

**Особенности ипотечного кредитования в современных условиях  
экономики**

*Гудкова О.В., к.э.н., старший преподаватель  
Перькова А.А., студентка кафедры “Таможенное дело и маркетинг”  
ФГБОУ ВО «Брянский государственный университет им. ак. И.Г.  
Петровского»  
e-mail: perkova\_aa97@mail.ru  
Россия, Брянск*

**Аннотация:** в настоящее время все большее внимание уделяется процессам, связанным с кредитами. Именно поэтому в представленной статье проведен анализ актуального вопроса ипотечного кредитования. Методология исследования – анализ научной литературы по заданной проблеме, а также практического отечественного опыта.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, кредит, риск, страхование, банк, банковская деятельность.

В настоящее время, на территории Российской Федерации достаточно низкий уровень обеспеченности населения собственным жильём. Это обстоятельство объясняется тем, что стоимость на недвижимость является слишком высокой для среднестатистического гражданина и продолжает стремительно расти (в особенности, в крупных городах) [2]. В таком случае, многие прибегают к услугам ипотечного кредитования, так как подобный заем предоставляет возможность получения всей суммы, необходимой на покупку недвижимости, сразу.

Таким образом, можно приобрести жильё и выплачивать его стоимость частями на протяжении длительного периода (необходимо отметить, что это самая долгосрочная разновидность кредитования), что делает покупку собственной недвижимости более доступной для населения. Каковы же преимущества и недостатки ипотечного кредитования существуют в настоящий момент?

Важно отметить, что ипотечная недвижимость подлежит ежегодному страхованию в обязательном порядке. Также, банк может обязать заёмщика застраховать себя. Таким образом, кредитная организация снижает собственные риски потери выданных средств и обеспечивает себе дополнительные гарантии полного погашения долга (страховая компания возместит убытки в предусмотренных договором случаях). Соответственно, это влечёт за собой дополнительные расходы. Все расходы по страхованию возлагаются на заёмщика. При этом, он также выплачивает ежемесячные проценты по кредиту. Помимо этого, возможны дополнительные комиссии за оформление договора, юридическое сопровождение при заключении сделки и т.д. [3]. Соответственно, можно сделать вывод, что итоговая сумма ипотечного

кредита будет значительно превышать реальную стоимость приобретаемого жилья. Оформить ипотеку можно на срок до 30 лет. Однако, предварительно необходимо получить одобрение на кредитование у банка.

По каким критериям банк определяет целесообразность выдачи ипотечного кредита каждому отдельному лицу? Среди них выделяют следующие:

- возраст (согласно статистике, наиболее часто ипотечный кредит выдают лицам в возрасте от 25 до 35 лет);
- кредитная история (при этом, отсутствие кредитной истории также может стать причиной отказа в выдаче ипотеки, так как банк не сможет проанализировать степень надёжности и платежеспособности заёмщика);
- наличие постоянной работы и общий ежемесячный доход;
- рекомендации поручителей [1].

Ипотечный кредит невозможно оформить без выплаты первоначального взноса. Его размер может варьироваться в зависимости от требований банка и срока, на который будет оформляться ипотека. В среднем, кредитор запрашивает 15-25% от полной стоимости приобретаемой недвижимости. Стоит отметить, что размер первого взноса прямо пропорционален устанавливаемой банком процентной ставке (чем он больше, тем более низкие проценты будет необходимо выплачивать в дальнейшем). Целесообразность выплаты первоначального взноса объясняется тем, что таким образом банк получит возможность подтверждения платежеспособности клиента. Сумма первого взноса достаточно крупная, поэтому часто для его погашения используют материнский капитал, берут заем под залог ценного имущества или оформляют предварительный кредит на потребительские нужды.

Для быстрого оформления ипотечного кредита, необходимо заранее подготовить стандартный для таких сделок пакет документов. Он включает в себя:

- паспорт, а также, документы с информацией о составе семьи;
- документы, подтверждающие стабильное трудоустройство и доход;
- документы, подтверждающие собственность на имеющиеся у заёмщика материальные ценности (недвижимость, транспортное средство, ценные бумаги и т.д.);

Каждый банк устанавливает индивидуальные требования в отношении предоставляемого пакета документов. Поэтому, предварительно стоит их уточнить и подготовить, так как это в значительной степени влияет на продолжительность процедуры кредитования [4].

При оформлении ипотечного кредита, помимо первого взноса, банк должен получить ценный залог (на случай недобросовестности заёмщика).

Как правило, им становится недвижимость, приобретённая на средства, выданные в кредит. Также, залогом может быть уже имеющаяся

недвижимость, земельный участок или нежилое помещение (к примеру, склад, находящийся в собственности заёмщика).

Стоит отметить, что ипотечные кредиты могут выдаваться не только на приобретение уже готового жилья. Их могут оформить также застройщики.

Стороны договора об ипотечном кредитовании (банк или другая кредитующая организация и заёмщик) имеют права, так и ряд обязательств. К примеру, заёмщик должен согласовывать с кредитором обмен ипотечной недвижимости на другую, её сдачу в аренду или осуществление перепланировки. Право на пользование недвижимостью заёмщик получает сразу после оформления ипотечного кредита и её приобретения. Подобные нюансы подробно отражаются в договоре об ипотечном кредитовании. В случае нарушения оглашённых условий, к стороне-нарушителю могут быть применены определённые санкции.

Что касается уровня дохода, при котором возможно одобрение ипотечного кредита, то в этом аспекте у каждого банка также применяется собственная политика кредитования. Как правило, сумма ежемесячного ипотечного взноса не должна превышать 40-45% от суммарного денежного дохода заёмщика. После полного погашения ипотечного кредита, собственник жилья имеет возможность получения налогового вычета. Таким образом, он может вернуть часть средств, выплаченных в качестве процентов по займу. Также, существуют социальные программы, участники которых получают государственную помощь в выплате ипотеки. Государство может возместить заёмщику часть расходов на погашение займа. Однако, участниками подобных программ могут стать только определённые группы населения (к примеру, многодетные или молодые семьи, государственные служащие, участники военных действий и т.д.) [5].

Таким образом, взятие ипотечного кредита является достаточно распространённым способом решения квартирного вопроса. Большая часть населения Российской Федерации не имеет возможности приобретения жилья за собственные средства, это объясняется его достаточно высокой стоимостью (в зависимости от региона). К примеру, недвижимость в России является одной из самой дорогостоящих в Европе. Соответственно, многие считают целесообразным оформление ипотечного кредита. На сегодняшний день, множество банков предоставляют такую услугу. Заёмщик имеет возможность проведения анализа имеющихся предложений и выбора наиболее выгодного из них. Ипотечное кредитование имеет как определённые преимущества (долгосрочность выплаты кредита, страхование жилья), так и недостатки (достаточно высокие процентные ставки, ограниченный спектр прав распоряжения недвижимостью до полного погашения займа). Итоговая стоимость ипотечного жилья может значительно превышать его реальную цену, однако, достаточно часто, в современных реалиях, такой способ приобретения недвижимости является единственным подходящим для среднестатистических граждан.

Список литературы:

1. Гудкова О.В., Дедова О.В., Ермакова Л.В. Правовое и экономическое регулирование потребительского кредитования в Российской Федерации // Брянск, 2016.

2. Гудкова О.В., Дедова О.В., Ермакова Л.В. Состояние ипотечного кредитования в России // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2017. № 4-3. С. 561-566.

3. Гудкова О.В., Дворецкая Ю.А., Ермакова Л.В. Анализ банковского сектора Брянской области // Russian Economic Bulletin. 2019. Т. 2. № 2. С. 4-13.

4. Гудкова О.В., Ермакова Л.В., Ковалева Н.Н., Мельгуй А.Э. Развитие инновационных технологий на рынке банковских услуг // Евразийский юридический журнал. 2016. № 9 (100). С. 319-321.

5. Ермакова Л.В., Гудкова О.В., Дворецкая Ю.А. Инновационные технологии на рынке банковских услуг // Бюллетень науки и практики. 2018. Т. 4. № 5. С. 424-429.

Контактный телефон +79997051949