

УДК 332.871

## ПОДДЕРЖАНИЕ ИПОТЕКИ ВО ВРЕМЯ САНКЦИЙ

А.В. Юрлова, студентка гр. ЭНб – 101, V курс  
Научный руководитель: Л.Н. Гладких,  
старший преподаватель  
Кузбасский государственный технический  
университет им. Т.Ф. Горбачёва  
г. Кемерово

На протяжении многих десятилетий государство помогает жителям страны в приобретении собственного жилья для создания семьи. В советское время помощь оказывалась централизованно и была четкая очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий. Квартиры не выдавались в частную собственность, продавать и покупать их было нельзя, был разрешен только обмен. Поэтому было очевидно, кто нуждается в помощи, а кто нет, и каким образом эту помощь оказывать. Можно сказать, что существующая ранее распределительная система не давала скорых ожидаемых результатов, так как на получение жилья существовала многолетняя очередь. Жилья по форме жилищно-строительных кооперативов строилось просто мало.

В настоящее время приняты четыре критерия оценки развития страны: реальные доходы граждан, обеспеченность жильем, уровень образования и здравоохранения. Два первых показателя непосредственно связаны с проблемой доступности жилья.

Проблема повышения обеспеченности граждан жильем делится на две взаимосвязанные задачи:

- а) повышение объемов и качества жилищного строительства, т.е. увеличение предложения на рынке жилья;
- б) повышение возможностей граждан по приобретению жилья, т.е. увеличение платежеспособного спроса на рынке жилья.

Первая государственная целевая программа «Жилище» была принята в июне 1993 г. В марте 1996 г. вышел второй документ с тем же названием. В сентябре 2001 г. была утверждена федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 гг.

В настоящее время действует программа на 2011—2015 гг., принятая Постановлением Правительства РФ № 1050 от 17 декабря 2010 г. Включает следующие подпрограммы:

- «Обеспечение жильем молодых семей»
- «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ»

Две эти подпрограммы реализуются в основном за счет поддержания ипотечного рынка и выдачи некоторым категориям граждан ипотеки на льготных условиях.

Ипотечное кредитование — это долгосрочный кредит, предоставляемый банками под залог недвижимости: земельных участков, зданий, помещений и сооружений. При ипотеке недвижимости, органы, регистрирующие сделки, делают соответствующие записи о том, что имущество обременено залогом.

Возродилась ипотека в России только в начале 1990-х гг., а законодательное обеспечение получила в 1998-м, когда вышел Федеральный закон №102-ФЗ «Об ипотеке». С 2005 года ипотечный рынок в России вошел в стадию активного роста: за год было выдано кредитов на 30 млрд. рублей. Идеей ипотечного кредитования «заболели» более 200 банков, большинство разработали собственные программы, а портфели ипотечных кредитов наполнились на сумму более чем 1,5 млрд. рублей. Таким образом, вопрос количества был решен, дело оставалось за качеством, что предполагает массовое, «поточное» производство.

Однако эти планы нарушил экономический кризис 2008-2010 гг. — обжегшись на непогашенных займах, банки стали ужесточать требования к заемщикам: повысили процентные ставки, практически свернули программы кредитования без первоначального взноса и ужесточили требования по страхованию залога. Но волна экономического кризиса, всколыхнув рынок, улеглась, и к началу 2011 года ипотека подошла к очередному этапу своего развития.<sup>1</sup>

В период с 2011 по 2014 год на рынке недвижимости существенных изменений не наблюдалось, как объемы строительства, так и сумма выданных средств под ипотеку только увеличивались.

Однако многие планы по росту рынка недвижимости были нарушены геополитической ситуацией в мире: военные действия на Украине, санкции стран Европы и Америки против крупнейших банков России, все это привело к оттоку капитала из страны.

И если на спрос и предложение влияют самые разные факторы, то ипотечное кредитование зависит от ключевой ставки Центробанка. Поэтому неудивительно, что после подъема ставки с 10,5% до 17% — вопрос жизнеспособности ипотеки в России встал достаточно остро. Не секрет, что ставки по кредитам и так достаточно высоки, тем более, сложно представить спрос на ставку выше 17%. Правда, ЦБ в недавнем прошлом понизил ставку — пока на три пункта, — но отразится ли это на политике банков? Если введенные санкции Европы и Америки в краткосрочной перспективе не оказывают сильного влияния на рынок ипотеки, то в случае продолжения санкций, они могут повлиять на стоимость привлечения средств банков, попавших под санкции. Этого не произойдет, если организации найдут дополнительные источники фондирования или получат дополнительную государственную поддержку.

Всем участникам рынка ипотечного кредитования было бы на руку понижение ставки ЦБ в I квартале до уровня 10,5-12%. Тогда ипотечная ставка была бы в районе 14%, что тоже дорого, но оправдано. Пока рынок имеет ключевую ставку в 15%, а ее изменение — это лишь дело времени. Пока же

прямым эффектом от сложившейся ситуации станет рост стоимости заёмных средств для банков, на фоне общего спада экономики, ускорения инфляции и падения доходов населения. Все эти факторы могут существенно затормозить темпы роста российской ипотеки. Выдача ипотеки в 2015 году может упасть примерно более чем в 2 раза без государственной поддержки жилищного строительства и ипотечного кредитования, в случае сохранения ключевой ставки на том же уровне.

Есть два инструмента по поддержке ипотечного рынка – субсидирование процентной ставки и предоставление рефинансирования по сниженной ставке под залог ипотечных облигаций.

В ближайшее время в Госдуме будут рассматривать законопроект о защите россиян от повышения ставок по ипотеке, который подразумевает фиксацию ежемесячного платежа. То есть законопроект запрещает банкам в одностороннем порядке повышать месячный платеж.

Стоимость ипотечного кредита сильно зависит от рисков. Банк может снизить риски, предложив заемщику накопить большой первоначальный взнос. Однако в кризисный год, когда доходы населения неизбежно падают, сделать это сравнительно трудно. В ипотечном же кредитовании есть механизм снижения рисков – ипотечное страхование, позволяющее гарантировать компенсацию части потерь при возникновении финансовых проблем у заемщика.

В 2013 года был принят законопроект об изменениях в ст. 31 закона "Об ипотеке" в части страхования. То есть, вводится страхование ответственности заемщика по договору займа, передача страховщику рисков, связанных с реализацией залогового имущества, отказ от единовременной уплаты суммы страховки при ипотеке в рамках прохождения договора кредитования. Предложенные изменения повышают эффективность механизма страхования кредитных рисков и делают его реально работающим инструментом.

Развитие указанного вида страхования может предоставить гражданам возможность получения ипотечного кредита с минимальным первоначальным взносом, сниженной процентной ставкой. Это приведет к большей доступности ипотеки. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) провело исследование, которое показало, что снижение начального взноса до 10% позволит 4 из 5 потенциальных заемщиков воспользоваться жилищным кредитом. Практика получения 30% начального взноса, что действует сейчас, удерживает этот показатель на уровне «каждый пятый». <sup>2</sup>

Из вышеизложенного следует, что ипотечный рынок переживает временные трудности, в основном связанные с повышением ключевой ставки ЦБ. Однако целью повышения ключевой ставки была борьба с валютными спекулянтами, а вовсе не ограничение кредитования населения, поэтому это временная вынужденная мера. После стабилизации на валютном рынке стоит ожидать снижения ключевой ставки и нормализации ипотечного рынка.

На данный момент, ключевая ставка уже снижена на два пункта и составляет 15%, что дает надежду на ее дальнейшее снижение, и как следствием, возврата ипотечных ставок в свои пределы.

На сегодняшний день, в Кемерово ситуация с ипотекой двусложная. Проценты по жилищному займу подскочили в среднем до 19%, вместо 12% докризисных. Самая дешевая ипотека у Сбербанка – 13%. Многие банки временно приостановили выдачу ипотечных займов, а многие закрывают филиалы в городах области. Ипотеку получить на много сложнее, да и желание у многих отпадает после ознакомления с новыми ипотечными программами. Однако Кемеровская область всегда славилась своей поддержкой населения. На данный момент действует программа «Социальная ипотека», по которой двадцать четыре категории граждан могут получить жилищный займ на льготных условиях.

В соответствии с действующим законодательством Кемеровской области льготными займами для улучшения жилищных условий могут воспользоваться граждане, нуждающиеся в жилых помещениях, место жительства которых находится на территории Кемеровской области, соответствующие одной из 24 категорий (статья №4 Закона №58-ОЗ от 16.05.2006 г.).

Займы предоставляются гражданам только один раз, имеющим в соответствии с Законом право на их получение, для приобретения в собственность жилых помещений, соответствующих установленным санитарным и техническим требованиям и расположенных на той территории Кемеровской области, на которой находится место жительства граждан.

Льготные бюджетные займы предоставляются на срок до 20 лет (в зависимости от возраста заявителя), с первоначальным взносом (не менее 10% от стоимости приобретаемого жилья) или без первоначального взноса, под процентные ставки: 0; 3 и 5% годовых.

Также на территории области действует закон № 56-ОЗ от 18.07.2002 «О предоставлении и изъятии земельных участков на территории Кемеровской области». Согласно данному закону, 22 категории населения могут бесплатно получить в собственность земельный участок для строительства. С момента действия этого закона (за 2002-2014 годы) под индивидуальное жилищное строительство в области уже предоставлено 42,5 тысячи земельных участков.

Сделать прогнозы на дальнейшее развитие ипотечного рынка на территории Кемеровской области и России в целом довольно затруднительно. Так как очень много факторов влияют на жилищные займы: ужесточение/снятие санкций, рост доллара и евро, поведение ЦБ и изменение ключевой ставки, социальное и геополитическое положение в стране и мире в целом. При стабилизации ситуации, сильных изменений ожидать не стоит. С одной стороны – банкам тяжелее привлекать фонды, и поэтому приходится поднимать ставки по кредитам. Но с другой стороны изменения закона «Об ипотеке» повышает эффективность механизма страхования кредитных рисков и делают его

реально работающим инструментом, что позволяет снизить ставки и уменьшить первоначальный взнос.

Список литературы:

1. [http://rusipoteka.ru/istoria\\_ipoteki/ipoteka\\_istoriya/](http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/ipoteka_istoriya/)  
<http://www.ahml.ru/>
2. Постановление №72 от 03.03.2008 г.
3. Постановление №158 от 31.07.2006 г.