Приложение к письму

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Аналитическая записка

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

по итогам 1 полугодия 2015 года

 Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 09.10.2013 № 408-п утверждена государственная программа Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильём жителей Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в 2014-2020 годах» (с изменениями от 24.04.2015).

#  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, внедрение нового механизма накопительной ипотеки, предоставление 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  стало проще. Теперь отсутствует необходимость подтверждать строгое соответствие какой-либо льготной категории, как было ранее. 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. 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 программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём жителей Ханты-Мансийского округа – Югры в 2014-2020 годах» 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 учреждений, из них в программе «Обеспечение доступным
и комфортным жильём жителей Ханты-Мансийского округа – Югры в 2014-2020 годах» участвует 15 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»;

- ОАО «Стройкредит».

Для населения ставка рефинансирования является регулятором процентной ставки по кредитам в банках. Банк России сохранил ставку рефинансирования
в 2015 году на уровне 8,25%.

Ключевая ставка с 16.12.2014 года была значительно повышена и составила 17 %. В 2015 году ставка постепенно снижалась, с 16.06.2015 составляет 11,5 % годовых. Увеличение ключевой ставки повлияло на динамику показателей представленных ниже.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Единица измерения | 1 полугодие 2014 года(факт) | 1 полугодие 2015 года(факт) | Изменения 1 п/г 2015 относительно1 п/г 2014 |
| 1. Объем реализации подпрограммы «Обеспечение мерами государственной поддержки по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан», в том числе: | млн. руб. | 2 246 | 1 713 | уменьшение на 23 % |
| 1.1 Объем ипотечных кредитов | млн.руб. | 1 612 | 1 058 | уменьшение на 34 % |
| - по собственным кредитным программам | млн.руб. | 846 | 446 | уменьшение на 47 % |
| - ипотечных кредитов через Агентство | млн.руб. | 658 | 604 | уменьшение на 8 % |
| - льготных жилищных займов через Агентство | млн.руб. | 108 | 8 | уменьшение на 92 % |
| 1.2 Объем компенсации процентной ставки из средств автономного округа | млн.руб. | 634 | 655 | увеличениена 3 % |
| 2. Выдано ипотечных кредитов, всего: | ед. | 593 | 428 | уменьшение на 27 % |
| - по собственным кредитным программам | ед. | 322 | 170 | уменьшение на 47 % |
| - ипотечных кредитов через Агенство | ед. | 220 | 253 | увеличение на 15 % |
| - льготных жилищных займов через Агенство | ед. | 51 | 5 | уменьшение на 90 % |
| 3. Средневзвешенный объем одного ипотечного кредита | млн.руб. | 2,8 | 2,5 | уменьшение на 10 % |

На территории города за 1 полугодие 2015 года всего кредитными учреждениями выдано 428 ипотечных кредитов на общую сумму 1 713 млн. рублей, из них в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование»:
253 кредита на сумму 604 млн. рублей.

 По отношению к аналогичному периоду 2014 года рост количества ипотечных кредитов уменьшился на 27 %, объем выданных ипотечных кредитов уменьшился на 34 %. 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 2,8 млн. рублей до 2,5 млн. рублей (на 10%). Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья в городе Сургуте на конец 1 полугодия 2015 года по отношению к концу 1 полугодия 2014 года уменьшилась примерно на 10 %.

Объем ипотечных кредитов по собственным кредитным программам
за 1 полугодие 2015 года по отношению к аналогичному периоду 2014 года уменьшился на 47 %, также уменьшилось и количество кредитов по собственным кредитным программам на 47 %.

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 2015 года составил 655 млн. рублей, по отношению к аналогичному периоду 2014 года объем компенсации ставки увеличился на 3 %.

*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.

*Новации в программе «Обеспечение доступным и комфортным жильём жителей Ханты-Мансийского округа – Югры в 2014-2020 годах»*

*в городе Сургуте*

Правительством автономного округа внесены корректировки в государственную программу «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в 2014-2020 годах». Новация касается коренных малочисленных народов Севера, которые были признаны участниками жилищной программы до 31.12.2010. Если в 2016 году участник данной подпрограммы планирует приобрести или построить жилье, и подходит его очередь на получение субсидии, ему необходимо взять паспорт и обратиться до 31.12.2015 в ближайший офис Ипотечного агентства Югры. Там ему предложат написать заявление, для того, чтобы в следующем году его рассматривали как потенциального получателя субсидии.

В Югре начал работать новый механизм господдержки [«Расширение»](http://www.ipotekaugra.ru/gosprogrammpage/rasshirenie/). Он позволяет югорчанам – участникам действующих жилищных программ, купившим жилье с господдержкой в виде компенсации процентной ставки, приобрести квартиру большей площади и «перенести» компенсацию процентной ставки со старого на новый ипотечный кредит. По условиям предоставления компенсации процентной ставки по новому кредитному договору, квартира бо́льшей площади должна приобретаться в новостройке, при этом должен быть полностью погашен текущий ипотечный кредит, возможно и за счет продажи старой квартиры.