

АКТУАЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ – АКТУАЛЬНЫЙ БАНКОВСКИЙ ПРОДУКТ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ

КРУТСКИХ ЮЛИЯ ОЛЕГОВНА

*магистрант направления «Экономика» «Российского государственного
социального университета», г. Москва, Россия*

Email: krutskikh.yuliya@mail.ru

АННОТАЦИЯ

Становления рыночных отношений в Российской Федерации повлияло на появление финансовых механизмов, свойственных развитым странам. Одним из таких экономических инструментов является ипотечное кредитование, которое в последнее время приобретает большую актуальность.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, процентная ставка, банковский продукт, ипотечный рынок.

MORTGAGE - RELEVANCE OF BANKING PRODUCTS AND HOUSING IN KRASNODAR TERRITORY

JULIA KRUTSKIKH

*Master of the direction of "Economy", "Russian State Social University", Moscow,
Russia*

Email: krutskikh.yuliya@mail.ru

ABSTRACT

Formation of market relations in the Russian Federation affect the appearance of financial mechanisms inherent in developed countries. One of these economic instruments is a mortgage lending, which has recently become increasingly important.

Keywords: mortgage lending, interest rates, bank product, the mortgage market.

Рынок ипотечного кредитования в Краснодарском крае начал свое развитие с 2004 года. Тогда на рынке кредитования работали всего лишь три кредитные организации, предоставляющие

ипотечные кредиты. С 2004 по 2008 гг. наблюдался бурный рост ипотеки. Количество кредитов выросло с 284 штук в 2004 г. до 9335 штук в 2008. В кризисный 2009 г. ипотека испытала драматическое

сокращение в 2,7 раза. В 2010-2012 гг. на рынке вновь произошли заметные позитивные сдвиги. Фактически за 8 лет с 2004 по 2012 гг. ипотечные кредиты получили более 61 тыс. семей или 1,2% семей края [2].

Наступивший в 2008 году мировой финансовый кризис негативным образом сказался на развитии ипотечного рынка в Краснодарском крае в 2009 году, прежде всего, отразившись на условиях предоставления ипотечных жилищных кредитов. Кризис ликвидности, привел к тому, что со второго полугодия 2008 года главной тенденцией ипотечного рынка стало ужесточение условий по предоставлению ипотечных кредитов.

Вследствие увеличения стоимости привлечения кредитными организациями ресурсов, и роста ставки рефинансирования (до 13%) банки, зависящие от внешних источников заимствований, были вынуждены закрыть рискованные ипотечные программы на первичном рынке жилья, отказаться от кредитов с низким первоначальным взносом.

Практически все банки увеличили минимальный размер первоначального взноса до 30-40% и увеличили процентные ставки на 3-9 процентных пункта. Причем разброс ставок был достаточно велик [2]:

- по лидирующим 3-м банкам (Сбербанк, ВТБ24 и Россельхозбанк) процентные ставки составляли от 13,6% до 16,1%;
- по остальным банкам предлагались ставки от 15,5% до 21%, а отдельные банки

подняли ставки до 26%.

Средневзвешенная процентная ставка на конец 2009 года составляла 14,4% годовых.

Также большинством банков был уменьшен максимальный срок кредитования до 20 лет, а по некоторым банкам до 10-15 лет

В 2010 году объем выдачи ипотечных жилищных кредитов увеличился более чем в 2 раза в сравнении с 2009 годом. Кредитными организациями, работающими в крае, было выдано 6457 ипотечных жилищных кредитов на сумму 8172 млн. рублей [3].

В 2011 году на рынке ипотечного жилищного кредитования Краснодарского края, так же, как и в Российском, отмечался бурный рост, рынок вышел на докризисные темпы роста.

В 2016 году ипотечный рынок характеризовался положительными тенденциями развития:

- продолжился рост ипотечного кредитного портфеля;
- стали мягче условия ипотечного кредитования, в частности, снизились процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам по сравнению с 2015 годом;
- расширился спектр предлагаемых банками ипотечных продуктов;
- банки смягчили требования к приобретаемым объектам недвижимости;
- требования к заемщикам стали более лояльными
- выросла покупательская активность населения

В 2016 году объем выдачи ипотечных жилищных кредитов увеличился в 2,2 раза в сравнении с 2015 годом. Почти 13 тысяч граждан Кубани в 2016 году получили ипотечные жилищные кредиты на сумму более 17,6 млрд.рублей.

На конец 2011 года средняя ставка по ипотечному кредиту составляла 10%-12% годовых, при этом минимальная процентная ставка, предлагаемая отдельными банками составляла 7,5-8%, максимальная 13,5%.

Средневзвешенная ипотечная ставка по выданным в текущем году ипотечным кредитам с января до конца года снизилась с 12,6% годовых до 12,3%.

По большинству банков минимальный первоначальный взнос составлял от 20%, по некоторым банкам- 15% и 10%. Максимальный срок кредитования по большинству банков составлял - 30 лет.

В начале 2013 года рынок ипотеки находился еще в достаточно противоречивом состоянии, в связи с тем, что:

- с одной стороны был отмечен бурный рост и рынок вышел на докризисные темпы роста, став рекордным по количеству и объемам ипотечного кредитования.
- с другой стороны ситуация омрачилась выраженными негативными тенденциями, главной из которых стало удорожание «длинных» денег для банков и, как следствие – рост ипотечных ставок.

По итогам первого полугодия 2016 года можно было

констатировать, что ситуация на рынке жилищного кредитования стабилизировалась.

Все корректировки в ипотечные программы большинством банков были внесены в начале года.

Ключевыми факторами, определяющими тенденции развития ипотеки в 2016 году, являлись экономические изменения и законодательные новшества конца 2015 года:

1. Повышение процентных ставок. В первом квартале 2016 года процентные ставки по ипотечным кредитам по большинству банков продолжали повышаться. В среднем повышение составило 0,2-1 процентных пункта

2. Во многих банках ипотечное кредитование осуществлялось по ставкам ниже средневзвешенных, в основном это в рамках совместных с застройщиками продуктов, связанных с покупкой жилья в новостройках, либо в рамках программ государственной поддержки граждан. При этом, минимальная процентная ставка, предлагаемая отдельными банками, составляет 7,5-8% (высокий уровень первоначального взноса и короткий срок кредитования).

3. Ужесточение требований к заемщикам. Ряд нормативных актов, принятых в прошлом году, заметно ухудшил положение банков и увеличил их кредитные риски (законодательная отмена моратория на досрочное погашение кредита, запрет на взыскание задолженности сверх стоимости предмета залога и др.).

4. Развитие социальной ипотеки. Именно различные

программы государственной поддержки граждан делают ипотеку доступной для многих желающих улучшить свои жилищные условия, но не имеющих возможности. Доля частично просубсидированных ипотечных кредитов, привлеченных жителями Краснодарского края в 2012 году, достаточно велика и составляет 14% (в основном за счет краевого бюджета, доля федерального и местных бюджетов незначительна). В 2012 году появились новые программы и проекты, предлагаемые Минрегионом и АИЖК, предполагающие льготную ипотечную ставку и бюджетную поддержку отдельных категорий граждан. В частности, пилотная апробация программы АИЖК для молодых ученых и разработка специальных условий ипотеки для врачей, учителей и молодых

инженеров.

Увеличение выдачи ипотеки на первичном рынке - одна из положительных тенденций 2015 и 2016 года. Благодаря постепенному восстановлению строительной отрасли и ужесточению контроля за деятельностью застройщиков, кредитование на этапе возведения домов стало не так рискованным, как в 2008-2009 гг.

Средневзвешенная ипотечная ставка по выданным в 2016 году ипотечным кредитам составляла 12,5-12,3%.

В 2016 году объем ипотечного жилищного кредитования увеличился в 1,4 раза по сравнению 2011 годом.

В 2015 году кредитными организациями, работающими в крае, было выдано 20567 ипотечных жилищных кредитов на сумму более 24,6 млрд. рублей.

Таблица 1 – Количество и объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных кредитными организациями, работающими на территории Краснодарского края

	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Количество ипотечных жилищных кредитов, шт.	3 465	6 457	12 892	16 644	18 243	20 567
Объем ипотечного жилищного кредитования, млн.руб.	3 963	8 172	17 563,9	24 553	26 965	30 090

Краснодарский край сегодня занимает 22-е место в России по цене жилья на первичном рынке и третье – по объемам строительства. Так, по данным аналитиков Mason Realty Group, средняя стоимость «квадрата» в краснодарских новостройках составляет 43,5 тыс. руб., вторичного жилья – 46,5 тыс. У

Росстата несколько другие цифры: 40 и 51 тыс. руб. соответственно.

Средний возраст ипотечных заемщиков на Кубани – 36-37 лет. Большинство – семейные, почти половина – с детьми. По социальному статусу это в основном специалисты или руководители среднего звена. «За два года портрет заемщика практически не

изменился, и пока к этому нет предпосылок.

Таблица 2 – Ипотечные предложения ряда банков в Краснодарском крае для приобретения готового жилья, по данным 2016 года

Банк	Ставка рублях, %	Условия
Сбербанк	От 12,5	Сумма: от 45 тыс. руб. Срок: до 30 лет Первоначальный взнос: от 10%
ВТБ24	От 11,85	Сумма: от 500 тыс. до 75 млн руб. Срок: до 50 лет Первоначальный взнос: от 10%, 15%, 30% – в зависимости от банковской программы и формы договора
Газпромбанк	От 13,5	Сумма: без ограничений Срок: до 30 лет Первоначальный взнос: от 15%
DeltaCredit	От 11,25	Сумма: от 300 тыс. руб. Срок: до 25 лет Первоначальный взнос: от 10%

Наиболее выгодные условия ипотечного кредитования в Краснодарском крае для приобретения готового жилья, по данным 2016 года предлагает банк Дельта Кредит, Сбербанк и ВТБ 24.

Подводя итог вышесказанному, рынок ипотечного кредитования в Краснодарском крае начал свое развитие с 2004 года. С 2004 по 2008 гг. наблюдался бурный рост ипотеки. В кризисный 2009 г. ипотека испытала драматическое сокращение в 2,7 раза. В 2010-2012 гг. на рынке вновь произошли заметные позитивные сдвиги. Фактически за 8 лет с 2004 по 2012 гг. ипотечные кредиты получили более 61 тыс. семей или 1,2% семей края. Постепенно условия кредитования становятся выгоднее: уменьшается средневзвешенная процентная ставка, минимальный первоначальный взнос, увеличился максимальный срок кредитования. Однако напротив процентная ставка

увеличивается.

Краснодарский край сегодня занимает 22-е место в России по цене жилья на первичном рынке и третье – по объемам строительства. Так, по данным аналитиков Mason Realty Group, средняя стоимость «квадрата» в краснодарских новостройках составляет 43,5 тыс. руб., вторичного жилья – 46,5 тыс. У Росстата несколько другие цифры: 40 и 51 тыс. руб. соответственно. Средний возраст ипотечных заемщиков на Кубани – 36-37 лет. Большинство – семейные, почти половина – с детьми. По социальному статусу это в основном специалисты или руководители среднего звена. «За два года портрет заемщика практически не изменился, и пока к этому нет предпосылок.

В крае действует различные федеральные программы, такие как «Военная ипотека». Помимо

«Военной ипотеки» в Краснодарском крае действует и ряд других программ: жилье для российской семьи, социальная ипотека, своя квартира, новостройка с государственной поддержкой, чистая ипотека, реализация жилья, находящегося в собственности (на балансе) АИЖК/АФЖС, залоговый, «накопительная ипотека».

ЛИТЕРАТУРА

1. Кириенко, А.А. Ипотека в вопросах и ответах / А.А. Кириенко. – М.: Юстицинформ, 2013. – 233 с.
2. Кузин, И.В. Ипотечный кредит — это социальная ответственность / И.В. Кузин // Банковское дело. - 2013. - № 11. - С. 50-53.
3. Мильдзихов, В. Ипотека – продукт для клиентов со стабильной жизненной ситуацией / В. Мильдзихов // Твоя ипотека. – 2012. - №7. – С.28.
4. Миронов, А.Л., Мышко, Ю.А. Государственная стратегия обеспечения граждан доступным жильем /А.Л. Миронов, Ю.А. Мышко // Вестник Московского университета МВД России. - 2014. - № 3. - С. 8.
5. Миронов, А.Л., Мышко, Ю.А. Государственная стратегия обеспечения граждан доступным жильем / А.Л. Миронов, Ю.А. Мышко // Вестник Московского университета МВД России. - 2013. - № 3. - С.8.

REFERENCES

1. Kirienko A.A. Mortgage Q & A / A.A. Kiriyenko. - M. : Yustitsinform, 2013. - 233 p.
2. Kuzin, I.V. Mortgage loan - it is a social responsibility / IV Kuzin // Banking. - 2013. - № 11. - P. 50-53.
3. Mildzihov, V.A. Mortgage - a product for customers with a stable life situation / V. Mildzihov // Your mortgage. - 2012. - №7. - P.28.
4. Mironov, AL, mouse, Y. State Strategy provide citizens with affordable housing /A.L. Mironov, Yu Myshko // Moscow University Russian Interior Ministry. - 2014. - № 3. - P. 8.
5. Mironov, A.L., Myshko, Y. State Strategy provide citizens with affordable housing / A.L. Mironov, Yu. Myshko // Moscow University Russian Interior Ministry. - 2013. - № 3. - P.8.