

Развитие ипотечного кредитования на примере г. Москвы

Савченко Вероника Сергеевна

Студент

Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова,

Социологический факультет, Москва, Россия

E-mail: nika_savchenko@mail.ru

В последние несколько лет в России активно развивается система ипотечного кредитования. Для большинства семей данное явление является единственным способом для улучшения своих жилищных условий. Кроме того, следует так же рассматривать и социально-демографическую проблему. Ведь большинство разводов и отказ от детей являются следствиями жилищной проблемы. Однако, до последнего времени получение ипотечного кредитования было связано со многими трудностями. Каково же состояние современной ипотечной системы?

Для ответа на этот вопрос, прежде всего, рассмотрим понятие ипотечного кредита. Ипотечный кредит — долгосрочные ссуды, предоставляемые банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, сооружений. Ипотечный жилищный кредит позволяет заемщику получить в пользование жилье, оплатив относительно небольшую часть стоимости долга банку и внося процент за предоставленный кредит. Однако при этом собственником жилья остается банк вплоть до полного возврата кредита, в связи с чем оно становится объектом залога. При невозможности возврата ипотечного жилищного кредита заемщик вынужден освободить жилье, но ему возвращается оплаченная часть ипотечного кредита без возврата выплаченных ранее процентов.

Основные виды ипотечного кредита следующие: 1) ипотека первичного жилья; 2) ипотека вторичного жилья; 3) ипотека строящегося жилья; 4) ипотека элитного жилья; 5) ипотека загородной недвижимости; 6) ипотека земли и земельных участков.[1]

Система ипотечного кредитования в России начала развиваться с 1990 года. Этот период отличается высокими процентными ставками за предоставление кредита банками. С 1997 г. начинается новый этап развития ипотечного кредитования в России. Создается ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" основная цель которого обеспечение устойчивости, ликвидности, конкуренции и инновационного развития рынка жилищного финансирования с целью повышения доступности жилья для населения России. Агентство разработало и внедрило двухуровневую систему ипотечного кредитования. Первый уровень - банки и некредитные организации, выступающие первичными кредиторами, предоставляют населению ипотечные кредиты (займы). Второй уровень - Агентство выкупает (рефинансирует) права требования по ипотечным кредитам (займам), выданные его партнерами - банками и некредитными организациями по единым Стандартам.[2]

С 2000 года государство начинает внедрять программы по поддержке населения в жилищной сфере. Например, процентная ставка по кредитованию снизилась до 18%. Программа «Жилище» очертила круг лиц, которые могут использовать льготы по ипотеке. К началу 2008 года наблюдается рост объема выданных ипотечных кредитов до 650 млрд. рублей. Однако, кризис 2008г. замедляет темпы развития данной сферы.

В 2009 году Премьер-министр РФ Владимир Путин говорил о необходимости добиваться снижения ставки по ипотечным кредитам.. Объем запланированных ипотечных кредитов на 2011 год составлял 540-580 млрд. рублей. Максимальный же объем выданных ипотечных кредитов, был в 2008 году, когда было выдано 650 млрд. рублей. По мнению Премьера, к этому объему Россия должна вернуться к 2012 году.[5]

После 2008г. произошел ряд нововведений, благодаря которым стало возможно использовать «Материнский капитал» для ипотечного кредитования. В конце февраля 2012 года В.В. Путин объявил о ближайших планах Правительства РФ: с апреля ипотечные кредиты в России будут предназначены исключительно для покупки квартир в новостройках. Это поддержит жилищное строительство и стимулирует запуск новых строек. Кроме того, предполагается ограничить максимальный размер стандартного кредита под покупку жилья: для регионов до 3 млн руб., а для Москвы и Санкт-Петербурга - 8 млн руб. при первоначальном взносе не более 20% стоимости квартир.[4]

Тем не менее, на данный момент процесс получения ипотечного кредита очень сложен. Это проявляется в механизме получения кредита и требуемых для предоставления документов. Перечень документов, требуемых для предоставления ипотечного кредита, может различаться в различных банках, наиболее общий и полный список предоставляется на сайте АИЖК. В зависимости от вида кредита и кредитных условий количество требуемых документов может достигать до 55 пунктов.

Таким образом, получение кредита является весьма сложной и затратной процедурой. Ведь помимо стоимости самого жилья и банковской процентной ставки, следует учитывать и страховые отчисления, которые в зависимости от ситуации могут достигать до 50%.

Относительно прогнозов в области ипотечного кредитования ситуация остается неясной. На этот вопрос существуют две точки зрения: ипотека усилиями властей и дальше делается более привлекательной и либеральной, и, напротив, макроэкономические проблемы приведут к ухудшению условий по кредитам.[3] Тем не менее, во многом исход зависит от устойчивости экономической системы нашей страны, а также от поставленных приоритетов национального развития.

Литература

1. ФЗ «об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998
2. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию : <http://www.ahml.ru/>
3. Индикаторы рынка недвижимости: <http://www.irn.ru>
4. Интерфакс: <http://www.ifx.ru>
5. РИА «Новости»: <http://ria.ru>