Аналитическая записка

по реализации подпрограммы
«Обеспечение мерами государственной поддержки
по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан»

по итогам I полугодия 2014 года

#  Подпрограмма «Обеспечение мерами государственной поддержки по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан» реализуется на территории города Сургута в рамках государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильём жителей Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в 2014-2020 годах», утвержденной постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 09.10 2013 № 408-п (в редакции от 11.07.2014).

#  Данная программа вступила в силу с 1 января 2014 года и предусматривает комплексные меры, направленные  на развитие строительной отрасли, создание инженерных сетей, комплексное освоение территорий, ликвидацию аварийных домов, расселение балочных массивов, развитие рынка арендного жилья. Государственная поддержка при покупке жилья выделена в  отдельное направление программы. Приоритеты программы остаются прежними -  значительная часть средств направляется на социально-ориентированные подпрограммы.

Мероприятия, предусмотренные в подпрограмме «Обеспечение мерами государственной поддержки по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан», направлены на расширение доступности ипотечных кредитов
с помощью компенсации процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам,
а также компенсацию процентной ставки по кредитам на рефинансирование ранее выданных ипотечных кредитов с высокой процентной ставкой, внедрения нового механизма накопительной ипотеки, предоставления мер государственной поддержки в виде субсидий и социальных выплат на приобретение жилых помещений отдельным категориям граждан, как за счет средств автономного округа, так и за счет всех источников бюджетов.

Определены льготные категории граждан новой жилищной программы:
- молодые семьи в соответствии с федеральной целевой программой «Жилище»;
- молодые учителя;

- молодые ученые;

- «очередники» (это те семьи, которые стоят в очереди на жилье по социальному найму);

- граждане из числа коренных малочисленных народов Севера;

- дольщики, пострадавшие от действий или бездействия застройщиков.

 В программе, также, предусмотрены мероприятия по предоставлению жилых помещений ветеранам Великой Отечественной войны по договорам социального найма, либо единовременной денежной выплаты.

Вступить в программу компенсации процентной ставки по ипотеке  теперь станет проще. Отпадет необходимость подтверждать строгое соответствие какой-либо льготной категории, как было в прежних условиях. Ей сможет  воспользоваться  любой нуждающийся в жилье югорчанин. При этом утвержден новый срок компенсации процентной ставки -  10 лет, максимальная сумма компенсации по ипотечному кредиту осталась прежней – 2 млн рублей, процентные ставки для новостройки – не более 6 %.

При этом размер компенсации в период действия договора будет снижаться
на одну десятую ежегодно, согласно целевому федеральному показателю понижения процентных банковских ставок к уровню инфляции.

Новый дополнительный инструмент улучшения жилищных условий – накопительная ипотека. Механизм поможет семьям с невысокими
доходами решить свой квартирный вопрос. Особенно тем, кому
сложно накопить на первоначальный взнос при покупке жилья и кто
не готов переплачивать за дорогой банковский кредит.

 Участник программы может копить от 1 года до 6 лет и по окончанию срока накоплений не только получить премию из окружного бюджета в размере
до 450 000 рублей (при сроке накопления от 3-х лет и выше), но и жилищный кредит по ставке значительно ниже рыночной. Выплаты семьи в месяц в период накоплений составят от 6 250 рублей.

 В течение срока действия договора накопительного вклада ежемесячно округ будет формировать бюджетные обязательства по предоставлению социальной выплаты. Ее размер - 50 процентов от суммы внесенных гражданином на вклад денежных средств за календарный месяц в соответствии с договором вклада, но социальная выплата  не может превышать в месяц предельного размера социальной выплаты за календарный месяц, равной 12 500 рублей. Таким образом, к моменту покупки жилья семья сможет иметь на руках от 30 - 40%  стоимости квартиры.

 Основным исполнителем по реализации подпрограммы «Обеспечение мерами государственной поддержки по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан» на территории города является Сургутский филиал
ОАО «Ипотечное агентство Югры». Данное агентство заключает трехсторонние соглашения между участником - агентством - кредитным учреждением,
на основании которых, последнему компенсируется часть процентной ставки
по ипотечным жилищным кредитам.

На территории города Сургута предоставляют ипотечные жилищные кредиты 25 кредитных учреждения, из них в подпрограмме «Обеспечение мерами государственной поддержки по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан» участвует 14 кредитных учреждений:

- Сбербанк №5940;

- ЗАО «Ханты-Мансийский банк»;

- ОАО «Запсибкомбанк»;

- ОАО «ВТБ 24»;

- ОАО «Газпромбанк»;

- ОАО Банк «УралСиб»;

- ОАО АКБ «МДМ»;

- ОАО Банк «Зенит»;

- ЗАО «Сургутнефтегазбанк»;

- ОАО «Петрокоммерц»;

- ОАО «Татфондбанк»;

- АКБ «Росбанк»;

- ОАО «Кит Финанс»;

- ОАО «Аккобанк».

Для населения ставка рефинансирования является регулятором процентной ставки по кредитам в банках. Банк России сохранил ставку рефинансирования
в 2014 на сегодня на уровне 8,25%.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Ед. изм. | I полугодие 2013 года(факт) | I полугодие 2014 года(факт) | Изменения 1 п/г 2014 относительно1 п/г 2013 |
| 1. Объем реализации подпрограммы «Обеспечение мерами государственной поддержки по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан», в том числе: | млн.руб. | 5 679 | 2 246 | уменьшение на 60% |
| 1.1 Объем ипотечных кредитов | млн.руб. | 5 319 | 1 612 | уменьшение на 69% |
| - по собственным кредитным программам | млн.руб. | 937 | 846 | уменьшение на 9% |
| - ипотечных кредитов через Агентство | млн.руб. | 4 318 | 658 | уменьшение на 84% |
| - льготных жилищных займов через Агентство | млн.руб. | - | 108 | - |
| 1.2 Объем компенсации процентной ставки из средств автономного округа | млн.руб. | 360 | 634 | увеличение в 1,7 раз |
| 2. Выдано ипотечных кредитов, всего: | ед. | 1 751 | 593 | уменьшение на 66% |
| - по собственным кредитным программам | ед. | 358 | 322 | уменьшение на 10% |
| - ипотечных кредитов через Агенство | ед. | 1 393 | 220 | уменьшение на 84% |
| - льготных жилищных займов через Агенство | ед. | - | 51 | - |
| 3. Средневзвешенный объем одного ипотечного кредита | млн.руб. | 3 | 2,8 | уменьшение на 6,6% |

На территории города за 1 полугодие 2014 года всего кредитными учреждениями выдано 593 ипотечных кредита на общую сумму 2 246 млн. рублей, из них в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование»:
220 кредитов на сумму 658 млн. рублей.

 По отношению к аналогичному периоду 2013 года рост количества ипотечных кредитов уменьшился на 66%, объем выданных ипотечных кредитов уменьшился на 69%. Одной из причин снижения выступает условие предоставления ипотечных кредитов - это период проживания гражданина в Югре. Участник программы должен проживать в автономном округе не менее 15 лет.

Незначительно уменьшился средневзвешенный объем одного кредита
с 3 млн. рублей до 2,8 млн. рублей. Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья в городе Сургуте на конец I полугодия 2014 года по отношению к концу I полугодия 2013 года практически осталась
на прежнем уровне.

Объем ипотечных кредитов по собственным кредитным программам
за 1 полугодие 2014 года по отношению к аналогичному периоду 2013 года уменьшился на 9%, также уменьшилось и количество кредитов по собственным кредитным программам на 10%.

Объем компенсации части процентной ставки кредитным учреждениям города, участвующим в реализации подпрограммы «Обеспечение мерами государственной поддержки по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан» за счет средств бюджета автономного округа за 1 полугодие 2014 года составил 634 млн. рублей, по отношению к аналогичному периоду 2013 года объем компенсации ставки увеличился в 1,7 раз.

*Проблемы реализации подпрограммы
«Обеспечение мерами государственной поддержки по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан» в городе Сургуте*

Проблема обеспечения населения жильем продолжает оставаться в числе одной из первостепенных как для Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в целом, так и для города Сургута.

Существенной проблемой остается несоответствие структуры спроса на жилье семей со средними и умеренными доходами (то есть доходами ниже средних,
но не позволяющих гражданам быть отнесенными к категории малоимущих)
и предложения жилья в среднем и нижнем ценовых сегментах, что не позволяет обеспечить доступность приобретения жилья для основной части граждан.