Ипотечное кредитование

Валиева Гульназ Ринатовна

студентка бакалавриата

2 курс факультет Экономика

ФГБОУ ВО «Казанский национальный

Исследовательский технический университет

им. А.Н. Туполева-КАИ»

Лениногорский филиал

научный руководитель

Полюшко Юрий Николаевич

к.э.н., доцент кафедры ЭиМ

Жилищная проблема в России, обострившаяся в условиях перехода к рыночной экономике, вызвала потребность в новых научных подходах к ее решению. Важным изменением государственной жилищной политики стала ориентация на развитие ипотечного кредитования. Тем самым государственная жилищная политика приобрела существенно большую социальную базу, поскольку благодаря ипотеке улучшение жилищных условий стало возможным для широких слоев населения, и, прежде всего среднего класса.

Ипотечное кредитование является одним из перспективных направлений развития банковского кредитования, поскольку ипотека представляет собой важнейший инструмент, усиливающий обеспечение кредита. Особое значение этот момент имеет для нашей страны, экономика которой до сих пор отличается довольно высокой степенью риска и неопределенности. Обеспеченные кредиты являются безопасными для банков, так как при их невозврате банк реализует залог и возвращает свои средства. Таким образом, ипотечное кредитование имеет большое значение непосредственно для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы страны.

Таким образом, исследование механизма ипотечного кредитования на сегодняшний день, достаточно актуально. Ведь помимо экономической роли, ипотечное кредитование выполняет еще немаловажные социальные функции.

Ипотека зародилась в Древней Греции. Толчком к его появлению послужило то обстоятельство, что в 621 году до н. э. правитель Драконт ввел порядок, согласно которому посягательства на частную собственность сурово карались [1]. Результатом развития отношений по поводу собственности и установлению гласности, в начале VI века до н.э. стало появление термина «ипотека». Данное понятие в обиход было введено архонтом Солоном. Солон в 594 до н.э. узаконил обычай, суть которого заключалась в следующем: долг переводился с личной ответственности в имущественную [2]. Именно с этого момента на пограничной меже имения должника устанавливался столб, получивший название ипотека (от греч. hypotheca – подпорка, подставка), на которой отмечались все долги собственника имущества.

Одним из ключевых факторов при поиске [самой выгодной ипотеки](http://www.ipoteka-legko.ru/polezno/samaya-vygodnaya-ipoteka-kak-vygodno-vzyat-ipoteku.html) является размер процентной ставки. Процентная ставка по ипотеке означает величину процентов, которые заемщик будет обязан выплатить за пользование заемными средствами банка. Очевидно, что чем выше ее величина, тем больше будет размер переплаты, которую совершит заемщик по окончанию срока кредита.

Существует ряд факторов, которые оказывают существенное влияние на размер процентной ставки по ипотеке, приводя к ее увеличению или уменьшению. К таким факторам относятся:

1. Размер первоначального взноса. Чем большим количеством собственных сбережений обладает заемщик, тем ниже риски для кредитующего его банка и процентная ставка, под которую банк будет готов его кредитовать. Заемщик, решивший [взять ипотеку без первоначального взноса](http://www.ipoteka-legko.ru/polezno/kak-vzyat-ipoteku-bez-pervonachalnogo-vznosa.html), должен быть готов к тому, что ставка по такому кредиту будет максимальной;

2. Валюта кредита. Традиционно процентные ставки по иностранной валюте будут несколько ниже, чем по рублевым займам.

3. Рынок недвижимости, на котором планируется приобретение жилья. Ввиду того, что сроки сдачи строящейся недвижимости постоянно откладываются, а также высокой вероятности строящегося жилья превратится в долгострой, размер процентной ставки при кредитовании такого жилья будет выше, чем при покупке недвижимости на вторичном рынке.

4. Способ подтверждения доходов заемщика. Сегодня многие банки готовы принимать для учета платежеспособности потенциального заемщика не только официальные документы, но и справки от его работодателя в свободной форме. Однако величина процентной ставки по ипотеке при подтверждении дохода таким способом будет выше.

5. Срок предоставления кредита. Как правило, заемщикам, выбравшим наиболее длительный срок кредитования, банки предлагают более высокую процентную ставку [4].

На сегодняшний день снижение ставки по ипотеке возможно в случае появления каких-то совместных программ с застройщиками, комплексных решений, уверен директор офиса продаж «БКС Брокер» Вячеслав Абрамов. С 1 июля 2019 года, напоминает он, отменяется ДДУ (договор долевого участия), это означает, что денежные средства будут находиться в распоряжении банков, в результате чего могут появиться новые инструменты и механизмы для снижения ставок.

Чисто теоретическая возможность понизить ипотечную ставку у банков существует, однако на практике осуществить такое предложение Госдумы будет непросто, полагает, в свою очередь, генеральный директор "Иволга Капитал" Андрей Хохрин. Для этого должны совпасть несколько условий. В первую очередь, говорит он, естественно, должна быть налажена и стабилизирована общая экономическая картина в стране.

Во-вторых, продолжает эксперт, общему снижению ипотечной ставки сегодня мешает сверхвысокая закредитованность населения. Риски роста этого показателя сдерживают понижение ипотечной ставки. Также на затруднение снижения ставки по ипотеке влияет и инфляция, которая в 2019 году до сих пор не стабилизировалась. Четвёртый аспект, из-за которого банкам будет трудно снизить процент по ипотекам, заключается в том, что в прошедший год банки уже снизили его с 12% до 9,5%, тем самым исчерпав в кратко- и даже среднесрочной перспективе такую возможность. Вероятнее всего, считает Андрей Хохрин, новые снижения по ипотечным ставках ждут россиян лишь в 2020 году [3].

Список источников:

1. Про ипотеку и этапы развития // Ипотечный путеводитель [Электронный ресурс]. – 2010
2. Глушаченко, С.Б., Смирнова, К.В. Институт ипотеки в Древнем мире // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011.
3. <https://expert.ru/2019/05/13/ipoteka/>
4. <http://www.ipoteka-legko.ru/novichkam/procentnaya-stavka-po-ipoteke/>