

УДК: 336.6

***СЕКТОР ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ
РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ РОССИИ***

МИХАЙЛОВА Н.С.

*к.э.н., доцент, доцент кафедры социально-экономических дисциплин
ФГКОУ ВО «Уральский юридический институт МВД России»,
Екатеринбург, Россия*

ШИТИКОВА В.А.

*курсант 4 курса факультета подготовки сотрудников полиции
ФГКОУ ВО «Уральский юридический институт МВД России»,
Екатеринбург, Россия*

Аннотация:

Проблема обеспечения жильем является одной из основных в рамках социально-экономического развития населения России. Ипотечное кредитование является самым популярным финансовым инструментом, исходя из возможных прочих альтернатив. В статье рассмотрена динамика показателей рынка ипотечного кредитования, дана характеристика его текущего состояния.

Ключевые слова: ипотека, кредит, банки, государственная программа, финансово-денежные инструменты.

***MORTGAGE SECTOR AT THE CURRENT STAGE OF DEVELOPMENT OF
THE RUSSIAN ECONOMY***

MIKHAYLOVA N.S.

*PhD Econ., associate professor, associate professor of social and economic
disciplines*

*Ural legal institute of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation,
Ekaterinburg, Russia*

SHITIKOVA V. A.

4th year student of the Police Training Faculty

*Ural legal institute of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation,
Ekaterinburg, Russia*

Summary:

The problem of providing housing is one of the main issues in the socio-economic development of the population of Russia. Mortgage lending is the most popular financial instrument in terms of other possible alternatives. The article examines the dynamics of indicators of the mortgage lending market, gives a characteristic of its current state.

Keywords: mortgage, credit, banks, state program, financial and monetary instruments.

Термин «ипотека» как экономическая категория берет свое начало еще в середине восемнадцатого века, во время учреждения первых дворянских банков. Поводом развития ипотеки в Российской Империи стала отмена крепостного права. В связи с увеличением объемов жилищного кредитования стали создаваться кредитные учреждения различных форм собственности, предлагающие долгосрочные ссуды под залог частновладельческой земли и городской недвижимости. К 1917 году стране удалось сформировать систему ипотечного кредитования с множеством отделений. Но вследствие пролетарской революции возникла идея создания плановой экономической системы и понятие «ипотечное кредитование» как финансовая категория потеряло свою актуальность. Новую страницу в истории ипотеки открыл принятый в 1998 году Федеральный закон N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не потерявший актуальность на сегодняшний день. Причем следует отметить, что именно с появлением данного нормативного документа

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

институт ипотеки приобрел свою экономико-правовую самостоятельность. Активный спрос на данный вид финансового решения жилищного вопроса в нашей стране начался во второй половине 2000-х гг. Так как именно данный период приурочен к вступлению в силу с 1 января 2005 г. нового Жилищного кодекса. С 2006 г. кредитные организации начали отчитываться перед Банком России о предоставленных ипотечных жилищных кредитах. [2]

Ипотеку следует рассматривать с нескольких точек зрения. С юридической: ипотека является разновидностью залога. При этом в качестве залога выступает недвижимость, которая при погашении долга остается в пользовании у заемщика. То есть, жильё является собственностью заемщика с момента покупки, но полноценно распоряжаться он может только после полной оплаты ипотечного долга. Ипотечный кредит – это денежные средства, предоставленные банком на приобретение жилья. Отличия ипотечного кредита от потребительского представлены схематично в таблице.

Таблица. Отличия ипотечного займа от потребительского кредита

Критерии	Ипотечный заем	Потребительский кредит
залог	недвижимое имущество	отсутствует
срок кредитования	до 5-7 лет	до 30 лет
средняя годовая ставка	12%	18-30%
первоначальный взнос	10-50% от стоимости приобретаемой недвижимости	отсутствует
срок одобрения	от 1 месяца	1-2 дня

* таблица составлена авторами на основе анализа банковского сектора России

Таким образом, у физических лиц помимо ипотеки есть альтернативный вариант кредит и какими банковскими услугами выгоднее воспользоваться и погасить недостающую сумму в ситуации нехватки средств для оплаты стоимости объекта недвижимости выбирать заемщику. Но само понимание потребительского кредита содержит в себе цель иного характера, что скажется на сроках и общих суммах договора. Так как ипотечный кредит, в случае приобретение недвижимости, по условиям предоставления является более

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

подходящим и проработанным вариантом построения финансового и денежно-кредитного механизма со стороны кредитных организаций.

Вместе с тем процесс выдачи ипотечного кредита является более сложным и долгим в плане подготовки и оформления документов. Он состоит из следующие основные этапов:

1. Оценка приобретаемой недвижимости и получение заключения о стоимости квартиры.
2. Непосредственное получение займа на приобретение выбранного жилья.
3. Оформление сделки купли-продажи недвижимости.
4. Регистрация права собственности.
5. Страхование приобретаемого в ипотеку имущества.
6. Передача недвижимости в залог банку.
7. Погашение всех ипотечных выплат и снятие обременения залога.

Услуги ипотечного кредитования достаточно распространены в РФ. Стоимость недвижимого имущества достаточно высока, вследствие этого у большинства нет возможности одновременно осуществить такую покупку. Несмотря на большую сумму переплаты, люди приобретают жилье в ипотечный заем, так как в большинстве случаев, исходя из общего уровня жизни россиян, это является единственно возможным вариантом обретения собственной жилплощади. Далее, на рисунке 1, представлена динамика объема выданных жилищных кредитов за период 2010 - 2019 гг. (составлено на основе данных Центрального Банка России [5]).

В целом, в рассматриваемый период наблюдается тенденция роста выдачи ипотечных займов и сопутствующей кредиторской задолженности. За рассматриваемый период объем выданных кредитов увеличился на 2,8 трлн рублей. Снижение данного показателя в 2016 году вызвано падением курса рубля, снижением реальных доходов населения, уровня занятости, высоким уровнем инфляции. Кроме того, повышение ключевой ставки ЦБ в декабре

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

2014 года с 10,5% до 17% вынудило ряд банков отказаться от данного продукта. [3]

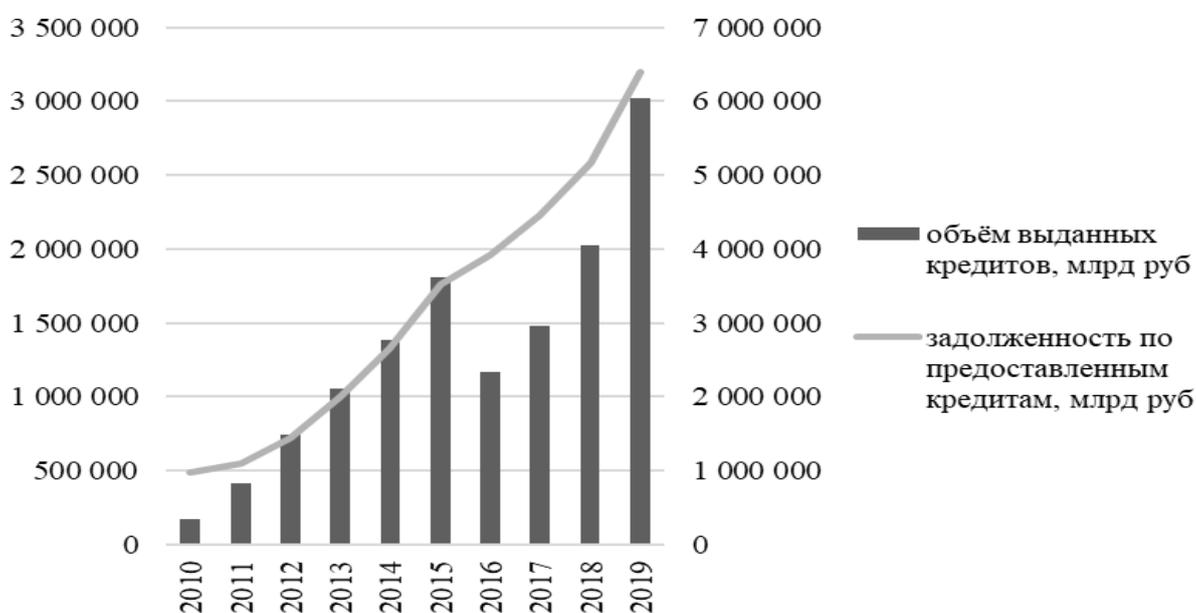


Рис 1. Жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам (составлено авторами на основе данных официального Банка России) [5]

С 2017 года ипотечный рынок вновь начал наращивать свои объемы, но в 2020 году из-за карантинных ограничений, связанных с коронавирусом, многие отрасли экономики понесли убытки от государственных мер, вызванных пандемией (гостиничный бизнес, культура и организация досуга, общественное питание и т. д.). Из-за снижения доходов населению стало сложно соблюдать платежную дисциплину и покрывать ипотечный долг. Для потенциальных заемщиков оформление ипотечного кредита стало еще менее доступным.

В условиях экономических ограничений одним из оптимальных выходов в сложившейся ситуации является государственная программа льготной ипотеки, детали которой изложены в Постановлении Правительства РФ от 23.04.2020 N 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году». Таким образом, за десять месяцев 2020 года ипотечных займов было выдано на сумму

в 3,25 трлн рублей, что превысило исторический максимум 2018 года (2, 03 трлн рублей). [5] Государство не всегда располагает достаточным количеством ресурсов, необходимых для удовлетворения социальных потребностей населения. В условиях бюджетных ограничений решение актуальной задачи модернизации инфраструктурных объектов требует диверсификации источников финансирования, в том числе путем использования различных инструментов государственно – частного партнерства (далее – ГЧП) и, в частности, одной из современных его форм – инфраструктурной ипотеки. [1]

Инфраструктурная ипотека является актуальным финансово-кредитным механизмом, который становится возможным дополнительным инструментом экономического развития России. Применение ипотечного кредитования совместно с государственно-частным партнерством позволяет привлекать инвестиционные вложения частного партнера, в том числе с использованием кредитных средств под государственные гарантии, с последующим возмещением затрат за счет получения регулярных платежей от основных выгодоприобретателей инфраструктурных объектов – публичных партнеров. Следовательно, сущность инфраструктурной ипотеки можно определить как строительство, модернизацию и реконструкцию объектов инфраструктуры в кредит за счет средств частного инвестора с получением возможности возмещения в виде регулярных платежей со стороны государства. [1]

Программа льготной ипотеки по ставке 6,5 процентов была предусмотрена до ноября 2020 года. В связи с тем, что её проведение помогло поддержать семьи, банковский сектор, застройщиков и смежные отрасли, Правительство приняло решение о её продлении до 1 июля 2021 года.

Для сведения банковских рисков к минимуму, требования к заемщикам и в целом условия выдачи льготной ипотеки установлены достаточно жесткие:

1. заемщиком может быть только гражданин РФ;
2. ипотечный заем должен выдаваться только в национальной валюте;

3. выданные средства могут быть использованы только для покупки жилых помещений и только на первичном рынке, так как программа создана для поддержки застройщиков;

4. продавец квартиры должен являться юридическим лицом;

5. новостройка может быть уже введенной в эксплуатацию, а может еще находиться на стадии строительства;

6. максимальная сумма займа для Московской и Ленинградской области не может превышать 8 миллионов рублей, для других регионов – 3 миллиона рублей;

7. первый взнос по ипотеке должен составлять не менее 20 % от стоимости жилья;

8. погашение кредита должно осуществляться аннуитетными платежами;

9. процентная ставка должна оставаться неизменной на весь период кредитования, но договор может предусматривать её изменение;

10. ставка по ипотеке может быть увеличена до 1 % в случае, если заёмщик отказывается страховать приобретённое имущество;

11. данная программа не может суммироваться с другими формами господдержки, но для погашения могут быть использованы средства материнского капитала;

12. отсутствуют ограничения по количеству квартир и по периоду кредитования.

Снижение процентной ставки увеличило спрос на льготную ипотеку, а это спровоцировало процесс повышения цен на квартиры в новостройках. Согласно исследованию компании, ДОМ.РФ, увеличение роста цен на новостройки с начала года составило 10,5%. При этом в реальном выражении – без учета инфляции – цены увеличились на 7,4%. [6] Влияние на повышение цен оказали также высокая волатильность финансовых рынков, ослабление курса рубля, увеличение себестоимости. Это распространяется и на недостроенные квартиры, что подразумевает под собой увеличение рисков для

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

заемщиков. В связи с этим люди задумываются над целесообразностью получения льготной ипотеки, так как переплаты при погашении ипотечного кредита будут слишком велики, и эффект от программы нивелируется. Теперь приобретение вторичного жилья с помощью обычной ипотеки по более высокой ставке может быть выгоднее, так как цена на него значительно ниже, а также имеется возможность осуществлять платежи заранее в уменьшение срока кредитования.

Тем не менее, принимая во внимание все условия с точки зрения оценки ипотеки как одного из наиболее эффективных финансовых инструментов, впоследствии не каждый заемщик может соблюдать платежную дисциплину и вносить необходимые платежи. Чаще всего по причине нестабильного уровня дохода, и сопутствующего ему уровню платёжеспособности. К тому же нередкими являются случаи неожиданной потери работы, проблем со здоровьем, изменения семейных обстоятельств и т.д. Что усугубляет не только материальное, но и психологическое состояние граждан.

Нелишним при оформлении ипотечного займа будет процедура оценки положительных и отрицательных сторон. Необходимо обсудить, какой в домашнем хозяйстве ежемесячный уровень дохода, существует ли возможность дополнительного заработка. Затем из полученной суммы вычесть все обязательные ежемесячные платежи (оплата коммунальных услуг, мобильная связь и интернет, детский сад, образование и т. п.), после этого уже производится вычет затрат, которые минимально удовлетворяют потребности индивида (еда, транспорт, запланированные покупки одежды, техники). И вот тогда получается та сумма, которая и должна быть соразмерна ипотечному взносу. Только в данном случае ипотека впоследствии не станет таким непосильным бременем.

Таким образом, ипотечные займы являются эффективным финансово-денежным инструментом. Так как с его помощью возможно удовлетворение социальных потребностей физических лиц и экономических интересов

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

банковского сектора и соответствующих отраслей экономики. Развитие ипотеки в перспективе предусматривает расширение сфер применения льготного ипотечного кредитования, снижение процентных ставок, что, в свою очередь, приведет к доступности получения кредитов гражданами и существенному качественному улучшению их жизни. [4]

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гринько Е.Л., Алесина Н.В., Бубнова А.М. Инфраструктурная ипотека в российской федерации: текущее состояние и проблемные аспекты развития / Е.Л. Гринько, Н.В. Алесина, А.М. Бубнова // Финансовые исследования. – 2018. – № 4 (61). – С. 127-137.

2. Давыдова А.В., Сахарова А.Д. Ипотека в России – проблемы и перспективы на кредитном рынке жилья / А.В. Давыдова, А.Д. Сахарова // Форум молодых ученых. – 2019. – № 10 (38). – С. 197-203.

3. Мандрон В.В., Селемина К.С. Состояние и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России / В.В. Мандрон, К.С. Селемина // Молодой ученый. – 2017. – № 6 (140). – С. 266-271. – URL: <https://moluch.ru/archive/140/37221/>

4. Шишкина Д.А. Цифровая ипотека в России. Проблемы и перспективы развития / Д.А. Шишкина // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2019. – № 4 (78). – С. 129.

5. Данные официального сайта Банка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения 10.12.2020).

6. «ДОМ.РФ представил исследование о темпах роста цен на первичном рынке жилья в 2020 году» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/DOM.RF-predstavil-issledovanie-o-tempah-rosta-cen-na-pervichnom-rynke-zhilya-v-2020-godu/> (дата обращения 10.12.2020).

Оригинальность 88%