

Zhivaeva A. A. Golubeva.S.A.

**Keywords:** *arrears, MDM-Bank loan operation.*

*This work is devoted to solving the problem of overdue debts in Russia. In the study of the trends identified in the weakening of negative factors.*

**УДК 657**

## **ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ.**

*М. А. Жирнова, 4 курс, экономический факультет  
Научный руководитель – Т. В. Филичкина,  
кандидат экономических наук, доцент  
ФГОУ ВПО «Ульяновская государственная  
сельскохозяйственная академия»*

*Ключевые слова: Ипотечное кредитование, процентная ставка, ипотека, кредит, ставка рефинансирования, банк, недвижимость.*

*В статье рассматривается ипотечное кредитование в России и за рубежом. Приведены основные условия кредитования в России, а также сравниваются условия получения ипотечного кредита в различных странах.*

*Рассматриваются базовые программы жилищного кредитования в Сбербанке.*

Ипотечное кредитование – это предоставление частным лицам долгосрочных кредитов на покупку жилья под залог самого приобретаемого жилья. Для того чтобы ипотека могла осуществляться, необходимо соблюдение как минимум трех условий. Должны иметься, во-первых, долгосрочные финансовые ресурсы, которые можно предоставлять клиентам в виде кредитов; во-вторых, потенциальные клиенты, способные подтвердить, что их доходы достаточны для погашения кредита; и наконец, юридическая возможность использования жилья в качестве залога. Если хотя бы одно из этих условий не выполняется, массовая ипотека невозможна: давать ипотечные кредиты либо не из чего, либо некому, либо не подо что. Сегодня в России толком не выполняется ни одно из перечисленных условий.

Рассмотрим сначала ситуацию с обеспечением ипотечного кредита. Как уже было сказано, этим обеспечением должна быть сама покупаемая квартира. Если это так, то в случае необходимости банк должен иметь возможность выселить оттуда заемщика, а квартиру продать. Считается, что возможность выселить заемщика в нашей стране гарантирована Законом об ипотеке, который действует с июля 1998 г. В этом законе сказано, что заемщика и членов его семьи можно выселить при условии, что они “дали до заключения договора об ипотеке, а если они были вселены в жилой дом или квартиру позже – до их вселения нотариально удостоверенное обязательство освободить заложенный жилой дом или квартиру в случае обращения на него взыскания”

Понято, что это положение не работает. Вынудить заемщика и членов его семьи подписать такое обязательство до выдачи кредита не представляет особых проблем, но как получить такое обязательство от вновь вселяемых людей? А если заемщик на суде скажет, что его действительно вынудили подписать какую-то бумажку, но жить ему негде? Станет ли суд в этом случае нарушать конституционное право гражданина на жилище? Тем более если вспомнить, что выселение несовершеннолетних членов семьи возможно только с согласия органов опеки, которые согласия на выселение ребенка на улицу никогда не дадут.

Эту проблему предполагают обходить, создавая специальный резервный фонд жилья для отселения неплатежеспособных клиентов. Однако если такое жилье не будет соответствовать жилищным нормам, то отселить в него никого не удастся, а если будет, то граждане станут брать ипотечные кредиты именно с целью объявить себя неплатежеспособными и бесплатно получить квартиру из резервного фонда.

В России процентные ставки по ипотечным кредитам заметно выше, чем за рубежом. Так, по данным АИЖК (агентство по ипотечному жилищному кредитованию), средневзвешенная фиксированная ставка предложения в рублях находится на уровне 17,03%, в долларах – на уровне 13,89%. Для сравнения, в США ставка колеблется в пределах 4,5-6%, в Канаде – 3,6-6,2%, во Франции – 3,75-4%, в Великобритании – 1,89 – 7,69%, в Испании, Италии, Германии - 4-5%, в Греции - 6,25%, в Португалии - от 2,75%, на Кипре – 4,25%.

В Великобритании в настоящее время средняя ставка по ипотечным кредитам находится на уровне 4% (для Великобритании текущий уровень процентной ставки по ипотечным кредитам является фактически историческим минимумом, который был достигнут за счет рекордного снижения Банком Англии ставки рефинансирования (сейчас она составляет менее 1%). Для сравнения в России ставка рефинансирования ЦБ

РФ находится в настоящее время на уровне 8,25%) годовых, тогда как средняя ставка по ипотечным кредитам в иностранной валюте в России находится на уровне порядка 12% годовых, в рублях – порядка 14% годовых (по данным ЦБ РФ).

Заметим, что текущие ставки по кредитам в России соответствуют тому уровню ставок, который наблюдался в Великобритании в начале 90-х годов. Возможно, Россия дойдет до этого уровня ставок только через 20 лет, хотя и наше правительство прилагает все усилия, чтобы снизить процентные ставки до 8% в ближайшие годы.

Причиной низких ипотечных ставок за рубежом является тот факт, что европейские банки могут сами финансировать свою деятельность в долгосрочной перспективе, выпуская облигации со сроком, соответствующим их потребностям. В России же ипотечный сегмент развивается недавно, и у нас нет долгосрочных инструментов.

Интересен тот факт, что за рубежом абсолютное большинство сделок по купле-продаже недвижимости осуществляется с помощью ипотеки, включая элитный сегмент. Причем к ипотеке прибегают не только местные, но и зарубежные покупатели. Например, в Великобритании, приехавшие в страну по программам HSMP или «Инвестор» нерезиденты могут получить ипотечный кредит. За рассмотрение кредитной заявки банки берут 0,5-1,5% от суммы займа. Необходимо оплатить услуги ипотечного консультанта, оценщика и страховой компании. Размер ипотечного кредита может достигать до 85% от общей стоимости объекта. Условия кредитования для нерезидентов: ипотека на срок до 25-30 лет; первоначальный взнос – 30%; процент за пользование кредитом – Libor + 1,5-1,8%. Подтверждение о получении кредитования выдается не ранее чем за 3-6 месяцев до момента окончания строительства объекта.

Что еще интересно, если в России для получения кредита необходимо предоставлять много документов, то на западе достаточно иметь официальный подтвержденный доход, а также желательно иметь какие-то дополнительные гарантии - подтверждение положительной кредитной истории из какого-либо банка, наличие других активов (недвижимости и т.д.) в РФ или других странах.

Стоит отметить, что банки выдают ипотечные кредиты под залог недвижимости. Соответственно, банк в Лондоне может выдать нерезиденту ипотечный кредит на покупку недвижимости в Великобритании, а не в России, как многие думают

На сегодняшний день наиболее стабильны рынки ипотечного кредитования Франции, Португалии, Испании, Кипра - здесь созданы прекрасные условия для кредитования иностранных покупателей, хотя не-

которые ограничения на размер и срок кредита в этих странах все же существуют. Например, в настоящее время из-за кризиса существуют ограничения на получение ипотечного кредита в Греции для иностранцев. Практически все банки этого государства для уменьшения своих рисков увеличивают процентные ставки по кредитам и сокращают размеры выдаваемых сумм. Максимальная ставка по фиксированному кредиту сроком на 15 лет за прошедший месяц выросла на 0,75 пункта и сейчас составляет 6,25% годовых.

Заметим, что по такому же пути, как и в Греции, российские банки пошли с началом финансового кризиса - ставки по ипотеке пошли вверх в то время, как во многих странах наоборот кризис сделал ипотеку еще более доступной – базовые процентные ставки во многих странах находятся на беспрецедентно низком уровне.

Сбербанк России предлагает населению три базовые программы жилищного кредитования:

- **Приобретение готового жилья** – на приобретение жилья под залог кредитуемого или иного жилого помещения (процентная ставка 14%);
- **Приобретение строящегося жилья** – на инвестирование строительства жилья под залог кредитуемого или иного жилого помещения (процентная ставка 14%);
- **Строительство жилого дома** – на строительство жилого дома под залог кредитуемого жилого дома или иного жилого помещения. (процентная ставка 14,5%);

С начала 2012 года по жилищным кредитам в Сбербанке действуют следующие условия:

- Сроки оформления кредитов - до 30 лет.
- Минимальная сумма кредита - 300 000 рублей (10 000 долларов США или 7 000 евро).
- Максимальная сумма кредита по базовым программам - Не более 85 % договорной или оценочной стоимости (берется меньшая).
- В залог принимается кредитуемое или иное жилого помещение. По усмотрению Сбербанка принимаются и другие виды обеспечения.

Давайте рассмотрим пример и посмотрим, в какую сумму обойдется покупателю квартира, оформленная по программе «Кредит на недвижимость» Сбербанка России? Допустим, что физические лица — работник предприятия, являющегося участником « зарплатного » проекта, со среднемесячной зарплатой в 35 000,00 руб.

Согласно расчета получается, что:

- Возможная сумма кредита - 1 953 320.13 руб
- кредит на приобретение готового жилья оформлен на 15 лет
- процентная ставка – 12.4 % «годовых»
- ежемесячный аннуитетный платеж составит – 23 948.13 руб руб.
- сумма процентов за 15 лет – 2 357 342.96 руб.

Итого за 15 лет клиент Сбербанка России выплатит банку 4 310 663,09. Квартира – по цене двух квартир! Да уж – еще пока дороговато. Хорошо хоть комиссии по кредиту сейчас отсутствуют!

### **Итог**

Если мы хотим, чтобы у нас была сформирована реальная система ипотеки, а не постоянно балансирующая на грани фола грубая пародия на западные модели, необходимо создать для этого специальные условия. В первую очередь ипотеку необходимо обеспечить источниками финансовых ресурсов.

При этом надо отдавать себе отчет, что наличие источников финансовых ресурсов всех проблем не решит. Реально ипотека сможет развиваться только тогда, когда помимо возможности выдать деньги у кредитных организаций появится уверенность в том, что эти деньги они смогут получить обратно. Иными словами, когда будет наконец решена проблема использования жилья в качестве залога, то есть появится реальная возможность выселения неплатежеспособных заемщиков. Пока это не станет четко отработанной рутинной процедурой, ипотечное кредитование останется высокорискованным бизнесом.

Кроме того, ипотека не станет массовой, пока не вырастет реальная кредитоспособность населения. Это означает не только то, что должны увеличиться доходы граждан, но и то, что в стране должны сократиться темпы инфляции. В противном случае рост цен будет постоянно уменьшать ту долю заработка, которую заемщик не тратит на повседневные нужды и может направлять в погашение кредита

Все граждане России могут рассчитывать на ипотечный кредит за рубежом под 4-5% годовых при размере первоначального взноса 40-50% от стоимости приобретаемого жилья, если недвижимость будет приобретаться на территории той страны, где берется кредит, как было выше сказано.

Но из-за кризиса в еврозоне, получение кредитов под европейские ставки маловероятны в ближайшем будущем. Зарубежные банки не готовы к финансированию российских покупок по двум основным причинам. Первая связана с трудностями в оценке недвижимости и прогноза

дальнейшей ее стоимости. Вторая связана с высокими рисками «невозвратов», которые, по мнению банков, превышают предлагаемые 4% за рубежом с невозможностью юридического инструментального оформления залога этой недвижимости на территории России. Но, в случае, если гражданин РФ, имеет недвижимость, к примеру, на Кипре и у него есть Титул Собственности на нее, то он может заложить эту недвижимость и получить до 60% от ее стоимости в кредит, а полученные средства может инвестировать в России.

### *Библиографический список:*

1. Афолина А.В. Все об ипотеке. Получение и возврат кредита. - М.: Академия, 2008
2. Кириенко А.А. Ипотека в вопросах и ответах. – М.: Экономист, 2007.
3. Основы ипотечного кредитования / под ред. Н.Б. Косарева. - М.: ИНФРА-М, 2007.

## **MORTGAGE LENDING IN RUSSIA AND ABROAD**

*Zhirnova M.A, Filichkina T.V*

*The article deals with mortgage lending in Russia and abroad. The main credit conditions in Russia, as well as compare the conditions for obtaining a mortgage loan in different countries. Covers the basic program of housing credit in the Savings Bank.*

**УДК 631**

## **ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБОРОТНЫХ СРЕДСТВ В ОАО «АГРОФИРМА «СТАРОМАЙНСКАЯ»**

*Жирнова С.А. студентка 4 курса экономического факультета  
специальность «Экономика и управление на предприятии АПК»  
Научный руководитель - Сушкова Т.Ю., доктор  
экономических наук, профессор  
ФГБОУ ВПО «Ульяновская государственная  
сельскохозяйственная академия»*

*Ключевые слова: оборотные средства, эффективность, источники формирования, ресурсы, запасы, оборачиваемость.*