

УДК 336.71:330.131

**ИПОТЕКА В ЭПОХУ ВЫСОКОЙ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ:
РАСЧЕТ РИСКОВ И СТРАТЕГИЯ ВЫЖИВАНИЯ**Карнадуд Вадим Кириллович¹, студент гр.3231401/30001, 3 курсНаучные руководители: Карнадуд О.С.², к.т.н., доцент,Шебукова Анна Сергеевна³, к.э.н., доцент¹ Санкт-Петербургский Политехнический Университет
им. Петра Великого, г. Санкт Петербург,² ФГБОУ ВО «Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева», Центр талантов «Кемерово», г. Кемерово,³ ФГБОУ ВО «Российский государственный гидрометеорологический
университет», г. Санкт-Петербург

Аннотация. В статье рассматриваются риски, связанные с оформлением ипотеки в условиях высокой ключевой ставки Центробанка. Освещаются проблемы ужесточения требований банков к заемщикам, возможность стагнации на рынке недвижимости и возможные макроэкономические угрозы стабильности доходов заемщиков. Анализируются финансовые последствия высокой процентной ставки, которые выражаются в колоссальной переплате и риски будущего роста платежей при выборе плавающей ставки.

Ключевые слова: ипотека, риски, ключевая ставка, финансовая нестабильность.

На сегодняшний день главный инструмент контроля стоимости денег и регулирования инфляции – ключевая ставка Центрального банка. В период ее сохранения на высоком уровне (16% на момент написания статьи) рынок кредитования, и, в частности, ипотека, кардинально меняется. Высокая ставка делает деньги «дорогими» для банков, а они дорого передают их в пользование заемщикам.

Принятие решения об оформлении ипотеки на сегодняшний день – это не просто реализация своих целей и желаний «хочу свою квартиру», а сложнейшая финансовая стратегия по оценке повышенных рисков и своих возможностей [1].

Для начала определим возможные риски: самый очевидный – высокая начальная ставка и огромная переплата по кредиту, далее – рост ставки в будущем для плавающих ставок или коротких фиксаций, ужесточение требований к заемщику и снижение доступности займов, также следует предусмотреть рост безработицы и падение доходов заемщика, возможность стагнации или падение рынка недвижимости. Разберем подробнее каждый из вышеперечисленных рисков.

Самый очевидный риск – это высокая ипотечная ставка и большая переплата по кредиту. На сегодняшний день банковские кредитные предложения по ипотеке стартуют в среднем с 19% годовых для стандартных категорий граждан, не относящихся к IT-сфере, молодым семьям и прочим льготным категориям. Таким образом, при стандартном ипотечном займе в 5 000 000 на 240 месяцев (5 лет) с аннуитетными платежами, получим следующий расчет.

По формуле расчета аннуитетного платежа:

$$X = S \cdot (i \cdot (i + 1)^n / ((i + 1)^n - 1)),$$

где

S – сумма ипотечного кредита,

X – размер ежемесячного платежа,

i – месячная ставка, $i = 0,19 / 12 = 0,016$,

n – срок кредитования, $n = 240$ месяцев.

$$X = 5\,000\,000 \cdot (0,016 \cdot (0,016 + 1)^{240} / ((0,016 + 1)^{240} - 1)).$$

После расчетов получим, что ежемесячный платеж по ипотеке составит $X = 81\,813$ рублей. Рассчитаем объем выплат за весь срок, умножив данный платеж на период займа: $81\,813 \cdot 240 = 19\,635\,120$ рублей. Таким образом переплата по кредиту (выплаты по процентам) составят:

$$19\,635\,120 - 5\,000\,000 = 14\,635\,120 \text{ рублей.}$$

Получается, что за период выплат вы выплатите почти в 4 раза больше (в 3,93 раза), чем сумма, которую вы взяли в кредит. При более реальной ипотечной ставке в 10 процентов вы выплатили бы на 7 миллионов меньше (переплата по кредиту составит около 6,5 миллионов). Сумма в 7 000 000 – это расплата за сегодняшние «дорогие деньги».

Следующий риск – это выбор кредита с плавающей ставкой и ее последующий незапланированный рост. Для потребителей кредитов с такой «плавающей» ставкой или для ипотечных займов с короткой фиксацией ставки, например на 3 – 5 лет, велик риск попасть в затруднительное положение.

Заемщик, рассчитывая на приветственную низкую ставку (как например предложение от Совкомбанка «Приветствие»), оформляет ипотеку на 20 лет с плавающей ставкой, которая складывается из следующих составляющих: ключевая ставка Центрального банка плюс премия Банка-кредитора. Предположим, на момент оформления займа ставка составляет $20,5\% = 5\% + 15,5\%$. Через год ставка может быть как понижена Центральным банком, так и повышена (в случае инфляции). Если Центральный банк поднимает ставку, то банк-кредитор перекладывает этот процент поднятия на заемщика.

Рассмотрим вполне вероятный сценарий при таком риске: центральный банк поднимает ипотечную ставку на 2%, тогда плавающая ставка становится уже 22,5%. И если при начальной ставке в 20,5% ежемесячный платеж

составлял 86 905 рублей, то через год при повышении ставки на оставшуюся сумму долга примерно в 4 980 350 ежемесячный платеж составит уже 94 753 рубля.

Месячная ставка $i = 0,225 / 12 = 0,01875$;

$$X = 4\,980\,350 \cdot (0,01875 \cdot (0,01875 + 1)^{228} / ((0,01875 + 1)^{228} - 1)) = 94753.$$

Это на 9% превышает объем платежа предыдущего года и в абсолютном значении составит 7 845 рублей дополнительно в месяц и почти сто тысяч в год (94 140 рублей). Для семейного бюджета эта сумма немалая и может быть весьма критичной.

Ужесточение требований банками-кредиторами и снижение доступности займов – еще один риск на пути к приобретению собственного жилья в ипотеку [2]. Реально оценивая сегодняшние риски дефолтов и высокий уровень ставки банки-кредиторы минимизируют свои риски и в связи с этим ужесточают требования к заемщикам.

Первое из условий – это первоначальный взнос, зачастую банки выставляют требование внести от 20 до 30 процентов от стоимости жилья, а чтобы получить более низкую процентную ставку – все 40 или 50 процентов. Даже для немолодых семей и специалистов накопить 2-2,5 миллиона на первоначальный взнос за квартиру стоимостью 5 миллионов – это существенное препятствие.

Второе условие – это высокие требования к доходу. Для получения ипотечного займа с ежемесячной выплатой в 80 тысяч, заемщик должен предоставить сведения о «белой» заработной плате в объеме не менее чем в 2,5 раз больше, чем ежемесячный платеж: $80\,000 \cdot 2,5 = 240\,000$ рублей. Такая заработная плата доступна очень немногим, нуждающимся в жилье.

В связи с частичным невыполнением первых двух условий, например, неофициальный или неподтвержденный источник дохода, испорченная кредитная история, небольшие просрочки по имеющимся кредитным продуктам становятся красным флагом для банков и причиной для отказа в займе.

Еще один риск в вопросе получения ипотечного займа – это рост безработицы и падение доходов [3]. Высокая ключевая ставка хоть и является эффективным средством от инфляции, но влечет за собой торможение экономики и как следствие снижению доходов от производств, задержку или замораживание зарплат, сокращение производств в некоторых областях. Поэтому велик риск перейти на сокращенный рабочий день или сокращенную рабочую неделю, потерять работу и быстро (или совсем) не найти соразмерно оплачиваемую. В современных условиях иметь железную уверенность в стабильном заработке и месте работы на ближайшие 20 лет невозможно [4].

Как следствие из вышеописанных рисков возникает следующий – падение или стагнация рынка недвижимости. Из-за высокой ключевой ставки рынок продавца превращается в рынок покупателя – покупатели либо откладывают приобретение жилья до снижения ставок, либо выбирают более дешевое жилье, что снижает спрос на жилье средней и высокой ценовой категории. Данная ситуация приводит к невозможности быстро продать квартиру в случае необходимости (например, переезд) и возникновению «долговой ямы». Долговая яма в данном случае – это невозможность закрыть ипотеку, продав ипотечную квартиру по желаемой стоимости, так как ее цена упала ниже остатка долга, и поэтому полностью погасить кредит средствами от продажи жилья будет невозможно – их будет просто недостаточно.

Таким образом при всех вышеописанных рисках стоит очень хорошо подумать и определить для себя стратегию минимизации рисков, если всё же необходимость в приобретении жилья слишком велика и ипотека неизбежна. Сформулируем несколько правил, которые помогут трезво оценить ситуацию и максимально обезопасить вас от вышеперечисленных ситуаций.

1. Трезвая оценка семейного бюджета. Необходимо планировать платежи с запасом, а не исходя из текущего дохода вашей семьи (например, сегодня родители-пенсионеры еще работают и могут подкидывать определенную сумму на погашение платежей). Используйте правило 40/60 – все ваши кредитные обязательства не должны превышать 40% от доходов.

2. Рассмотрение льготных программ в вашем регионе. Это может быть семейная ипотека (предлагает ставки намного ниже рыночных), сельская ипотека, IT ипотека, единовременная выплата на погашение ипотеки, покупка дома с земельным участком, льготная ипотека многодетным семьям и отдельным социальным категориям – они могут дать существенную скидку и облегчить бремя ежемесячных платежей [5, 6].

3. Необходимо собрать максимальную сумму на первоначальный взнос – чем больше своих средств вы внесете, тем меньше средств придется брать у банка и тем меньше сумма кредита, переплата по нему и ниже ваши риски при падении рынка. Рассмотрите возможность продажи ненужной недвижимости, дорогих вещей, которыми вы не пользуетесь длительное время (дедушкин пустующий гараж, моторная лодка, старый мотоцикл, неиспользуемый дачный участок).

4. До оформления ипотеки обязательно создание «финансовой подушки безопасности», которая будет составлять 6-12 ежемесячных платежей на случай болезни, потери работы и т.п.

5. При выборе ипотечной программы не гонитесь за низкой ставкой, которую вам обещают на первый год, ведь все последующие придется нести финансовую нагрузку, намного превышающую первоначальную. Рассматривайте займ с фиксированной ставкой на весь срок кредитования – это защитит вас от повышения размера платежа в случае увеличения ставки ЦБ. В случае уменьшения ставки в последующем вы сможете подать заявление на рефинансирование вашего займа.

6. Страхование жизни и страховка на случай потери работы в настоящее время является не просто требованием банка-кредитора, а вашей защитой от обстоятельств, которые невозможно спланировать и предугадать.

В заключение можем отметить, что ипотека в современной макроэкономической нестабильности и при нынешней ключевой ставке – это серьезное решение, которое влечет за собой множество рисков. Для принятия данного решения надо четко понимать, готовы ли вы выплатить двойную, вероятнее, тройную стоимость своей ипотечной квартиры в условиях, когда трудоустройство и доходы нестабильны, а стоимость приобретенного жилья может существенно снизиться от первоначальной. Если же вы ответили себе на этот вопрос утвердительно, действуйте стратегически расчётливо: создайте финансовую подушку для первоначального взноса и нескольких платежей на случай форс-мажора, определитесь с ипотечной программой и приготовьтесь к долгой финансовой нагрузке. В ином случае, будет рациональнее отложить эту идею до периода более лояльной монетарной политики ЦБ.

Список литературы:

1. Теоретико-игровая модель выдачи клиенту кредита / И. В. Зайцева, Т. А. Гулай, В. В. Захаров, Н. И. Захарова // Components of Scientific and Technological Progress. – 2023. – № 3(81). – С. 71-75. – EDN НУКОТТ.
2. Мамзина, Т. Ф. Российские методы оценки финансовой устойчивости кредитной организации, их преимущества и недостатки / Т. Ф. Мамзина // Фундаментальные и прикладные научные исследования: вопросы и перспективы развития. Социальное и экономическое развитие В XXI веке. Особенности развития современной науки: актуальные вопросы, открытия и перспективы : материалы III и V Международных научно-практических конференций, Томск, 26 апреля – 05 2019 года. – Томск: ИП Шелистов Денис Александрович (Издательский центр "Quantum"), 2019. – С. 28-33. – EDN SKNBVYX.

3. Зайцева, И. В. Экономико-математическое моделирование рынка труда : монография / И. В. Зайцева ; И. В. Зайцева ; Негос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Северо-Кавказский социальный ин-т". – Ставрополь : Северо-Кавказский социальный ин-т, 2009. – 112 с. – ISBN 978-5-902079-75-0. – EDN QTLNEL.
4. Семенова, Ю. Е. Проблемы самозанятости населения в современной России / Ю. Е. Семенова // Качество науки - качество жизни : Материалы 11-й научно-практической конференции, Санкт-Петербург, 12 апреля 2018 года / Российский государственный гидрометеорологический университет; Межрегиональная общественная организация "Фонд развития культуры". – Санкт-Петербург: ИД ТМБпринта, 2018. – С. 75-77. – EDN XNLKIX.
5. Николаева, Е. А. Математическая модель денежных выплат по страховым полисам обязательного страхования автогражданской ответственности (осаго) / Е. А. Николаева, О. С. Карнадуд, Е. Н. Грибанов // Фундаментальные исследования. – 2017. – № 8-2. – С. 286-291. – EDN ZFDULP.
6. Шебукова, А. С. Региональная политика современной России: проблемы, тенденции и перспективы развития / А. С. Шебукова // Инновации в государственном и муниципальном управлении: опыт решения социальных и экономических проблем : Материалы Всероссийской научно-практической конференции (с международным участием), Томск, 23 апреля 2014 года / Редакционная коллегия: П.Ф. Тарасенко, Л.Г. Смышляева, Н.Д. Шимширт, И.Е. Максимова, Л.Б. Заверткина; Министерство образования и науки Российской Федерации; ФГА ОУВО «Национальный исследовательский Томский государственный университет»; Администрация Томской области. – Томск: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Национальный исследовательский Томский государственный университет, 2014. – С. 219-227. – EDN TGYCFX.