

# ВЛИЯНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ (НА МАТЕРИАЛАХ АЛТАЙСКОГО КРАЯ)

**Глотова Наталья Ивановна,**

кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов и кредита,  
Алтайский государственный аграрный университет, г. Барнаул, Россия  
[niglotova@inbox.ru](mailto:niglotova@inbox.ru)

**Фасенко Татьяна Евгеньевна,**

кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, менеджмента и маркетинга, Барнаульский филиал  
Финансового университета  
[TEFasenko@fa.ru](mailto:TEFasenko@fa.ru)

**Аннотация.** В решении проблемы социально-экономического развития России в плане обеспечения собственным жильем основной части населения страны значимость ипотечного жилищного кредитования на сегодняшний день весьма актуальна.

Реализация данной задачи возможна только в рамках повышения доступности жилья, основным катализатором при этом выступает государственная поддержка. В статье проведен анализ условий организации системы ипотечного жилищного кредитования на федеральном и региональном уровнях (на материалах Алтайского края). Результаты проведенного исследования позволили выявить основные факторы, сдерживающие развитие ипотеки: ограниченный платежеспособный спрос населения, высокая стоимость жилья, низкие объемы ввода нового жилья в субъектах РФ, невозможность подтверждения своих доходов, экономическая нестабильность, высокие процентные ставки, несовершенство законодательной базы.

Учитывая полученные результаты, авторами были предложены мероприятия, направленные на дальнейшее развитие системы ипотечного жилищного кредитования.

При этом выявлена необходимость повышения информированности потенциальных заемщиков о возможностях ипотечных программ за счет проведения разъяснительной работы, публикаций интервью руководителей банка, выпуска методической литературы. Полученные в исследовании результаты относительно влияния факторов на развитие системы ипотечного кредитования могут найти применение в практической деятельности кредитных организаций для повышения доступности ипотечного жилищного кредитования.

**Ключевые слова:** факторы; ипотечное жилищное кредитование; коммерческие банки; банковские продукты; государственная поддержка; субсидирование; АИЖК; модели финансирования; ипотечные ценные бумаги; секьюритизация.

**Для цитирования:** Глотова Н.И., Фасенко Т.Е. Влияние социально-экономических факторов на развитие ипотечного жилищного кредитования (на материалах Алтайского края). Вестник Финансового университета. 2017. Т. 21. Вып. 3. С. 158–165.

УДК 347.27:336.77:338.2(571.15)

JEL G21

## THE INFLUENCE OF SOCIO-ECONOMIC FACTORS ON THE DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL MORTGAGE LENDING (CASE STUDY OF THE ALTAI TERRITORY)

**Natalya I. Glotova,**

PhD (Economics), associate professor of the Finance and Credit Department, Altai State Agrarian University, Barnaul, Russia  
[niglotova@inbox.ru](mailto:niglotova@inbox.ru)

**Tatiana E. Fasenko,**

*PhD (Economics), associate professor (Economics), Management and Marketing Department, Barnaul branch of Financial University*

*TEFasenko@fa.ru*

**Abstract.** Nowadays the residential mortgage lending is a matter of great importance for the socio-economic development of Russia in the context of providing the majority of people with owner-occupied homes. The problem can be solved by increasing the availability of housing in which case the state support can be hardly overestimated. The paper analyzes the conditions for the organization of the mortgage lending system at the federal and regional levels (by the case study of the Altai Territory). The research findings made it possible to identify the main factors hampering the mortgage development: limited effective demand of the population, high housing prices, low volumes of new housing supply in federal subjects of the Russian Federation, inability to confirm incomes, economic instability, high interest rates, imperfect legislation. Taking into account the obtained results, the authors propose measures aimed at further development of the residential mortgage lending system. Besides, there is a need to raise the awareness of potential borrowers about the possibilities of mortgage programs through awareness-raising activity, publication of interviews with bank executives and the release of methodological literature. The findings concerning the influence of socio-economic factors on the development of the mortgage lending system can be used in the practice of credit institutions to increase the availability of residential mortgage loans.

**Keywords:** factors; residential mortgage lending; commercial banks; banking products; state support; subsidies; AHML (Agency for Housing Mortgage Lending); financing models; mortgage securities; securitization.

**В** современных условиях в экономически развитых странах сформировался и активно развивается рынок ипотечного жилищного кредитования, который позволяет наиболее выгодно сочетать интересы: населения — в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов — в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса — в ритмичной загрузке производства и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте. Значимость ипотечного жилищного кредитования в решении проблемы социально-экономического развития России в плане обеспечения собственным жильем основной части населения страны обусловили актуальность темы.

В настоящее время в стране созданы условия как на федеральном, так и региональном уровнях для реализации системы ипотечного жилищного кредитования. Рынок ипотеки в России продолжает набирать обороты и демонстрирует уверенный рост. Так, объем выданных ипотечных кредитов за 12 месяцев 2016 г. вырос почти на 30% — до 1,475 трлн руб. Около 860 тыс. семей улучшили жилищные условия<sup>1</sup>. Заметно увеличилась линейка ипотечных банковских продуктов, банки проводят либерализацию условий кредитования и требований к заемщикам.

В то же время на развитие ипотечного жилищного кредитования оказывают влияние множество факторов.

На наш взгляд, важнейшим фактором повышения доступности жилья является реализация мер государственной поддержки как граждан, приобретающих жилье в новостройках, так и застройщиков, осуществляющих жилищное строительство. Государство принимает законопроекты, регулирующие как непосредственно сам процесс ипотечного кредитования, так и смежные отрасли, оказывающие влияние на ипотеку, и несет ответственность за обеспечение жильем социально незащищенных слоев населения.

Программа субсидирования ипотеки начала действовать 1 марта 2015 г. и была рассчитана до 1 марта 2016 г., однако постановлением Правительства она была продлена до 1 января 2017 г.

Стоит отметить, что средняя ставка по ипотеке за 2016 г. в России составила 12,6% по сравнению с 13,35% в 2015 г.<sup>2</sup> Более 60% сделок приобретения жилья именно с привлечением кредитных средств приходится на 2016 г.<sup>3</sup> Таким образом, в условиях падения цен на жилье и снижения ставок по кредитам, увеличения программ кредитования «вторички» и новостроек, инструмент ипотечного

<sup>2</sup> Там же.

<sup>3</sup> Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года: распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 № 2242-р. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_17090916/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_17090916/) (дата обращения: 12.02.2017).

<sup>1</sup> Об ипотечных ценных бумагах: Федер. закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ (ред. от 03.07.2016). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44997/a8760bc692dd5a965b65069633c7841404396150/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997/a8760bc692dd5a965b65069633c7841404396150/) (дата обращения: 12.02.2017).

жилищного кредитования становится все более актуальным для населения.

В настоящее время Агентство ипотечного жилищного кредитования (далее — АИЖК) считает важным вопросом вовлечение под жилищное строительство земельных участков, находящихся в крупных муниципальных образованиях, — это порядка 3,5 тыс. га. Если этот ресурс предоставить на рынок в ближайшие 3 года, то это позволит построить более 15 млн кв. м жилья, в основном эконом-класса. Освоение таких земель будет доступнее для строительных компаний и создаст дополнительные возможности для граждан и застройщиков<sup>4</sup>.

**По данным Управления Росреестра по Алтайскому краю, за январь — июнь 2016 г. количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве жилья в регионе выросло на 8,1% и прав на жилые помещения, зарегистрированных на основании договоров участия в долевом строительстве, на 26,8%.**

Для улучшения жилищных условий россиян за счет увеличения предложения качественного и комфортного жилья и повышения его доступности для различных категорий населения утверждена стратегия Единого института развития в жилищной сфере на 2016–2020 гг. Полагаем, что этот документ станет ключевым для функционирования механизмов поддержки рынка жилья в России. Это развернутый план действий, который позволит Единому институту развития в жилищной сфере стать структурой, способной задавать тенденции в строительной индустрии и по качеству строительства, и по ценовой политике. Полнота реализации стратегии во многом основана на тесном взаимодействии Минстроя России и АИЖК с Банком России, Минэкономразвития России и другими федеральными органами

<sup>4</sup> Оценка АИЖК. URL: [http://xn — d1aqf.xn — p1ai/wp-content/uploads/2016/04/itogi\\_2016.pdf](http://xn — d1aqf.xn — p1ai/wp-content/uploads/2016/04/itogi_2016.pdf) (дата обращения: 12.02.2017).

исполнительной власти, принимающими участие в развитии законодательной базы в области ипотечного кредитования, строительства жилья и инженерной инфраструктуры, наемного жилья, новых инструментов предоставления ликвидности и выпуска ипотечных ценных бумаг (ИЦБ)<sup>5,6,7</sup>.

На сегодняшний день ведется активная нормотворческая работа в направлении «электронного документооборота», «электронной регистрации сделок», «электронной закладной». Внедрение электронного документооборота позволит сократить время обработки документов на 70%, а количество бумажных форм снизится на 75%. Использование электронных закладных сократит издержки ипотечного залогодержателя и кредитора, что, в свою очередь, приведет к созданию более выгодных условий кредитования для потребителя (заемщика), в том числе путем снижения процентных ставок по кредитам [4].

Выбор механизмов привлечения денежных средств для выдачи ипотечных кредитов, безусловно, существенный фактор в организации ипотечного жилищного кредитования, который требует совершенства.

В частности, с учетом экономических условий для развития системы ипотечного кредитования необходимо постепенное формирование модели финансирования, включающей следующие механизмы:

- продажа пулов ипотечных жилищных кредитов;
- выпуск ипотечных ценных бумаг различных типов, предусмотренных российским законодательством;
- формирование системы целевых накоплений граждан в банках с увеличением лимитов страхового покрытия в случае банкротства банка.

Помимо этого, в настоящее время предпринимаются меры по развитию системы рефинансирования, а именно секьюритизации ипотечных активов.

Одним из факторов медленного развития процесса секьюритизации ипотечных активов являются достаточно высокие затраты на организацию

<sup>5</sup> РУСИПОТЕКА. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. URL: [http://rusipoteka.ru/lenta/market/bank\\_zhiliwnogo\\_finansirovaniya\\_2/](http://rusipoteka.ru/lenta/market/bank_zhiliwnogo_finansirovaniya_2/) (дата обращения: 12.02.2017).

<sup>6</sup> Агентство по ипотечному жилищному кредитованию: официальный сайт. URL: <http://www.ahml.ru/> (дата обращения: 12.02.2017).

<sup>7</sup> Банк России: официальный сайт. URL: <http://cbr.ru> (дата обращения: 12.02.2017).

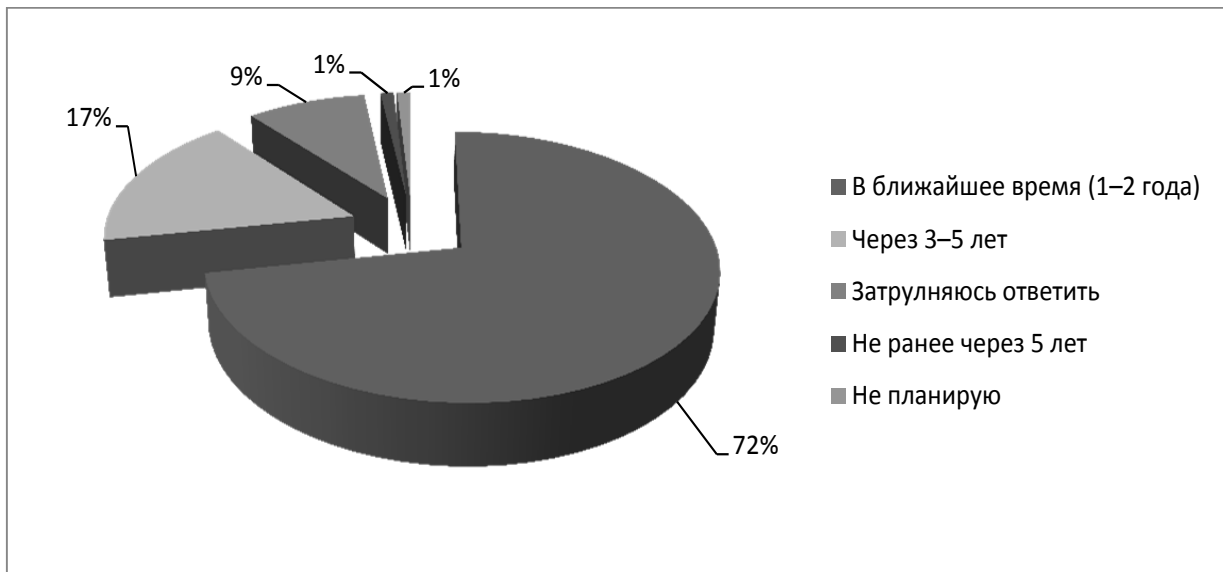


Рис. 1. Распределение вариантов ответов по вопросу о планах по улучшению жилищных условий, %

выпуска ипотечных ценных бумаг (ИЦБ). Фактически проводить секьюритизацию оказывается рентабельным только для относительно крупных банков, имеющих достаточно большие ипотечные портфели, в то же время для средних и мелких банков секьюритизация экономически невыгодна. Для решения этой проблемы в конце 2013 г. АИЖК организовало размещение облигаций первой российской сделки секьюритизации ипотечных активов нескольких кредиторов (мультиоригинаторная сделка). Таким образом, был создан механизм, позволяющий небольшим ипотечным кредиторам участвовать в сделках секьюритизации [3].

В дальнейшем для создания устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования необходимо развивать внутреннюю базу институциональных консервативных инвесторов, создать условия кредиторам для секьюритизации ипотечных активов, развивать альтернативные формы привлечения долгосрочных ресурсов и повышать привлекательность рынка ипотечного жилищного кредитования для инвесторов.

В целях формирования условий для выпуска ипотечных ценных бумаг необходимо:

- совершенствовать ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (ст. 39) в части упрощения процедуры выпуска ипотечных ценных бумаг, учета всех особенностей эмиссии облигаций с ипотечным покрытием при регулировании выпуска и последующего обращения таких ценных бумаг, а также увеличения допустимого соотношения кредита и залога в случае наличия ипотечного страхования;

- развивать инструменты страхования процентных и валютных рисков;
- совершенствовать меры надзора и условия рефинансирования со стороны Банка России с учетом качества и рейтинга ИЦБ.

Реализация указанных мер и создание инструментов, доходность которых привязана к инфляции, будет способствовать привлечению резервов и накоплений негосударственных пенсионных фондов в ипотечные ценные бумаги, выпускаемые для финансового обеспечения формирования наемного жилищного фонда, в том числе жилья, предоставляемого внаем на некоммерческих условиях.

Несмотря на наличие больших потребностей в жилье и возможностей в получении ипотечного кредита, подкрепленных законодательными актами, ипотека до сих пор не стала реальным рычагом для решения жилищной проблемы.

В настоящий момент в РФ в улучшении жилищных условий нуждается более 70% населения. По данным интернет-опроса, проведенного АИЖК, на вопрос о планах по улучшению жилищных условий в ближайшее время 71,71% респондентов дали утвердительный ответ, еще 17,34% респондентов планируют улучшить жилищные условия через 3–5 лет (рис. 1) [3].

При этом вопрос о том, рассматривается ли ипотечный кредит как способ улучшения жилищных условий, утвердительный ответ дали 73,91% опрошенных, еще 12,39% респондентов пока окончательного решения не приняли (рис. 2).

Однако, несмотря на высокий спрос со стороны населения на ипотечный кредит, доступность это-

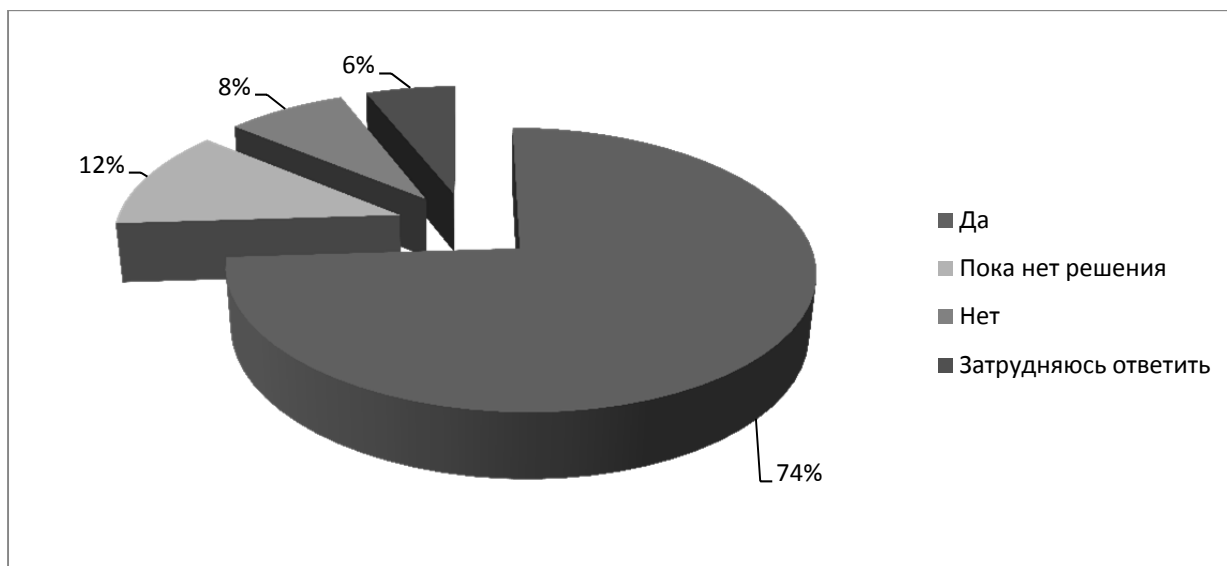


Рис. 2. Распределение вариантов ответов по вопросу об улучшении жилищных условий с помощью ипотечного кредита, %

го инструмента в решении жилищной проблемы остается на достаточно низком уровне.

На развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Алтайском крае оказывают влияние такие факторы, как темпы роста экономики региона, инвестиционная активность, уровень жизни населения и их доходов, обеспеченность жилищными условиями, развитость финансово-кредитной инфраструктуры, степень институционализации рынка жилья и другие [7].

Остановимся на некоторых из них. Благодаря развитости финансово-кредитной инфраструктуры, в крае осуществляется деятельность по ипотечному кредитованию как в виде реализации самостоятельных ипотечных программ кредитных организаций, среди которых, как и в целом по Российской Федерации, лидирующее положение занимают Сбергательный банк России и Банк ВТБ 24, так и в форме участия банков в федеральной программе АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования», при перепродаже закладных которой кредитные организации восстанавливают свою ресурсную базу для продолжения ипотечного жилищного кредитования [8, 9].

По данным Управления Росреестра по Алтайскому краю, за январь — июнь 2016 г. жители региона зарегистрировали на 18,3% больше сделок с недвижимым имуществом с применением ипотеки. Число регистраций ипотеки на жилые помещения увеличилось за полгода на 23,1%, на земельные участки — на 16,9% [10].

Согласно данным отделения по Алтайскому краю Сибирского главного управления Централь-

го банка РФ за шесть месяцев текущего года банки выдали жителям края 6118 ипотечных кредитов на сумму свыше 7,6 млрд руб. Так, в январе — июне 2015 г. было выдано только 4389 ипотек общим объемом 5,2 млрд руб. (рис. 3). Количество оформленных кредитов выросло на 39,4%, а их объем в денежном выражении — на 46,6%.

По нашему мнению, снижение ставок и увеличение объемов ипотечного кредитования удалось достичь благодаря реализации государственной программы субсидирования части процентной ставки, которая действует в стране уже второй год.

При этом нужно отметить: сегодня, несмотря на снижение покупательской способности населения, на рынке недвижимости сохраняется стабильный спрос на новое жилье благодаря долевого строительству и льготной ипотеке<sup>8</sup>.

По данным Управления Росреестра по Алтайскому краю, за январь — июнь 2016 г. количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве жилья в регионе выросло на 8,1% и прав на жилые помещения, зарегистрированных на основании договоров участия в долевом строительстве, на 26,8%.

Увеличению темпов роста на кредитном рынке способствовало и решение Совета директоров Банка России: 16 сентября 2016 г. ставка была снижена до 10% годовых. Вслед за регулятором небольшую корректировку ставки по депозитам,

<sup>8</sup> Главное управление экономики и инвестиций Алтайского края: официальный сайт. URL: <http://econom22.alt.ru> (дата обращения: 12.02.2017).

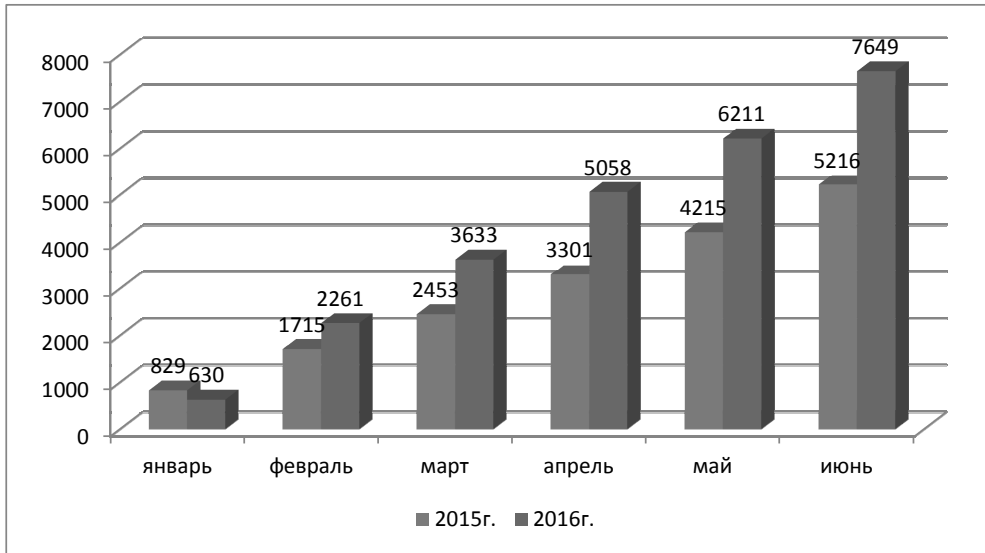


Рис. 3. Динамика ипотечного жилищного кредитования в Алтайском крае в 2015–2016 гг., млрд руб.

потребительским кредитам и ипотеке провел ряд коммерческих банков.

Вместе с тем доля просроченной задолженности по ипотеке в Алтайском крае возросла с 0,67% (2015 г.) до 1,23% (I квартал 2016 г.).

Объем ипотечной задолженности на душу населения составил 20,6 тыс. руб. По этому показателю регион занял 19-е место из 85 представленных в РИА «Рейтинг» по состоянию на 1 апреля 2016 г.

Анализируя темпы роста экономики Алтайского края в 2016 г., нужно заметить, что они выше, чем в среднем по Сибири и России. При этом валовой внутренний продукт вырос на 0,8%, индекс производства составил 101,4%<sup>9</sup>.

Прирост цен составил 4,3%, что соответствует среднему значению по Сибири и России. По итогам декабря 2016 г. Алтайский край занимает вторую позицию в Сибирском федеральном округе (СФО) по стоимости минимального набора продуктов питания, 3-е место — по стоимости фиксированного набора товаров и услуг.

Сложившаяся ситуация положительно повлияла на уровень жизни населения и их доходы. Так, по итогам 11 месяцев 2016 г. заработная плата работников организаций в Алтайском крае выросла на 5,1%.

Обеспеченность жилищными условиями, благодаря действию с 2004 г. подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей в Алтайском крае», участникам которой предоставляют государственную

поддержку на приобретение или строительство жилья, показала положительную тенденцию. За годы ее реализации 7200 молодых семей улучшили жилищные условия, это более 21,5 тыс. человек. Приобретено и построено порядка 300 тыс. кв. м жилья.

В целом за 2016 г. в Алтайском крае ввели в действие 745,7 тыс. кв. м общей площади жилых домов, увеличены объемы жилищного строительства в 27 муниципальных районах (в 2015 г. — в 20) и четырех городских округах края<sup>10</sup>.

Однако, несмотря на позитивную динамику рассмотренных выше факторов, Алтайский край потерял позиции в рейтинге инвестиционной привлекательности регионов России по данным Национального рейтингового агентства, оказавшись по итогам 2016 г. в группе регионов с умеренной инвестиционной привлекательностью<sup>11</sup>.

Компилируя вышесказанное, можно сделать вывод, что рост объемов ипотечного кредитования в крае, так и в целом по России, произошел благодаря положительной динамике рассмотренных показателей. Однако сложившаяся ситуация носит эпизодический характер. В связи с этим результаты проведенного анализа позволили нам

<sup>9</sup> Банкфакс. Информационное агентство. URL: <http://www.bankfax.ru/razgovor/104510/> (дата обращения: 21.02.2017).

<sup>10</sup> Официальный сайт Алтайского края. URL: [http://www.altairregion22.ru/region\\_news/v-altaiskom-kraye-prodolzhaetsya-finansirovanie-podprogrammy-obespechenie-zhilem-molodyh-semei\\_545650.html](http://www.altairregion22.ru/region_news/v-altaiskom-kraye-prodolzhaetsya-finansirovanie-podprogrammy-obespechenie-zhilem-molodyh-semei_545650.html) (дата обращения: 21.02.2017).

<sup>11</sup> Алтайский край. События и комментарии экспертов: информационно-аналитический портал. URL: <http://www.doc22.ru/information/expert/8122> (дата обращения: 21.02.2017).

выявить основные факторы, влияющие на развитие жилищного ипотечного кредитования:

1. Ограниченный платежеспособный спрос населения. По оценкам Минэкономразвития России, даже при самых «либеральных», практически несуществующих параметрах (ипотечный кредит предоставляется на 15 лет величиной 70% от стоимости жилья при цене 1 м<sup>2</sup> 30 000 руб. с кредитной ставкой 10%) максимальная граница доступности для населения России составит не более 15%. Получение ипотечного жилищного кредита доступно далеко не всем гражданам России, так как банк проводит достаточно жесткий отбор потенциальных заемщиков.

***Получение ипотечного жилищного кредита доступно далеко не всем гражданам России, так как банк проводит достаточно жесткий отбор потенциальных заемщиков.***

2. Высокая стоимость жилья. Существенной проблемой развития ипотеки в России на сегодняшний день является достаточно низкий уровень доходов граждан по сравнению со стоимостью жилья. Несмотря на рост реальных доходов населения, стоимость жилья увеличивается опережающими темпами. Алтайский край по доходам населения на одном из последних мест в СФО.

3. Низкие объемы ввода нового жилья в субъектах Российской Федерации обуславливают недостаточность предложений и высокую стоимость квартир на рынке жилья.

4. Невозможность подтверждения своих доходов приводит к ограниченному кругу заемщиков, способных без лишних проблем взять ипотечный кредит.

5. Экономическая нестабильность. Очень велик риск у заемщика оказаться неплатежеспособным. События на мировой арене в виде введения против России экономических санкций, потеря украинского рынка, изменения барреля сырой нефти спровоцировали финансовый кризис 2014 г. Данная экономическая ситуация показала, что такие долгосрочные процессы, как ипотечное кредитование, сопряжены в российских условиях с повышенным риском как для заемщиков, так и для кредиторов.

6. Высокие процентные ставки являются основной причиной недоступности ипотеки в России. Основные причины высоких процентов — отсутствие дешевых и долгосрочных источников финансирования, нестабильная экономическая ситуация, а также инфляция. Несмотря на то что Правительством РФ был принят курс на снижение ставки по ипотеке до 5–6% годовых, текущие макроэкономические показатели не позволяют это реализовать на данный момент. Для того чтобы эта ставка стала реальной, уровень инфляции в стране должен быть снижен до 3–4%.

7. Высокие расходы при оформлении жилья в кредит (оценка, регистрация, страхование и др.).

8. Несовершенство законодательной базы в целом, и в части реализации банками залоговой недвижимости. Данный факт приводит к тому, что банки включают риски невыплаты в процентные ставки по ипотечным кредитам.

На наш взгляд, наиболее серьезными и объективными препятствиями для успешного и быстрого развития системы ипотечного кредитования как в России в целом, так и в Алтайском крае являются экономическая нестабильность, низкий уровень жизни населения, высокие процентные ставки.

Учитывая полученные результаты, а также и то, что Алтайский край находится в числе лидеров среди регионов России по развитию жилищного ипотечного кредитования, нами были разработаны предложения, направленные на дальнейшее развитие системы ипотечного жилищного кредитования:

- а) на уровне государства:
  - увеличение государственной поддержки заемщиков, в том числе внедрение накопительных программ с участием государства и субсидирование процентной ставки;
  - привлечение в банковский сектор «длинных» ресурсов страховых компаний, негосударственных пенсионных фондов;
  - дальнейшая реализация проектов по обеспечению жильем молодых семей, поскольку именно этот слой населения испытывает наибольшие затруднения с первоначальным накоплением, но имеет хороший потенциал для оплаты процентов по кредиту;
  - увеличение объемов жилья экономического класса в рамках реализации ипотечных программ, разработанных АО «АИЖК»: «Новостройка», «Жилье для российской семьи», «Стимул»;
  - снижение стоимости жилья за счет увеличения объемов строительства, в том числе эконом-класса;

- повышение финансовой грамотности населения;

б) на уровне кредитной организации:

- в целях предотвращения проблем, связанных с риском дефолта заемщиков, необходимо осуществлять более эффективный мониторинг их платежеспособности. Чтобы убедиться в платежеспособности должника, необходимо делать запрос в Пенсионный фонд, анализировать доходы заемщика в зависимости от той отрасли, в которой он занят;

- при разработке программы ипотечного жилищного кредитования граждан, имеющих достаточный уровень незадекларированного дохода, в качестве дополнительной меры по привлечению потенциальных клиентов можно внедрить изменяющуюся процентную ставку, которая зависела от соотношения между официальным и неофициальным доходами заемщика.

Помимо этого, одним из факторов, который сдерживает развитие жилищного ипотечного кредитования в условиях Алтайского края, явля-

ется недостаточная осведомленность потенциальных участников программы об особенностях действия ипотечных программ.

С целью повышения информированности потенциальных заемщиков о возможностях ипотечных программ необходимо проведение разъяснительной работы в форме:

- организации круглых столов (встреч) на телевидении с приглашением всех участников ипотечного рынка, органов власти и других заинтересованных лиц;

- публикации интервью руководителей банка в популярных изданиях по теме «Ипотечное кредитование»;

- выпуск брошюр с ответами и разъяснениями по наиболее проблемным для заемщиков вопросам ипотечного кредитования.

В заключение нужно отметить: кардинальное изменение ситуации возможно лишь при содействии государства и активизации роста экономики. Полагаем, что предложенные нами рекомендации позволят повысить доступность ипотечного жилищного кредитования.

### СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Беликова Т.С., Глотова Н.И. Улучшение инвестиционного климата Алтайского края как фактор обеспечения устойчивого развития экономики сельских территорий // Вестник алтайской науки. 2015. № 2 (24). С. 80–86.
2. Глотова Н.И. Формирование институциональной среды банковского сектора при переходе на инновационный путь развития // Социально-экономическая политика России при переходе на инновационный путь развития: материалы 7-й междунар. науч.-практ. конф., г. Барнаул, 23 июня 2015 г. Барнаул: ИП Колмогоров И.А., 2015. С. 47–49.
3. Глотова Н.И. К вопросу развития рынка некредитных финансовых организаций // Социально-экономическая политика России при переходе на инновационный путь развития: материалы 8-й междунар. науч.-практ. конф., г. Барнаул, 22 июня 2016 г. Барнаул: ИП Колмогоров И.А., 2016. С. 54–57.

### REFERNCES

1. Belikova T. S., Glotova N. I. Uluchsheniye investitsionnogo klimata Altayskogo kraya kak faktor obespecheniya ustoychivogo razvitiya ekonomiki sel'skikh territoriy [Improving the Investment Climate in the Altai Territory as a Factor in Ensuring Sustainable Development of the Rural Economy]. *Vestnik altayskoy nauki – Bulletin of the Altai Science*, 2015, no. 2 (24), pp. 80–86.
2. Glotova N. I. Formirovaniye institutsional'noy sredy bankovskogo sektora pri perekhode na innovatsionnyy put' razvitiya // Sotsial'no-ekonomicheskaya politika Rossii pri perekhode na innovatsionnyy put' razvitiya [Formation of the Institutional Environment of the Banking Sector in Transition to Innovative Development. Socio-economic Policy of Russia in Transition to Innovative Development]. *Proceedings of the 7-th International. Scientific-Practical Conf.*, Barnaul, June 23, 2015. Barnaul, Sole Proprietor Kolmogorov I. A., 2015, pp. 47–49.
3. Glotova N. I. K voprosu razvitiya rynka nekreditnykh finansovykh organizatsiy / N. I. Glotova. Sotsial'no-ekonomicheskaya politika Rossii pri perekhode na innovatsionnyy put' razvitiya [On the Development of the Market of Non-Credit Financial Organizations / N. I. Glotova. Socio-Economic Policy of Russia in Transition to Innovative Development]. *Materialy 8-y mezhdunar. nauch.-prakt. konf. Proceedings of the 8th International Scientific-Practical. Conf.*, Barnaul, June 22, 2016. Barnaul, Sole Proprietor Kolmogorov I. A., 2016, pp. 54–57.