

УДК 336.7

## ***РЫНОК ИПОТЕКИ В РОССИИ: ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ***

***Фазлыева Р.А.***

*Студентка,*

*Башкирский государственный Педагогический университет им. М. Акмуллы,  
Россия, г. Уфа*

**Аннотация:** В данной статье рассматривается современное состояние рынка ипотеки в России. Представлен анализ основных рыночных показателей за последние годы. Изучение этих показателей выявило основные тенденции и перспективы развития ипотеки в условиях современной экономики России. Ситуация на рынке достаточно положительная, но также требует внимания и дальнейшего исследования. Каждый новый месяц приносит очередные сценарии развития ситуации, и в настоящее время они в значительной степени зависят от поведения игроков ипотечного рынка.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, процентные ставки, рынок недвижимости, рефинансирование, риск, ключевая ставка.

## ***THE MORTGAGE MARKET IN RUSSIA: FEATURES AND PROBLEMS***

***Fazlyeva R.A.***

*Student,*

*Bashkir State Pedagogical University named after M. Akmulla,  
Russia, Ufa*

**Abstract:** This article examines the current state of the mortgage market in Russia. The analysis of the main market indicators in recent years is presented. The study of these indicators revealed the main trends and prospects for the development of mortgage in the modern economy of Russia. The market situation is quite positive,

but it also requires attention and further research. Each new month brings new scenarios for the development of the situation, and at present they largely depend on the behavior of the players in the mortgage market.

**Key words:** mortgage lending, interest rates, real estate market, refinancing, risk, key rate.

Ипотечное кредитование является важнейшим институтом, который используется государством не только в России, но в других странах с рыночной экономикой. Ипотечное кредитование - это предоставляемый банком долгосрочный кредит заемщику, который выступает физическим или юридическим лицом под залог какой-либо недвижимости заемщика.[1]

Актуальность данного вопроса связана с широким использованием и значимостью всего механизма ипотечного кредитования. К данному вопросу приковано колоссальное внимание, так как основной жилищный вопрос связан с недоступностью жилья эконом класса. Основное направление, к которому придерживается российская политика, связано с обеспечением доступности жилья. Ипотечное кредитование всегда способствовало повышению этой доступности, но проблемы в этой сфере все равно остаются.

В большинстве работ об ипотечном кредитовании понятия ипотечного кредита и ипотечного кредитования объединены и рассматриваются как долгосрочная ссуда, которая обеспечена залогом недвижимости. Это объединение дает понимание, что необходимо разделить данные понятия для определения, что же такое ипотечный кредит и ипотечное кредитование.[2] Авторы многих экономических учебников придерживаются мнения, что ипотечный кредит - это кредит, который обеспечен залогом недвижимого имущества.

Ипотека очень привлекательна для населения, так как позволяет приобрести жильё в пользование на начальном этапе. Кроме этого, ипотека содержит большой потенциал для экономического развития и развития

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

кредитной системы страны. Она позволяет недвижимости превращаться в оборотный капитал, который позволяет кредиторам получать гарантированный доход, а населению - финансировать покупку жилья.

Проблема развития системы ипотечного кредитования в России является актуальной в социально-экономическом плане.

Целью данной статьи является анализ состояния ипотечного рынка, исследование перспектив развития ипотечного кредитования в России в настоящее время.

Если рассматривать ипотечный кредит со стороны экономической сущности, то трактоваться это понятие будет как экономические отношения, связанные с образованием и движением ссуженной стоимости. Такая позиция определения связана с функциями, которые ипотечный кредит выполняет. К таким функциям относятся: перераспределение финансовых ресурсов (обеспечивает платежеспособный спрос), социальная (государственная поддержка, ипотечные программы, направленные на решение жилищных проблем), внешняя (направлена на рынок жилья), инвестиционная (направлена на суммирование накоплений и преобразование в инвестиции в жилищную сферу), функция рефинансирования. Последняя обозначенная функция сформировалась за счет необходимости формирования долгосрочных финансовых ресурсов.

Реализация сущности ипотечного кредита в ипотечном кредитовании. Ипотечное кредитование стоит рассмотреть как процесс, который направлен на возврат ссуженной стоимости. Этот процесс должен протекать на основании всех принципов ипотечного кредитования.

Рассмотрим основные принципы, лежащие у основания системы ипотечного кредитования. Принципы ипотечного кредитования: возвратности, платности, срочности, обязательности, обеспеченности. Также принципы специальности, гласности, достоверности, приоритетности, бесповоротности, дифференцированности.

Принцип возвратность основан на возврате заемщиком суммы кредита. На практике этот принцип выглядит как внесение или перечисление средств кредитной организации со стороны заемщика. Первый способ - это внесение в кассу банка, второй способ-это перечисление на счет. Принцип платности основан на обязанности заемщика, говорит о том, что необходимо уплачивать процентную ставку по кредиту. Принцип срочности основан на перечислении средств заемщиком в сроки, указанных в договоре. Принцип обязательности основан на том, что информация об ипотеке должна быть внесена в Единый государственный реестр прав. Принцип специальности основан на описании объекта кредитования. В описание включаются: доли владельцев, сервитуты. Принцип гласности основан на публичности, который дает возможность любому заинтересованному лицу узнать всю необходимую ему информацию об ипотеке, об объекте кредитования, включая характеристики объекта и права залога, аренды. Принцип достоверности гласит о том, что вся информация об ипотеке верна. Принцип приоритетности гласит, что в Едином государственном реестре прав ведется очередность залогодержателя. Более ранний заключенный договор имеет приоритет над более поздним договором. Принцип бесповоротности основан на невозможности прекращения ипотеки без согласия сторон и решения суда.

Рассмотрев понятия ипотечного кредита и ипотечного кредитования, можно сказать, что понятия образуют целостную взаимосвязанную систему элементов.

Ипотечное кредитование - сложная система кредитов. Цели связаны, как и с выполнением социальных функций, так и с формированием долгосрочных финансовых ресурсов. Ипотечное кредитование зависит от внешних и внутренних факторов. К внешним факторам относят финансовую глобализацию, привлечение иностранных средств. Привлечение иностранных средств ведет к определенным преимуществам и недостаткам. Так, к Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

преимуществам можно отнести формирование инвестиционных ресурсов, новшества в банковских технологиях, повышение уровня качества в связи с конкуренцией в банковских услугах. К недостаткам можно отнести повышенную конкуренцию, которая с одной стороны выполняла положительную функцию, с другой стороны, может быть, как и отрицательная функция. Иностранные банковские системы могут вести к снижению необходимости национальной банковской системы[3].

Если объединить факторы внешние и внутренние, то можно выделить следующие характеристики, затрагивающие макроуровень и микроуровень. Масштабно и фундаментально на ипотечное кредитование может повлиять государство, а именно государственная политика, которая влияет на уровень инфляции, платежеспособность населения, рынок недвижимости. Государству необходимо развивать внутренний рынок. Привлечь финансовые ресурсы в ипотечное кредитование помогут инструменты фондового рынка и денежно-кредитного регулирования, хеджирование, которые могут быть использованы Центральным банком РФ. Микроуровень базируется на элементах кредитной политики, стратегических целях, тактических задачах.

В 2014 году в связи с ростом инфляции и невозможностью искусственно сдерживать национальную валюту, Центробанк РФ повысил ключевую ставку до 17 %. Это решение привело к обвалу рубля и, как следствие, к быстрому росту инфляции. Последствия этого шага были катастрофическими для ипотечного кредитования. Многие банки пересмотрели условия кредитования заемщиков. Один за другим они повышали ставки по ипотечным кредитам, что привело к увеличению средневзвешенной процентной ставки на несколько процентных пунктов. В январе 2015 года минимальные ставки по ипотеке достигли 14-16 %. А некоторые банки ввели так называемые запретительные ставки под 35 %

годовых и выше. Всё это привело к резкому снижению объёмов ипотечных кредитов.

По данным ЦБ, на конец июля 2020 г. ставки по ипотеке на новостройки снизились до уровня 8,05%. Это является результатом активного снижения ставок основными ипотечными кредиторами и увеличения количества совместных программ с застройщиками (ставки от 5%). За 6 месяцев количество строящихся домов, на покупку квартир в которых действуют особые условия по ипотеке, выросло в 3,8 раза с 0,46 тыс. до 1,76 тыс. (около 15% всех строящихся домов в продаже).[4]

Ставки на покупку готового жилья на вторичном рынке в июле выросли до 9,75%.

Увеличение ставок по ипотечным кредитам на вторичном рынке связано со значительными изменениями ставок выдачи в нескольких регионах одним из крупнейших ипотечных банков. Этот факт отражен в форме статистической отчетности, опубликованной на сайте Банка России. Без учета этого банка, средняя ставка на вторичном рынке в июле почти не изменилась – 9,64% (июнь – 9,65%). Средняя ставка составила 9,62% , в т.ч. по кредитам на новостройки – 9,4% , а также на покупку готового жилья на вторичном рынке – 9,71% (-1,91 п.п.).[4]

Большинство экспертов отмечают, что растущая популярность ипотеки связана с уменьшением ключевой ставки ЦБ — и, как следствие, с уменьшением процентной ставки по ипотеке. Общий объем выданных ипотечных кредитов за 2020 год составил 2,3 трлн рублей. Этому способствовало несколько факторов, в том числе активное снижение процентных ставок, рефинансирование существующих ипотечных кредитов с целью снижения ставки и получения более выгодных условий кредитования, а также внедрение процесса электронной регистрации ипотечных сделок и, в следствии этого, экономия клиента на расходах по сделке и ускорение процесса регистрации права.

Таким образом, в статье проведен обзор современного рынка ипотечного кредитования: проанализированы основные показатели и рассмотрены основные тенденции его развития. Рассмотрена сущность ипотечного кредита и ипотечного кредитования, как отдельные понятия и единое целое; принципы ипотечного кредитования. Определены функции ипотечного кредитования и факторы, которые ведут к развитию финансирования.

### **Библиографический список**

1. Власова, О.В. Основы формирования социально-экономической политики развития здравоохранения региона / О.В. Власова // Известия ЮгоЗападного государственного университета. Серия Экономика. Социология. Менеджмент. - 2017. - №2. - С. 136-143.
2. Гарипова З.Л. Развитие институтов регулирования на рынке жилищного кредитования // Деньги и кредит. - 2014. - N 6. - С.51-55.
3. Серебрякова Е.А., Шальнев О.Г. Финансово-кредитная деятельность банка: учебное пособие/ Е.А. Серебрякова, О.Г. Шальнев. – Воронеж, 2016.- 199-208с.
4. Соловьева, Т.Н. К вопросу о приоритетах денежно-кредитной политики Банка России и их влиянии на развитие экономики / Т.Н. Соловьева, Н.А. Пожидаева, Д.А. Зюкин, В.В. Жилин // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2021.- № 2-1.- С. 149-152.

*Оригинальность 91%*