

УДК 339.13.024

ФАКТОРЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНО-ТРАНСФОРМАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ РОССИИ

Позмогов А.И., Гергиев И.Э., Исакова Ю.Р.

ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве РФ», Владикавказ, e-mail: pozmogov@bk.ru

На современном этапе развития российской экономики единственным эффективным рыночным инструментом для решения жилищной проблемы населения является ипотечное кредитование. Ипотечное жилищное кредитование в условиях рыночно-трансформационной экономики России имеет как положительные, так и отрицательные стороны. В настоящее время на рынке недвижимости Российской Федерации выделяются несколько крупных банков, предоставляющих населению страны различные виды ипотечных программ, с целью обеспечить взаимосвязь между денежными ресурсами населения, финансово-строительными компаниями и предприятиями стройиндустрии для направления финансовых средств в реальный сектор экономики. Банковские процентные ставки по кредитам в России намного выше, чем в зарубежных странах, вследствие влияния на нашу рыночно-трансформационную экономику такого негативного фактора, как низкая ликвидность отечественной банковской сферы.

Ключевые слова: ипотека, заемщик, коммерческие банки, ипотечное кредитование, рынок недвижимости

FACTORS AND PROSPECTS DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN A MARKET-RUSSIAN ECONOMIC TRANSFORMATION

Pozmogov A.I., Gergiev I.E., Isakova Yu.R.

Federal state educational budget institution «Finance University under the Government of the Russian Federation», Vladikavkaz, e-mail: pozmogov@bk.ru

At the present stage of development of the Russian economy, the only effective market tool for solving the housing problem of the population is mortgage lending. Mortgage housing loans in the conditions of the market-transformation economy of Russia has both positive and negative sides. Currently, several large banks are allocated in the real estate market of the Russian Federation, providing various types of mortgage programs to the population of the country, in order to ensure the interconnection between the population's financial resources, financial construction companies and construction industry enterprises to channel financial assets into the real sector of the economy. Bank interest rates on loans in Russia are much higher than in foreign countries, due to the impact on our market-transformation economy of such a negative factor as low liquidity of the domestic banking sector.

Keywords: mortgage, borrower, commercial banks, mortgage lending, real estate market

Ипотечный кредит – одна из форм деятельности финансовых учреждений, предусматривающая выдачу долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества. Само понятие ипотека обозначает публичный залог, который гарантирует возвращение денежных средств кредитору [3].

По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом [10].

В условиях рыночно-трансформационной экономики России наиболее распространенным видом ипотечного кредитования является приобретение жилья физическими лицами [1]. При этом в качестве залога

может выступать как само приобретаемое имущество, так и другое имущество, находящееся в собственности покупателя и не имеющее других обязательств.

Ипотечное кредитование считается относительно малорискованной банковской операцией. Большая часть рисков при ипотечном кредитовании перекладывается на плечи заемщика и инвестора.

Современная ипотека представляет собой уникальный процесс, сочетающий одновременно несколько факторов:

- социальную стабильность;
- долгосрочное и малорисковое размещение средств;
- перспективность рынка (пока меньше 10% жилья приобретается с помощью ипотечных кредитов [8]).

В зависимости от вида кредита (аннуитетный или дифференцированный) существуют две схемы расчётов: аннуитетная и дифференциальная.

Согласно аннуитетной схеме, при ежемесячном внесении платежей сумма креди-

та будет постепенно уменьшаться при сохранении срока погашения кредита [4].

Дифференциальная схема платежей предусматривает начисление процента на остаток от основной суммы взятого кредита с тем, чтобы уменьшить время выплаты кредита.

Ещё одним обязательным условием ипотечного кредитования является обязательное страхование объекта ипотеки, таким образом, банк обеспечивает безопасность вложенных средств на случай потери залогового объекта.

Ипотечное кредитование в условиях рыночно-трансформационной экономики России имеет как положительные, так и отрицательные стороны.

Одной из положительных черт ипотечного кредитования является то, что сумму займа можно разбить на мелкие платежи, поскольку выплатить сразу всю сумму за приобретённое жильё многие не в состоянии [7]. Кроме того, на ипотечный кредит не влияет инфляция, а стоимость квартиры или дома остаётся фиксированной до конца выплат по кредиту. Действующая система налоговых вычетов при покупке недвижимости даёт возможность заёмщику каждый месяц возвращать достаточно ощутимые суммы [2].

Среди отрицательных характеристик ипотечного кредитования можно назвать то, что длительный срок, в течение которого нужно выплатить кредит, часто становится тяжелым обременением для заёмщика. Если процент по кредиту привязан к ставке рефинансирования, то все платежи будут подвергаться перерасчётам, то есть могут стать как меньше, так и больше первоначально определённой суммы, в зависимости от экономической ситуации в стране, а это спрогнозировать на длительный период достаточно сложно [6].

В российском законодательстве чётко прописан весь процесс выдачи и условия погашения ипотеки, но, несмотря на это, кредитные организации вправе выдвигать собственные дополнительные требования к заёмщикам. Прежде чем заключать ипотечный кредитный договор, заёмщику необходимо очень внимательно ознакомиться со всеми условиями и дополнительными требованиями коммерческих банков. Желательно предварительно составить платёжный кредитный график, выяснить, какие комиссии и штрафные санкции взимаются при несвоевременной уплате, а также уточнить вопрос о возможности досрочного погашения кредита, так как в некоторых банках действует мо-

даторий на досрочное закрытие задолженности заемщиком [10].

Для получения жилищного ипотечного кредита в коммерческом банке должны быть пройдены следующие этапы:

- предварительный этап (сбор всех необходимых документов заёмщика и объекта недвижимости, на который берётся кредит);
- принятие банком решения о выдаче заёмщику ипотечного кредита – банк оценивает свои риски, учитывает платёжеспособность и благонадёжность клиента;
- заключение договора ипотеки;
- погашение кредита;
- контроль выполнения условий кредитного договора и сроков погашения кредита.

В основном требования финансовых учреждений к заёмщику и условия, на которых осуществляется ипотечное кредитование, выглядят на сегодняшний день следующим образом:

- 1) сумма ипотеки – от 300 тыс. рублей;
- 2) срок погашения – до 30 лет;
- 3) первый взнос – от 15 %;
- 4) наличие постоянного источника доходов;
- 5) гражданство РФ;
- 6) незапятнанная кредитная история.

При этом уровень подтвержденного заёмщиком дохода и размер первоначального взноса являются ключевыми моментами, определяющими сумму получаемого ипотечного кредита.

Основная задача государства в становлении ипотечного кредитования – создание законодательной базы и нормативное регулирование социально-экономических процессов с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности получения данного вида кредита для физических лиц.

Для огромного количества граждан Российской Федерации ипотечное кредитование является практически единственным шансом воплотить свою мечту в реальность, осуществив покупку собственной жилой недвижимости. В то же время до недавних пор оформить ипотеку могли далеко не все, что связывалось экспертами с достаточно тяжёлыми экономическими условиями [9].

Развитие ипотечного рынка России отличается своей размерностью и в то же время хорошими показателями. В настоящее время на рынке недвижимости Российской Федерации (РФ) выделяются следующие крупные банки, предоставляющие населению различные виды ипотечных программ (табл. 1).

Ипотека уже прочно вошла в нашу жизнь. Многие российские семьи, особен-

но молодые, прибегают к данной банковской услуге, которая позволяет приобрести недвижимость на выгодных условиях. Главным преимуществом ипотеки является то, что стоимость квартиры вместе с процентами за своеобразный кредит разделяют на 15–30 лет, что позволяет вносить каждый месяц приемлемую сумму для клиента.

На сегодняшний день в России представлены различные виды ипотечного кредитования, которые отличаются своими условиями. Такой вид услуг предлагают практически все крупные банки на ипотечном рынке – Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Россельхоз Банк и т.д.

Ипотека любому кредитному учреждению выгодна, так как если у заёмщика не найдётся денежных средств для выплаты долга, залог все равно останется у банка. Именно поэтому кредитные организации охотно выдают подобные ссуды, наперебой предлагая «выгодные» условия.

Факторами, оказывающими сдерживающее влияние на развитие ипотечного рынка, выступают [7]:

- падение реальных располагаемых доходов населения;
- снижение спроса на ипотеку в случае ухудшения экономической ситуации в стране;
- ослабление национальной валюты;
- ускорение темпов инфляции.

По данным табл. 1 видно, что самый низкий процент по ипотеке составляет 10% (Московский Индустриальный Банк), а самый высокий – 13,1% (ВТБ24). Приобретенная посредством ипотеки недвижимость в РФ, оборачивается огромной переплатой (проценты по ипотеке). Ведь даже 10% годовых за двадцать лет вырастают в 200%, то есть в течение двадцати лет кредитополучатель оплатит две такие квартиры. Если сравнивать, то в зарубежных странах ипотечные ставки в разы меньше, например в Германии ипотеку оформляют под 4,6%, во Франции – под 3,95%, а в Греции – под 3,27% [9].

Таблица 1

Сравнительная таблица условий кредитования крупнейшими банками, выдающими ипотечные кредиты в РФ

Банки	Ипотечные программы	Сумма (млн руб.)	Срок (года)	% ипотечного кредитования
ВТБ24	Ипотека с господдержкой	до 30	до 30	11,9
	Новостройка	от 0,5 – до 60	от 1 – до 30	13,1
	Вторичное жилье	от 1,5 – до 30	от 1 – до 30	13,1
	Залоговая недвижимость	от 1,8- до 30	от 1 – до 30	от 12
	Ипотека для военных	от 1,8- до 30	до 14	от 12,5
Россельхоз Банк	Ипотека для военных	от 0,3 – до 2,2	до 23	11,3
	Ипотека с господдержкой	от 0,1 – до 8	до 30	11,3
	Молодая семья	от 0,1 – до 20	до 30	от 12,9
	Жилищное кредитование	от 0,1 – до 20	до 30	от 12,9
	Целевая ипотека	от 0,1 – до 20	до 30	от 12,9
Московский Индустриальный Банк	Под ключ с господдержкой	до 8	от 1 – до 30	от 10
	Новостройка с господдержкой	от 0,1 – до 3	от 1 – до 30	от 11,4
	Под ключ	от 0,1 – до 18	от 0,6 – до 30	от 11,5
	Вторичное жилье	до 18	от 5 – до 25	от 11,5
	Новостройка	от 0,1 – до 3	от 5 – до 30	от 12
Сбербанк	Ипотека с господдержкой	до 8	От 1 – до 30	11,4
	Приобретение строящегося жилья	от 0,3 – до 8	от 10 – до 30	11,5
	Вторичное жилье	от 0,3	от 10 – до 30	от 12
	Ипотека для военных	от 1,9	до 15	от 12
	Молодая семья	от 0,3	от 10 – до 30	от 12
	Загородная недвижимость	от 0,3	от 10 – до 30	от 12,5
	Строительство жилого дома	от 0,3	до 30 лет	от 13

Источники: Расчеты авторов по данным Банка России [6].

Таблица 2

Факторы, влияющие на механизм ипотечного кредитования

Фактор	Положительное влияние	Негативное влияние
Недвижимость	Отсутствие потенциала для значимого роста цен для большинства сегментов недвижимости	Отсутствие роста объёмов строительства жилья. Изменение налогообложения, связанного с продажей недвижимости
Влияние государства через экономическую политику и регулирование	Снижение инфляции приведёт к снижению ипотечных ставок. Достаточная ликвидность банковской системы. Увеличение безналичного оборота. Развитие инструментов секьюритизации	Методы борьбы с инфляцией не в полной мере способствуют развитию экономической активности населения. Отсутствие роста доходов населения. Неопределённость финансовых возможностей инвесторов приобретать ипотечные ценные бумаги
Заёмщики (действующие и потенциальные)	Снижение уровня закредитованности. Улучшение управления расходами. Значительная потребность в улучшении жилищных условий	Риск использования накоплений для текущего потребления, а не для первоначального взноса. Неравномерность регионального развития ипотечного кредитования
Конкуренция	Увеличение технических и финансовых возможностей ведущих кредиторов	Вероятность ухода с рынка небольших кредиторов, работающих в определённых нишах
Инфраструктура	Развитие государственных и коммерческих сервисов дистанционной работы.	Нерешённость вопроса дистанционного открытия счетов для новых клиентов. Отдалённый срок внедрения электронной закладной (2019 г.)

Источник: [9].

На наш взгляд, процентные ставки по кредитам в России намного выше, чем в зарубежных странах, вследствие влияния на нашу рыночно-трансформационную экономику следующих негативных факторов:

1) низкая ликвидность отечественной банковской сферы;

2) отсутствие возможности привлечь доступные финансовые ресурсы;

3) нестабильность темпов развития российской экономики.

Кроме того сдерживают развитие ипотечного рынка:

– ухудшение экономической ситуации в стране ведет к падению реальных доходов населения и снижению в связи с этим спроса на ипотечное жилищное кредитование;

– ослабление национальной валюты и ускорение темпов роста инфляции;

– снижение интереса к ипотечным ценным бумагам со стороны инвесторов из-за экономического спада в стране и ухудшения ситуации в жилищном строительстве;

– рост просрочки по ипотечным кредитам приводит, в свою очередь, к снижению интереса банков к рынку ипотечного кредитования.

Как отмечают аналитики, сокращение объёмов выдачи ипотечных жилищных кредитов и рост рисков снижения платёжеспособности заёмщиков в 2016 г. привели к существенному росту просрочек по выданным ипотечным кредитам [8].

В 2017 г., скорее всего, будут сохранены текущие предложения банков в части условий по оформлению ипотеки.

По мнению экспертов, снижение ставок по ипотеке на вторичное жильё успешно решать квартирный вопрос. Для того чтобы можно было говорить о реальном возрождении рынка, ставки должны вернуться к значениям 10–12,5% годовых, а для этого необходим рост реальных доходов населения и стабилизация инфляции [6].

Ипотека – самый востребованный банковский продукт на рынке недвижимости и кредитования. Конкуренция в этом сегменте высока, поэтому банки и другие кредитные организации будут стремиться предлагать клиентам наилучшие условия, даже в период нестабильной экономики.

Таким образом, предсказать характер складывающихся ипотечных условий в 2017 г. никто не может. Поэтому решение по ипотечному кредитованию приходится принимать самому потребителю. Опираясь на результаты деятельности сегодняшнего рынка недвижимости, стоит отметить следующие преимущества ипотечного кредитования:

– стоимость городской и загородной недвижимости значительно снизилась;

– количество сделок уменьшилось, и большинство специалистов готовы предоставить скидки на свои услуги при оформлении недвижимости;

– государственное субсидирование ипотечных программ.

Наряду с преимуществами имеют место некоторые недостатки ипотечного кредитования:

– нестабильность заработной платы во всех сферах экономики;

– общее снижение реальных доходов населения;

– высокие банковские ставки на ипотечные кредиты.

Выделим конкретные факторы, влияющие на механизм ипотечного кредитования (табл. 2). Список не претендует на полноту, так как отдельные факторы могут менять силу своего воздействия. По нашему мнению, 2017 г. будет переходным для ипотечного бизнеса. При удачном стечении обстоятельств в 2018 г. ипотечное кредитование начнёт увеличивать своё давление на социально-экономическое развитие государства [2].

Итак, ипотечный кредит – одна из самых сложных и ответственных банковских услуг. Заёмщику следует крайне внимательно относиться к выбору наиболее подходящей ему ипотечной банковской кредитной программы. При выборе нужно учитывать не только размер банковских процентных ставок, но и размер требуемого первоначального взноса, максимально возможный срок кредитования, сумму всех дополнительных расходов по кредиту и т.д.

Ипотечный кредит является одним из немногих способов приобретения недвижимого имущества в собственность для россиян. К сожалению, проблемы ипотечного кредитования в нашей стране настолько огромны, что многие потребители не могут воспользоваться данным механизмом приобретения собственного жилья. Прежде всего, многих россиян отпугивают высокие банковские процентные ставки по ипотечному кредиту, которые выдвигают кредитные организации, так как вследствие финансового кризиса многие потеряли высокооплачиваемую работу и неспособны своевременно выплачивать ипотечные кредиты.

Таким образом, вероятнее всего, рост просрочек по выданным ипотечным кредитам, зафиксированный в 2016 г., на наш взгляд, не повторится в следующем, так как предполагается сокращение программы ипотеки с господдержкой, что приведет к падению объёмов выдачи ипотечных

кредитов в первой половине 2017 г. Однако, вполне вероятно, что к концу 2017 г. российская экономика стабилизируется, и ключевая ставка рефинансирования Банка России будет снижена. Соответственно, в перспективе ближайших 2–3 лет это приведет к росту ипотечного жилищного кредитования, что в свою очередь позволит повысить общий уровень благосостояния граждан России.

Список литературы

1. Гергиев И.Э. Дифференциация заработной платы в условиях рыночно-трансформационной экономики: дис. ... канд. экон. наук / специальность 08.00.01. – Владикавказ, 2007. – 250 с.
2. Гергиев И.Э. Оценка влияния налоговой нагрузки на заработную плату // Молодежь и наука: актуальные проблемы социально-экономического развития регионов России: тезисы докл. IV Всерос. конф. (Владикавказ, 21–22 апреля 2016 г.). – Владикавказ, 2016. – С. 171–173.
3. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2014. – 496 с.
4. Коротаева Н.В., Радюкова Я.Ю. Анализ современного состояния российского рынка ипотечного кредитования: тенденции развития // Социально-экономические явления и процессы. – 2015. – Т. 10, № 10. – С. 70–76.
5. Обзор банковского сектора Российской Федерации / Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/analytics/?PrtdId=bnksyst> (дата обращения: 27.03.17).
6. Позмогов А.И. Инновационное развитие региона. Проблемы экономики, организации и управления в России и мире: Материалы IX международной научно-практической конференции (09.10.2015 г.). – Отв. редактор Уварина Н.В. – Прага, Чешская Республика: Изд-во WORLD PRESS s r.o., 2015. – С. 103–106.
7. Позмогов А.И. Проблемы формирования доходов работников в современной экономике. Проблемы экономики, организации и управления в России и мире: Материалы IX международной научно-практической конференции (09.10.2015 г.). – Отв. редактор Уварина Н.В. – Прага, Чешская Республика: Изд-во WORLD PRESS s r.o., 2015. – С. 131–134.
8. Структура и отдельные показатели деятельности кредитных организаций в Российской Федерации / Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/finance/ (дата обращения: 27.03.17).
9. Урумова З.С., Гергиев И.Э., Позмогов А.И., Кисев З.Э., Милостивая Ю.С. Ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости (на примере РСО-Алания) // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 2–1(79–1). – С. 286–289.
10. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (последняя редакция от 21.07.2014, с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 25.07.2014 г.) / Официальный сайт компании «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 05.04.17).