

Ниянина Маргарита Дмитриевна,
Студент
Оренбургский филиал ФГБОУ ВО «Российский экономический
университет им. Г.В. Плеханова»,
г. Оренбург, Россия
pozitiv_ya19@mail.ru

Чурсинова Анастасия Дмитриевна,
студент
Оренбургский филиал ФГБОУ ВО «Российский экономический
университет им. Г.В. Плеханова»,
г. Оренбург, Россия
luminor-moonlight13@mail.ru

Рынок ипотечного кредитования в России и за рубежом

В данной статье дана оценка средних цен 1 кв. м на недвижимость в РФ с 2008 по 2018 год. Проанализированы количество и объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях. Проведена сравнительная оценка средней цены за 1 кв. м. недвижимости в России и зарубежных странах в 2018г., также средние ставки по ипотечным кредитам в зарубежных странах. Рассмотрены условия предоставления ипотечных кредитов в странах Европы и России.

Ключевые слова: ипотечный кредит, ставка, срок, условия, цена, недвижимость, зарубежные страны

Margarita D. Niyarina
student
Orenburg branch «Russian University of Economics of G.V. Plekhanov»
Orenberg, Russia
pozitiv_ya19@mail.ru

Anastasia D. Chursinova
student
Orenburg branch «Russian University of Economics of G.V. Plekhanov»
Orenberg, Russia
luminor-moonlight13@mail.ru

Mortgage Market in Russia and Abroad

In this article the estimation of average prices per 1 sq m of real estate in Russia from 2008 to 2018. The number and volume of residential mortgage loans granted to resident individuals and acquired rights of claim on residential mortgage loans in rubles were analyzed. A comparative assessment of the average price per 1 sq. m. of real estate in Russia and foreign countries in 2018, as well as the average mortgage rates in foreign countries. The conditions of mortgage loans in Europe and Russia are considered.

Keywords: mortgage, rate, term, conditions, price, real estate, foreign countries

Ипотека, ипотечный кредит — это кредит под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит чаще всего выдается банком, при этом кредитором может быть и любое другое юридическое лицо. Заемщик ипотечного кредита обеспечивает свое обязательство по погашению кредита залогом недвижимости, принадлежащей ему на правах собственности [1,2].

Кредитный рынок является одним из основных элементов на финансовом рынке. На его долю приходится около 45% в мировом финансовом рынке [3]. В связи с этим исследование кредитного рынка является актуальным.

Рассмотрим долю ипотечных кредитов в общем объеме кредитования в разных странах за 2018г.

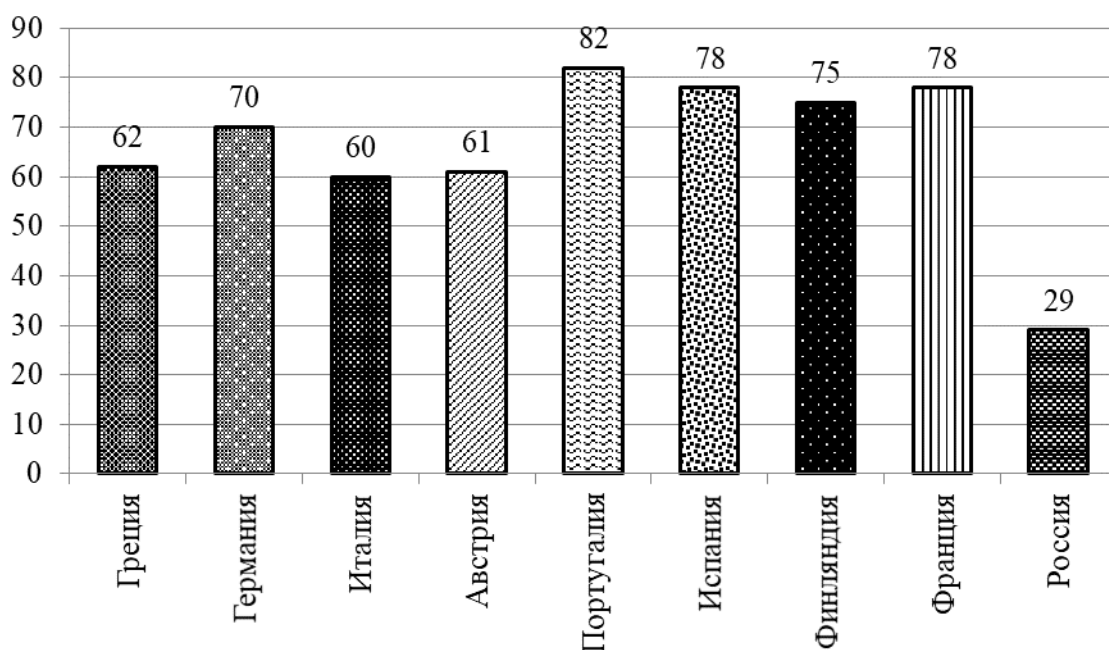


Рисунок 1 – Доля ипотечных кредитов в общем объеме кредитования за 2018г. [3,4]

Согласно рисунку 1 мы видим, что наибольшая доля ипотечных кредитов приходится на Португалию (82%), Испанию (78%) и Францию (78%). Остальные страны также показывают высокие доли данного вида кредитования в общем объеме за 2018г.: Финляндия – 75%, Германия – 70%, Греция – 62%, Австрия 61%, Италия – 60%. Наименьшая доля ипотечных кредитов приходится на Россию и составляет всего 29%.

Можно заметить, что, чем ниже процентная ставка, установленная центральным банком государства, тем, соответственно и ниже процент, который заемщик будет выплачивать по ипотечному или иному кредиту. Так, например, в Швейцарии, Дании, Швеции и Японии установлены отрицательные процентные ставки (от -0,75% до -0,1%), то есть правительства данных государств дополнительно стимулируют банки выдавать «дешевые» кредиты с целью улучшения экономики [7]. Именно поэтому в вышеперечисленных странах ипотечный кредиты населению

выдается по низким процентным ставкам. Соответственно, доля ипотечного кредита в общем объеме кредитования является высокой.

В связи с различием в развитии экономики России и зарубежных стран интересно провести в рамках исследования сравнительную оценку состояния их ипотечных рынков.

Таблица 1 – Доля ипотечного кредитования к ВВП России и зарубежных стран за 2018г., % [5-7]

Страна	Объемы ипотечного кредитования к ВВП, в процентах
Россия	3%
Великобритания	62%
США	53%
Германия	50%
Развивающиеся страны	5-7%
Страны Евросоюза	38%
Бывшие соцстраны	25%

По данным, представленным в таблице 1, можно отметить, что доля ипотечного кредитования России в ВВП является невысокой (3%). Причиной этому служит высокая процентная ставка и малая поддержка слоев населения в приобретении жилья со стороны правительства. В Великобритании доходы от ипотеки занимают большую часть из всех доходов страны, доля ипотечного кредитования составляет 62%. В Германии и США низкая ставка процентов, что делает ипотечную политику развитой, именно поэтому доля составляет 50 и 53%, соответственно.

Средний срок, на который выдается ипотечный кредит в Европейских странах, составляет 20 лет. Для одобрения на получение ипотечного кредита потенциальному покупателю, прежде всего, необходимо подтвердить свою платежеспособность [1].

Как отмечают эксперты, банки европейских стран благосклоннее относятся к россиянам, которые в течение трёх лет работают в местной компании – особенно это касается должностей в сфере науки, образования и здравоохранения [7].

Как известно, размер ипотечного кредита находится в прямой зависимости от средней цены за 1 кв. м. за недвижимость. В связи с этим рассмотрим среднюю стоимость недвижимости в разных странах в российской валюте (рисунок 2).

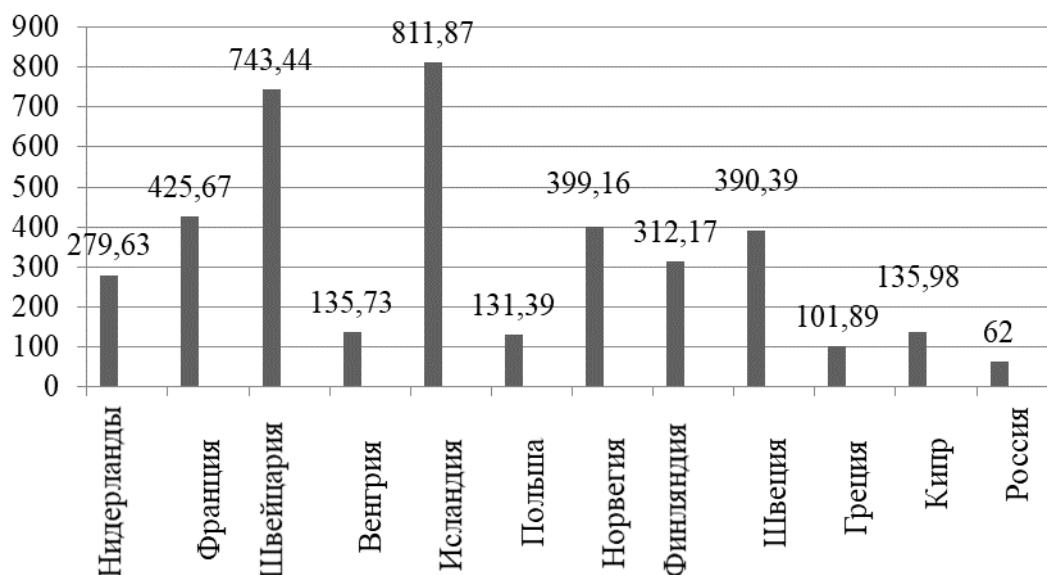


Рисунок 2 – Сравнительная оценка средней цены за 1 кв. м. недвижимости (тыс. руб.) в 2018г. [5,7]

Среди перечисленных стран, наибольшую стоимость за 1 кв. м. недвижимости, равную 811,88 тыс. руб., имеет Исландия. Отметим, что условия в Исландии лояльны по отношению к заёмщикам, однако ипотека доступна только её резидентам. При этом кредиты выдаются на довольно длительный срок – до 40 лет.

Цена на недвижимость в Швейцарии за 1 кв. м. составляет 743,44 тыс. руб., Франции – 425,67 тыс. руб.. Заметим, что наименьшую цену за 1 кв. м. недвижимости имеет Россия (62 тыс. руб.).

Проанализируем средние ставки по ипотечному кредиту в данных странах (рисунок 3).

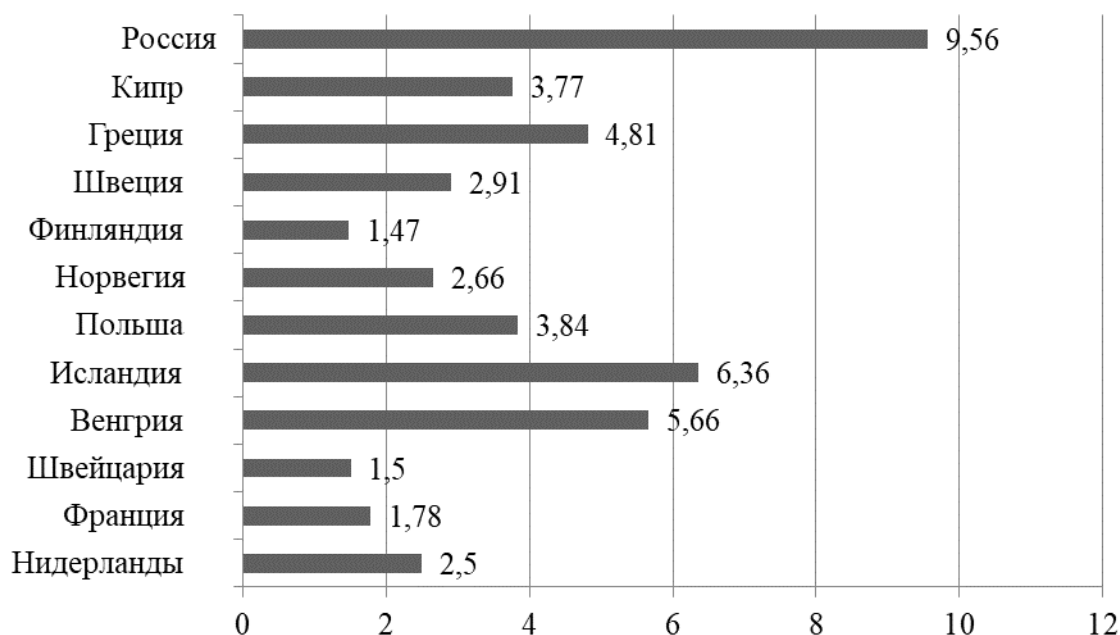


Рисунок 3 – Сравнительная оценка ставок по ипотечному кредиту за 2018г., % [4,5]

Исландия выдает ипотечный кредит под 6,36%, Венгрия - под 5,66% годовых, Греция – под 4,81% (рисунок 3). Самая низкая процентная ставка наблюдается в Финляндии и во Франции, процент которой составляет 1,47 и 1,5, соответственно.

Низкие процентные ставки можно объяснить тем, что финансовые организации в данных странах зарабатывают не так, как в России, это связано с тем, что наблюдается высокий объем спроса на их услуги. Чем меньше кредитная ставка, тем меньше просроченных кредитов, а также невыплат.

Правительство большинства европейских стран заинтересовано в инвестициях в рынок недвижимости, поэтому ипотечный рынок в странах Европы предлагает довольно гибкие условия иностранным покупателям. Кредиты в Европейском Союзе чаще всего выдаются на 20 лет, а в случае досрочного погашения владелец недвижимости не обременяется никакими дополнительными платежами [6].

Наибольшую ставку среди перечисленных стран, равную 9,56%, имеет Россия. Однако отметим, что 25 октября 2019г. Банк России понизил

ключевую ставку до 6,5% и Россия по показателям приближается к большинству европейских стран. Несмотря на высокий уровень ставки, Россия делает более выгодные условия, чтобы конкурировать на уровне европейских стран.

По словам заместителя министра сельского хозяйства, в России 1 января 2020 года должна заработать новая льготная ипотека для жителей сельской местности [7].

Соответствующие программы готовят ПАО «Россельхозбанк» и ПАО «Сбербанк». Данные ведущие банки объявили, что к концу года новые специальные продукты будут разработаны и утверждены. Также отмечается, что будет проведена отработка программ с потребительской стороны.

Для жителей сельской местности ставка будет субсидироваться государством до 3% годовых, а на финансирование программы намерены выделить из бюджета 1000 млн. руб. Специалисты подчеркнули, что регионы смогут участвовать в софинансировании ставки по «сельской ипотеке», снижая ее до 0,1 процента [7].

В перечень стран Европейского союза на 2019 год входит 28 стран. Единая экономическая зона, наличие здоровой конкурентной среды, всепронизывающая интеграция не являются основанием применения единой кредитной политики в действующих банках и финансовых учреждениях. Напротив, предлагаемые потенциальным заемщикам ипотечные продукты характеризуются разбросом процентных ставок, требований к клиентам и механизма регистрации сделок.

Величина кредитной ставки в ЕС в большинстве зависит от показателя Euribor – ставки межбанковского кредитования в Европе. Так его значение склонно к периодическому колебанию, то ставки (особенно плавающие) будут изменяться в ту же сторону, что и Euribor [4].

В представленной ниже таблице в пятерку государств ЕС с минимальными ставками ипотечного кредитования относятся: Швеция,

Финляндия, Германия, Люксембург и Словакия. Величина процентной ставки при оформлении ипотечного займа в них не превышает 2% в год.

Таблица 2 – Условия предоставления ипотечных кредитов в странах Европы и России за 2018г. [3,7]

Страна	Процентная ставка, % в год	Срок погашения
Швеция	2,91	До 50 лет
Финляндия	1,47	До 30 лет
Германия	1,5	До 40 лет
Люксембург	1,8	До 30 лет
Словакия	1,8	До 30 лет
Россия	9,56	До 30 лет

Срок погашения ипотечного кредита в Швеции составляет до 50 лет, Германии – до 40 лет, Финляндии, Люксембурге, а также России – до 30 лет. Однако заметим, что процентная ставка при одинаковом сроке погашения ипотечного кредита в России намного превышает значение в других странах.

Также отметим, что есть страны, в которых применяются пожизненный срок возврата кредита. Например, в Швейцарии популярны займы как с пожизненным (до 100 лет), так и со сроком возврата до 15 лет. Если покупатель в течение жизни не успевает погасить кредит, дальнейшие выплаты предстоит осуществлять наследнику. Получить право на владение недвижимостью в Швейцарии могут как местные жители, так и иностранцы – в рамках закона LexKoller [3].

Проведенный анализ позволил сделать вывод, что ипотека в Европе отличается экономической выгодой не только для местных граждан, но и для нерезидентов, включая россиян. При подаче ипотечной заявки в банки следует учитывать объективный факт предъявления повышенных требований к иностранным гражданам, так как они представляют собой источник повышенного риска. Наиболее выгодные условия получения ипотеки в

Европе сегодня можно получить в таких государствах, как Швейцария, Франция, Германия (от 2 до 4% годовых со сроком погашения до 15-35 лет).

Список источников и литературы

1. Трифонов Д.А., Кузнецова Е.Г. Из истории ипотечного кредитования за рубежом и в России // Экономика и бизнес: теория и практика. 2017. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/iz-istorii-ipotechnogo-kreditovaniya-za-rubezhom-i-v-rossii> (дата обращения: 26.10.2019).

2. Тимофеева Т.В., Снатенков А.А. Практикум по финансовой статистике. Учебное пособие. М.: Финансы и статистика, 2014. 320с.

3. Ипотекавед. URL: <https://ipotekaved.ru/za-granicey/ipoteka-v-evrope.html> (дата обращения: 23.10.2019).

4. Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1905001> (дата обращения: 24.10.2019).

5. Центральный Банк РФ. URL: <https://cbr.ru/statistics/udstat.aspx?tblid=4-3> (дата обращения: 24.10.2019).

6. Justreal недвижимость - за рубежом. URL: <https://justreal.ru/articles/ipoteka-v-evrope-protsentnye-stavki/> (дата обращения 25.10.2019).

7. Новости в России и мире – ТАСС. URL: <https://tass.ru/> (дата обращения 25.10.2019).

Выходные данные статьи:

НИЯНИНА, Маргарита Дмитриевна; ЧУРСИНОВА, Анастасия Дмитриевна. Рынок ипотечного кредитования в России и за рубежом. Журнал "У". Экономика. Управление. Финансы., [S.l.], n. 4, ноя. 2019. ISSN 2500-2309. Доступно на: <<https://portal-u.ru/index.php/journal/article/view/240>>. Дата доступа