

УДК 338.24

***ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ПОДДЕРЖКА
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ***

Шукаев А.И.

магистрант,

Среднерусский институт управления - филиал РАНХиГС,

Орел, Россия

Аннотация

Ипотека является важнейшей частью экономики и социальной сферы. Таким образом, продуманное государственное регулирование и эффективная поддержка окажет не только позитивное влияние на банковскую отрасль, но и улучшит общее состояние страны. В статье рассмотрены основные инструменты и методы влияния на ипотеку, а также анализ государственной политики в данной отрасли.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, процентная ставка, недвижимость, АИЖК, социальная ипотека, государственное регулирование ипотеки.

***GOVERNMENT REGULATION AND SUPPORT FOR MORTGAGE
LENDING***

Shukayev A.I.

master student,

Central Russian Institute of Management - Branch of RANEPA,

Orel, Russia

Annotation

This Article is a brief description of the major laws and regulations meant to govern the mortgage lending process, protect mortgage borrowers, and govern the practices of financial institutions with regard to mortgage lending and protection of borrower financial condition.

Keywords: mortgage lending, interest rate, real estate, social mortgage, state regulation of mortgages.

На сегодняшний день ипотечное кредитование является не только важнейшим направлением в банковской отрасли, но и играет огромную социальную роль в качестве доступного пути получения жилья. Кроме этого, ипотека тесно связана со строительной сферой, что делает ее еще более значимым фактором в макроэкономическом плане. Таким образом, особенно важно в условиях экономического кризиса сохранять и повышать привлекательность ипотечных кредитов для населения.

Государственная политика в последние годы сопровождалась ужесточением требований к кредитным организациям с целью оздоровления отрасли. Подобные меры привели к увеличению числа слияний, поглощений и банкротств на рынке. Вследствие этого, начиная с 2012 года количество организаций, которые работают в банковской отрасли, неуклонно снижалось, что отражено в таблице 1 [4].

Таблица 1 - Количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК.

Год	Количество организаций, единиц
2012	658
2013	667
2014	658
2015	629
2016	559

Отсутствие должной конкуренции среди коммерческих банков грозит появлению банков-монополистов, диктующих свои, порой очень обременительные условия для заемщиков. Поэтому при сохранении тренда возникает условия для сговоров и монополизации, что в итоге может плохо сказаться на социально-экономическом состоянии населения. Несмотря на отчетливый тренд на сокращение игроков в отрасли, в России достаточное количество кредитных организаций и конкуренция на данном рынке остается высокой. Тем не менее, в подобных условиях становится крайне важным работа антимонопольной службы и других смежных ведомств.

Для проведения успешной политики, которая позволит дать реальные результаты, государству необходимо использовать всесторонний и комплексный подход. Прежде чем принимать конкретные решения, для начала необходимо оценить общее состояние отрасли и выявить наиболее уязвимые направления.

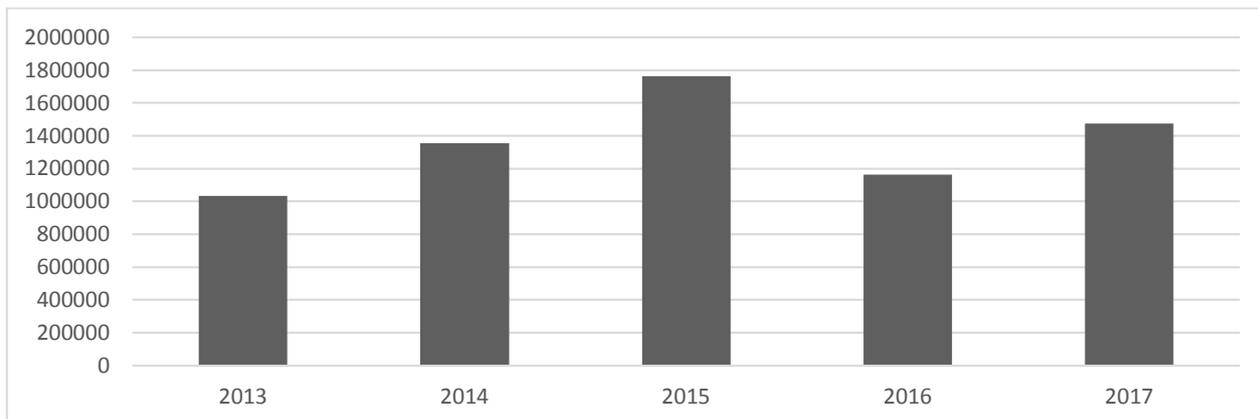


Рис. 1 – Объем ИЖК предоставленных физическим лицам в период с 2009 – по 2017 год, в млн.руб.

На рисунке 1 можно увидеть значительное падение объемов ИЖК в 2016 году, которая частично было компенсировано в 2017 году. Относительное улучшение ситуации в отрасли было вызвано активной государственной поддержкой и снижением ключевой процентной ставкой. Важным фактором для снижения ставки по кредитам выступает уровень инфляции в стране,

уменьшение которого произошло только в 2016 г., при этом реальная заработная плата населения уменьшается, а просроченная задолженность по ипотечным кредитам сокращается [3]. Из вышесказанного можно сделать вывод, что качество ипотечных кредитов остается низким, что увеличивает риски на данном сегменте банковского бизнеса. Таким образом, в купе с высоким уровнем инфляции и падением доходов граждан, возникает опасность ухудшения финансовых возможностей потенциальных заёмщиков и неспособности ими выплаты первоначального взноса. Эти и другие социально-экономические проблемы делают особенно важными введение новых программ поддержки и снижению кредитных ставок.

На сегодняшний день в сфере ипотечного кредитования применяются различные социально-ориентированные программы направленные на поддержку различных слоев населения. Среди них можно выделить специальные предложения для военнослужащих, молодых семей, молодых специалистов. Отдельным направлением является практика применения материнского капитала.

В связи с неблагоприятной экономической обстановкой актуальной остается проблема невыплаты уже имеющихся ипотечных займов. Минстрой РФ подготовил поправки в постановление Правительства № 373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации» от 20 апреля 2015 года [2]. Данное решение заключается в том, что в договорах прописываются особые условия возврата занятых денежных средств и таким образом, создается один из возможных путей восстановления платежеспособности должника. Для получения помощи государства в ликвидации долга, заемщику необходимо обратиться к банку-кредитору с собранным заранее пакетом документов и заявлением по специальной форме. Если решение по реструктуризации со стороны банка

будет положительным, то с должником заключается дополнительное соглашение к договору кредитования. Субсидии на выплаты ипотечных кредитов выделяются из средств федерального бюджета. Таким образом, заемщик может получить финансовую помощь на срок от 6 до 18 месяцев в зависимости от конкретного дела.

По завершению первого полугодия 2017 года стало понятно, что большая часть заявок остались не исполненными в связи с нехваткой денежных средств. В соответствии с этим было принято решение продолжать оказание помощи заемщикам, которые попали в трудное положение. В 2017 году правительством было принято Постановление № 961 о продлении помощи получателям ипотечных кредитов. По новым условиям программы государство предоставит поддержку заемщикам в размере 1,5 млн. рублей, с условием, что эта сумма не превысит 30% от остатка ипотеки.

В рамках регулирования и поддержки ипотеки все более значимым является работа Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Миссия этого института включает в себя формирование комфортных и благоприятных условий проживания для российских граждан. АИЖК также поддерживает баланс интересов кредиторов, заемщиков, инвесторов и государства [1]. Деятельность данной организации способствует повышению доступности ипотечных кредитов для населения, а также содействует росту ликвидности банков, которые работают на ипотечном рынке. Являясь фактически филиалом Росимущества, АИЖК стало важным инструментом государства для влияния на сферу жилищного кредитования.

С целью повышения оптимизации работы ипотечного рынка, государством было принято решение объединить АИЖК и Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства. Таким образом, появится единый институт, усилия которого будут направлены на поддержку строительной, ипотечной и других смежных отраслей.

В заключении следует отметить, что с ухудшением состояния экономики и падением доходов граждан для поддержания и развития ипотечного кредитования необходимо продолжать создавать и совершенствовать специализированные программы, а также понижать процентную ставку. Роль государства в данной сфере банковского бизнеса будет оставаться высокой до тех пор, пока не будет создан эффективный и оптимизированный рынок, позволяющий работать с относительно низкими рисками.

Библиографический список

1 Голик Д. В. АИЖК и его роль в повышении доступности ипотечного кредитования для населения и обеспечения ликвидности коммерческих банков / Голик Д. В. / Экономика, управление, финансы: материалы VII Международной научной конференции. – 2017. – №8 – С. 6-10.

2 Заборовская А.Е. Развитие ипотечного кредитования в России / Заборовская А.Е. / Fundamental Research. – 2017. – №8. – С. 386-39.

3 Леонова Е. В. Актуальность государственной поддержки ипотечного кредитования в РФ / Леонова Е. В. / Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. – Т. 18. – С. 66–71.

4 Сведения о рынке жилищного кредитования в России №3 // Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа URL:https://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_03.pdf. (Дата обращения: 12.10.2018).

Оригинальность 80%

