

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ И США: УСЛОВИЯ, СХОДСТВА И РАЗЛИЧИЯ

С.А. Полунина, Е.Л. Александрова

Томский политехнический университет, г. Томск

E-mail: dmj337@gmail.com

Научный руководитель: Дукарт С.А., канд. ист. наук, доцент

В наши дни ипотечное кредитование популярно во многих странах мира. Многие взрослые люди хоть раз задумывались о возможностях использования данного банковского продукта. У ипотеки, как и у других форм кредитования, есть свои плюсы и минусы, хотя люди, задумываясь о приобретении собственного жилья, все же останавливаются на выборе ипотечного кредитования. Сравнивая же условия получения ипотечного кредита у нас в России и в США, можно найти множество сходств, а некоторые различия при анализе покажут, что в США ипотечное кредитование более выгодное и удобное для населения.

По мере развития в России банковского сектора большую популярность приобрели ипотечные кредиты. В этой статье мы рассмотрим понятие ипотеки, ее плюсы и минусы, а так же сравним особенности ипотечного кредитования в России и США.

Для начала нам необходимо разобраться, что же такое ипотека. Ипотека – одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счёт реализации данного имущества.

Кредит выдаётся обычно на длительный срок, наиболее популярными являются сроки на 10, 15 и 20 лет, хотя банками предлагаются сроки от 5 до 50 лет. Процентная ставка по ипотечному кредиту, как правило, ниже, чем по другим видам кредитов, особенно это связано с низкой оценкой рисков, которой могут способствовать: низкое соотношение суммы кредита и оценочной стоимости недвижимости, ликвидность и прочие причины. Можно заметить, что банк выдвигает к заёмщику ипотечного кредита менее жёсткие требования, чем при других видах кредитования, тем не менее, обычной практикой является проверка дохода, требование страхования залога, проверка оценки недвижимости аккредитованными оценщиками, иногда проверка непрерывного стажа работы и прочие действия, повышающие безопасность сделки. Погашение ипотечного кредита часто осуществляется аннуитентными платежами, то есть равными по сумме ежемесячными платежами.

Итак, выделим основные отличия ипотечного кредитования от других видов кредитов[1,2]:

- как правило, проценты по ипотечным кредитам ниже, чем в других кредитных предложениях;
- ипотека выдается на довольно длительный срок от 5 до 50 лет;
- требуется предоставление в банк внушительного пакета документов, как для оценки платежеспособности, так для проверки объекта ипотеки на юридическую чистоту;
- практически все ипотечные программы предусматривают страхование жизни и работоспособности заемщика, а также объекта ипотеки;
- банки предъявляют довольно строгие требования к клиенту и т.д.

Несмотря на строгие правила оформления, ипотека в настоящие дни пользуется огромной популярностью. Это вызвано тем, что цена на недвижимость на сегодняшний день не позволяет подавляющему большинству людей обзавестись собственным жильем. Накопить на покупку квартиры или дома сейчас довольно таки проблематично, поскольку со временем инфляция «съедает» часть накопленных средств. Кроме того, иметь свою квартиру и жить в ней хочется уже сейчас, а накопление средств на его покупку может занять долгие годы. Решением всех этих проблем является ипотека. Итак, какие же преимущества имеет ипотека для заемщика?

Плюсы ипотеки[2]:

- Возможность заселиться в новое жилье сразу;

Это, пожалуй, самое главное преимущество ипотеки, которое, по нашему мнению, перевешивает все ее недостатки. Множество людей, которые не имеют собственного жилья, могут позволить себе только мечтать об этом. Ипотечный кредит молодым семьям необходим как никому другому, поскольку молодые семьи только начинают строить совместную жизнь, а следовательно еще не имеют возможностей приобрести собственное жилье. А накопить необходимую сумму им очень сложно из-за того, что повседневные расходы семьи, а особенно, в которой есть маленькие дети, отнимают значительную часть семейного дохода. Так же ипотека удобна тем людям, которые решили переехать в города, ведь в деревнях стоимость жилья намного ниже, а заработные платы настолько малы, что жилье в городе можно копить всю жизнь.

- Длительный срок кредитования;

На наш взгляд это один из важнейших факторов, которые подталкивают человека к взятию ипотечного кредита. Дело в том, что за счет большого периода, на который выдается займ, ежемесячные платежи не так сильно «ударяют» по бюджету семьи заемщика. Несмотря на то, что сумма, выдаваемая в кредит, как правило, довольно велика, ежемесячный платеж не превышает 25-30% от совокупного дохода семьи (некоторые банки предъявляют к заемщику такое требование, чтобы ежемесячный платеж не превышал 25% дохода семьи).

Так же платежи по ипотеке схожи с ежемесячными платежами по аренде жилья. Но заемщика радует та мысль, что он ежемесячно платит за то, чтобы это жилье в итоге стало его собственным, а не просто отдает эти деньги владельцу жилья. Более того, со временем доход семьи увеличивается (а в благополучных семьях это неизбежно), а платеж по ипотеке уменьшается (ведь каждый месяц сумма займа немалым образом уменьшается и процент за пользование ею соответственно тоже).

- Участие в государственных социальных программах;

Наше государство стремится заботиться о некоторых категориях граждан, предоставляя им возможность за бюджетный счет получать ипотечные займы на более выгодных условиях. В частности это: молодые семьи, молодые учителя, молодые ученые, военнослужащие и т.п. В государственном бюджете заложены определенные суммы, которые будут направлены на обеспечение льготников жильем, однако купить за государственный счет жилье всем, кто этого заслуживает просто невозможно. А благодаря сотрудничеству с банками в части выдачи ипотечных кредитов, государство может помочь обрести свое жилье несравнимо большему количеству льготников.

- Возможность инвестирования;

Для некоторых людей ипотечный кредит – это возможность выгодно вкладывать излишки денежных средств. Цена недвижимости постоянно растет, причем с катастрофической скоростью, рост темпов инфляции «сжирает» стоимость денег, так что вариант с накоплением «отпадает», соответственно - покупка квартиры при помощи ипотечного кредита – это грамотная инвестиция.

В книге «Богатый папа, бедный папа» Роберт Киосаки описывал одну из первых своих инвестиционных операций. Ее суть заключалась в покупке в ипотеку недвижимости и дальнейшей сдачи ее в аренду. Причем арендная плата немного превышала платеж по кредиту. Таким образом, фактически кредит платил арендатор, а Роберт при этом получал небольшую прибыль. Не секрет, что в США проценты по ипотеке в несколько раз меньше, чем в России. Потому эту схему в нашей стране реализовать не так легко, но в некоторых регионах вполне возможно.

- Досрочное погашение;

Еще один «плюс» - если по счастливому стечению обстоятельств, появляется возможность досрочного погашения ипотечного кредита, то вам не грозят штрафные санкции и вы спокойно погашаете полностью или частично в любой момент, а проценты будут начисляться на оставшуюся сумму кредита.

Впрочем, есть у ипотечного кредитования и свои недостатки[1,2]:

- Переплата;

Самый большой минус ипотеки – это переплата, которая по размеру порой достигает нескольких стоимостей квартиры. Ведь заемщик платит такой займ много лет и за это время сумма процентов набегает просто колоссальная. Возьмем, к примеру, процентную ставку в 10%, т.е. в год заемщик должен выплатить банку 10% стоимости жилья. За 10 лет – это уже 100% стоимости, за 30 лет – соответственно 300%.

- Необходимость вносить ежемесячные платежи;

Иногда случаются форс-мажоры: кормилец может лишиться работы, неожиданно может слечь кто-то из родственников или автомобиль может сильно пострадать в ДТП и срочно нуждаться в ремонте. Но, несмотря на эти обстоятельства, платежи по ипотеке необходимо вносить вовремя и регулярно. Разумеется, некоторые банки могут пойти навстречу заемщику и предоставить ему так называемые «кредитные каникулы». Но в таком случае разрешается не гасить тело кредита, а проценты придется уплачивать в любом случае. Если же заемщик совсем потеряет возможность зарабатывать, то банк отберет у него жилье.

Так же можно ежемесячные платежи отнести и к плюсам: арендная плата за квартиру вполне сопоставима с ежемесячными платежами по кредиту, только в последнем случае платишь за свое.

- Сложное оформление;

Этот недостаток ипотеки в последнее время становится менее актуален. Многие банки выдают ипотечные кредиты по двум документам, да и, в общем, документальная проверка платежеспособности заемщика упростилась благодаря набирающим обороты бюро кредитных историй. Тем не менее, ипотека остается наиболее сложным в оформлении кредитом, ведь здесь требуется собрать множество документов, как о заемщике, так и об объекте ипотеки. Кроме того, придется проводить экспертную оценку недвижимости, а также покупать страховой полис, что усложняет и без того простую процедуру оформления.

- Ну, и последний «минус» - все-таки, ипотечный кредит - это моральное обязательство, и возможно чувство дискомфорта, но оно быстро компенсируется тем, что имеете собственное жилье.

Из всего сказанного выше можно сделать вывод о том, что ипотека – кредит сложный и дорогостоящий, но и решает он одну из самых животрепещущих проблем любого человека. А потому насколько вы готовы напрячься для того, чтобы поселиться в новое жилье уже завтра – решать только вам.

Ипотечные программы имеются в любой стране, но их эффективность зачастую отличается. Рассматривая Россию, можно сказать, что количество приобретенных в ипотеку квартир еще не превысило 1/10 от общего числа всех квартирных приобретений.

Однако, разница российского показателя и показателя США головокружительна – в Америке она доходит до девяноста процентов. Получение потребительского кредита самый распространенный вид банковских операций. В развитых странах Запада – свыше 40 % американских семей тратят больше, нежели зарабатывают [4]. Доля задолженности населения по ипотечным кредитам США и России представлена на рисунке 1.

Если проводить сравнение с российским ипотечным кредитованием, то сроки выдачи кредитов приблизительно одинаковы – от 1 года до 30 лет. Существенным отличием является то, что американцы стараются растянуть время погашения кредита, когда россияне наоборот стремятся быстрее погасить задолженность.

Почему же так происходит? Можно предположить, что, одной из ключевых причин является различие в средней ставке. В России данная ставка приближается к 14 %, что намного больше, чем в США – там средняя ставка, как правило, достигает 6 %, однако, и оно не является окончательным [5].

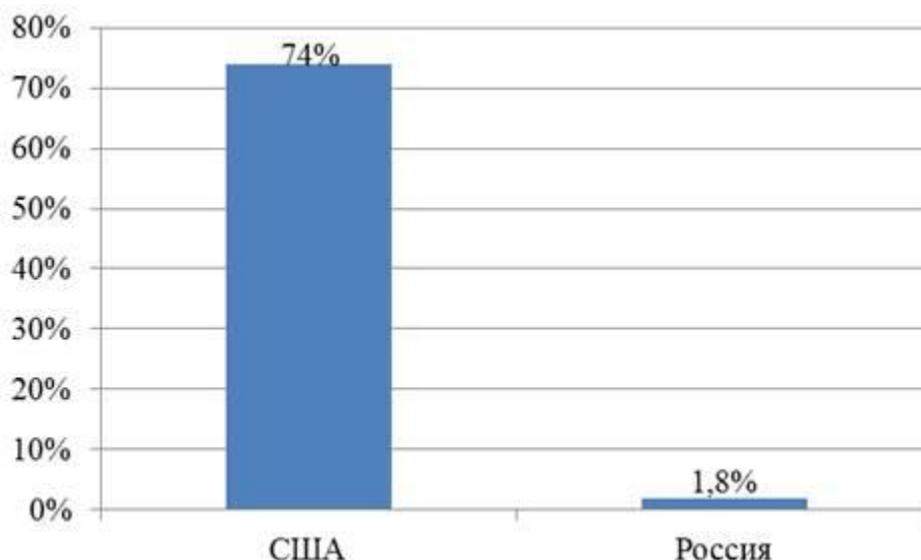


Рис. 1. Доля задолженности населения по ипотечным кредитам США и России

В дальнейшем у заемщиков появляется возможность к осуществлению рефинансирования кредита, а так же его дальнейшей выплате, как следствие, на еще более выгодных условиях.

И на российском, и на американском рынках ипотечного кредитования имеются различные варианты кредитования с разнообразными видами ставок: плавающей и фиксированной. Наиболее широко распространена так называемая гибридная, когда определенное количество лет (как правило, от года до 10 лет) заемщик выплачивает минимальную фиксированную ставку, а после, в течение оставшегося периода (в среднем от 15 до 30 лет) ставка меняется с определенной периодичностью. Так, к примеру, формула 5/1 расшифровывается как 5 лет выплат по фиксированной ставке, а затем она меняется 1 раз в год [4]. Учитывая предоставляемые условия и экономическую ситуацию, граждане США с наибольшей вероятностью предпочтут именно плавающую ставку, в то время как россияне – фиксированную. Она даст гарантию, что условия кредитования на протяжении лет не изменятся.

На российском рынке ипотечного кредитования важным шагом является выбор первичного или вторичного жилья. В случае, когда квартира приобретается в начале ее строительства, это экономит до 1/3 ее стоимости. Однако в такой ситуации банки весьма неодобрительно относятся к кредитованию долевого строительства. Причины очевидны – риск «недостроя» имеется всегда.

В США нет особой разницы – первичное жилье приобретается в кредит или вторичное. Это связано с особенностями западного строительства – дома и квартиры почти всегда продаются уже готовыми и достроенными, и, как следствие, всегда имеется объект залога. Риски банка сводятся к минимуму.

Но, если взглянуть на ситуацию с другой стороны, в некоторых случаях это может оказаться скорее недостатком, чем достоинством. Российский покупатель может избежать ипотеки, став вместо этого со-инвестором при осуществлении строительства. Как результат – отсутствие переплаты за кредит.

Нельзя исключать вероятность, что в США также могли бы быть заинтересованы в со-инвесторной форме покупки жилья. Это привело бы к тому, что количество ипотечных кредитов в значительной степени сократилось бы. Однако, почти все жильё там продается именно в кредит. Класс жилья при этом не играет абсолютно никакой роли. В кредит продаются как элитные коттеджи, так и жилье бизнес- и эконом-класса. Так же ипотеку можно в любое время рефинансировать на более выгодный займ с меньшей процентной ставкой [3].

Существует прецедент, когда, как и в России, кредиты выдаются без первоначального взноса. Обычно он все-таки присутствует и равен 10–20 % от общей стоимости жилья. Проверка платежеспособности производится весьма тщательно. Она начинается с проверки кредитной истории заемщика, после продолжается проверкой подробностей его жизни, рода деятельности, семейного положения, места проживания и т.д.

Для оформления ипотеки в США понадобится целый ряд документов.

В США при оформлении ипотечного кредита потребуют:

- паспорт, либо любой другой идентификатор личности (водительские права или идентификационная карта);
- справку о доходах лица, обратившегося за кредитом;
- кредитную историю, связанную с номером социального страхования, учитывающую все расчетные счета заемщика и предыдущие запросы банковских услуг;
- одно или несколько рекомендательных писем из банков, в которых подтверждается более чем двухлетнее без инцидентное финансовое сотрудничество;

- выписку с личного счета о нахождении на нем суммы, достаточной для покрытия годовой оплаты по кредиту;
- копия договора купле-продажи недвижимости [7].

После проверки осуществляется принятие решения о выдаче кредита, либо об отказе в нем. На данном этапе в России и США процедура проходит практически одинаково.

Кстати, американские банки кредитуют нерезидентов крайне неохотно или под повышенные проценты. Минимальная плавающая ставка для иностранных (в рассматриваемом случае – русских) граждан равна 8 % годовых, а в среднем же составит все 10 %, исходя из повышенного риска кредитование россиян для западных банков [6].

Российская и западная модели кредитования достаточно похожи по ряду признаков, однако, имеются и отличия, которые позволят считать наиболее эффективной именно западную модель [8].

Исходя из этого, можно сделать вывод, что стоит стремиться к американской системе ипотечного кредитования, рассматривая ее как эталон. Это позволит исправить имеющиеся в российской системе недостатки, сохранив при этом ее достоинства. Ввиду этого, количество людей, пользующихся ипотечным кредитованием в России, может в значительной степени возрасти, ведь процедура выплаты долга перед банком станет значительно проще.

Список использованной литературы.

1. Плюсы и минусы ипотечного кредита или стоит ли рассчитывать на покупку квартиры? [Электронный ресурс] // Realtypress.ru Недвижимость и ипотека URL: <http://www.realtypress.ru/ipoteka/analitika/plyusy-i-minusy.html> (дата обращения: 30.09.15).
2. Плюсы и минусы ипотеки [Электронный ресурс] // Kreditipo.ru Ипотечное кредитование URL: <http://kreditipo.ru/plyusy-i-minusy-ipoteki/> 22.08.14 (дата обращения: 30.09.15).
3. Ипотека в Соединенных Штатах Америки [Электронный ресурс] / Сравни.ру. URL: <http://www.sravni.ru/ipoteka/info/ipoteka-v-ssha/> (дата обращения: 30.09.15).
4. Ипотека в США [Электронный ресурс] / Банки.ру информационный портал. URL: http://www.banki.ru/wikibank/ipoteka_v_ssha/ (дата обращения: 30.09.15).
5. Исследование рынка кредитования Россия, Европа, США [Электронный ресурс] / Cool idea исследования. URL: <http://research.coolidea.ru/index.php?child=getresearch&id=5861&parent=rubricator> (дата обращения: 1.10.15).
6. Каковы условия ипотечного кредитования в США [Электронный ресурс] / Бизнес журнал и деловая социальная сеть. URL: <http://timesnet.ru/> (дата обращения: 1.10.15).
7. Кредитная история в США [Электронный ресурс] GoChicago.ru Город для жизни и отдыха URL: <http://gochicago.ru/> (дата обращения: 1.10.15).
8. Эффективность западной модели кредитования [Электронный ресурс] Первая помощь по кредиту. URL: <http://creditorora.bbcity.ru/> (дата обращения: 1.10.15).