

УДК 336.717

## ИПОТЕКА КАК ИНСТРУМЕНТ ИНВЕСТИРОВАНИЯ. СУЩЕСТВУЮЩИЕ РИСКИ

**Маслюк А.В.**

*ФБГОУ ВО «Владивостокский государственный университет экономики и сервиса» (ВГУЭС), Владивосток, Россия (690014, Владивосток, ул. Гоголя, 41, e-mail: masluk\_94@mail.ru*

На сегодняшний день ипотечное кредитование является неотъемлемой частью жизни населения. Система ипотечного кредитования является не только одной из основных схем финансирования при приобретении жилья, но и одним из инструментов инвестирования, как в нашей стране, так и в мире. Инвестирование в недвижимость всегда было хорошим способом сохранения и приумножения капитала. Однако с инвестициями в недвижимость, не все так просто, как кажется, ведь ипотека это долгосрочный кредит и за этот период ситуация в экономике страны может измениться несколько раз. Речь идет главным образом об инвестиционных рисках, таких как: изменения в экономике и банковской системе, инфляция, уменьшение или потеря доходов населения и другое. Предложенные в статье меры, могут помочь избежать основные из них.

Ключевые слова и словосочетания: система ипотечного кредитования, ипотечное кредитование, ипотека, инвестирование, ипотека как инструмент инвестирования, риск, инвестирование, недвижимость, вложение в недвижимость.

## MORTGAGE AS A TOOL INVESTMENT. THERE IS A RISK

**Maslyuk A.V.**

*Vladivostok State University of Economics and Service, Vladivostok, Russia (690014, Vladivostok, street Gogolya, 41), e-mail: masluk\_94@mail.ru*

To date, mortgage lending is an integral part of living. Mortgage lending system is not only one of the major financing schemes when buying a home, but also one of the tools of investment, both in our country and in the world. Investing in real estate has always been a good way to preserve and increase capital. However, investment in real estate is not so simple as it seems, because the mortgage is a long-term loan, and during this period the situation may change several times in the economy. It is mainly about investment risks, such as changes in the economy and the banking system, inflation, reduction or loss of income of the population, and more. Measures proposed in the article can help avoid the major ones.

Keywords: the system of mortgage lending, mortgage lending, mortgage, investment, mortgage as an investment tool, risk, investment, real estate, investing in real estate.

Каждый человек, так или иначе, хочет сохранить и преумножить свои накопления. Кто-то открывает сберегательные счета в банках под некоторый процент, кто-то просто складывает, в так называемую «кубышку» или под матрац, а некоторые вкладывают деньги в более крупные проекты, в такие как недвижимость. Вложение в недвижимость является одним из популярных и действенных способов сбережения, а может даже и приумножения денежных средств. Одной из особенностей инвестирования в недвижимость является обладания относительно большим первоначальным капиталом. Но на сегодняшний день только состоятельные люди могут купить недвижимость наличными. Для остального населения существует такое понятие как ипотека.

Ипотека – это финансовый инструмент, который заключается в предоставлении банком кредита на долгий срок под залог недвижимости[1]. На первый взгляд может показаться, что ипотека, как долгосрочный кредит, очень выгодна для банка, но не для клиента. Ведь она приносит немалый процент помимо основного долга. На сегодняшний день стандартный процент по ипотеке колеблется на уровне 12-13% годовых и около 11% годовых для льготных категорий граждан. Это только лишь, в неменяющихся экономических условиях было бы действительно не выгодно для заемщиков, но такие явления, как инфляция поворачивают ситуацию в пользу клиента. Деньги, вложенные сейчас, через несколько лет могут ничего не стоить, а вот приобретенная недвижимость может подняться в цене в несколько раз, тем самым покрывает не только основной долг, но и все выплаченные проценты.

Изучая данную ситуацию было проанализировано, может ли ипотека стать средством инвестирования, какие риски могут при этом существовать и как инфляция влияет на стоимость денег.

На сегодняшний день очень сложно кого-то удивить ростом цен и обесцениванием денег. Ипотечные банки, ориентируясь на уровень инфляции, изменяют свои продукты и предложения, в том числе и процентные ставки по кредитам. Как указывалось выше, инфляция может «сыграть на руку» ипотечному заемщику, особенно, если кредит взят на льготных условиях с низким процентом («Ипотека с государственной поддержкой», «Жильё для молодых семей», «Военная ипотека» и др.). За период кредитования заемщик фактически выплатит меньше, так как ежемесячный платеж будет обесцениваться под действием инфляции. Однако не стоит забывать о том, что инфляция также может негативно сказаться и на финансовом состоянии клиента. В период инфляции индексация заработной платы происходит медленнее[2], что может привести к тому, что у заемщика попросту не будет хватать средств на ежемесячный платеж по ипотечному кредиту. Это приводит в свою очередь к риску, который может возникнуть, если рассматривать ипотеку как средство инвестирования.

Для того чтобы минимизировать данный риск, необходимо при рассчитывать отношение ежемесячной суммы дохода каждого члена семьи к месячной сумме платежа, которое должно находиться в пределах не менее 40-50%.

Ещё один выгодный вариант инвестирования денег в недвижимость – это приобретение квартиры в новостройке на этапе строительства. В таком случае, цена за квадратный метр такой квартиры, немного выше его себестоимости. В ходе строительства и дальнейшей сдачи стоимость квартиры может увеличиться в несколько раз. А после появления сопутствующей инфраструктуры вокруг объекта строительства (супермаркеты, школы, детские сады, развлекательные центры, парковки и др.) стоимость может возрасти ещё больше. Согласно

данным портала РОСРИЭЛТ Владивосток стоимость однокомнатной квартиры, в строящемся доме, будет составлять около 2,0 млн. рублей, а после сдачи около 3,5 – 4,0 млн. рублей. Именно поэтому, это очень выгодно заемщику. Но, не смотря на это при покупке квартиры на этапе строительства в ипотеку, возникает риск того, что дом может быть не сдан в срок или вообще остаться недостроенным.

К сожалению, на сегодняшний день не все строительные компании относятся к своей работе ответственно. Часто бывает, что дом простроен с различными нарушениями стандартов. Это делает проживание опасным, а иногда и вовсе невозможным. Из-за возникших нарушений застройщики не могут сдать объект в эксплуатацию и объект превращается в долгострой. Также строительная компания может просто собрать деньги с участников долевого строительства за продажу квартир по выгодным ценам и оставить дом недостроенным[3]. Такие случаи в России встречаются, к сожалению, очень часто. Обманутые дольщики пытаются доказать свои права в суде, но такие дела могут затянуться на долгие годы. При этом если клиент купил квартиру, у такого недобросовестного застройщика в ипотеку, фактически дома нет, а платить за кредит нужно. Из-за этого возникает риск, того что кредит будет не обеспечен. Таким образом возникает один из определенных видов риска ипотеки, как способа инвестирования. Во избежания данного риска, недвижимость лучше покупать у проверенных, аккредитованных и застрахованных застройщиков.

Следующий риск может возникнуть, если брать валютную ипотеку. Примером может послужить 2005-2007 гг., когда долларовая ипотека пользовалась высокой популярностью. В то время, валюта стоила намного дешевле, а ставки по валютной ипотеке были заметно ниже, чем по ипотеке в рублях. На тот момент валютная ипотека была существенно выгоднее стандартной. Однако в период наступления кризиса 2012-2015 гг., курсы валюты взлетели вверх, платежи по таким ипотечным кредитам увеличились в 2-2,5 раза и валютные заемщики оказались в финансовом коллапсе. Не пострадали только те заемщики, у которых доход был также в валюте, так как с увеличением платежа у них увеличилась и заработная плата. Заемщики, чьи доходы были в рублях оказались в безвыходном положении, так как размер платежа в разы превышал размер дохода.

Валютная ипотека как средство инвестирования может быть выгодной, только в том случае, если доход заемщика в валюте и не зависит от скачков курсов, а также если кредит берется на короткий срок (до 5 лет). На более длинных сроках сложно угадать, что будет с валютой.

В связи с тем, что ипотека – это долгосрочный кредит, срок которого может достигать 30 лет, сразу возникает один из источников риска – это износ объекта недвижимости. За это время недвижимость может подвергнуться физическому износу, который влечет за собой

уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской и выражается в снижении стоимости или обесценении под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека.

Один из способов избежания данного вида риска при покупке квартиры на вторичном рынке жилья – это брать кредиты не на долгий срок до 15 лет и в здании с физическим износом не более 70 %.

Следующий риск ипотеки как инструмента инвестирования в недвижимость может возникнуть со снижением или потерей дохода заемщика. Времена экономических кризисов в России зачастую связаны с сокращениями должностей, потерей работы, с невыплатой и задержками заработной платы. Даже самый финансово-стабильный человек, в такой ситуации, может потерять свое положение, не говоря уже об индивидуальных предпринимателях, которые вмиг могут потерять свой бизнес и постоянный доход. Всё это приводит к возникновению просрочек по ипотеке[7]. Банки, несомненно, могут предоставить отсрочку по ипотечному кредиту с ухудшением финансового состояния, но не на долгий период, а некоторые вправе и отказать.

Во избежания данного риска, было бы целесообразным, обеспечить на счете некоторую сумму, которой бы хватило на несколько ежемесячных платежей. Это позволит в кризисный период решить возникнувшие проблемы. Однако, не все клиенты могут себе позволить платить по ипотеке и откладывать на так называемые «кризисные времена». Ещё один из вариантов решения данной проблемы могло бы послужить – сдача квартиры в аренду. Доход от аренды позволит гасить ипотечный кредит в срок.

Таким образом, изучив ипотечный кредит как инструмент инвестирования в недвижимость, можно сделать вывод, что это довольно перспективный и популярный с одной стороны вариант сохранения денежных средств и очень высоко рисковый с другой. Перед тем, чтобы использовать ипотеку как способ инвестирования, любой инвестор должен взвесить все возможные риски. Но на сегодняшний день ипотека – это единственный способ приобретения недвижимости для большого количества населения, не смотря на имеющиеся риски. Так, можно сделать вывод, если цель покупки недвижимости – это сохранение и приумножение капитала, то лучше прибегать к инструментам с высоким уровнем надежности. Остается надеяться, что данные риски в скором времени будут минимизированы.

Список литературы:

1. Ипотека как средство инвестирования. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://mycredit-ipoteka.ru/vklad\\_ipoteka/ipoteka-kak-sredstvo-investirovaniya-osnovnyie-iski.html](http://mycredit-ipoteka.ru/vklad_ipoteka/ipoteka-kak-sredstvo-investirovaniya-osnovnyie-iski.html) (дата обращения: 14.11.2016).;

2. Назарчук, Н.П. Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в Российской Федерации: монография / Н.П. Назарчук. – Тамбов: Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. – 152 с. – 100 экз.

3. Шехова А. Недвижимость. Схемы покупки и инвестирования при минимальных средствах / Шехова А. - А.: Вершина, 2011

4. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Есипов В.Е., Мирзажанов С.К. — М.: КНОРУС, 2010.

5. Макаревич Л.Н. О проблемах ипотечного кредитования. / Макаревич Л.Н. // Деньги и кредит 1998- аб-с.4450

6. Туманова Т.Г., Стихилияс И.В., Теряева А.С. Современные тенденции развития региональной банковской системы Приморского края // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5 С. 404.;

7. Финансирование инвестиций в недвижимость [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://bizbook.online/book-investments/finansirovanie-investitsiy-nedvijimost.html> (дата обращения: 14.11.2016).