

Суриков Григорий Сергеевич,

магистр,

кафедра финансов, денежного обращения и кредита,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

Бакунова Татьяна Владимировна,

к.э.н., доцент,

кафедра финансов, денежного обращения и кредита,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ БАНКА «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ»

Аннотация:

Исследования заключается в том, что ипотечное кредитование образует единую систему целевого кредитования приобретения недвижимого имущества, обеспечивает движение ссудного капитала в сфере жилой недвижимости, стимулирует развитие сферы строительства и девелопмента, решает социальную проблему обеспечения населения доступным жильем, в статье предлагается продукт, который может быть интересен конечному потребителю.

Ключевые слова:

Ипотечное кредитование, ипотечные риски, заемщик, кредитор, ипотечное кредитование.

Понятие «ипотека» как таковое впервые возникло в Древней Греции. Под данным термином понимали возлагаемую ответственность заемщика перед займодавцем за владение некоторым земельным участком.

Анализируя историю становления ипотечного кредитования (залога жилья), можно выделить пять основных этапов:

- Институт ипотеки до 1917 г.;
- Институт ипотеки во время советского союза;
- Институт ипотеки в переходный период;
- Формирования рыночной экономике, а вместе с тем становления ипотечного кредитования;
- Ипотечное кредитование, какое мы видим сегодня [1, с. 46]

Для раскрытия сущности рынка ипотечного кредитования необходимо охарактеризовать его структуру. Рынок ипотечного кредитования это одна из составляющих финансового рынка, на котором происходит процесс перераспределения заемных финансовых ресурсов, которые в свою очередь обеспечены залогом недвижимости.

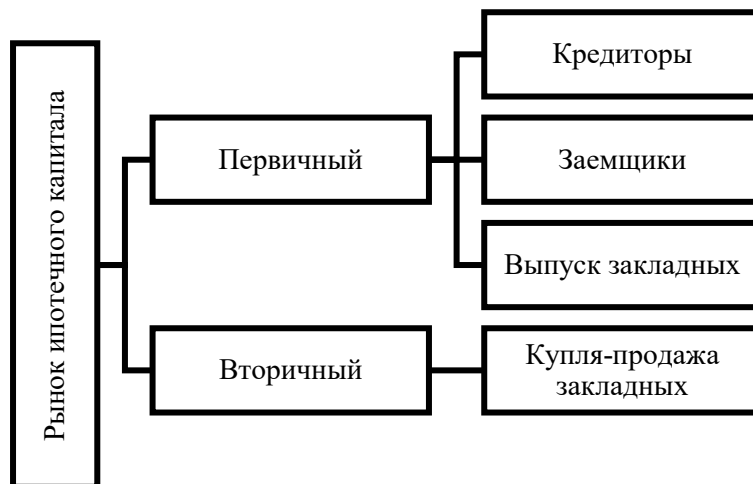


Рисунок 1 – Структура рынка ипотечного капитала

Сущность ипотечного кредитования проявляется в его функциях.

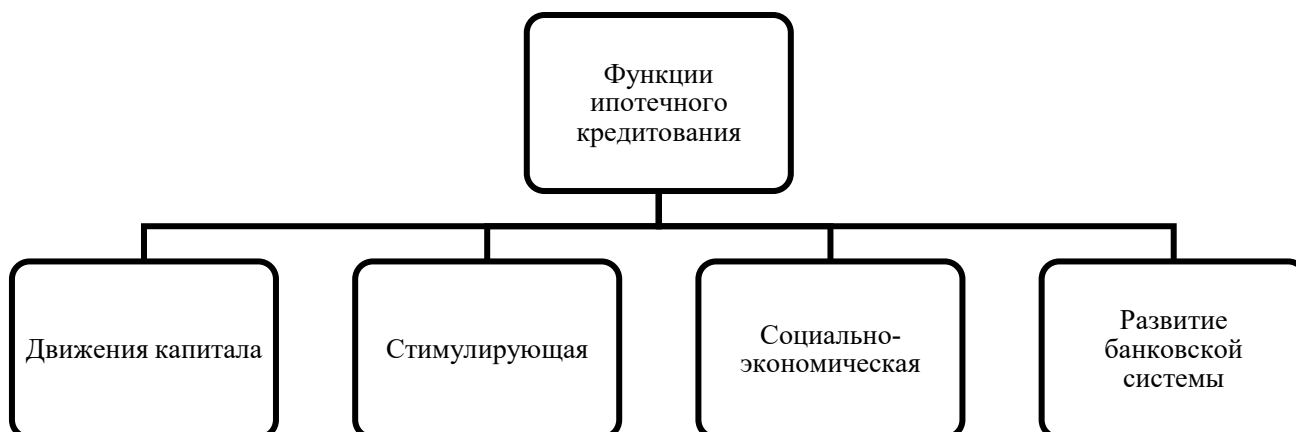


Рисунок 2 – Функции ипотечного кредитования

Банк ПАО «ФК Открытие» – универсальный коммерческий банк, который предлагает своим клиентам линейку традиционных банковских продуктов, а также инвестиционные, пенсионные и страховые услуги. Используя ресурсы и преимущества «Финансовой Корпорации Открытие», Банк предлагает широкий спектр финансовых услуг частным лицам, предприятиям малого и среднего бизнеса и крупным корпоративным клиентам [2].

Преимущества банка ПАО «ФК Открытие»:

- работа с каждым клиентом в индивидуальном порядке;
- подготовка и заверение всех документов связанных с операциями связанными с банком;
- удобный график работы отделений банка;
- возможность установления лимитов по счетам;
- информирование клиента банка об операциях связанных с его счетами.

Банк ПАО «ФК Открытие» предоставляет следующие виды ипотек:

- Семейная ипотека;
- Ипотека с господдержкой;
- Вторичное жилье;
- Новостройка;
- IT-ипотека;
- Рефинансирование;
- Военная ипотека;
- Дальневосточная ипотека

Рассмотрим долю ипотечных кредитов в 2022 году (рисунок 3).

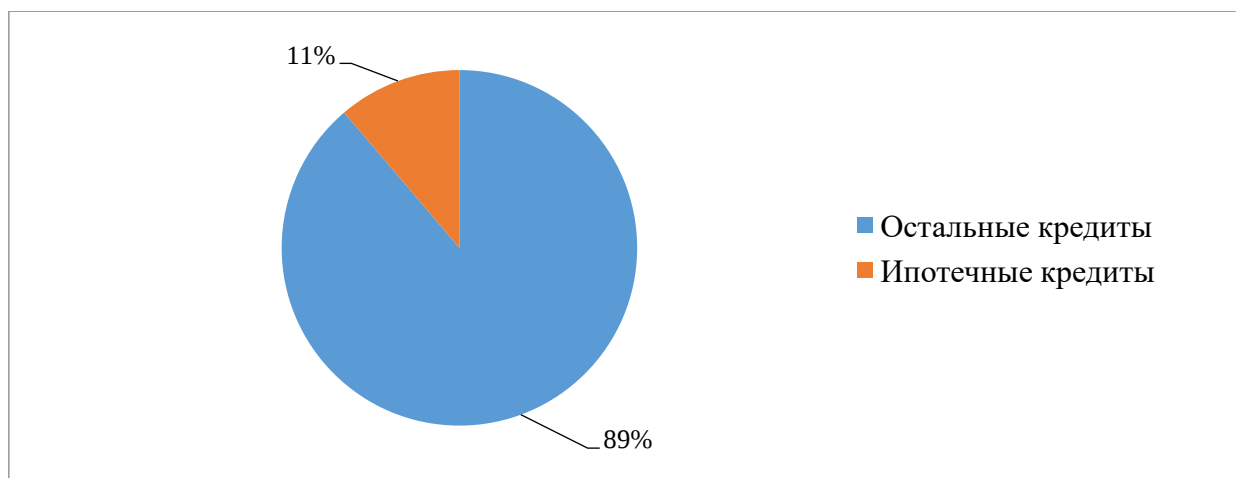


Рисунок 3 – Доля ипотечных кредитов за 2022 г., %.
Составлено автором по [3]

На базе банка ПАО «ФК Открытие» предлагается создать ипотечный кредит для студентов. На теоретическом уровне, данный ипотечный кредит, может быть очень интересным и перспективным продуктом.

На общегосударственном уровне, можно заметить тенденцию урбанизации, процесса, когда люди перебираются в крупные города с целью учебы и дальнейшего построения собственной карьеры. Как правило, люди, которые только приехали в новый город, обращают свое внимание на съёмные квартиры и на общежития.

Представим, что студенты предлагают свое жилье, которым он сможет распоряжаться, как ему будет угодно. Данное предложение может быть очень привлекательным, так как студенты не надо будет думать где жить, и он будет знать, что его не выселят за прогулы пар.

Предлагаются следующие условия для такого рода ипотеки:

- 1) Доход претендента от 30.000 рублей, после уплаты НДФЛ
- 2) Подтверждение о обучении в высшем государственном учебном заведении
- 3) Срок ипотечного кредита не менее 20 лет (при средние рыночной стоимости жилья и возможности потенциального клиента, которые указаны в первом пункте, данный срок ипотеки оптимален)
- 4) Возможность досрочного закрытия ипотеки
- 5) Наличие двух поручителей (поручителями могут выступить родители, чьи доходы должны быть свыше 50.000 рублей в месяц)
- 6) Студент должен находится на хорошем счету в учебном заведении, таким образом в банк нужно будет предоставить характеристику из учебного заведения.
- 7) Студент должен проучиться в учебном заведении минимум 6 календарных месяцев.

Таблица 1 – Актуальные процентные ставки на май 2023 г. по ипотеке ПАО «ФК Открытие». Составлено автором по [4]

Наименование ипотечной программы	Ставка в год, %	Первоначальный взнос, %
Семейная ипотека	От 5,3	От 15
Ипотека с господдержкой	От 7,3	От 15
Вторичное жилье	От 9,09	От 10
Новостройка	От 9,09	От 10
IT-ипотека	От 4,5	От 15
Рефинансирование	От 9,29	От 20
Военная ипотека	От 5,6	От 15
Дальневосточная ипотека	От 1,3	От 15

В свою очередь, банк должен будет предоставить льготную ипотеку, которая была бы выгодна для студента, чем брать стандартную ипотеку. Предлагаемые условия изложены ниже:

Сумма кредита будет составлять от 500 тыс. до 12 млн. рублей для приобретения квартиры в Москве и МО, Санкт-Петербурге и ЛО, от 500 тыс. До 6 млн. рублей для других регионов РФ. Ставка по ипотеки составляет 5,3%, однако она может быть увеличена на 0,3% при первоначальном взносе менее 30%, при отсутствии страхования жизни и трудоспособности или имущественного страхования на 0,2%.

Первоначальный взнос от 15% до 80%. В качестве первоначального взноса могут быть использованы средства материнского (семейного) капитала.

Срок кредитования от 20 до 30 лет.

Таблица 2 – Предлагаемые условия ипотечного кредита

Показатель	Условия
Решение о выдаче кредита	
Срок принятия решения выдаче	10-15 дней (при наличии всех документов)
Показатель	Условия
Срок действия решения	2 месяца
Обеспечение кредита	
Залог приобретаемого имущества	Есть
Неустойка	Есть
Требования к заемщику	
Возраст заемщика	От 18 до 30 лет (на дату погашения ипотеки)
Постоянный доход	Есть
Стаж на текущем месте работы, мес.	От 6
Общий стаж работы, мес.	От 6
Необходимые документы	
Паспорт	Есть

Заявление-анкета	Есть
Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (СНИЛС)	Есть
Справка о доходах физического лица (справка 2-НДФЛ или справка по форме банка) /налоговая декларация за последние 12 месяцев	Есть
Копия трудовой книжки, заверенная работодателем или справка/выписка из Трудовой книжки	Есть
Для мужчин, не достигших 27 лет – военный билет	Есть
Документы о собственности на активы	Есть
Показатель	Условия
Досрочное погашение	
Полное	Есть
Частичное	Есть
Способы погашения кредита	
Банкоматы	Есть
Кассы банка-кредитора	Есть
Безналичный платеж	Есть
Бухгалтерия по месту работы	Есть
Электронные платежные системы	Есть
Страхование	
Обязательное страхование	Есть
Условия страхования	Добровольно: при отказе от такого страхования ставка повышается на 0,2%
Дополнительно	
Выдача кредита	На текущий счет
Место заключения договора	Отделение банка

По мнению автора, данная ипотека могла бы быть интересна потенциальному заемщику. Условия в целом выполнимы. Если студент находится на хорошем счету у учебного заведения и прилежно учится, то у него может быть стипендия, которая в целом будет способствовать более легкой выплате по ипотеке. Можно обратить внимание, что процентные условия по данному виду кредита, действительно являются более лояльными, по сравнению с остальными.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Ковган, Ж.И. Ипотека: история и современность / Ковган, Ж.И. – Челябинск: Два комсомольца, 2011. – 173 с.
2. Официальный сайт ПАО «ФК Открытие». Текст: электронный // Банк «Открытие» [сайт]. – URL: Банк Открытие: кредит наличными – от 4% годовых | Банк Открытие (open.ru) (дата обращения: 10.04.2024).
3. Структура просроченной задолженности банка ПАО «ФК Открытие». Текст: электронный // Banki.ru [сайт]. – URL: Банк «Открытие» – рейтинг на основании показателей деятельности за период с 2020-12-01 по 2021-01-01 | Банки.ру (banki.ru) (дата обращения: 10.04.2024).
4. Официальный сайт ПАО «ФК Открытие». Текст: электронный // Банк «Открытие» [сайт]. – URL: Банк Открытие: кредит наличными – от 4% годовых | Банк Открытие (open.ru) (дата обращения: 10.04.2024).

Surikov Grigory S.,
undergraduate,
department of finance, money circulation and credit,
Institute of Economics and Management,
Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin
Yekaterinburg, Russian Federation

Bakunova Tatiana V.,
assistant professor,
department of finance, money circulation and credit,
Institute of Economics and Management,
Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin
Yekaterinburg, Russian Federation

IMPROVEMENT OF THE MORTGAGE LENDING MARKET USING THE EXAMPLE OF THE BANK "OTKRITIE FINANCIAL CORPORATION"

Abstract:

The research lies in the fact that mortgage lending forms a single system of targeted lending for the purchase of real estate, ensures the movement of loan capital in the field of residential real estate, stimulates the development of construction and development, solves the social problem of providing affordable housing to the population, the article offers a product that may be of interest to the end consumer.

Keywords:

Mortgage lending, mortgage risks, borrower, lender, mortgage lending.