

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КРАСНОЯРСКОМ КРАЕ

Загорец О.Ю.

Научный руководитель – старший преподаватель Семенчук О.Н.

Сибирский федеральный университет

Актуальность темы жилищного ипотечного кредитования сегодня не подвергается сомнению. Ипотечное кредитование является мощным инструментом экономического развития во многих странах мира. Становление этого бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики (рост объёмов строительства, модернизация производства), положительно влияет на преодоление социальной напряжённости, играет важную роль в повышении стабильности и эффективности банковской кредитной системы страны в целом. Об актуальности этой проблемы говорит и то, что российские регионы положили основу реализации собственных ипотечных программ, каждая из которых строится по различным схемам в соответствии с местными стандартами.

Для развития ипотеки в РФ в 1997 году было создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее АИЖК). 100% акций АИЖК принадлежит государству. Деятельность Агентства развивается через сеть региональных операторов. В Красноярском крае в качестве такового выступает Красноярский краевой фонд жилищного строительства (далее Фонд), учреждённый Советом администрации Красноярского края Постановлением от 13.01.2000 г. №10-п.

Фонд осуществляет оформление ипотечных кредитов в рамках реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России». Развитие системы ипотечного кредитования на территории Красноярского края является приоритетным видом деятельности Фонда.

Основными программами ипотечного жилищного кредитования, предлагаемыми Фондом на территории Красноярского края, являются:

1) Ипотечное кредитование по стандартам АИЖК.

В рамках этой программы осуществляется кредитование квартир на вторичном рынке жилья под залог приобретаемого объекта недвижимого имущества. Размер кредита составляет от 300 тыс. до 4 млн. рублей при первоначальном взносе 15-70% от стоимости предмета ипотеки. **Срок кредитования** – от 3 до 30 лет. Размер процентной ставки зависит от величины первоначального взноса и от наличия личного страхования заёмщика.

2) Ипотечная программа «Переменная ставка».

Процентная ставка по кредитному договору привязывается к ставке рефинансирования и пересчитывается на дату заключения кредитного договора ежегодно. Минимум – 5% годовых по кредитному договору, максимум – 20% годовых. Объектами кредитования выступают квартиры на первичном и вторичном рынке недвижимости. Размер кредита составляет от 300 тыс. рублей до 4 млн. рублей. Срок кредитования от 3 до 30 лет. В отличие от остальных ипотечных продуктов, где соотношение платёж-доход принимается как 45% от совокупного семейного дохода, по этой программе соотношение составляет 35%.

3) Ипотечная программа «Военная ипотека».

В соответствии с ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» все военнослужащие, имеющие право на участие в накопительно-ипотечной системе и ставшие её участниками, ежегодно получают накопительный взнос на именной лицевой счет. Накопления такой категории граждан на будущую квартиру формируются за счет ежемесячного перечисления на конкретный лицевой счет средств федерального бюджета. Средства со счета могут быть использованы только на погашение ипотечного кредита. Объектом кредитования по этой программе выступает квартира на вторичном рынке недвижимости.

Основная проблема в данной ипотечной программе заключается в получении человеком свидетельства участника НИС. Между тем срок действия свидетельства участника НИС – 3 месяца. За это время военнослужащий должен подать документы в Фонд и подыскать жильё. В противном случае свидетельство придётся продлять.

Процентная ставка определяется один раз в год, и действует в течение всего года (на 2010 год – 10,75%). Максимальная сумма кредита – 1 800 тыс. рублей. Срок кредита составляет от 36 месяцев и ограничен наступлением 45-летнего возраста участника НИС, а также не может превышать срок, на который военнослужащему будет предоставлен целевой жилищный займ.

4) Ипотечная программа «Материнский капитал».

Особенностью нового продукта является возможность использования средств материнского (семейного) капитала МСК на увеличение суммы ипотечного кредита.

Объектом кредитования по данной программе может стать квартира на первичном (введенные в эксплуатацию дома) или вторичном рынке недвижимости. Кредит состоит из двух частей. Первая – основная часть – составляет от 300 тыс. до 4 млн. рублей, вторая часть – сумма материнского капитала. Срок кредитования от 3 до 30 лет. Первая часть кредита рассчитывается исходя из платежеспособности заёмщика, вторая – из размера средств МСК и процентов, начисленных за период использования второй части кредита (на 01.01.2011 г. сумма материнского капитала составила 365 тысячи 700 рублей).

Процентная ставка начинается от 10,25% в зависимости от первоначального взноса (максимум – 70% от необходимой для покупки жилья суммы).

5) Ипотечная программа «Новостройка».

Согласно данной ипотечной программе объектом кредитования выступает жилое помещение во вновь возведённом многоквартирном доме 2007 и позже года постройки или на стадии окончания строительства, которое приобретается:

- путём заключения соглашения/договора уступки права требования от юридического лица физическому(-им) лицу(-ам);
- путём купли-продажи жилого помещения у юридического лица.

Размер кредита составляет от 250 тыс. до 4 млн. рублей. **Минимальный взнос равен 15%** от стоимости приобретаемого жилья. **Срок кредитования – от 3 до 30 лет.**

При минимальном первоначальном взносе (15%) процентная ставка до государственной регистрации права собственности составляет 15,5%, после – 11,5%. При максимальном взносе в 70% – 14,5% и 10,5% соответственно.

б) Долгосрочная целевая программа «Обеспечение жильём молодых семей на 2009-2011 гг.», утверждённая Постановлением Правительства Красноярского края от 19.12.2008 г. №№ 247-п.

Участником данной программы может быть молодая семья, члены которой являются гражданами Российской Федерации, при соблюдении следующих условий:

- возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье не превышает 35 лет;

- молодая семья, заключившая брак в установленном законом порядке, не имеющая детей или имеющая одного и более детей, либо один родитель, имеющий одного и более детей;
- наличие у семьи доходов, либо иных денежных средств, достаточных для оплаты расчётной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой социальной выплаты;
- молодая семья, поставленная на учет в качестве нуждающейся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года, либо признанная органами местного самоуправления по месту постоянного жительства нуждающейся в улучшении жилищных условий после 1 марта 2005 года по тем же основаниям, которые установлены статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Государственная помощь в приобретении жилья предоставляется участнику программы путём выделения ему за счёт средств бюджета социальной выплаты на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, в том числе на уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита, а также на погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту.

Размер социальной выплаты составляет 25% или 30% (в зависимости от того, имеет семья ребенка (детей) или не имеет) от средней стоимости жилья в муниципальном образовании Красноярского края, в котором молодая семья включена в список участников программы.

Несмотря на то, что в настоящее время существуют различные программы ипотечного жилищного кредитования в Красноярском крае, основные проблемы в данной сфере остаются.

Во-первых, наблюдается низкая платёжеспособность населения. Хотя в 2009-2010 гг. реальные располагаемые денежные доходы населения края увеличивались, а инфляция уменьшалась, её уровень пока еще выше темпов роста доходов.

Чтобы справляться с инфляцией, жителям края приходится перераспределять семейный бюджет. Только небольшая часть населения располагает доходами, позволяющими приобрести недвижимость. При этом часть из них не может воспользоваться ипотечным кредитом, так как не имеют официального подтверждения своих доходов, что является необходимым требованием в кредитных учреждениях при предоставлении кредита.

Вторая проблема, сдерживающая развитие ипотечного кредитования в нашем крае, это интенсивный рост цен на жильё.

В 2010 году объёмы жилищного строительства в Красноярском крае упали, а цены на жильё выросли. По информации Красноярскстата, за январь-октябрь 2010 года в крае построили 1 747 жилых домов. Это на 411 домов меньше, чем за тот же период 2009 года (2 158).

Средняя стоимость 1 кв. м для строительных организаций составила 33 751 руб. (в 2009 году за аналогичный период 31 380 руб.).

Следует отметить, что это данные в среднем по краю. Фактически же цены за 1 кв. м жилья гораздо выше, могут достигать 40-45 тыс. руб. в зависимости от района.

Средняя стоимость приобретаемых квартир в 2010 году составила: однокомнатных – 1 469 618 рублей; двухкомнатных – 1 910 971 рубль, трёхкомнатных – 2 542 493 рубля, четырёхкомнатных – 3 056 717 рублей.

Сохранение высоких ставок также является сдерживающим развитие массовой ипотеки фактором. По данным опроса Фонда общественного мнения, 3/4 россиян слышали об ипотечном кредитовании, но считают эту услугу недоступной из-за дороговизны. За счёт различных дополнительных непроцентных платежей в пользу как кредитных организаций, так и третьих лиц (страхование имущества, услуги риэлтора)

реальные процентные ставки становятся еще выше. Если с текущих 12-15% годовых в рублях ставка по ипотечному кредиту будет снижена вдвое, то число потенциальных заёмщиков может увеличиться более чем в три раза – с 5% до 17%.

Другой фактор, препятствующий развитию ипотеки – большой первоначальный взнос, который необходимо накопить заёмщику. Как правило, он составляет 20-30% от стоимости квартиры. А это не так уж и мало для молодых семей, учитывая высокую рыночную стоимость 1 кв. м жилья. Высокие процентные ставки и большой первоначальный взнос делают ипотеку недоступной для широких слоёв населения.

Важнейшей составляющей ипотеки, как любого кредитного процесса, является объект кредитования. Нет объекта (то есть самой жилой недвижимости) – нет ипотеки. В настоящее время на региональном рынке недвижимости спрос значительно превышает предложение, цены на жильё растут, доступность жилья снижается. Проблема дефицита жилой недвижимости усугубляется тем, что банки предоставляют ипотечные кредиты, как правило, уже под готовое жильё, что с наращиванием объемов кредитования приводит к «вымыванию» рынка вторичного жилья. В краевом центре подавляющее большинство жилых домов в настоящее время возводится по долевым схемам. Если банки не будут вкладывать деньги в незавершенное строительство, а только во вторичное жильё, которое в большинстве своём находится в ветхом или аварийном состоянии, ипотека станет бессмысленной – купить на ипотечный кредит вторичное жильё будет нельзя, так как не будет предложения. Дефицит жилой недвижимости на вторичном рынке является сдерживающим фактором развития ипотечного рынка в Красноярском крае.

В числе других проблем развития ипотечного рынка следует отметить недостаток у кредитных организаций долгосрочных ресурсов для ипотечного жилищного кредитования и их высокая стоимость, отсутствие у кредитных организаций льгот по налогообложению прибыли.

Благоприятным для развития рынка ипотечного кредитования являются условия, при которых отсутствует дефицит жилья, есть возможность выбора. В обратном случае динамическое развитие рынка ипотечного кредитования, в том числе либерализация условий получения кредитов, усилит дефицит и приведет к росту цен на рынке жилья. Выходом из сложившейся ситуации может стать изменение акцентов в системе ипотечного кредитования, направленных на кредитование строительства и приобретение жилья на первичном рынке.

Несомненно, что на сегодняшний день тема ипотечного кредитования является очень острой. Конструктивный подход к решению данной проблемы способен решить целый ряд проблем. Ведь ипотека не только позволит многим людям решить свои жилищные проблемы, но и в целом позитивно скажется на экономике государства.

Обнадёживает то, что власти обращают всё большее внимание на развитие ипотечного кредитования, разрабатывают новые программы, видя в ипотеке наиболее приемлемый вариант решения жилищных проблем населения. В целом, для того чтобы ипотека в России заработала, как считает большинство аналитиков, необходимы три условия: наличие «длинных денег», стабильная макроэкономическая ситуация в стране и эффективная законодательная база.