DOI: 10.17117/na.2016.04.01.135

<http://ucom.ru/doc/na.2016.04.01.135.pdf>

Поступила (Received): 30.04.2016

Малоедова Т.Ю., Пожидаева Л.А. Ипотечное кредитование

Maloedova T.Yu., Pozhidaeva L.A.
Mortgage lending

Рассмотрение проблемы ипотечного кредитования на примере российского экономического рынка. Структура жилищного строительства и анализ сложившейся ситуации. Финансовые предполагающие программы ипотечного кредитования

Ключевые слова: ипотечное кредитования, жилищное строительство, цена на жилье, макроэкономические условия

Review of the problem of mortgage crediting on the example of Russian economic market. The structure of housing construction and analysis of the situation. Financial program involving mortgage loans

Key words: mortgage lending, housing construction, housing prices, macro-economic conditions

Малоедова Татьяна Юрьевна

Инженер

Инженерная геодезия и топография

г. Воронеж, Московский пр., 53

Maloedova Tatiana Yurevna

Engineer

Engineering geodesy and topography

Voronezh, Moskovsky ave., 53

Пожидаева Лилия Андреевна

Воронежский государственный архитектурно-строительный университет

г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, 84

Pozhidaeva Liliya Andreevna

Voronezh state university of architecture and construction

Voronezh, 20 years of October st., 84

Жилищное строительство не только ускоряет экономический рост в России, но дает ощутимый социальный эффект – создает предпосылки для улучшения демографической ситуации и качества жизни населения.

Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи. Без удовлетворения этой потребности, нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества.

Анализ ситуации, сложившейся в области жилищной политики, сложный характер жилищных проблем, серьёзная зависимость социально-экономической стабильности от их решения, необходимость принятия неотложных мер, направленных на кардинальное изменение положения с обеспеченностью населения жильём, требуют придания системе ипотечного кредитования статуса президентской программы.

Основой для достижения целей государственной жилищной политики является система ипотечного жилищного кредитования. Итак, что же это такое?

Ипотечное жилищное кредитование – это вид целевого кредита, в рамках которого денежные средства выдаются заемщику под залог недвижимости.

Финансовые организации предлагают разнообразные программы ипотечного кредитования, но можно выделить несколько общих условий:

- жилищный ипотечный кредит могут получить граждане РФ, которые еще не достигли пенсионного возраста;
- неизменное место работы в течение последнего полугодия;
- ежемесячный платеж не может быть больше определенной части доходов (как правило, 40-50%). При этом учитываются существующие финансовые обязательства заемщика.

- первоначальный взнос составляет от 10% от стоимости квартиры;
- срок погашения кредита – до 30 лет;
- обязательное страхование жизни, объекта ипотеки и трудоспособности заемщика.

Все основные вопросы, касающиеся ипотечных процессов, регулируются на законодательном уровне. Закон об ипотечном жилищном кредитовании разъясняет основные понятия и определяет ответственность сторон за нарушение договора ипотеки.

Рис. 1. Состояние жилищного комплекса в России на период с 2012 по 2015 годы

Состояние жилищного комплекса России создает удручающее впечатление. Из 25 млн. жилых строений, занятых под жилье, примерно 85% изношены не менее чем на 40% населения России проживают в неблагоустроенных квартирах. По данным Госстроя РФ, в 2015 году около 79 % российских семей нуждались в улучшении жилищных условий. При этом из-за низкого уровня жизни всего 1, 2 % населения приобретает жилье на собственные и заемные деньги и только 0, 3 % семей получают его за счет бюджета (рис. 1).

Увеличение удельного веса частного жилищного строительства, казалось бы, должно было дать толчок для роста его объемов, с целью развития бизнеса. Но жилищные монополисты тут же начали повышать цены, делить и монополизировать жилищный рынок. Цены на жилье стремительно растут и жилищное строительство становится исключительно выгодным для бизнеса, но не решает проблем основной массы населения.

Когда речь заходит о возможности снижения кредитной нагрузки при выплате долгосрочных ипотечных обязательств, первое, что пытаются сделать заемщики, которым все сложнее оплачивать долги – это рефинансирование на более выгодных условиях, что все чаще практикуется на банковском рынке.

Возможно, это обусловлено тем, что они не знают о некоторых нюансах перекредитования, которые в той или иной степени влияют на сумму реальной переплаты при выплате кредита.

Досрочное погашение. Согласно нормам действующего законодательства, банки не могут взимать штрафы за досрочную выплату кредитов, что не мешает им устанавливать определенные ограничения на такие операции. Поэтому, прежде чем подбирать программу для перекредитования, клиенту стоит досконально изучить условия досрочного погашения действующего жилищного кредита и при необходимости отложить данную процедуру до момента окончания срока моратория.

Кредит без залога. Рефинансирование жилищных кредитов – это довольно сложный процесс, так как залогом по обязательству выступает недвижимость, которую невозможно «передать» из одного банка в другой. Но банки нашли выход из такой ситуации: при рефинансировании другой банк выдает ипотеку по ставке, по которой оформляются кредиты без залога, а уже после погашения долга понижает ее до уровня, соответствующего жилищным кредитам.

Эффективная ставка. Нередко заемщики совершают большую ошибку, сравнивая при рефинансировании размер процентных ставок, на основании чего принимают решение о перекредитовании в другом банке и выборе потребительской программы. Поэтому для оценки реального уровня переплаты необходимо сравнивать размер эффективных ставок, в которых отражаются все расходы, связанные с кредитованием.

Макроэкономические условия, сложившиеся в России в результате финансового кризиса 2014 г., ещё более усиливают важность развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования населения уже не как отдельных инициатив коммерческих банков или регионов, а как целостной системы при непосредственном воздействии государства.

Ипотечное кредитование – один из самых надёжных и проверенных в мировой практике способов привлечения частных инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека 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 экономическом росте.

Рис. 2. Структура ипотечного кредитования

Однако не следует забывать – жизнь не стоит на месте, поэтому необходимо дальнейшее совершенствование правовых механизмов жилищной ипотеки и создание условий для эффективной работы институтов жилищного рынка. В настоящий момент главное, чтобы данное постановление, концепция и федеральная программа заработали, находясь под постоянным контролем государства.

Список используемых источников:

1. Абрамов В.А. Недвижимость: Обзор практики разрешения споров. М.: Ось-89, 2008. 256 с.
2. Бабкин С.А. Про ипотеку // Взгляд. 2006. № 12. С. 17.
3. Багаев А.Н., Багаева М.В. Как приобрести жилье в кредит по ипотечным программам? Ростов н/Д.: Феникс, 2006. 160 с.
4. Русецкий А.Е. Ипотека: как обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью. М.: Эксмо, 2007. 176 с.
5. Лебедев А. Что такое ипотека? 2008 // Гражданский адвокат – справочная система. URL: www.lawnnow.ru
6. Гражданский Кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. URL: www.consultant.ru
7. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". URL: www.consultant.ru
8. URL: <http://xreferat.com/22/4781-1-ipoteka.html>
9. URL: <http://www.bestreferat.ru/referat-152714.html>