

УДК 69

НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Л.Е. Коваленко, студентка гр. ЭСб-122, III курс

Научный руководитель: Н.В. Дорожкина, ст.пр.

Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

В настоящее время в Кемеровской области сложилась не самая благоприятная экономическая обстановка: повсеместные сокращения рабочих мест как с государственных и муниципальных предприятий, так и с частных; рост цен; отток денежной массы из области; сворачивание и замораживание строительства и многое другое.

Как известно, экономический кризис предоставляет шанс интенсивного развития при правильных кардинальных мерах. Если не провести ряд антикризисных мероприятий, ситуация может усугубиться. Но, если выбрать верные мероприятия, можно вывести нашу область на новый уровень, что повлечет улучшение условий жизни во всех слоях населения.

Если обратиться к пережитым затяжным кризисам, можно сделать вывод, что ситуация в значительной степени ухудшается в момент замораживания строительства в области. Именно с развития данной сферы я и предлагаю начать ряд антикризисных мероприятий. Поддержка данной области заключается в:

- создании дополнительных рабочих мест;
- предоставлении возможности приобретения жилья малоимущим семьям, сиротам, и другим людям, нуждающимся в жилье, но попавшим в трудную экономическую ситуацию;
- обеспечении притока капиталов из соседних областей (приобретении недвижимости в личных и коммерческих целях);
- увеличении платежеспособного спроса граждан с целью приобретения доступного жилья;
- привлечении в жилищную сферу сбережений населения и других внебюджетных финансовых ресурсов;
- обеспечении развития строительного комплекса;
- вовлечении в реальный экономический оборот приватизированного жилья;
- оживлении экономики страны в целом.

Развитие долгосрочного ипотечного кредитования в настоящее время является одной из наиболее важных задач для Кемеровской области и в целом для России. И прежде всего потому, что именно ипотека является эффективным инструментом решения важнейшей проблемы, обеспечения населения жильем и способствует формированию среднего класса, формирует у человека Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева

ка, взявшего ипотечный кредит, новую мотивацию, направленную на повышение уровня доходов, заинтересованность в устойчивом развитии общества и стабильности права собственности.

Финансовый кризис конца 2014 г. вызвал череду неплатежей по ипотечным кредитам, оказал сильное отрицательное влияние на ипотечное жилищное кредитование. Его объемы резко снизились, процентные ставки повысились, это отрицательно сказалось на увеличении доли просроченных ипотечных кредитов.

В среднем по сравнению с прошлым годом ставки по ипотечным кредитам в ведущих банках страны выросли на 4–6 %. Если в 2014-м средняя стоимость ссуды на покупку жилья составляла 12–13 %, то сегодня 16–19 %. Отдельные эксцессы в виде 25-процентных или даже 35-процентных ставок не в счет: такую, по сути запретительную, ставку установили небольшие кредитные учреждения. Крупные государственные банки пытаются сдерживать рост процентных ставок, тем не менее многие участники рынка и эксперты говорят о скором крахе ипотеки в России. Дело в том, что свободные ресурсы на поддержание жилищного кредитования есть только у государства. Оно же в рамках правительственного плана по борьбе с кризисом готово выделить на субсидирование ипотеки лишь порядка 200 млрд рублей. Это капля в море по сравнению с общими объемами жилищного кредитования — порядка 12 % от объемов выданных в прошлом году кредитов. И вполне вероятно, что, если сохранится нестабильность на финансовых рынках, ипотека станет одной из первых жертв кризиса.

Участники ипотечного рынка в целом стали более консервативно подходить к оценке платежеспособности заемщика. Рынок ипотечного кредитования, активно развивавшийся в последние годы, практически полностью лишился инвесторов, напуганных резким повышением неопределенности и кризисом доверия. Это привело к росту стоимости привлечения денежных средств на отечественном финансовом рынке.

В силу сложившейся на рынке ипотечного жилищного кредитования ситуации, характеризующейся существенным повышением стоимости заемных средств для банков, снижением уровня конкуренции и ужесточением требований к заемщикам, ипотечные кредиты стали гораздо менее доступными для населения, особенно в регионах, где ипотеку поддерживали преимущественно мелкие и средние банки.

На сегодняшний день существуют серьезные факторы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования. Главный из них отсутствие на финансовом рынке дешевых и долгосрочных ресурсов, которые могли бы быть направлены на ипотечное кредитование.

Вторая проблема, по сути, производная от первой – слишком большие процентные ставки, доступные лишь весьма ограниченному кругу заемщиков. Третья причина недоверия к российской ипотеке – зачастую непрозрачные для банка-кредитора источники дохода физических лиц-заемщиков. Основным и, как правило, единственным источником дохода физического лица яв-

ляется получаемая им заработка плата (зачастую большая ее часть является теневой).

Кроме того, имеют место проблемы правового регулирования ипотечного страхования в России.

Для развития ипотечного кредитования на региональном уровне и представления в Кузбассе федеральной ипотечной программы с 2003 года функционирует ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Кемеровской области», деятельность которого курируется Администрацией Кемеровской области. Именно с данной организацией, в значительной степени, влияющей на развитие строительной отрасли в регионе, следует начать внедрение антикризисных мероприятий.

АИЖК Кемеровской области продолжает оставаться одним из лидеров рынка ипотечного кредитования благодаря привлекательным процентным ставкам, оптимальным кредитным продуктам, профессионализму и опыту своих сотрудников, индивидуально работающих с каждым клиентом.

Так АИЖК КО предоставляло в 2014 г. ипотечные кредиты под 12,05 %, что ниже по сравнению со Сбербанком РФ на 1,45 %, ниже чем «Россельхозбанк» на 1,95 %, ниже чем «Газпромбанк» на 0,9 %, и ниже чем «Собинбанк» на 0,95 %.

Характеризуя кредитный портфель АИЖК КО следует отметить, что средний возраст заемщика в 2012 г. Составил 32 года, средний размер кредита 1025 тыс. руб., средневзвешенная процентная ставка 11,05 %, средний договорной срок погашения 13,67 лет, средний ежемесячный платеж семьи заемщика 12216 руб., средний доход семьи заемщика 42868 руб. и доля платежа по кредиту в доходе семьи 28,5 %.

Всего за 10 лет работы АИЖК КО 12 551 кузбасских семей улучшили свои жилищные условия за счет федеральной ипотечной программы. Общая сумма, оформленных ипотечных кредитов (займов) составила 10 177 млн руб. Всего за время работы АИЖК КО (2003-2013 гг.) рефинансировано 11 263 залоговых на сумму 9 056 млн руб. В 2013 г. за услуги по сопровождению залоговых от рефинансирующих компаний АИЖК КО получено комиссионное вознаграждение в размере 43 660,10 тыс. руб. По сравнению с 2012 г. сумма комиссионного вознаграждения увеличилась на 2686,70 тыс. руб. (40 973,40 тыс. руб. - доход 2012 г.)

Приоритетной задачей АИЖК КО, является улучшение качества сопровождения портфеля выданных ипотечных займов (кредитов). По состоянию на 01.01.2014 г. на сопровождении АИЖК КО находилось 7737 залоговых (табл. 4) на сумму 5 040,4 млн руб., в том числе 83 залоговых от третьих лиц, переданных АИЖК КО на сопровождение от АИЖК (рис. 1). Объем портфеля за год снизился на 106 залоговых в количественном выражении и на 65,13 млн руб. в стоимостном выражении.

Представленные данные свидетельствуют о значительном вкладе АИЖК КО в развитие регионального рынка ипотечного кредитования, а, следовательно, и строительной отрасли в целом.

В связи с существующими проблемами ипотечного кредитования в современных условиях, можно предложить некоторые пути их решения, в том числе на региональном уровне. Так как Администрация Кемеровской области курирует деятельность АИЖК КО, то необходимо:

1. Принять совместные решения, направленные на улучшение условий кредитования заемщиков с низким первоначальным взносом. В связи с чем АИЖК КО необходимо расширить применение программы «Страхование финансовых рисков залогодержателей». Это даст возможность кузбасским семьям приобрести квартиры с первоначальным взносом 10-20 %, без необходимости заключения договора страхования ответственности заемщика, так как заемщик сам страхует свои риски и у заемщика не возникает дополнительных затрат при оформлении ипотеки.

2. Активнее внедрять практику среди хозяйствующих субъектов корпоративного субсидирования своих работников, то есть предоставление компенсации первоначального взноса или процентной ставки по ипотечному кредиту.

3. Снизить процентную ставку по реализуемой ипотечной программе «Молодые учителя» с 8,5 % до 7,5 % годовых либо сократить минимальный первый взнос с 30 % до 25 % от стоимости приобретаемого жилья.

4. Активнее реализовывать и разъяснять среди заемщиков сущность новой опции предлагаемой АИЖК КО «Лояльная ипотека». Это возможность воспользоваться «платежными каникулами» несколько раз за время «жизни ипотечного займа». «Лояльная ипотека» - позволит оперативно снизить ежемесячный платеж на 30-80 % - в случае возникновения у заемщика финансовых трудностей.

5. Увеличить срок предоставления инвестиционных каникул до 120 дней для заемщиков, попавших в трудную экономическую ситуацию. По нынешнему законодательству у ипотечного заемщика есть 90 дней, чтобы погасить задолженность, уплатив пени и штрафы.

6. На законодательном уровне закрепить гарантии работникам, имеющим ипотечные кредиты, преимущественное право сохранения рабочего места в связи с сокращением штатов в организации. А при увольнении таких работников работодатель должен получить разрешение в трудовой инспекции.

7. Чтобы смягчить сложившиеся негативные тенденции, в том числе избежать балансовых убытков, банки должны предлагать заемщикам программы реструктуризации ипотечных кредитов.

8. Сократить размер страховых взносов по ипотеке и увеличить срок предоставления ипотеки.

9. Увеличить сумму кредита (на сегодняшний день, как правило, составляет 60-70 % рыночной стоимости покупаемого жилья).

10. Предоставить возможность роста величины ежемесячного платежа по кредиту (в настоящее время она не должна превышать 35 % совокупного дохода заемщика и созаемщиков за соответствующий расчетный период).

11. Активизировать работу АИЖК по работе с должниками по досудебному взысканию просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

12. С целью снижения уровня просроченной задолженности по сопровождаемым закладным, до сведения заемщиков активно доводить информацию о возможности: индивидуальной реструктуризации задолженности, отсрочки процедуры обращения взыскания, добровольной реализации предмета ипотеки, реализации предмета залога без снятия обременения, корректировки пени, штрафов.

13. Организовать возможность оформления займов на приобретение квартиры на вторичном рынке без первоначального взноса - под залог имеющего жилья.

14. АИЖК КО реализовать возможность перекредитования ипотечных кредитов, выданных сторонними кредитными организациями.

15. Внедрить в практику предоставление рассрочки по ипотечному кредиту, если заемщик потерял работу по независящим от него причинам и не может выплачивать заем. Это достаточно веская причина, которая должна быть указана и четко регламентирована в законодательстве.

16. Что касается проведения предстрахового осмотра объекта недвижимости и предстраховой оценки страховщика, то в данной проблеме как минимум два решения. Во-первых, в ст. 945 ГК РФ можно внести поправку, в связи с которой страховщик будет обязан осуществлять оперативно-розыскную деятельность. Во-вторых, можно указать в законе об обязательном образовании группы в страховых компаниях, которые бы занимались оценкой страхового рынка. Главной обязанностью такой группы был бы осмотр страхуемого имущества.

Таким образом можно сделать вывод, что принятие кардинальных мер по улучшению условий получения ипотечных займов, повлияет на сбалансированный рост платежеспособного спроса населения на жилье, что в свою очередь «вдохнет жизнь» во все звенья строительной области (начиная от строительных организаций, заканчивая мелких и средних оптово-торговых фирм строительных материалов, заводов-изготовителей, транспортных предприятий).

Список литературы

1. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г.
2. Распоряжение Правительства РФ от 19.07.2010 № 1201-р (ред. от 26.03.2014) «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года».
3. Ризун, Н. И. Становление и перспективы развития ипотеки в России. – М.: БУКВИЦА, 2009. – 190 с.
4. Сигал, И.М. Проблемы современной экономики, № 3 (23), 2007. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=1514>. Дата обращения: 20.12.2012.
5. www.aigk-ko.ru, www.rusipoteka.ru, www.kemerovostat.gks.ru