилищного кредитования, а также ипотечные жилищные программы, действующие на территории области. Также на основе результатов анализа составляется краткий прогноз развития рынка ипотеки Белгородской области на 2011-2015 гг.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, процентные ставки, ипотека в Белгородской области, перспективы рынка ипотечного кредитования, кредитная организация.

## THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN THE BELGOROD REGION

*C.e.s, A.P. Mashirova S. P.,  
Korchagina E.V.*

*Belgorod, Russia*

*Belgorod state national research University*

**Abstract:** the article is devoted to the development of residential mortgage lending market in the Belgorod region. Considers the activities of credit institutions of Belgorod region in the market of mortgage lending and mortgage programs operating in the region. Based on the results of the analysis shall be prepared brief forecast of mortgage market development of the Belgorod region 2011-2015.

**Keywords:** mortgage, mortgage lending, interest rates, mortgages in the Belgorod region, the prospects of the market of mortgage lending, the credit institution.

Современная ситуация ипотечного жилищного кредитования в России такова: с одной стороны, отмечается бурный рост этого вида кредитования, а с другой – явная недостаточность его масштабов для решения возникающих у граждан потребностей.

Ипотечное кредитование в этом году растет, опережая самые смелые прогнозы банков. В I квартале 2014 года было выдано 198 082 ипотечных кредита на общую сумму 334,7 млрд рублей, что в 1,4 раза превышает уровень I квартала 2013 года в количественном и в 1,5 раза – в денежном выражении. Опережающий рост рынка ипотеки в первом квартале текущего года во многом объясняется тем, что в условиях макроэкономической нестабильности и снижения курса рубля недвижимость стала популярным объектом для

инвестиций. Основной причиной, предопределившей привлекательность недвижимости, стала ценовая динамика рынка, а также падение цен в долларовом эквиваленте. Таким образом, многие покупатели недвижимости видят в этой инвестиции защиту своих сбережений либо стремятся приобрести квартиру для собственных нужд как можно скорее, опасаясь снижения доступности жилья в будущем.

Прирост цен на жилье, по данным Росстата, в I квартале 2014 года по отношению к соответствующему периоду 2013 года в среднем составил 4,4%, что в условиях зафиксированной годовой инфляции в I квартале 2014 года (6,4%) говорит о том, что цены на жилье, в среднем по России, снижались в реальном выражении, что способствует росту доступности приобретения жилья [1].

На фоне увеличения количества выдаваемых ипотечных кредитов в России происходит увеличение и в регионах, Белгородская область не стала исключением. Только за первое полугодие 2014 года под ИЖС Белгородским отделением Сбербанка России было выдано 578 кредитов. Темпы роста по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составляют 112 процентов. И если каждый третий жилищный кредит по области в Белгородском отделении Сбербанка выдается под строительство индивидуального жилья, то в областном центре этот показатель еще выше – каждый второй ипотечный кредит позволяет белгородцам осуществить мечту о постройке собственного дома.

Ипотеку в области можно оформить в следующих банках: «ВТБ 24», «Сбербанк», «Росбанк», «РайффайзенБанк», «Газпромбанк», «Россельхозбанк», «УРАЛСИБ» и др., которые предлагают заемщикам около ста ипотечных программных для приобретения жилья в кредит как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости.

На рисунке наглядно показано распределение минимальных процентных ставок по ипотечному кредитованию в Белгородской области.

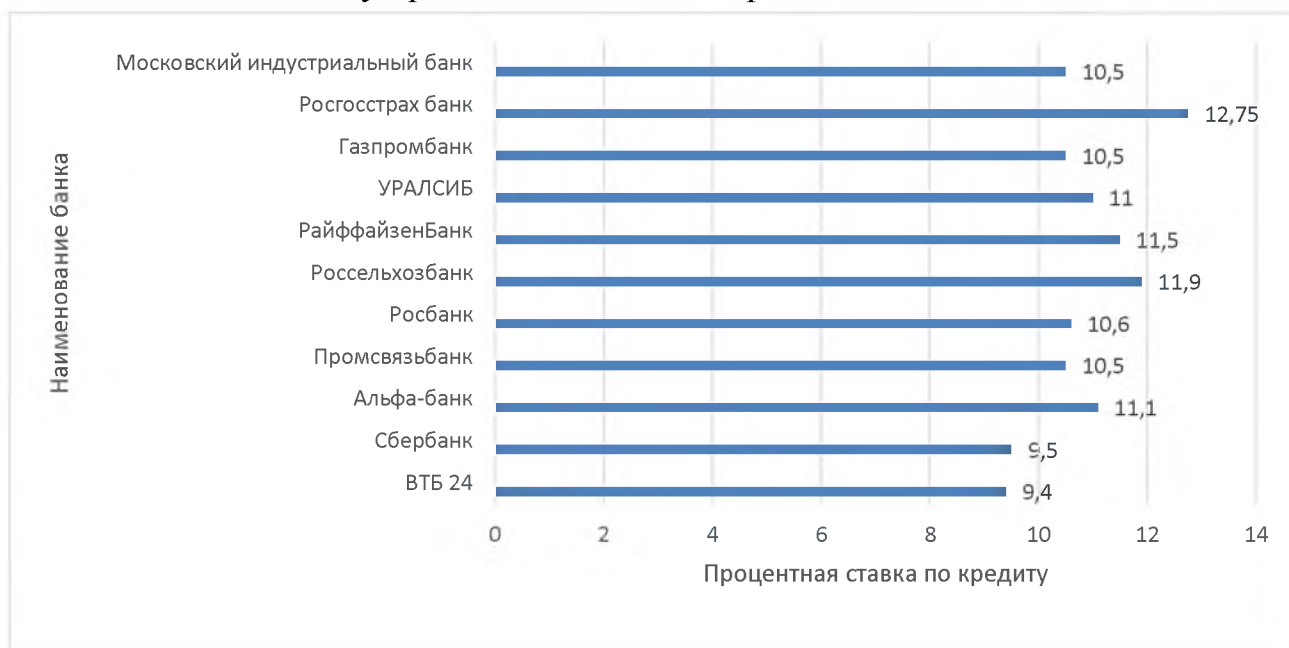


Рис. Минимальные ставки по ипотечному кредитованию в Белгородской области

Ставки по ипотеке в Белгороде и Белгородской области находятся в диапазоне 9,40 – 16,75 % годовых по рублевым кредитам и 5,98 – 13,20 % годовых по валютным кредитам. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в Белгороде составляет 0 %. Срок ипотечного кредитования в Белгороде может достигать 50 лет.

ОАО «Белгородская ипотечная корпорация» десять лет является главным оператором программы развития индивидуального жилищного строительства в Белгородской области. Она является своего рода холдингом, в который также входят ГУП «Белгородский областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства» и строительно-сберегательный потребительский кооператив граждан «Свой дом».

Все программы, осуществляемые Фондом поддержки ИЖС, социальные и предлагают займы на лучших условиях, чем ипотечные кредиты банков. Если участник программы строит дом в Белгороде или в райцентре, заем выдается в объеме до 1 млн руб. на 15 лет под 10% годовых. Сельскому застройщику – под 5% годовых. Объемы кредитования растут. В 2010 году Фонд выдал застройщикам 692,6 млн руб. заемных средств (жилья введено 853,2 тыс. кв. м), в 2011 году выдано 1,2 млрд руб. и введено 961,7 тыс. кв.м, в 2012 – 1,13 млрд руб. и 1,02 млн кв.м. На 1 января 2014 года членами Строительно-сберегательного потребительского кооператива граждан «Свой дом» стали 10458 человек (в т.ч. 545 человек в 2013 году), из них 2307 – работники бюджетной сферы, 3477 – молодые люди до 35 лет, 1642 – многодетные семьи, 2857 – молодые специалисты и молодые семьи до 30 лет и 175 человек – работники предприятий, организаций и учреждений различных форм собственности. Сумма паевых накопительных взносов составила 2197,6 млн. рублей. Всего уже выдано займов на сумму 3491,6 млн. рублей. Возвращено паевых взносов 1934,6 млн. рублей. За время существования кооператива при его поддержке построено и введено в эксплуатацию 662 тыс. кв.м жилья.

В 2013 г кооперативом выдано 355 млн рублей займов на строительство индивидуального жилья и 200 млн возвращено паевых накопительных взносов. За 2012 год введено 120 тыс кв м жилья.

В 2014 году запланировано выдать 270 млн рублей займов на строительство индивидуального жилья и 230 млн паевых накопительных взносов. В этом году общий ввод жилья в регионе составит почти 1,5 млн м<sup>2</sup>.

Перспективами развития системы ипотечного кредитования в 2011 – 2015 годах являются:

- восстановление доверия граждан и кредитных организаций к ипотеке и, как следствие, увеличение спроса;
- увеличение объема выдаваемых ипотечных кредитов (займов) (в среднем – 1,5-2 раза);
- повышение доступности ипотечных кредитов для граждан.

До 2015 года в Белгородской области планируется запустить ипотечные программы АИЖК: «Малозэтажное жилье», «Переменная ставка», «Материнский капитал», «Новостройка», «Военная ипотека».

С целью развития строительства жилья экономического класса на территории Белгородской области в 2012-2015 годах предполагается реализовать за счет механизма, предусмотренного программой «Стимул», проекты комплексной застройки микрорайонов «Юго-Западный-2» (г. Белгород), «Разумное-54», «Новосадовый-41», «Северный» (Белгородский район) [2].

#### Литература

1. Закон Белгородской области от 13 сентября 2002 г. N 45 «О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области» (с изм. от 6 мая 2004 г., 4 июня 2009 г.), [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon-region.ru/belgorodskaya-oblast/17829>

2. Постановление Правительства Белгородской области от 26 марта 2012 г. N 140-пп «О внесении изменений в постановление правительства Белгородской области от 14 марта 2011 года N 97-пп», [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/hotlaw/belgorod/396647/>

3 Федеральная служба государственной статистики (РОССТАТ), [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.gks.ru/>

УДК 332

## ОЦЕНКА РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ГОРОДА БЕЛГОРОДА ДО 2025 ГОДА ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА

*к.э.н., доц. Костыря А.В.  
Белгород, Россия*

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет*

**Аннотация:** изложены результаты оценки Стратегии развития города Белгорода до 2025 года за I полугодие 2014 года с точки зрения уровня достижения индикаторов качества жизни; представлена графическая модель Стратегии развития города Белгорода до 2025 года; сделаны выводы об уровнях достижения индикаторов качества жизни и уровне выполнения Стратегии развития города Белгорода до 2025 года на I полугодие 2014 года.

**Ключевые слова:** Стратегия развития города Белгорода до 2025 года, индикаторы качества жизни.

## EVALUATION OF THE IMPLEMENTATION OF THE STRATEGY OF DEVELOPMENT OF CITY OF BELGOROD UNTIL THE YEAR 2025 FOR THE FIRST HALF OF THE YEAR 2014

*C.e.s, A.P. Kostyrya A. V.  
Belgorod, Russia*

*Belgorod State National Research University*

**Abstract:** paper describes the results of the evaluation strategy for the development of the city of Belgorod until the year 2025 for the first half year 2014 year in terms of the level of achievement of the indicators of the quality of life; conclusions are drawn about levels of achievement indicators of the quality of life and the level of implementation of the development strategy of the city of Belgorod until 2025 at the first half year of 2014 years.