

РЫНОК ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ В РОССИИ И Г.О. САМАРЕ

В статье исследуются современное состояние и актуальные проблемы ипотечного кредитования в России и, в частности, в г.о. Самаре. Рассматриваются проблемы, связанные с ипотечными рисками, и перспективы ипотечного кредитования. По результатам исследования делается вывод, что, невзирая на не очень оптимистичные прогнозы в конце прошедшего года, рынок ипотечных кредитов продолжает развиваться.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечные риски, кредитоспособность, первичный и вторичный рынок жилья.

Банки, являясь финансовыми посредниками, служат важнейшей составляющей экономики любой страны мира [1, с. 5].

Современные коммерческие банки – банки, непосредственно обслуживающие предприятия и организации, а также население – своих клиентов. Коммерческие банки выступают основным звеном банковской системы [2, с. 67].

С началом рыночных отношений россияне узнали о таком виде кредитования, как ипотека или кредит на покупку квартиры [3, с. 29].

Вопрос ипотечного кредитования в России всегда был одним из самых актуальных, так как ипотека – это реальный шанс каждого среднестатистического гражданина на получение жилья в собственность.

При приобретении жилья посредством ипотеки достаточно много плюсов: решение квартирного вопроса, возможность сэкономить для специальной категории заемщиков (военные, молодые семьи и т. д.), инвестирование). Однако, к сожалению, есть и минусы, которые выливаются в ипотечные риски [4, с. 23].

Существует множество различных классификаций ипотечных рисков, но мы рассмотрим наиболее существенные из них.

1. Риск изменения процентной ставки.

Обычно в договоре по ипотеке процент по кредиту определен на весь срок кредитования для того, чтобы получилось равное распределение обязательств заемщика по возврату кредита. Но для банка, фиксированная процентная ставка является оптимальной, если уровень инфляции в стране низкий. Чтобы избежать этого, банки начали использовать разные виды кредитования с переменной процентной ставкой. И в этом случае риск изменения процентной ставки по ипотеке становится опасен для заемщика. Это происходит, если заемщик оформляет договор по ипотеке с возможностью повышения процентной ставки за пользование кредитом при увеличении ставки рефинансирования Центральным банком РФ. В этом случае процентная ставка по ипотеке возрастает, а доходы заемщика остаются неизменными, поэтому он может оказаться неплатежеспособным.

* © Агаева Л.К., Каширина М.В., 2015

Агаева Лилия Кабировна (lilya2712@rambler.ru), кафедра экономики инноваций, Самарский государственный университет, 443011, Российская Федерация, г. Самара, ул. Акад. Павлова, 1.

Каширина Марианна Валерьевна (mvkvv@yandex.ru), кафедра экономики, Восточная экономико-юридическая гуманитарная академия (Академия ВЭГУ), 450054, Республика Башкортостан, г. Уфа, пр. Октября, 71/3.

2. Риск изменения валютного курса.

Данному риску подвержен заемщик в том случае, когда ипотечный кредит предоставлен в иностранной валюте. Доходы заемщиков РФ в большинстве своем имеют рублевый номинал, при этом защитить свой доход, идущий на погашение ипотечного кредита, от возможности внезапных изменений курса валюты практически невозможно.

3. Риск неплатежа.

Для кредитора это означает, что он не получит ожидаемой прибыли в связи с некредитоспособностью заемщика. Чтобы избежать данного риска, кредитору необходима квалифицированная проверка кредитоспособности заемщика.

4. Риск утраты трудоспособности заемщика.

Данный вид риска относится только к заемщику. В случае его наступления заемщик не получит ожидаемой прибыли в связи с некредитоспособностью заемщика. Для него этот риск выражен в потере недвижимости, так как при отсутствии уплаты ипотечного кредита имущество, заложенное гарантией погашения кредита, изымается и прибыль, полученная от торгов, погашает оставшуюся часть ипотечного кредита, а другая часть денежных средств возвращается заемщику. Во избежание этого существует страхование заемщика от данного риска [9].

5. Риск досрочного погашения кредита.

Заемщику, как правило, предоставляется возможность досрочного погашения ипотечного кредита, хотя возможен и запрет на досрочное погашение кредита на несколько первых месяцев или лет. Это специально будет зафиксировано в ипотечном договоре. Для того, кто выдает кредит, риск досрочного погашения заключается в том, что он получает достаточно большой объем денежных средств, которые необходимо реинвестировать. При этом снижаются суммы процентов за использование кредитом. Главной проблемой в таком случае является то, что кредитор не может знать заранее, когда произойдет преждевременная оплата кредита, причем предугадать это невозможно, а рыночная процентная ставка погашения, возможно, будет невысокой, что говорит о еще большей потере прибыли банком.

6. Риск ликвидности.

Данный тип риска относится только к кредитору. Для снижения риска ликвидности государство осуществляет рефинансирование, включая систему вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования.

7. Имущественные риски.

Данный вид риска относится к объекту залога, то есть к имуществу, и выражается в какого-либо рода его повреждениях. Чтобы избежать этого риска, заемщик может застраховать имущество, и тогда затраты по возврату ипотечного кредита банку будет нести страховая компания, а не сам заемщик [10].

8. Риск утраты титула собственности.

Чтобы избежать данного риска, нужно застраховать его, так как в обратном случае может произойти такая ситуация, при которой заемщик будет обязан продолжать выплачивать кредит за квартиру, которая уже не в его собственности.

В ипотечном кредитовании существует множество рисков, которым подвержены и кредиторы, и заемщики. Но, однако, эти риски не ведут к снижению общего объема выданных ипотечных кредитов. Рассмотрим следующую таблицу [5].

Из данных таблицы видно, что общий объем выданных ипотечных кредитов в РФ растет с каждым годом. Так, если в 2005 году общий объем был равен 56,3 млрд рублей, то к 2008 году он вырос до 655,8 млрд. В период кризиса 2009 года объем выданных ипотечных кредитов упал, так как происходили многочисленные увольнения и заработная плата понижалась. Но после выхода из кризиса ипотечное кредито-

Таблица

Статистика первичного и вторичного рынков ипотечного кредитования

Годы	Общий объем выданных ипотечных кредитов в РФ, млрд руб.	Объем рефинансирования АИЖК, млрд руб.
2014	1751,7	51,1
2013	1353,6	48,0
2012	1032,0	61,0
2011	716,9	51,3
2010	380,1	54,7
2009	152,5	30,3
2008	655,8	26,4
2007	556,5	39,3
2006	263,6	21,7
2005	56,3	7,8

вание снова начало повышать свои темпы роста, и в 2014 году объем ипотечного кредитования составил 1751,7 млрд рублей. Следовательно, несмотря на ипотечные риски, люди доверяют данному сектору рынка и берут ипотечные кредиты. Для населения это повод улучшить свои жизненные условия и стать собственником имущества, а для рынка это еще больший спрос на недвижимость и строительство [11].

Другим немаловажным показателем является объем рефинансирования ипотечного кредита. Рефинансирование (перекредитование) – получение в банке нового займа на более выгодных условиях для полного или частичного погашения предыдущего кредита. Объем рефинансирования ипотечных кредитов тоже растет год от года и в 2014 году составил 51,1 млрд рублей. Чтобы избежать риска неплатежа, кредиторы и заемщики заключают новый договор по ипотечному кредитованию с меньшей процентной ставкой. Это поможет банку не потерять ежемесячный доход от заемщика и в будущем обеспечит полное погашение данного кредита, а заемщик сможет сэкономить какую-то часть средств, так как его ежемесячный платеж будет меньше, чем раньше. Рефинансирование предполагает увеличение срока кредита, что является спасением для некоторой части населения. Также плюс перекредитования ипотеки для заемщика заключается в том, что он не потеряет свое недвижимое имущество, которое было заложено гарантом погашения кредита, так как и далее может расплачиваться по своим обязательствам.

В заключение анализа данной таблицы можно сделать вывод, что объем ипотечных кредитов растет с каждым годом и будет расти, так как появляются все новые молодые семьи, которым нужна жилая площадь, и зачастую ипотека является единственной возможностью приобретения собственного жилья.

Далее остановимся на развитии ипотечного кредитования в г.о. Самаре.

Проблема жилья в настоящее время является наиболее острой для всех групп населения Самарской области. Особую нехватку ощущают молодые люди в возрасте от 18 до 25 лет, которые еще не успели накопить достаточно средств на покупку собственного жилья, но уже мечтают жить отдельно от родителей. Наиболее востребованными, по мнению жителей Самары, являются квартиры, располагающиеся в Промышленном, Железнодорожном и Октябрьском районах. Самыми престижными остаются Ленинский и Самарский районы из-за непосредственной близости к историческому центру города. Для приобретения жилья на любой вкус и кошелек на помощь гражданам приходят коммерческие и государственные банки, предлагающие различные ипотечные продукты.

Как правило, процентные ставки на приобретение жилья в коммерческих банках зависят от того, на каком рынке недвижимости находится предполагаемый объект: первичный рынок (строящиеся дома) или вторичный рынок (готовые апартаменты). В течение 2002–2008 гг. в г. Самаре наблюдался значительный рост объемов капитального строительства, возводились новые жилые и коммерческие комплексы. По данным департамента строительства и архитектуры г.о. Самары, за этот период введено в эксплуатацию 2,6 млн кв м нового жилья (см. рис. 1), в течение 2009 г. – 404 тыс. кв. м жилья, что обусловлено общим спадом в отрасли. По итогам 2010–2013 гг. отмечена положительная тенденция – ввод жилья в г.о. Самаре достиг 909 тыс. кв. м [6].

Процентные ставки на момент застройки в среднем составляют 14,4 %, а после сдачи в эксплуатацию 13 %. При покупке квартиры на первичном рынке жилья проценты за кредит будут значительно ниже, чем на вторичном рынке, но и время ожидания вашего жилья увеличится на неопределенный срок. Чтобы покрыть свои риски, многие коммерческие банки в обязательном порядке предлагают страхование. На этапе строительства страхуется сам залогодатель, а после сдачи квартиры – имущество и риск утраты права собственности (титальное страхование). Если клиент не захочет страховаться, его процентная ставка вырастает в среднем на 1,5–2 %. Но, несмотря на это, покупка жилья на первичном рынке остается востребованной в связи с увеличением строящихся объектов в г. Самаре. Так, несмотря на отдаленность от города, популярны среди покупателей квартиры в «Кошелев-проекте» и «Южном городе». Самарцы, приобретая жилье в ипотеку, в основном покупают однокомнатные и двухкомнатные квартиры, так как стоимость жилья, несомненно, связана с количеством квадратных метров (см. рис. 2).

Вторичный рынок недвижимости также имеет свои нюансы и особенности. Необходимо отметить, что цены на кв. м к концу 2013 года выросли относительно начала этого года, однако спрос на данный вид жилья продолжает расти, о чем свидетельствуют различные программы ипотечного кредитования на вторичном рынке жилья (см. рис. 3).

Процентная ставка на готовое жилье напрямую зависит от срока кредитования, от первоначального взноса, который обычно рассчитывается как разность между рыночной стоимостью квартиры и суммой запрашиваемого кредита. Если минимальный первоначальный взнос будет составлять 20% от стоимости недвижимости, то процентная ставка будет от 13,95 %. Если же первоначальный взнос будет 40–70% , то процентная ставка будет равна 13,75 %.

Анализ проведенных сделок по покупке квартиры на вторичном рынке жилья показал, что, как и на первичном рынке, популярностью пользуются однокомнатные квартиры, средняя цена за 1 кв. м которых составляет 58,8 тыс. рублей (см. рис. 4).

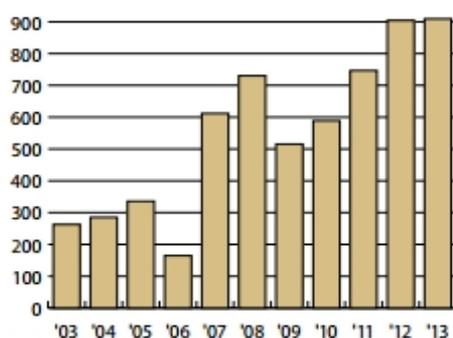


Рис. 1. Динамика ввода нового жилья в г. Самаре, тыс. кв. м общей площади

	Объём предложения		Цена предложения, тыс.руб./1 кв.м общ.пл.		
	кол-во объектов, ед.	общ.площадь квартиры, кв.м	мин.	ср. знач.	макс.
1-комн.	408	47	27,0	51,9	101,2
2-комн.	335	72	27,9	49,3	109,2
3-комн.	168	109	33,0	49,1	134,3
4-5-комн.	38	158	35,0	66,5	147,3
Итого	949			51,1	

Рис. 2. Характеристика предложения жилья на первичном рынке г. Самары

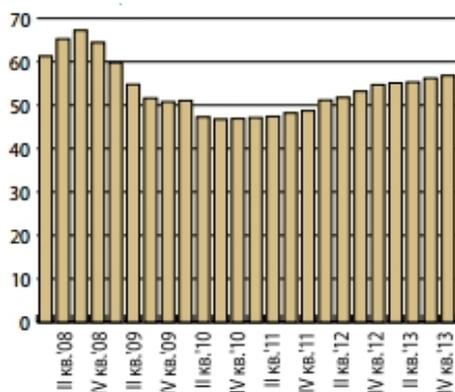


Рис. 3. Динамика цены предложения жилья на вторичном рынке, тыс.руб./кв. м

	Объём предложения		Цена предложения, тыс.руб./1 кв.м общ.пл.		
	кол-во объектов, ед.	общ.площадь квартиры, кв.м	мин.	ср. знач.	макс.
1-комн.	4 271	40	20,2	58,8	129,4
2-комн.	4 370	56	18,6	55,2	152,8
3-комн.	3 537	82	21,0	55,2	188,4
4-5-комн.	712	130	26,3	62,5	183,3
	12 890			56,8	

Рис. 4. Характеристика предложения жилья на вторичном рынке г. Самары

При намерении клиента взять в ипотеку недвижимость на вторичном рынке жилья банк в обязательном порядке предложит комплексное ипотечное страхование, которое включает в себя страхование имущества, личное страхование и титульное страхование. В среднем по Самаре комплексное страхование в разных страховых компаниях будет стоить от 10 000–18 000 рублей. Данная сумма зависит от возраста клиента, его трудового стажа, суммы кредита и срока кредитования.

Обязательными затратами при покупке квартиры на вторичном рынке жилья будет оценка данного вида имущества, которая проводится с целью определить реальную рыночную стоимость закладываемого имущества [12]. Средняя цена оценки за квартиру в Самаре составляет 3000–5000 рублей, оценка дома – 7000 рублей.

К сожалению, несмотря на разнообразие ипотечных продуктов и условий по ним, не каждый может взять ипотеку и получить собственное жилье. Банк выдает ипотеку лицам, достигшим 18 лет. Предельный возраст получения ипотеки – 65 лет. Также необходимо иметь стабильный доход, который будет подтверждаться справкой 2-НДФЛ. Выдача ипотеки, как на первичном, так и на вторичном рынке, не допускается лицам, имеющим более 3 кредитов, взятых за последние три месяца, а также имеющим более 3 иждивенцев и безработного супруга или супругу. Всеми этими факторами банк ограждает себя от нежелательной неуплаты процентов и потери прибыли, получение которой является главной задачей любого коммерческого банка.

В конце 2014 года ситуация с ипотечным кредитованием оставалась неясной в связи с падением курса рубля. Во многих банках процентные ставки уже заметно выросли по сравнению с началом года, следовательно, приобретение жилья становится все менее доступным для большинства жителей Самарской области [13].

Таким образом, ситуация на рынке продолжает оставаться напряженной. После стремительного роста в декабре 2014 года с приходом 2015 года средние ставки по ипотечным кредитам для населения стабилизировались. Обеспечение населения России жильем остается, пожалуй, самой острой социальной проблемой, и перспективы ее решения довольно неопределенны, несмотря на то внимание, которое уделяется руководством страны на самом высоком уровне этой проблеме [7, с. 59]. Возросла и требовательность банков к потенциальным заемщикам. На данный момент на балансах кредитных учреждений остаются проблемные ссуды, выданные в предыдущие годы. Как следствие, банки ужесточают отбор клиентов [8, с. 82].

Однако, невзирая на не очень оптимистичные прогнозы в конце прошедшего года, рынок ипотечных кредитов продолжает развиваться.

Библиографический список

1. Каширина М.В. Российский банковский сектор. // Роль финансов в решении социально-экономических проблем общества: сб. статей межвуз. конф. / под ред. проф. В.К. Семенычева. Самара: САГМУ, 2012. Т. 1. С. 5–7.
2. Каширина М.В., Булавко О.А. Деньги. Кредит. Банки: учебное пособие / под ред. проф. В.А. Зимина. Самара: Изд-во «Ас Гард», 2008. 86 с.
3. Каширина М.В. Ипотечное кредитование: современное состояние и актуальные проблемы в России и в регионах (на примере Самарской области // Вестник ВЭГУ. 2015. № 3 (77). С. 29–34.
4. Аюпова Л.К., Матиенко Н.Н. Организационно-экономический механизм инвестиционной деятельности предприятия: монография. Самара, 2009.
5. URL: <http://auditfin.com/fin/2009/2/Sazonova/Sazonova>. Механизмы управления ипотечными рисками.
6. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?prtid=ipoteka>. Показатели рынка жилищного ипотечного кредитования.
7. Каширина М.В. Современный рынок ипотеки: развитие, ожидания, прогноз // Материалы конференций: сб. статей / под ред. проф. В.К. Семенычева. Самара: САГМУ, 2014. Т. 1. С. 59–63.
8. Каширина М.В. Потребительское кредитование на современном этапе // Вестник Самарского муниципального института управления. 2015. № 1. С. 81–87.
9. Сараев А.Л., Сараев Л.А. К расчету эффективной равновесной цены неоднородно распределенного конкурентного рынка // Вестник Самарского государственного университета. 2011. № 10 (91). С. 129–135.
10. Сараев А.Л., Сараев Л.А., Дубровина Н.А. К теории нелинейной динамики многофакторных экономических систем // Вестник Самарского государственного университета. 2014. № 2 (113). С. 186–191.
11. Тюкавкин Н.М. Россия во ВТО: итоги года работы // Аудит и финансовый анализ. 2013. № 6. С. 411–414.
12. Тюкавкин Н.М. Методика оценки потенциального банкротства промышленных предприятий. Самара: ООО «Офорт», 2008. 180 с.
13. Тюкавкин Н.М. Анализ инвестиционных рисков в деятельности компании // Вестник Самарского государственного университета. 2013. № 1 (102). С. 151–156.

References

1. Kashirina M.V. Russian banking sector. *Rol' finansov v reshenii sotsial'no-ekonomicheskikh problem obshchestva: sb. statei Mezhevuzovskoi konferentsii / pod red. d.t.n., d.e.n., professora V.K. Semenycheva* [Role of finance in solving social and economic problems of society: collection of articles of Interacademic conference]. V.K. Semenychev (Ed.). Samara, SAGMU, 17 May, 2012, Vol. 1, pp. 5–7 [in Russian]
2. Kashirina M.V., Bulavko O.A. Money. Credit. Banks: Schoolbook. V.A. Zimin (Ed.). Samara, Izd-vo «As Gard», 2008, 86 p. [in Russian]
3. Kashirina M.V. Mortgage lending: current state and topical issues in Russia and in the regions (on the example of the Samara Region). *Vestnik VEGU* [Vestnik VEGU], 2015, no. 3(77), pp. 29–34 [in Russian].
4. Ayupova L.K., Matienko N.N. Organizational and economic mechanism of investment activity of an enterprise: monograph. Samara, 2009, p. 135 [in Russian]
5. Retrieved from: <http://auditfin.com/fin/2009/2/Sazonova/Sazonova>. Management mechanisms by mortgage risks [in Russian]
6. Retrieved from: <http://www.cbr.ru/statistics/?prtid=ipoteka>. Market figures of housing mortgage landing [in Russian].

7. Kashirina M.V. Modern mortgage market: development, expectations, prognosis. *Materialy konferentsii: sb. statei / pod red. d.t.n., d.e.n., professora V.K. Semenycheva* [Conference proceedings: collection of articles]. V.K. Semenychev (Ed.). Samara, SAGMU, 2014, Vol. 1, pp. 59–63 [in Russian].

8. Kashirina M.V. Consumer crediting at the present stage. *Vestnik Samarskogo munitsipal'nogo instituta upravleniia* [Vestnik of Samara municipal institute of management], 2015, no. 1, pp. 81–87 [in Russian].

9. Saraev A.L., Saraev L.A. On the calculation of effective equilibrium price of inhomogeneous distributed competitive market. *Vestnik Samarskogo gosudarstvennogo universiteta* [Vestnik of Samara State University], 2011, no. 10(91), pp. 129–135 [in Russian].

10. Saraev A.L., Saraev L.A., Dubrovina N.A. On the theory of nonlinear dynamics of multifactor economic systems. *Vestnik Samarskogo gosudarstvennogo universiteta* [Vestnik of Samara State University], 2014, no. 2(113), pp. 186–191 [in Russian].

11. Tyukavkin N.M. Russia in the WTO: Year in review. *Audit i finansovyi analiz* [Audit and financial analysis], 2013, no. 6, pp. 411–414 [in Russian].

12. Tyukavkin N.M. Methods of assessment of potential bankruptcy of industrial enterprises. Samara, ООО «Ofort», 2008, 180 p. [in Russian].

13. Tyukavkin N.M. Analysis of investment risks in the activity of the company. *Vestnik Samarskogo gosudarstvennogo universiteta* [Vestnik of Samara State University], 2013, no. 1(102), pp. 151–156 [in Russian].

*L.K. Agaeva, M.V. Kashirina**

MARKET OF MORTGAGE MARKET: CURRENT STATE IN RUSSIA AND THE URBAN DISTRICT OF SAMARA

In the article we are talking about the current condition and topical issues of mortgage lending in Russia and in particular in the urban district of Samara. Authors examine the problems associated with mortgage risk and prospects of mortgage lending. This study allows us to conclude that despite not very optimistic forecasts at the end of last year, mortgage market continues to evolve.

Key words: mortgage lending, mortgage risks, creditworthiness, primary and secondary housing market.

Статья поступила в редакцию 04/VII/2015.
The article received 04/VII/2015.

* Agaeva Lilia Kabirovna (lilya2712@rambler.ru), Department of Economics of Innovation, Samara State University, 1, Acad. Pavlov Street, Samara, 443011, Russian Federation.

Kashirina Marianna Valerievna (mvkvv@yandex.ru), Department of Economics, Academy of Economics, Law and Humanities (Academy VEGU), 71/3, October Prospect, Ufa, 450054, Republic of Bashkortostan.