

УДК 336.01

Перспективы развития системы ИЖК России на современном этапе

Корсунова Н.Н.

Науч.рук. Уразова С.А., д.э.н, проф.

ГОУ ВПО Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), Ростов-на-Дону, Россия (344002, г.Ростов-на-Дону, Большая Садовая, 69) www.rsue.ru

Аннотация: данная статья посвящена изучению развития системы ИЖК в 2018 г. В ходе исследования нами было установлено, что ставки по ипотеке начали снижаться до 6% ,однако, дальнейшее развитие ИЖК будет напрямую зависеть от состояния экономики нашей страны. Достижению увеличения объемов ипотечного кредитования способствовала динамика ипотечных ставок. и полной адаптации рынка ипотеки к новым условиям рост ипотечного рынка. Президент РФ В.В.Путин 25 ноября 2017 на заседании Координационного совета по разработке национальной стратегии действий государства в интересах детей заявил, что с 2018 года должна быть реализована специальная льготная программа по ипотеке для семей с двумя и тремя детьми. После этого условия и цели программы были утверждены президентским указом Пр-2440, п.2 и Постановлением Правительства РФ № 1711. В целях улучшения демографической ситуации многодетные семьи должны получить государственную поддержку — они смогут приобрести собственное жилье в ипотеку по сниженной ставке 6% годовых. Новая субсидия призвана дополнить программу материнского капитала, которая продлевается до 2022 года. Льготная программа ипотечного кредитования распространяется на российские семьи, в которых с 1 января 2018 родится второй и/или третий ребенок. Правила государственной программы утверждены постановлением Правительства РФ от 30 декабря 2017 года № 1711. В бюджете предусмотрены средства для субсидирования кредитных организаций и АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования».

Ключевые слова: ИЖК, население, процентная ставка, рефинансирование ипотеки, поддержка молодых семей

Prospects for the development of the system of housing and communal services in Russia at the present stage

Abstract:

Система ипотечного кредитования в настоящее время остается одной из основных форм приобретения недвижимости населением.

Рынок недвижимости на протяжении последних лет претерпел значительное

падение. В результате цены на жилье снизились значительно, что позволяет говорить о повышении его доступности. Многие эксперты утверждают, что 2017 год был удачным для получения ипотечного кредита и приобретения жилья.

Благодаря действиям Правительства РФ и конъюнктуре внешних рынков, риски в экономике снизились, следовательно, банки смогли активизировать кредитные операции. На протяжении всего 2017 года наблюдалось значительное снижение базовой процентной ставки ЦБ РФ. Это было связано с финансовой стабильностью и появлением возможности предоставлять более дешевые денежные средства в экономику[1].

Еще в 2016 году рынок ИЖК получал значительную поддержку в области развития исключительно за счет государственных программ по строительству жилья для сотрудников бюджетной сферы и субсидированию ставки по ипотеке для определенных категорий населения. На текущий год большинство мер государственной поддержки сохранены.

Интересным фактом, касающимся рынка ипотеки 2018, является очень незначительное количество предложений без первоначального взноса. Однако, этот продукт исчез с рынка с лета 2014 года, и до настоящего времени в полной мере не реализовывался. В частности, ни один из крупнейших банков не применяют в настоящее время данный кредитный продукт. Газпромбанк запускал пилотный проект по выдаче ипотечных займов без первоначального взноса, однако вскоре прекратил финансировать подобные проекты.[1].

В январе 2018 г. для многодетных семей ставка по ипотеке составила 6% и признана приоритетным проектом государства по стимулированию рождаемости и улучшению жилищных условий граждан.

Однако, данный проект имеет определенные сложности в реализации его на практике.

Например, государственное субсидирование разницы в процентах будет возможно только для банков, которые аккредитованы для участия в данной программе, так как льготная ставка под 6% будет действовать только в пределах трех или пяти лет. При оформлении кредитного договора заемщику нужно выбирать банк с низкой процентной ставкой. В настоящее время не до конца разработан механизм уведомления граждан о возможности снижения процентной ставки банками. Также неизвестен механизм оспаривания действия банка, отказавшего в предоставлении льготы заемщику. Этот вопрос должен быть полностью решен в окончательной версии нормативного акта. Как правило, такие спорные ситуации разрешаются через регулятор банковской сферы – ЦБ РФ. Также неизвестно, повлияет ли предоставление льготной ставки в 6% на иные меры

социальной поддержки, утвержденные для заемщиков на федеральном и региональном уровне[2].

Следует отметить, что ипотечными кредитами все больше пользуются в странах с развитой экономикой. Чтобы понять, что сейчас происходит с процентами по ипотеке, сравним условия выдачи ипотечных кредитов в России, США, Германии, Японии, Китае и Украине.

Таблица 1. Сравнение условий ипотеки по странам в 2017 г.[1].

Страна	Годовая ставка, %	Первоначальный взнос, % от стоимости жилья	Срок, лет
Россия	12	30	30
Китай	5-7	40-50	30
Япония	2-3	30	5-35
Германия	3-5	40	До 40
США	3,5-7	30-50	15-30
Украина	20	80	7

Анализируя данные таблицы 1, можно сделать вывод о том, самые низкие ставки по ипотеке предлагают банки Японии, Германии, Швейцарии, Дании. По этим показателям данные страны занимают лидирующие позиции. Как видно из таблицы 1, Китай приближается по условиям к Соединенным Штатам. В РФ система ипотечного кредитования пока развита еще не на высоком уровне и составляет в среднем 12% годовых.[1].

Согласно закону об ипотеке, государственная программа рассчитана на срок с 1 января 2018 года до 31 декабря 2022 года. На поддержку граждан в бюджете предусмотрены 600 млрд. рублей. Государственная поддержка направлена на повышение рождаемости в стране. Претендовать на льготы могут только те семьи, которые планируют рождение второго или третьего ребенка в срок 01.01.2018—31.12.2022 года.

При рождении второго ребенка оформление льготы на 3 года (36 месяцев) с даты выдачи кредита.

При рождении третьего ребенка оформление льготы на 5 лет (60 месяцев) с даты выдачи кредита.

При рождении 2 и 3 ребенка оформление льготы на 3 года, затем продления срока субсидирования еще на 5 лет[3].

После окончания льготной программы процентная ставка по ипотечному кредиту возвращается на уровень ключевой ставки ЦБ плюс 2%.

Первоначальный взнос по новому закону

Минимальный размер первоначального взноса по льготной ипотеке составляет 20% от стоимости жилья. Для внесения первоначального взноса разрешается использовать материнский капитал, средства работодателя и другие государственные субсидии. Размер кредита и первоначального взноса зависит от региона РФ:

Максимальная сумма ипотечного кредита для регионов РФ составляет 3 млн. рублей. В этом случае первоначальный взнос должен быть не менее 600 тысяч рублей.

Молодые семьи в Москве и Московской области, а также в Санкт-Петербурге и Ленинградской области могут взять ипотеку на сумму до 8 млн. рублей. При максимальном размере кредита необходим первоначальный взнос 1,6 млн. рублей.

Кроме того, новым указом вводится финансовая помощь при рождении первого ребенка — в среднем 10 500 рублей в течение 18 месяцев. Это соизмеримо с зарплатой в регионах[3].

Льготная процентная ставка доступна в банках-участниках государственной программы, а также в Агентстве ипотечного жилищного кредитования. Кроме того, в этих же финансовых организациях доступна реструктуризация ипотеки. Текущие условия получения ипотеки в российских банках приведены в таблице 2.

Таблица 2- Условия получения ипотеки в российских банках[3].

Банк	Ставка, %	Возраст, лет
Абсолют банк	10,9	21-65
АИЖК	10,75	21-65
Альфабанк	11,75	20-64
Банк Возрождение	10,9	18-65
Банк Центр-Инвест	10	18-65
Бинбанк	10,75	21-65
Газпромбанк	9,5	21-65

Процедура получения льготы сделана максимально простой и прозрачной для новых заемщиков. Чтобы воспользоваться возможностями ипотечной госпрограммы по указу Президента РФ, необходимо:

Оформить стандартную ипотеку в банке.

После рождения ребенка предоставить в банк список документов для оформления льготы.

Оплачивать регулярные платежи по ипотеке по сниженной ставке 6%.

Банк получает компенсации из бюджета без каких-либо дополнительных действий со стороны заемщика.

Тем не менее относительно льготной ипотеки 2018 по указу Владимира Путина остаются моменты, требующие внимания:

Рождение близнецов. Прямо в Постановлении Правительства РФ вопрос рождения близнецов не рассмотрен. Если близнецы — это 1 и 2 ребенок в семье, то длительного льготного периода — 3 года. Если близнецы — 2 и 3 ребенок в семье, то льготный период составит 8 лет (3 и 5 лет) [3].

Лидером на рынке жилищного кредитования в 2017 году был Сбербанк - он выдал более половины всех займов на приобретение жилья. На втором месте оказался ВТБ. Каждый пятый ипотечный кредит россияне брали именно в этой организации. И на третьем месте Газпромбанк, у которого меньше 4% ипотечного рынка[4].

В 2018 году ипотечное кредитование станет еще доступнее, считает глава АИЖК Александр Плутник. Средняя ставка составит менее 10%, что значительно повысит привлекательность данного финансового инструмента. Уже в прошлом году ставка достигла докризисного уровня.

Около трети всех ипотечных кредитов по итогам прошлого года было оформлено в рамках госпрограммы, направленной на снижение ставки (максимальный уровень не может превышать 12%). В следующем году уже не будет необходимости в господдержке, ставки по кредитам будут снижаться в результате восстановления отечественной экономики, прогнозируют эксперты.

Ключевыми факторами для ипотеки остаются показатели инфляции и ключевая ставка Центробанка. Кроме того, реальные объемы кредитов будут определяться запасами ликвидности в банковском секторе. Также эксперты прогнозируют оживление спроса на ипотеку в 2018 году, что связано с возобновлением роста доходов[5]. В 2018 году российская экономика преодолела последствия кризиса, что отражается на улучшении макроэкономических показателей. Наблюдается существенное замедление инфляции, которая уже в начале 2018 года достигла целевого значения (2,5%). В Центральном банке

намерены продолжить снижение ключевой ставки, при условии стабильности на валютном рынке.

Ключевая ставка на начало 2018 г. составила до 7,75%, что превзошло ожидания аналитиков. В Центральном банке отмечают замедление инфляции, что связано с укреплением рубля. Положительная динамика российской валюты вызвана повышением нефтяных котировок, что увеличивает привлекательность отечественных активов.

Нефтяной рынок приближается к сбалансированности. Ключевые участники рынка ограничили объемы нефтедобычи, что обеспечило повышение цен до 50-55 долл./барр. В дальнейшем стоимость «черного золота» сохранит положительную динамику, при условии продления квот на объемы добычи на второе полугодие[5].

Дальнейшее улучшение экономических показателей приведет к снижению ключевой ставки до 6-7%. Изменить данную тенденцию могут новые внешние шоки для отечественной экономики, однако вероятность подобного сценария сохраняется на низком уровне.

Снижение ставки ЦБ приведет к падению стоимости ипотечных кредитов. Средние ставки на рынке опустятся ниже 10%, при этом крупнейшие финансовые учреждения будут заинтересованы в наращивании объемов кредитования. Данная тенденция позволит увеличить спрос со стороны населения.

С учетом снижения ставки, объемы ипотеки в 2018 году выйдут на докризисный уровень, даже при отсутствии господдержки. Помимо снижения стоимости и увеличения доходов, немаловажное значение будут иметь психологические факторы.

Экономический кризис и волатильность на валютном рынке приводят к ухудшению потребительских настроений. В том числе снижаются объемы жилья, которое приобретается в ипотеку. После окончания кризиса население будет охотнее делать крупные приобретения и брать на себя долгосрочные обязательства.

При этом эксперты подчеркивают риски, которые могут помешать реализации оптимистичных прогнозов для ипотеки в 2018 году[5].

Срыв договоренностей по нефтедобыче приведет к новому обвалу цен, предупреждают аналитики. В результате котировки могут снизиться до 40 долл./барр., что приведет к

девальвации рубля и ускорению инфляции. В таких условиях Центробанк не сможет продолжить снижение ключевой ставки.

Реализация данного сценария приведет к повышению ставок по ипотеке в 2018 году. Кроме того, новый период экономической турбулентности негативно отразится на объемах кредитования. При этом финансовые учреждения не смогут восстановить докризисные объемы сделок по ипотеке. В следующем году эксперты ожидают снижение стоимости ипотечных кредитов. Замедление инфляции позволит Центробанку продолжить снижение ключевой ставки. В результате ставки по ипотеке опустятся ниже 10%, что позволит восстановить докризисные объемы жилья, приобретенного в ипотеку[5].

Аналитики отмечают риски, реализация которых может воспрепятствовать снижению ставок по ипотеке. Новый обвал цен на нефтяном рынке приведет к ослаблению рубля. В результате ускорится инфляция, что не позволит ЦБ снизить ставку. В результате падение цен по ипотеке окажется под угрозой. Несмотря на оптимистичные прогнозы, эксперты не спешат разделять радость граждан нашей страны относительно вопроса понижения ставок по ипотеке.

Исходя из практики США в 2007 году, большинство специалистов в данной области считает, что падение процентов приведет к ипотечному кризису и возникновению так называемого «пузыря» рынка недвижимости, что повлечет очередной резонанс на мировом экономическом рынке. Для предотвращения подобной ситуации необходимо более тщательно подходить к проверке и анализу данных, представленных заемщиками, что повлечет за собой снижение рисков и дальнейшее падение процентов по ипотечным кредитам.

Также экспертами рассматривается вариант заведомой дезинформации населения из-за предстоящих выборов президента страны, так как, не смотря на снижение темпов роста инфляции, Центробанк не начал значительных уменьшений процентных ставок

Таким образом, развитие ипотеки в 2018 г. напрямую будет зависеть от политических и экономических факторов. В случае падения цены на нефть, а также снижения покупательной способности рубля, может резко измениться направление всех прогнозов развития ИЖК. К сожалению, зависимость экономики нашей страны от экспорта сырья все еще очень высока.

Список использованной литературы:

1. Корсунова Н.Н.«Развитие системы ИЖК России в 2017 г.»/Издательство «Проблемы науки»/Вестник науки и образования.-с.61 №12(36)2017 г.
2. Скорая юридическая помощь// Сайт юридических консультаций.Электронный ресурс]/URL: <http://law03.ru/finance/article/ipoteka-6-procentov>
3. Ипотека Путина по указу 2018 года — кому дают под 6% и какие условия. [Электронный ресурс] // URL: <https://ipotekarputina.ru/>
- 4.Агентство по ипотечному жилищному кредитованию опубликовало прогноз на 2018 год//Портал «Все об ипотеке» [Электронный ресурс] // URL: http://www.vseobipoteke.ru/news/agentstvo_po_ipotechnomu_zhiliwnomu_kreditovaniju_opublikovalo_prognoz_na_2018_god_20776/
5. Ипотека в 2018 году:прогнозы. [Электронный ресурс] // URL: <http://2018god.net/ipoteka-v-2018-godu-prognozy>