СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ И УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Специальность: *Экономика и управление народным хозяйством*
Направление: *Финансы и кредит*

Авторы: Н.М. НЕЙФ, к.э.н., доцент кафедры финансов и кредита Ульяновской государственной сельскохозяйственной академии имени П.А. Столыпина,
В.С. ЕВГЕНЬЕВА, студентка 3 курса экономического факультета Ульяновской государственной сельскохозяйственной академии имени П.А. Столыпина

Проблема ипотечного кредитования в настоящее время является одной из наиболее актуальных проблем современной России. Высокие процентные ставки не предоставляют возможности семьям брать ипотеку, возникающие суммы от переплаты по ставкам кредитов заставляют ужаснуться. В результате и рынок недвижимости развивается не такими темпами, какими хотелось бы. В данной статье рассмотрено современное состояние ипотечного кредитования в России и Ульяновской области.

The problem of mortgage lending is now one of the most actual problems of modern Russia. High interest rates do not provide opportunities for families to take mortgage arising from overpayment amount on credit rates are dangerous. As a result and the real estate market is not developing as fast as we would like. In this article the modern condition of mortgage lending in Russia and the Ulyanovsk region.

Ключевые слова: кредитование, ипотека, проценты, переплата, ставка, ипотечные программы, банки.

Keywords: credit, mortgage, interest, overpayment interest rate, mortgage programs, banks.

В 2008–2009 годах казалось, что ипотека в России умирает, едва родившись. Количество выданных кредитов резко уменьшилось. Условия ипотечных программ большинства банков носили заградительный характер, а само слово «недвижимость» было синонимом больших рисков. Но в 2010 году ситуация изменилась. Одни банки возобновляли ипотечное кредитование, другие уменьшали процентную ставку, третьи снижали первоначальный взнос – практически каждый день новостная лента фиксировала возвращение ипотеки. Хотя нельзя не отметить, что ипотечное кредитование возродилось в основном в банках с государственным участием или в рамках государственных программ.

В 2010 году общий объем ипотечных кредитов составил 379 млрд. руб., тогда как Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (далее АИЖК) прогнозировало 340-380 млрд.

Итоги 2010 года позволили говорить о начале экономического восстановления на фоне благоприятной внешней конъюнктуры и роста цен на российское сырье, однако докризисного уровня еще только предстояло достичь. На протяжении всего 2010 года население придерживалось выжидательно-сберегательной стратегии. Доля сбережений в объеме денежных доходов граждан увеличивалась и составила 14,6% (в 2008 году – 5,3%, в 2009 году – 14,1%), а темп роста кредитных портфелей физических лиц (14,3%) оказался намного ниже темпа прироста вкладов граждан (31,2%). По итогам 2010 года уровень инфляции достиг 8,8%, что также замедлило восстановление внутреннего спроса. Только к концу второго полугодия 2010 года из-за снижения ставок по всему спектру банковских услуг и общей либерализации кредитных условий ситуация начала меняться и интерес к кредитам возрос.

Для финансового сектора 2010 год в целом характеризовался уменьшением стоимости фондирования и накоплением избыточной ликвидности [7]. Этому способствовало сочетание ряда факторов: стимулирующая монетарная политика Банка России, увеличение социальных и пенсионных выплат, приток сбережений населения и слабый спрос на заемные ресурсы при недостатке качественных заемщиков из-за ухудшения кредитоспособности.

Кредитоспособность нефинансового сектора и физических лиц в течение года восстанавливалась медленно и неравномерно, что во многом было обусловлено зависимостью восстановления кредитоспособности граждан от восстановления кредитоспособности работодателей (юридических лиц). В этих условиях, учитывая ключевую роль жилья для обеспечения базовых жизненных потребностей населения, ипотечное кредитование стало одним из наиболее активно и быстро восстанавливающихся сегментов рынка. По итогам 2010 года было выдано 301 255 ипотечных кредитов на общую сумму 379,4 млрд. руб. Таким образом, объем кредитов, выданных в 2010 году, почти в 2,5 раза превысил объем 2009 года, а в количественном соотношении – более чем в 2,3 раза. Средний размер кредита по итогам 2010 года увеличился на 7,7% – до 1,26 млн. руб. Это отражает как динамику доходов населения, так и динамику цен на жилье.

По ипотеке приобретаются в основном объекты площадью 52-54 кв. м в панельном доме, стоимостью 6,12 млн. руб.

По данным Пенсионного фонда РФ, в 2010 году было подано 220 тыс. заявлений на общую сумму 15,34 млрд. руб. об использовании материнского капитала для оплаты части кредита. В 2011году и далее средства материнского капитала можно было продолжать направлять на погашение жилищных займов (в т.ч. ипотечных) вне зависимости от даты их получения, а также вне зависимости от возраста ребенка, который дал право на материнский капитал.

На протяжении всего периода 2011 года рынок ипотечного кредитования в России продолжил свое развитие. Лидирующие позиции по объемам выдачи

ссуд на приобретение жилья стабильно занимали такие банки, как Сбербанк России, Банк ВТБ24, Газпромбанк и Дельтакредит [2].

Продемонстрируем результаты деятельности банков России в сфере ипотечного кредитования за 2011год (табл. 1).

Отдельно стоит выделить результаты деятельности АИЖК, выдавшего за 2011 год 51336 млн. руб. жилищных ссуд. Его доля в общем объеме выданных ипотечных кредитов (713 млрд. руб.) в 2011 году составила 7,2%.

В течение 2011 года величина просрочки по кредитам сохранялась на уровне 41-45,3 млн. руб., поквартально увеличиваясь наряду с увеличением объема выдаваемых жилищных ссуд.

Таблица 1 – Ипотечное кредитование банками России за 2010-2011гг.

№ в рейтинге	2011 г.		2010 г.		Темп роста
	Банк	V, млн. руб.	Банк	V, млн. руб.	
1	Сбербанк России	320712	Сбербанк России	184 500	1,74
2	Банк ВТБ24	80 382	Банк ВТБ24	31 732	2,53
3	Газпромбанк	45 690	Газпромбанк	16 677	2,74
4	Дельтакредит	18 144	Дельтакредит	10 679	1,70
5	Росбанк	13 084	Запсибкомбанк	7 428	1,76
6	Уралсиб	9 619	Транскредитбанк	7 190	1,34
7	Райффайзенбанк	9 612	Возрождение	4 981	1,93
8	Возрождение	9 150	ЮниКредитБанк	4 939	1,85
9	Запсибкомбанк	8 792	BSGV	4 518	1,95
10	Абсолют Банк	8 581	Банк Жилфинанс	3 481	2,47

Ипотечные «плюсы» 2012 года – увеличение кредитования и улучшение качества кредитных портфелей, «минусы» – рост ставок.

Неоднозначная ситуация сложилась на рынке ипотеки в России в 2012 году, признаются эксперты, опрошенные РИА Новости. К бесспорным ипотечным «плюсам» собеседники агентства без колебаний относят увеличение объемов кредитования жилья до рекордного 1 триллиона рублей и улучшение качества кредитных портфелей банков. Однако «минусов» и негатива в 2012 году избежать все же не удалось: в ушедшем году фондирование для кредитных организаций подорожало, а с ним выросли и ставки по ипотеке.

За 2012 год было выдано 544 968 ипотечных кредитов на общую сумму 801,3 млрд. рублей, что в 1,4 раза превышает уровень 2011 года в количественном и в 1,5 – в денежном выражении. Такие объемы выдачи являются максимальными не только в посткризисном периоде, но и за всю историю наблюдений показателя выдачи ипотечных кредитов Банком России [3].

Главной причиной роста ставок, безусловно, является напряженная ситуация с ликвидностью, возникшая как следствие влияния долгового кризиса в еврозоне, спровоцировавшего повышение ставок на финансовых рынках и значительно сузившего источники долгосрочной ликвидности. И если в начале

года банки занимали выжидательную позицию, то к третьему кварталу стало понятно, что необходима адаптация под затяжное удорожание фондирования.

Осенью 2012 года продолжился рост ставок по ипотечным программам банков, начавшийся в августе вследствие удорожания фондирования для банков.

Тем не менее, по итогам 2012 года АИЖК не ожидал повышения средневзвешенной ставки по рублевым кредитам сверх 12,5%.

Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить рост ипотечного портфеля на балансах банков. На 01.11.2012 он составил 1,87 млрд. рублей, что на 36% превышает уровень соответствующего периода 2011 года. Абсолютный прирост портфеля составил 490 млрд. рублей. При этом качество ипотечного портфеля улучшилось: доля ипотечных ссуд, не имеющих просроченной задолженности, на 01.11.2012 составила 94,8% от всего объема ипотечного портфеля, а доля дефолтной задолженности с просроченными платежами от 90 дней и более составила 3,4% по сравнению с 5,1% годом ранее [4]. Общая доля просроченных платежей в суммарном объеме накопленной ипотечной задолженности по итогам десяти месяцев 2012 года составила 2,4% (по рублевым кредитам – 1,4%).

В 2012 году лидерами ипотечного рынка вновь стали такие банки как Сбербанк, ВТБ24, Газпромбанк, Дельтакредит.

Таблица 2 – Ипотечное кредитование банками по итогу 2012 года

№	Банк	Объем кредитования, млн. руб.
1	Сбербанк	445 665
2	ВТБ24	157 608
3	Газпромбанк	64 201
4	Дельтакредит	22 635
5	Росбанк	17 637
6	Связь-Банк	15 414
7	Уралсиб	13 991
8	Возрождение	11 801
9	АК Барс	10 448
10	Ханты-Мансийский Банк	10 082

Сейчас уже видно, какая была ипотека в 2012 году: сотрудничество банковских учреждений с застройщиками, брокерами и риелторами дает возможность ускоряться с подготовкой и проведением ипотечной сделки, расширяет возможности в сфере привлечения партнеров с обеих сторон. Кроме того, совместная работа брокеров и риелторов с вероятным заемщиком ипотеки оказывает содействие в повышении качества заявок на ипотечный кредит, что, соответственно, снижает затраты банка на отсеивание некондиционных клиентов.

Одновременно, вышеуказанная интеграция должна быть выгодной и потребителю, т.к. он сможет получить возможность оформления сделки быстрыми темпами, да еще и на льготных условиях, сэкономив денежные

средства и деньги. Как известно, в рамках льготных партнерских программ, разработанных совместно с застройщиками, ипотечные кредиты предоставлялись в течение всего 2012 года по более низким ставкам, с меньшим первоначальным взносом, с существенным понижением комиссии за выдачу кредита либо и вовсе без нее.

Таблица 3 – Динамика средней процентной ставки по ипотечному кредиту, выданного объема ипотечных кредитов и просроченной задолженности по ним

Год	Средняя процентная ставка		Выданный объем ипотечных кредитов		Просроченная задолженность	
	%	изменение к предыдущему году, %, раз	млрд. руб.	изменение к предыдущему году, %, раз	млрд. руб.	изменение к предыдущему году, %, раз
2008	12,9	-	655,8	-	1 070,329	-
2009	14,6	113,18	152,5	23,25	1 010,889	94,45
2010	13,1	89,73	380,1	В 2,5 раза	1 129,373	111,72
2011	11,9	91,6	713	187,58	1 474,839	130,6
2012	12,5	104,17	801,3	112,4	1 460,576	99,03

Рассматривая динамику процентной ставки с помощью данных таблицы 3, видно, что наблюдается тенденция роста объемов выдаваемых ипотечных кредитов. В 2009 году произошло резкое снижение и объема выданных ипотечных кредитов в 4,3 раза, и их количества в 2,7 раза, в результате общего снижения доходов населения и высоких ставок на жилищные кредиты. В последующие года отмечается замедление темпов роста. Вместе с ростом выданных ипотечных кредитов увеличивается и просроченная задолженность по ним.

Унификация в ипотеке, скорее всего, будет предметом обсуждения и на наступивший 2013 год. Внедрение общих для всех стандартов и требований снижает конкурентный потенциал банков. Первостепенно, это касается разработанной формы описания условий кредитования, заявки на оформление кредита и, собственно, закладной.

Рост ипотечного кредитования будет вызван тем, что можно оформлять ипотеку на материнский капитал 2013 году [5].

В том случае, если клиент будет знать о существовании льгот по ипотеке, он сможет ими воспользоваться и существенно сэкономить. В России действует такая программа, как «молодая семья», благодаря которой становится возможным значительно сократить срок ипотеки, а также уменьшить выплачиваемые проценты. В данном случае всё зависит от кредитных условий финансового учреждения. Более существенными становятся и льготы при рождении ребёнка, однако действуют они не во всех финансовых учреждениях. Поэтому, прежде чем рассчитывать на льготы по ипотеке, необходимо проконсультироваться со специалистом в выбранной кредитной организации. После этого можно понять, как повлияет рождение ребёнка на выплату ипотеки. Таким образом, предоставление льгот по ипотеке во многом зависит

от выбранного банка, а также от кредитных условий им предлагаемых. Поэтому, прежде чем остановиться на каком-то финансовом учреждении, стоит внимательно изучить кредитную программу, которую оно предлагает. На сегодняшний день разнообразие льготных кредитных программ делают более доступным жилье для тех граждан, которые нуждаются в помощи и поддержке. Молодым семьям зачастую требуется помощь со стороны государства, так как самостоятельно выполнять обязательства перед банком такие семье не в состоянии, а потребность в жилье перед ними может стоять очень остро. Одной из льготных ипотечных программ является программа «Молодой семье – доступное жилье». Оформить кредит по этой программе имеют право граждане РФ, по возрасту не достигшие 35 лет, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и соответствующие требованиям и условиям банка-кредитора. Данная программа инициирована на федеральном уровне, но также поддерживается и региональными властями. В соответствии с законом участники льготной ипотечной программы, ориентированной на предоставление государственной поддержки молодым семьям, могут приобрести для себя квартиру, дом или получить финансирование на проведение строительства. Одной из особенностей программы является право семьи на списание ипотеки при рождении ребенка. То есть, если в семье во время действия кредитного договора появляется ребенок, предусматривается проведение погашения части стоимости жилья за счет государственного субсидирования.

Списание ипотеки при рождении ребенка предполагает, что власти производят погашение за счет средств местного бюджета стоимости жилплощади, равной 18 квадратным метрам. При этом списание ипотеки происходит при рождении первого и второго ребенка. При появлении в период использования кредитной программы третьего малыша государственная субсидия покрывает сумму всей задолженности заемщика [1].

Вне зависимости от того, какое финансовое учреждение выбрал заемщик, процесс погашения ипотеки при рождении ребёнка материнским капиталом включает в себя три этапа. На первом этапе происходит сбор документации. Для того чтобы погасить ипотеку при рождении ребёнка материнским капиталом, нужно обратиться в Пенсионный фонд, имея при себе необходимые документы, а именно: копию и подлинник сертификата на материнский капитал, паспорт, копию ипотечного договора, свидетельство государственной регистрации прав на собственность, копию договора кредитования, свидетельство о браке. Помимо перечисленных документов Пенсионный фонд может затребовать реквизиты банка, а также справку относительно долга по ипотеке. Документы можно получить в банке довольно быстро, имея на руках паспорт, а также сертификат материнского капитала. На втором этапе все собранные документы сдаются в Пенсионный фонд. На третьем этапе Пенсионным фондом производится перечисление средств на погашение ипотечного кредита материнским капиталом. В том случае, если финансов не хватит на то, чтобы полностью погасить ипотеку, финансовое учреждение обязуется скорректировать платежи, чтобы сумма долга уменьшилась. Физические лица обязаны знать, что получение материнского капитала может

осуществляться лишь один раз. Оформление материнского капитала проводится по месту прописки. Получение сертификата происходит после рождение ребёнка, однако его использование – после того, как ребёнку исполнится три года. Исключением является погашение ипотечного кредита. Не все банки разрабатывают программу, касающуюся материнского капитала. Поэтому, перед тем как обратиться в финансовое учреждение, необходимо ознакомиться с условиями кредитования. Государством предоставляются и налоговые льготы по ипотеке. С их помощью покупатели жилья получают компенсацию, которая равна сумме налогового вычета. Воспользоваться ею могут физические лица, исправно совершающие платежи налогов. Данная компенсация зависит от ежемесячного дохода клиента, а также от специфики банка.

Популярностью среди клиентов пользуется льготная ипотека на приобретение залоговых объектов, что позволяет купить собственное жильё без переплат.

Программа «Ипотека с государственной поддержкой» была создана правительством в рамках участия определенной категории банков-кредиторов в государственной программе, направленной на поддержку строительства доступных видов жилья. Ипотека с государственной поддержкой от классических ипотечных программ отличается пониженной процентной ставкой по кредиту и отсутствием всевозможных комиссий, начисляемых кредиторами за оформление ипотечных займов. Предоставляя ипотеку с государственной поддержкой, банк-кредитор в обязательном порядке будет учитывать совокупный доход поручителей и семьи заемщика. К достоинствам данного вида ипотеки следует отнести отсутствие обязательного требования на страхование жизни залогодателя, что существенно сокращает расходы ипотекодателя [1]. Кредитные займы по программе ипотеки с государственной поддержкой предоставляются заемщикам на цели приобретения построенных или строящихся жилых помещений у инвесторов или застройщиков на условиях пониженной процентной ставки. В случае не предоставления заемщиком первоначального взноса по кредиту залогодатель должен будет оформить в банковский залог любой другой ликвидный вид имущества, принадлежащий ему на правах собственности.

Одним из условий, объединяющим между собой программы ипотек, является обязательное страхование предмета ипотеки от повреждений и рисков утрат.

Как и любая другая программа ипотеки, ипотека с государственной поддержкой предъявляет к заемщику определенный ряд требований. Залогодатель должен быть совершеннолетним гражданином Российской Федерации, трудовой стаж которого на последнем месте работы не может быть меньше шести календарных месяцев. Заемщик и поручители по кредиту обязаны подтверждать свои доходы специально установленной формой справки, полученной по месту работы [8].

Несмотря на то, что правительство уже заявило о получении в 2013 году уходящими в запас военнослужащими «новостроек», проблема нехватки жилья

для остальных военнослужащих, скорее всего, сохранится. Будет продолжать действовать социальная военная ипотека 2013 года (т.н. «Военная ипотека»). Ее цель направлена на безоговорочную реализацию прав военнослужащих на жилищное обеспечение по накопительной схеме. Возможность участия в этой программе и обязательность определены званием и датой заключенного первого контракта о военной службе [9].

При оформлении льготного ипотечного кредитования необходимо воспользоваться консультацией сотрудников банка, а также получить информацию относительно требуемой в данном случае документации. Благодаря использованию множества ипотечных программ на льготных основаниях, становится возможным подобрать оптимальные предложения, которые не будут ухудшать материальное положение семьи. Обращаясь к сотрудникам банка, можно получить всю информацию о льготах по ипотеке, на которые можно претендовать. Таким образом, воспользовавшись льготным кредитованием, можно получить выгодные условия кредитования, что позволит планировать семейный бюджет и избежать финансовых трудностей.

Строительство жилья в Ульяновске так же, как и ипотечное кредитование, набирает обороты. В среднем в Ульяновской области по итогам 2011 года средняя ставка по ипотечным кредитам составила 12%. Объём ипотечных жилищных кредитов, выданных банками на территории Ульяновской области, в кризисный период был снижен по сравнению с аналогичным периодом 2008 года в 3-4 раза, однако сейчас банки возобновили реализацию программ ипотечного жилищного кредитования и фактически вышли на докризисный уровень.

В центральном районе Ульяновска стоимость однокомнатных квартир равняется от 1 млн. 620 тыс. рублей. Двух- и трехкомнатные квартиры здесь же стоят от 1,9 и 2,7 млн. рублей. Стоимость четырехкомнатных квартир равняется от 3,1 млн. рублей. В свою очередь, дешевле всего жилье стоит в Киндяковке, где цена на однокомнатную квартиру начинается от 800 тыс. рублей. С 2006 по 2011 год стоимость жилья увеличилась с 22 до 32 тыс. руб. за кв. метр. В Ульяновске уже около девяти тысяч семей региона направили средства материнского капитала на погашение жилищных кредитов. На сегодня почти 31 тысяча семей, проживающих в Ульяновске и области, получила сертификат на материнский капитал, сообщает отделение Пенсионного фонда по региону. Из них около девяти тысяч семей частично или полностью погасили материнским капиталом жилищные кредиты. Общая сумма выплат по ипотеке за счет капитала составила порядка трех миллиардов рублей. Начиная с 2010 года, Пенсионный фонд принял уже почти 4,5 тысячи заявлений от ульяновских семей, определившихся с основными направлениями расходования средств материнского капитала. В частности, более 4,1 тысячи семей заявили о желании направить деньги на улучшение жилищных условий без привлечения кредитных средств, в том числе почти тысяча семей сообщила, что деньги пойдут на строительство частных домов без привлечения строительной организации. В 2012 году размер капитала составлял 387 640,3 рубля. С 1

января 2013 года его размер был проиндексирован на 5,5 процента и составил 408 960,5 рубля.

Ставки по ипотеке в Ульяновск распределены в масштабе 7,90–18,25 % годовых по кредитам в рублях, 7,75–18,50% годовых по кредитам в долларах США и 7,95–19,75% годовых по кредитам в ЕВРО. Срок ипотечного кредитования в Ульяновск может достигать 50 лет. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в Ульяновск составляет 0%.

Всего ипотечные кредиты в Ульяновске предлагают 19 банков.
Рассмотрим предложения по ипотеке каждого банка и рассчитаем выгодность кредита с помощью ипотечного калькулятора, исходя из того что средняя стоимость двухкомнатной квартиры в Ульяновске – 1700000 рублей. Для расчетов были взяты максимальный срок ипотечного кредитования по каждой программе. Соответствующие ему ставки кредита и минимальный первоначальный взнос. В ходе исследований было выявлено, что наиболее выгодное предложение по ипотечному кредитованию у банка «Первый Объединенный Банк» с программой «Долёвка – удобный кредит» со ставкой по кредиту 12,5– 3,5%, сроком кредитования 1–18 месяцев и первоначальным взносом от 15%. При данных условиях ежемесячный платеж составляет 129402,68 рублей, уплаченные проценты по кредиту за весь срок кредитования – 107832,15 и общая сумма выплат – 1552832,15.

Однако далеко не каждый житель Ульяновска может себе позволить ежемесячно платить 129402.68 рублей. На втором месте «Газбанк» с программой «Жилая недвижимость» со ставкой по кредиту 10,0–15,0 %, сроком кредитования до 10 лет и первоначальным взносом 5–10%.

Таблица 4 – Банки, предоставляющие ипотечные кредиты в Ульяновске

Ипотечные банки	Количество ипотечных программ	Ипотечные банки	Количество ипотечных программ
Автовазбанк	1	АК БАРС	5
Банк ИТБ	4	БТА-Казань	3
Венец	2	ВТБ24	12
Газбанк	1	Европейский трастовый банк	3
КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК	2	НИБ	1
НОМОС БАНК	3	Открытие	9
Первый Объединенный Банк	9	Росбанк	11
Россельхозбанк	1	Сбербанк России	10
Связь-Банк	2	ТрансКредитБанк	2
ФиаБанк	3		

При данных условиях ежемесячный платеж составляет 26055,60 рублей, уплаченные проценты по кредиту за весь срок кредитования –1511670,88 рублей и общая сумма выплат – 3126670.88 рублей. Недалеко от второго места

ушел банк «АК БАРС» с программой «Лайт». В соответствии с этой программой ставка по кредиту составляет 10,0–11,0 %, срок кредитования – 1–15 лет, а первоначальный взнос – 10–70 %. При расчетах данной программы ежемесячный платеж составил 17389,93 рублей, уплаченные проценты по кредиту за весь срок кредитования – 1600188,64 рублей, общая сумма выплат – 3130188,64 рублей. Исследования так же показали, что наиболее выгодно оплачивать первоначальный взнос в 30% и брать кредит сроком 10-15 лет в банке с наименьшей процентной ставкой и ежемесячными платежами около 20000 рублей. Наиболее всего этим требованиям соответствует банк «АК БАРС» с программой «Лайт». В соответствии с этими требованиями переплата по процентам и общая сумма выплат будут наименьшими. Наглядно продемонстрируем это с помощью таблицы 5.

Таблица 5 – Наиболее выгодные условия сотрудничества с банком «АК БАРС» в сфере ипотечного кредитования

Первоначальный взнос	Сумма кредита	Ставка кредита	Срок кредита	Ежемесячный платеж	Уплаченные проценты	Общая сума выплат
30% или 510 тыс. руб.	1190 тыс. руб.	11%	8 лет	20,3757 тыс. руб.	521,55873 тыс. руб.	1711,55873 тыс. руб.

Однако и здесь нужно отметить, что банк АК БАРС устанавливает ставку кредита в 10–11 % при личном и имущественном страховании.

Таким образом, можно сказать, что изучение всевозможных ипотечных программ является неотъемлемой частью оформления ипотеки, что в интересах самого населения, для облегчения ипотечного бремени. Необходимо знать не только условия самих ипотечных программ, но и каким образом можно снизить процентную ставку, уменьшить срок кредитования, досрочно погасить кредит. По прогнозам Правительства РФ ожидается, что с помощью «Стратегии развития ипотечного кредитования до 2030 года», основные проблемы несбалансированности на рынке жилья должны быть решены. Наиболее распространенными параметрами ипотечного кредита будут: срок до 30 лет, фиксированная ставка процента на уровне ставки рефинансирования Банка России плюс 2–3%., первоначальный взнос не ниже 30% (в случае отсутствия ипотечного страхования), аннуитетный порядок погашения кредита с возможностью применения гибких схем управления задолженностью. Доля кредитов с ипотечным страхованием и размером первоначального взноса 10% составит до 20% рынка. Такие условия смогли бы привлечь больше клиентов на ипотечный рынок, что, безусловно, его бы оживили и поспособствовали его расцвету как одной из важнейших составляющих всего механизма кредитования. Однако здесь следует учитывать, что в последние годы ставка рефинансирования Банка России держится на уровне 8%. То есть согласно данной Стратегии ипотечный кредит будет предоставляться под 10–11%, так же предполагается активное развитие применения ипотечного страхования. Все

вышеотмеченное демонстрирует, что развитие ипотеки в целом приближается к тем параметрам, которые уже сейчас предлагает банк АК БАРС.

Список литературы

1. Ермилова М.И. Формирование и реализация Российских ипотечных программ: ретроспективный анализ // Деньги и кредит. – 2011. – № 10 – С. 39.
2. Задонский Д. Ипотека в РФ // Экономико-политическая ситуация в России. – 2012. – № 11. – С. 37.
3. Ипотека в РФ в 2012 г: ставки выросли, но объемы пока не падают [Электронный ресурс]. – Режим доступа: news.mail.ru/economics/11439298/.
4. Ипотечное кредитование в РФ в 2012 г. [Электронный ресурс] . – Режим доступа: www.100creditov.ru/doc/news/2012-05-19-2.
5. Ипотечные итоги [Электронный ресурс]. – Режим доступа: gilstroyservice.ru/ipoteka.
6. Ипотечный рынок в России на начало 2012 года. Итоги 2011 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: bankiinf.ru/?p=925.
7. Итоги ипотечного кредитования в России в 2011 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: an-victoria.ru/text/all/r5.php?id_news=46.
8. Какие бывают льготы по ипотеке [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.creday.com/credit/lgoti_poipoteke.php.
9. Помощь в получении ипотеки [Электронный ресурс]. – Режим доступа: //www.i-p-o-t-e-k-a.ru/stati-ob-ipoteke/ipoteka-2012.html.