

УДК 336

Химичева Юлия Вячеславовна,
магистрант,
Высшая школа экономики и менеджмента,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»
г.Екатеринбург, Российская Федерация

Смородина Елена Анатольевна,
кандидат экономических наук, доцент,
кафедра Финансов, денежного обращения и кредита,
Высшая школа экономики и менеджмента,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»
г.Екатеринбург, Российская Федерация

ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Аннотация:

Население России при приобретении собственного жилья испытывает недостаток собственных средств. В этой связи одним из способов приобретения собственного жилья является ипотечное кредитование. В данной статье рассмотрены общие условия и существующие программы ипотечного кредитования, выделяются их достоинства и недостатки. На основе проведенного анализа ипотечного кредитования в целом по РФ выявлены основные тенденции и перспективы его развития в условиях сложившейся текущей ситуации.

Ключевые слова:

ипотечное жилищное кредитование, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, рефинансирование ипотечного кредита, материнский капитал

На сегодняшний день наличие собственной квартиры является одной из актуальных проблем для современного общества. Ведь приобрести недвижимость за счет собственных средств, без привлечения заемных средств для большинства из нас невозможно. Постоянное увеличение стоимости жилья несопоставимо с доходами граждан. Но для того, чтобы мечты все-таки становились реальностью, в нашей жизни появился такой продукт, как ипотека (ипотечное жилищное кредитование), со своими как плюсами, так и минусами.

Ипотека – довольно новый продукт для нашей страны, по сравнению с другими странами. В начале 2000-х годов рынок ипотечного кредитования начал активно расти, предоставляя кредиты все большему числу людей. С тех пор данный ипотечный продукт стал одним из наиболее доступных и реальных способов решения жилищного вопроса в России.

Ипотечное кредитование – одна из форм кредитных отношений, при котором закладываемое имущество остается в залоге у залогодержателя-банка, но является собственностью должника. При неуплате должником своих кредитных обязательств, залогодержатель-банк может обеспечить возврат кредита путём продажи заложенного имущества.

Ипотечный кредит имеет как свои плюсы, так и минусы. Для того, чтобы разобраться в этом более подробно рассмотрим достоинства и недостатки ипотечного кредитования, как со стороны заемщика, так и со стороны кредитора.

Таблица 1. Достоинства и недостатки ипотечного кредитования для кредитора.

Достоинства	Недостатки
Получение процентов от каждого выданного ипотечного кредита	Риск неплатежеспособности заемщика
Банк получает в залог квартиру заемщика	Уход клиента в другой банк по программе рефинансирования
Высокая стоимость займов	Снижения уровня платежеспособности населения

Таблица 2. Достоинства и недостатки ипотечного кредитования для заемщика.

Достоинства	Недостатки
Возможность досрочного погашения кредита	Выплата процентов по кредиту в соответствии со своей процентной ставкой
Возможность использования материнского капитала в качестве первоначального взноса	Высокий первоначальный взнос
Возможность рефинансировать свой ипотечный кредит под более низкий процент	Большая переплата и длительный срок

Возможность купить жилье или улучшить жилищные условия в отсутствие денежных средств	Зарплата заемщика должна быть официальной
Льготы по программам для молодых семей и военных, где предусмотрены пониженные процентные ставки или субсидии на покрытие части расходов	Невозможность распорядиться собственностью без разрешения банка, выдавшего кредит

Пути решения данных недостатков заключаются в следующем:

1. Снижение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам и увеличение среднего срока кредитов;
2. Создание различных программ государственной помощи отдельным категориям граждан Российской Федерации;
3. Привлечение долгосрочных ресурсов на ипотечный рынок;
4. Повышение уровня конкуренции на рынке жилищного кредитования;
5. Продвижение региональных рынков ипотечного кредитования [4, С. 37].

Далее хочется рассмотреть данные ипотечного жилищного кредитования за последние три года, приведённые на сайте Центрального банка Российской Федерации, а так же рассмотреть рост задолженности по ипотечному жилищному кредитованию в разрезе последних трех лет.

Жилищное кредитования, предоставленные за месяц (млн. руб.)

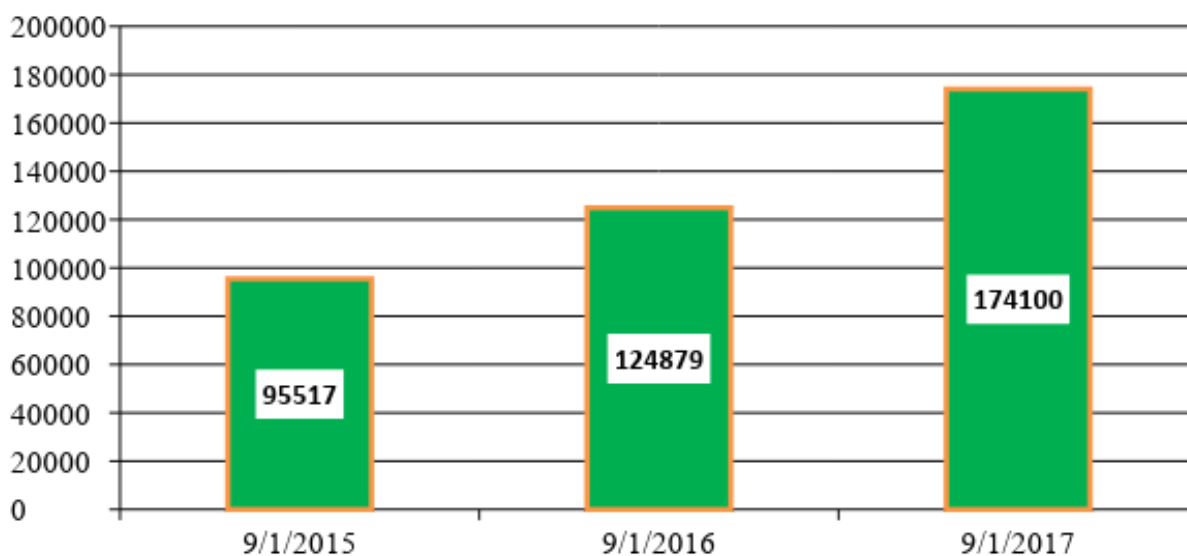


Диаграмма 1. Ипотечное жилищное кредитование, предоставленные за месяц (в рублях) [7].

1. Объем жилищного кредитования, предоставленного за месяц 01.09.2015 года – 95 517 млн. руб.
2. Объем жилищного кредитования, предоставленного за месяц 01.09.2016 года – 124 879 млн. руб.
3. Объем жилищного кредитования, предоставленного за месяц 01.09.2017 года – 174 100 млн. руб.

По данным диаграммы можно сделать вывод, что по состоянию на 01.09.2017 года объем ипотечного жилищного кредитования в рублях, предоставленных за месяц, составил 174 100 млн. руб. Это не самый высокий показатель за 2017 год. Его превзошёл лишь январь 2017 года с показателем в 183 724 млн. руб. (если сравнивать показатели 2017 года). Но если сравнивать с 2015-2016 годами, то ипотечное жилищное кредитование возросло, тем самым стало популярнее среди жителей нашей страны.

Задолженность по ипотечному жилищному кредитованию (млн. руб.)

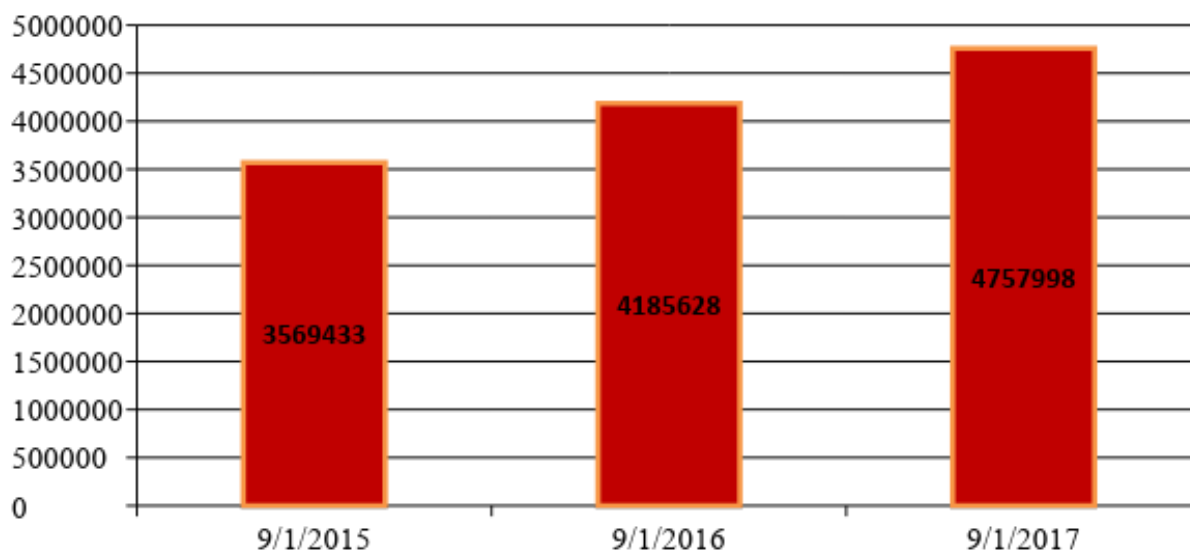


Диаграмма 2. Задолженность по ипотечному жилищному кредитованию (в рублях) [7].

1. Задолженность по ипотечному жилищному кредитованию на 01.09.2015 года – 3 569 433 млн. руб.
2. Задолженность по ипотечному жилищному кредитованию на 01.09.2016 года – 4 185 628 млн. руб.
3. Задолженность по ипотечному жилищному кредитованию на 01.09.2017 года – 4 757 998 млн. руб.

По состоянию на 01.09.2017 года задолженность по ипотечному жилищному кредитованию в рублях составляет 4 757 988 млн. руб. Это на 1 188 555 млн. руб. больше, по сравнению на 01.09.2015 года (3 569 433 млн. руб.). Можно сделать вывод, что задолженность медленно, но продолжает расти.

Просроченная задолженность по ипотечному жилищному кредитованию (млн. руб.)

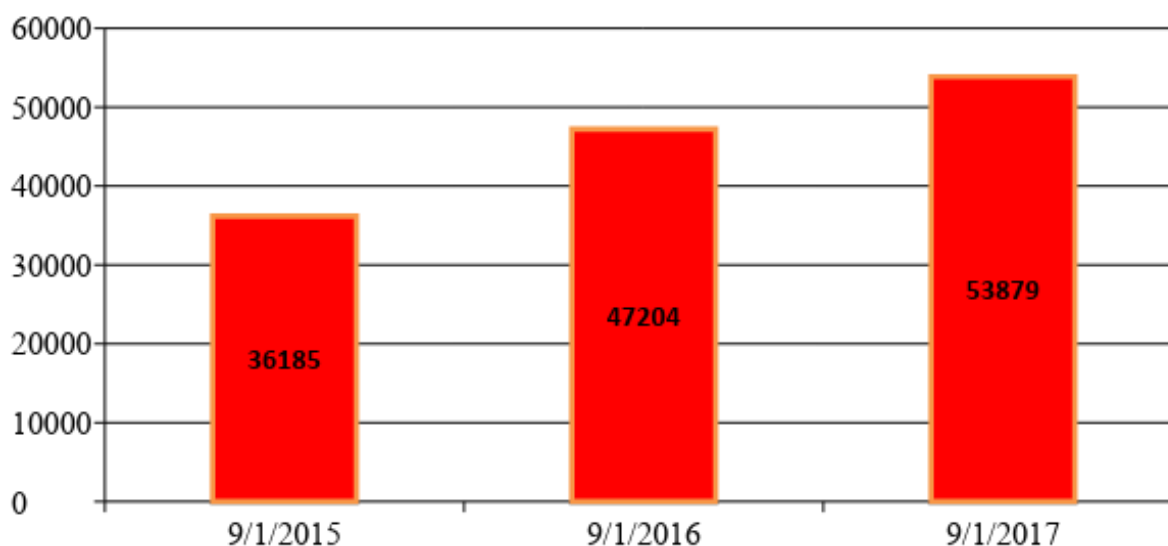


Диаграмма 3. Просроченная задолженность по ипотечному жилищному кредитованию (в рублях) [7].

1. Просроченная задолженность по ипотечному жилищному кредитованию на 01.09.2015 года – 36 185 млн. руб.
2. Просроченная задолженность по ипотечному жилищному кредитованию на 01.09.2016 года – 47 204 млн. руб.
3. Просроченная задолженность по ипотечному жилищному кредитованию на 01.09.2017 года – 53 879 млн. руб.

Просроченная задолженность по ипотечному жилищному кредитованию по состоянию на 01.09.2017 года составляет 53 879 млн. руб. Это на 17 694 млн. руб. больше, чем по состоянию на 01.09.2015 года (36 185 млн. руб.). Это является негативной тенденцией, ведь все больше людей не могут вовремя и своевременно выплачивать данное кредитное обязательство. Отчего и возникает просроченная задолженность.

Для получения ипотечного кредита минимальный стаж работы для физических лиц, работающих по найму должен составлять:

- Не менее 6 месяцев при общем трудовом стаже не менее 1 года.
- Не менее 3 месяцев при общем трудовом стаже не менее 2 лет.
- Не менее 1 года, если данное место работы первое для заемщика.

Созаемщиком могут выступать:

- Официальный супруг (а).
- «Гражданский» супруг (а).
- Близкие родственники (без наделяния собственностью в залоговом имуществе) Заемщика и/или супруга (и) / гражданского (ой) супруга (и) Заемщика (при условии что он (а) выступает созаемщиком по кредитному договору):

- родители,
- дети,
- братья и/или сестры.

Документы, которые нужны при получении ипотечного кредита:

- паспорт заёмщика/созаёмщика (если прописка временная, то свидетельство о месте пребывания);
- копии трудовой книжки (заверенные работодателем);
- справка о зарплате за последние 6 месяцев (2НДФЛ или по форме банка);
- при использовании материнского капитала – сертификат, выписка об остатке;
- при программе рефинансирования – кредитный договор, график платежей, выписка об остатке задолженности.

По мнению Куликова А. В. и Янина В. С., одним из положительных сторон данного кредитования, является возможность приобретения жилья за довольно короткий промежуток времени. Но при этом заёмщик не может дарить, либо завещать данное недвижимое имущество без согласия банка. А также, человек имеет право зарегистрироваться в данной квартире [3, С. 24].

Так же к достоинствам можно отнести то, что в большинстве ипотечных программ предусмотрено досрочное погашение кредита, процентная ставка на весь срок кредитования остается неизменной, несмотря на инфляцию, выбранный клиентом срок кредитования позволяет ему совершать платежи без значительных потерь для семейного бюджета.

Жена/муж всегда выступают созаёмщиком (при отсутствии брачного контракта). Так же жена/муж, при условии если один из них созаёмщик, могут не участвовать доходами (временно не работают/находится в декретном отпуске), если заёмщик проходит один на запрашиваемую сумму.

Нефинансовым созаёмщиком могут выступать:

Официальный супруг (а). Гражданство: любое государство. Согласие созаёмщика на получение данных из БКИ для получения одобрения кредита. Кредитная история: отсутствие плохой кредитной истории.

Далеко не каждое жилье может быть одобрено банком. Для этого существует ряд требований, предъявляемых под недвижимость. В доме обязательно должно быть проведено индивидуальное или централизованное отопление и вода. На жилплощадь не должен быть наложен арест или иные санкции. В ином случае банк откажет в одобрении заявки.

Существуют различные программы, которые помогают гражданам приобрести жилье:

- социальная ипотека;
- ипотека для молодых семей;
- «Военная ипотека»;
- использование «материнского капитала», для приобретения недвижимого имущества. Его возможно использовать как первоначальный взнос, а также в качестве платежа для досрочного погашения кредита;
- ипотечная программа «Молодые учителя» [1, С. 330].

Приобрести квартиру можно как на первичном или вторичном рынке жилья, так и под залог собственной квартиры. Так же на сегодняшний день большим спросом пользуется программа рефинансирования уже существующего ипотечного кредита. Если человек несколько лет назад взял кредит в одном банке под высокий процент, то сегодня он может перейти в другой банк под более низкую ставку и сэкономить иногда даже значительную сумму денежных средств. Но в этой программе есть и свои минусы. Банки не могут перекредитовать свои собственные кредиты по сниженной ставке, либо берут за это высокую комиссию. Так же некоторые банки не рефинансируют кредит, если процентная ставка вашего нынешнего кредита ниже 12% годовых.

За прошедшее десятилетие динамика изменения ставок как увеличивалась, так и имела тенденцию к уменьшению. 30 октября 2017 года произошло снижение ключевой ставки до 8,25% [5]. Что привело к снижению ставок по ипотечным кредитам в настоящее время.

Но все же ипотечное кредитование становится все более доступным и желаемым способом приобретения собственной недвижимости. Банки все больше конкурируют между собой, что приводит к снижению ставок и появлению новых бонусных схем и скидок. Например, скидка зарплатным клиентам банка, некоторым группам застройщиков или партнерам банка.

Теперь немного о минусах ипотечного жилищного кредитования.

Банк может отказать в выдаче ипотечного кредита людям:

- с неофициальным доходом;
- с доходом не позволяющим пройти на запрашиваемую сумму;
- людям с плохой кредитной историей, которые допускали просрочки по другим ипотечным кредитам;
- на решение банка может повлиять кредитная история созаёмщика;
- если ваш общий стаж менее двух лет и менее трех месяцев на последнем месте работы;
- наличие действующих потребительских или автокредитов. Банк просит погасить данные кредитные обязательства, для получения ипотечного кредита. В ином случае, кредитная нагрузка увеличивается и банк может выдать ипотечный кредит не на запрашиваемую сумму, а на ту сумму, на которую человек проходит, если не закрывает существующие кредитные обязательства;

- недостаточный первоначальный взнос [6].

Банк, чтобы обезопасить себя от риска неплатёжеспособности, устанавливают значительный первоначальный взнос. Иногда даже многие граждане не в состоянии внести его сразу. Также при оформлении ипотечного кредита страхуются риски неплатёжеспособности клиента (страхование жизни, страхование имущества, страхование титула). Страхование жизни рассчитывается исходя из: возраста, пола (мужской/женский), места работы и то кем работают заёмщик и созаёмщики. Имущество страхуется исходя из данных о приобретаемом жилье. Данные риски страхуются на весь срок ипотечного кредита.

По мнению Кувшинова Ю. А. и Жовнерчук Т. В., титульное страхование – это страхование риска материальных потерь, которые может понести добросовестный покупатель вследствие утраты прав собственности на объект недвижимости, произошедшее в результате дефекта титула собственности (документа, подтверждающего право собственности на недвижимость) [2, С. 47]. Страхование титула возможно только при приобретении квартиры на вторичном рынке жилья.

К минусам ипотечного кредитования также можно отнести:

- большие переплаты, если недвижимость берется на большой срок;
- при оформлении ипотечного кредита существуют дополнительные затраты (страховка, государственная пошлина, заказ отчета об оценке у оценочной компании, нотариальные документы, открытие счета).

На сегодняшний день ипотечное жилищное кредитование не теряет своего спроса. Не существует альтернативы, которая смогла бы заменить ипотеку. Не все люди могут накопить нужную сумму, а деньги постоянно обесцениваются, стоимость недвижимости растет. Человеку со стабильным хорошим доходом проще взять кредит и выплачивать большую сумму за него, чем платить арендную плату за съемное жилье и параллельно копить на собственное – порой это очень тяжело или даже невозможно. Прежде чем брать ипотечный кредит, каждый человек должен понять для себя сможет ли он платить за него вовремя и неизменно, стабильная ли у него работа и доход на время ипотеки. Нужно внимательно изучить все достоинства и недостатки ипотечного жилищного кредитования, выбрать подходящую программу и надежный банк.

Список используемых источников

1. Артемкина Е. В. Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования в контексте решения социально-экономических проблем российского общества // Мир науки, культуры образования. 2015. № 3. С. 330.
2. Кувшинова Ю. А., Жовнерчук Т. В. Актуальные проблемы развития системы ипотечного жилищного кредитования в России // Вестник академии. 2014. № 2. С. 47.
3. Куликов А. В., Янин В. С. Актуальные вопросы развития ипотеки и решения жилищной проблемы // Деньги и кредит. 2015. № 12. С. 24.
4. Лаврова М. И., Худорошкова М. А. Проблемы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. — 2016. — №10.5. — С. 36-38.
5. Консультант плюс. Документы. Ключевая ставка, установленная Банком России. - Электронный ресурс. Режим доступа. http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_12453/886577905315979b26c9032d79cb911cc8fa7e69/#dst100163
6. Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования. Заемщикам. Оформление ипотеки. - Электронный ресурс. Режим доступа. <http://www.sahml.ru/zaemshikam/>
7. Центральный банк Российской Федерации. Статистика. Банковский сектор. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. - Электронный ресурс. Режим доступа. <https://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>

Khimicheva Julia,

Master student,
Graduate School of Economics and Management,
Ural Federal University
named after the first President of Russia B.N. Yeltsin
Ekaterinburg, Russian Federation

Smorodina Elena,

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Department of Finance, Money Circulation and Credit,
Graduate School of Economics and Management,
Ural Federal University
named after the first President of Russia B.N. Yeltsin
Ekaterinburg, Russian Federation

THE PROBLEMS OF MORTGAGE CREDITING IN THE RUSSIAN FEDERATION AT THE PRESENT STAGE

Abstract:

The population of Russia the acquisition of their own housing lacks own funds. In this regard, one of the ways to purchase their own homes is mortgage lending. This article describes the General conditions and existing mortgage lending programs are their advantages and disadvantages. On the basis of the analysis of mortgage lending in the whole of Russia the main tendencies and prospects of its development in the context of the prevailing current situation.

Key words:

residential mortgages, primary housing market, secondary housing market, refinance mortgage loan, parent capital