

УДК 347.2

Соколова Елена Валерьевна, студентка 4 курса экономического факультета, специальности «Экономика» ФГБОУ ВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П.Огарева», г. Саранск

Филичкина Юлия Юрьевна, кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов и кредита ФГБОУ ВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П.Огарева», г. Саранск

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА 2014-2015

Аннотация. В статье описывается влияние экономического кризиса в России 2014-2015 гг. на ипотечное кредитование. А так же условия кредитования, которые сложились для действующих и потенциальных заемщиков по ипотеке. Дается оценка вмешательства государства, точнее, оценка поддержки с государственным субсидированием ипотеки.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, экономический кризис, процентная ставка, «Ипотека с государственной поддержкой», государственное субсидирование.

Abstract. The article describes the impact of the economic crisis in Russia 2014-2015 in mortgage lending. And as the credit conditions established for existing and potential borrowers on the mortgage. Provides an assessment of state intervention, more precisely, the assessment of support with government subsidized mortgages.

Keywords: mortgage crediting, the economic crisis, the interest rate, «mortgage with state support», state subsidies.

Ипотечное кредитование, в наше время, является наиболее удобным способом покупки жилья. Но со сложившимися изменениями в 2015 году часть населения нашей страны не уверена в своих финансовых возможностях, а для некоторых ипотечный кредит уже лег тяжелым бременем, связанным с непосильными платежами. [4]

Первопричиной всех сомнений стал экономический кризис 2015 года. Кризис коснулся, прежде всего, действующих заемщиков. Серьезные риски возникли у тех, кто брал кредит в иностранной валюте или с плавающей ставкой. В таком случае, два пути: обратиться в банк с просьбой перехода на рублевую валюту, фиксированную ставку и рефинансирование ипотеки в другом банке с более приемлемыми условиями.

Бесспорно, главный акцент следует сделать на «процентных ставках». Их значения постоянно варьировались, что отражалось не только на потенциальных и действующих заемщиках, но и на самих банках. Еще в начале 2015 года процентная ставка при покупке жилья на вторичном рынке составляла 17%, а в некоторых – 27%, и всё это при одинаковых условиях кредитования.

Однако по истечении полугода ситуация изменилась и стала однозначной. С 16 июня 2015 года Центробанк принял решение о снижении процентной ставки до 11,5% годовых. Такое значение близко к тому, что было в докризисное время.

Важным аргументом устранения всех сомнений у потенциальных заемщиков является введение программы на покупку новостроек с Госсубсидированием. «Ипотека с государственной поддержкой» представляет собой один из видов социального ипотечного кредитования, в котором часть расходов по выплате процентов государство берет на себя. При этом заемщик необязательно должен относиться к социальной категории граждан (военнослужащие, молодые специалисты, многодетные семьи и т.д.). Данная программа предполагает пониженные процентные ставки – в 2015 году порядка 11%. Предусмотрена возможность привлечения нескольких созаемщиков или поручителей. [5]

В приведенной ниже таблице представлен рейтинг банков по ипотечному кредитованию. Главным определяющим критерием выгодности той или иной программы явилась процентная ставка.

Таблица 1. Рейтинг банков по ипотечному кредитованию по итогам 3 квартала 2015 года.

Программа/банк	Процентная ставка	Сумма, руб.	Мин. взнос	Срок
«Ипотека с государственной поддержкой» Московский Индустриальный Банк	10 - 11,5%	до 8 млн.	20%	до 30 лет.
«Ипотека с государственной поддержкой» Газпромбанк	10,9 – 11,3%	0,3-8 млн.	20%	до 30 лет.
«Новостройка - субсидирование» Открытие	11,05 - 11,4%	0,5-8 млн.	20%	до 30 лет.
«Ипотека с государственной поддержкой» Сбербанк России	11,4%	до 8 млн.	20%	до 30 лет.
«Квартира в новостройке» Райффайзенбанк	14,7 - 17,25%	до 26 млн.	15 - 30%	до 25 лет.

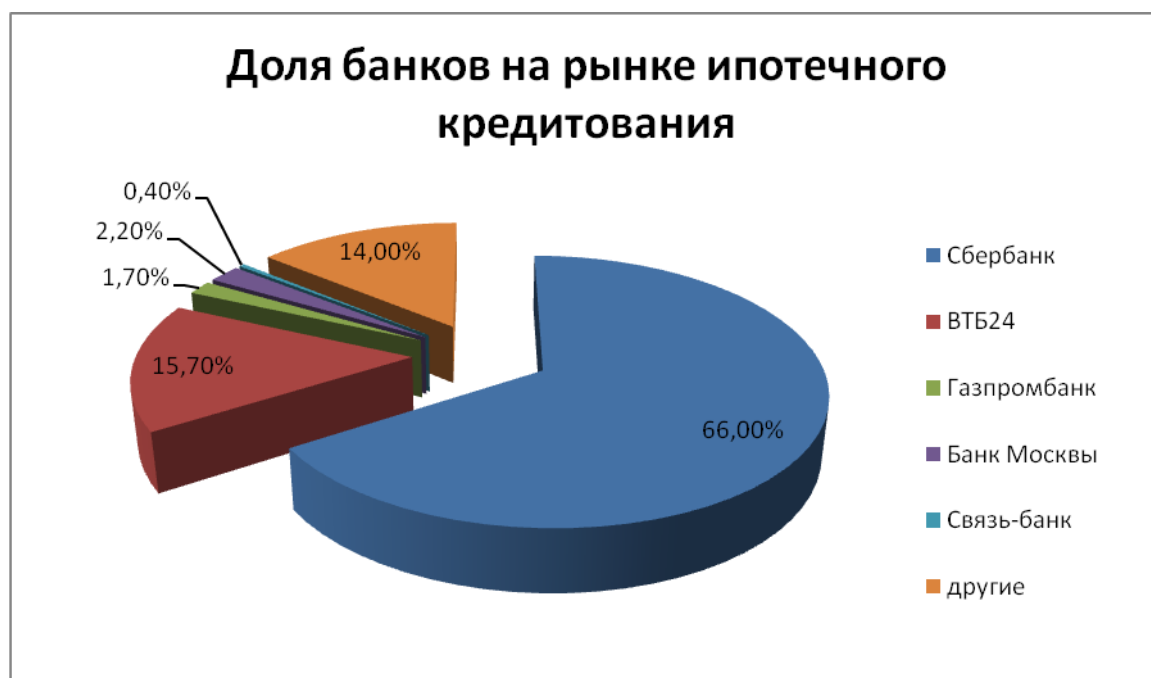
Как видно, разброс ставок имеет место быть. Важно также иметь в виду размер первоначального взноса, который в подавляющем большинстве случаев (кроме некоторых программ) является обязательным требованием. И даже 10-ти процентный его размер – это довольно приличная сумма, которую необходимо будет изыскать, чтобы оформить ипотеку. [1]

Без субсидий государства продажи рынка ипотечного кредитования упали бы в пять раз. С начала 2015 года банки выдали ипотечных кредитов на 467,9 млрд. руб., что на 40,1% меньше, чем годом ранее. Просроченная задолженность в сегменте выросла за полгода на 17,4% до 54,13 млрд. руб. Но благодаря государственной поддержке ипотечный портфель вырос на 3% (до 3,6 млрд. руб.). По ее условиям заемщик может взять ипотеку по максимальной ставке 12% в новостройке до 1 марта 2016 г. На субсидирование ставки из федерального бюджета было выделено 20 млрд. руб., но правительство уже дважды сократило сумму: сначала до 9 млрд. руб., а с недавнего времени из-за понижения ключевой ставки до 11% – до 3,5 млрд. руб. Каким будет размер субсидий в 2016 г., пока неизвестно. Лимит программы правительство расширило до 700 млрд. руб.

Полноценная выдача кредитов по ипотеке по такой программе в банках началась в июле этого года. На процедуру по согласованию и оформлению уходит около двух месяцев. Так же июль стал рекордным за последние годы - уровень выдач составил около 1,6 млрд. руб.

Так в январе - июне 2015 года около 90% выдач жилищных займов пришлось на пять госбанков: Сбербанк, ВТБ24, Газпромбанк, Банк Москвы, Связь-банк. Год назад их доля составляла 80%, увеличение произошло в основном за счет существенного укрепления позиций Сбербанка с 51% до 66%. [2]

Диаграмма. Доля банков на рынке ипотечного кредитования. Данные на сентябрь 2015 года.



Также выросла доля на рынке ипотечного кредитования у Банка Москвы (с 1,6% до 2,2%), а три остальных госбанка из перечисленных, напротив, за год потеряли часть рынка: доля ВТБ24 сократилась с 21,4% до 15,7%, Газпромбанка - с 3,9% до 1,7%, Связь-банка - с 1% до 0,4%. При этом доля Сбербанка является наибольшей на рынке ипотеки в отличие от других видов его деятельности.

Таблица 2. Процентные ставки по ипотечному кредитованию в Сбербанке по итогам 3 квартала 2015 года.

Программа	Минимальная ставка, %	Первоначальный взнос, %	Минимальная сумма, руб.	Срок ипотеки, лет.
Готовое жилье	11,4	10	45 000	30
Строящееся жилье	12,5	10	45 000	30
Рефинансирование	12,75	50	45 000	30
Строительство жилого дома	13,0	15	45 000	30
Загородная недвижимость	13	10	45 000	30
Гараж	13,5	10	45 000	30

В перечне базовых программ отсутствует такое направление как «Ипотека по двум документам». Это несвойственное для Сбербанка предложение возникло совсем недавно и действует как дополнительное условие в рамках всех существующих предложений. [3]

Дешевле всего в Сбербанке обойдется кредит на приобретение жилья в готовой новостройке: ставка снижена до 11,4 % годовых. С 1 августа мегарегулятор снизил ключевую ставку до 11%, в результате чего и последовало снижение ипотечных ставок в Сбербанке. Объем ипотечного портфеля банка на ту же дату составил 2,08 трлн. руб. (рост на 8%).

Всего на 1 августа банки выдали ипотечных кредитов на сумму около 534,7 млрд. руб., что на 42,34% меньше, чем за аналогичный период 2014 года (927,23 млрд. руб.). Но в целом удалось сохранить позитивный настрой и избежать более резкого падения за счет государственной программы.

Прогнозы уверяют, что ситуация на рынке ипотечного кредитования будет восстанавливаться к концу 2015 года. Предполагается, что такого пика падения как в 1 и во 2 квартале не стоит ожидать.

2014 – 2015 годы стали неким барьером для экономики России: ухудшение общеэкономической ситуации в стране, увеличение инфляции, уменьшение

реальных доходов населения за счёт сокращения рабочих мест и заработной платы, ухудшение в ряде отраслей российской экономики. Санкции и ограничение доступа к рынкам иностранного капитала создали проблемы с валютной ликвидностью у отечественных банков. К концу 2014 года наблюдались тенденции роста просроченных долгов, сокращение платежеспособности спроса на банковские услуги, что незамедлительно повлияло на 2015 год. Наблюдался ряд банкротств у предприятий. Чтобы это лишь косвенно отразилось на банковской сфере, на помощь пришел государственный сектор.

Действительно, можно ожидать, что именно государственная поддержка станет определяющим фактором стабильности банковской системы в России. Так «Ипотека с поддержкой государства» – это очень перспективная программа, которая отлично себя зарекомендовала и продолжает активно развиваться в 2015 году с перспективой на 2016 год.

Библиографический список

1. Всё про ипотеку// <http://www.vseproipoteku.ru> [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vseproipoteku.ru/analytics/925.html>
2. Всё про ипотеку// <http://www.vseproipoteku.ru> [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vseproipoteku.ru/analytics/930.html>
3. Всё про ипотеку// <http://www.vseproipoteku.ru> [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vseproipoteku.ru/news/851.html>
4. Ипотека.ру. Интернет-журнал // <http://www.i-p-o-t-e-k-a.ru> [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.i-p-o-t-e-k-a.ru/stati-ob-ipoteke/brat-li-ipoteku-v-2015-godu.html>
5. КредитВит . <http://creditwit.ru> [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://creditwit.ru/ipoteka/ipoteka-reiting.php>