

УДК 332

***ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛЬЯ В ГОРОДЕ КРАСНОЯРСКЕ***

***Розенко С.В.<sup>1</sup>***

*Студент,*

*Уральский государственный экономический университет,*

*РФ, г. Екатеринбург*

**Аннотация.** В статье кратко раскрывается сущность ипотечного жилищного кредитования. Целью исследования является выявление направлений развития рынка ипотечного кредитования жилья на примере города Красноярска. Автором сформулированы и обоснованы основные проблемы на рынке ипотечного жилищного кредитования и предложены способы их решения. Также автор акцентирует свое внимание на стратегии АИЖК по развитию ипотеки жилья. В статье автор приходит к выводу, что следует продолжать проводить работу, нацеленную на развитие ипотечного жилищного кредитования, и что достигнутые результаты станут предпосылкой для последующего устойчивого социального и экономического развития региона и страны в целом.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, объект недвижимости, рынок жилья, регион.

***PROBLEMS AND DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF MORTGAGE  
HOUSING CREDITING IN THE CITY OF KRASNOYARSK***

***Rozenko S.V.***

*Student,*

*Ural state University of Economics,*

*Russia, Ekaterinburg*

---

<sup>1</sup> *Научный руководитель - Лукашенко Татьяна Рудольфовна, к.э.н., доцент, Уральский государственный экономический университет, РФ, г.Екатеринбург*

**Annotation.** The article briefly reveals the essence of mortgage lending. The aim of the study is to identify the directions of development of the mortgage market of housing on the example of the city of Krasnoyarsk. The author formulated and justified the main problems in the market of mortgage lending and proposed ways to solve them. The author also focuses on the strategy of the agency for housing mortgage lending on the development of housing mortgage. In the article the author comes to the conclusion that it is necessary to continue the work aimed at the development of mortgage lending, and that reached result will be a prerequisite for the subsequent sustainable social and economic development of the region and the country as a whole.

**Keywords:** mortgage, mortgage lending, real estate, housing market, region.

Потребность в жилье является одной из базовых потребностей населения, обеспечивающих достойный уровень жизни и деятельности гражданина [5]. Удовлетворению данной потребности способствует такой механизм как ипотечное жилищное кредитование.

Ипотека жилья (ипотечное жилищное кредитование) является важнейшим механизмом решения жилищных проблем населения. Прибегая к подобному виду кредитования, население может улучшить качество своей жизни.

Под ипотекой, ипотечным кредитованием понимается залог недвижимого имущества; данные понятия являются тождественными по своему содержанию. В случае, когда понятие ипотеки и ипотечного кредитования используется в отношении жилой недвижимости, т.е. кредит выдается на приобретение жилья, применяется термин «ипотечное жилищное кредитование» (далее – жилищное кредитование).

Порядок оформления и выдачи ипотечного кредита регламентируется федеральным законодательством. В Российской Федерации (далее - РФ) основным документом, регулирующим ипотечное кредитование, является Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

Федеральный закон от 16 июля 1998 N102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [6].

В качестве объекта исследования данной статьи был выбран один из крупнейших городов РФ - город Красноярск, занимающий ведущие позиции в рейтинге привлекательности городской среды проживания, в рейтинге качества городской среды в 2016 году [8]. Помимо этого, город Красноярск является административный центром Красноярского края, входящего в 10 наиболее кредитно-активных регионов России [8].

Анализ социально-экономических показателей, показателей ипотечного кредитования жилья в г. Красноярск, в том числе анализ изменения объемов ипотечного кредитования [4], позволили сформулировать основные проблемы, существующие в настоящее время на рынке ипотечного жилищного кредитования города Красноярска (рис. 1).

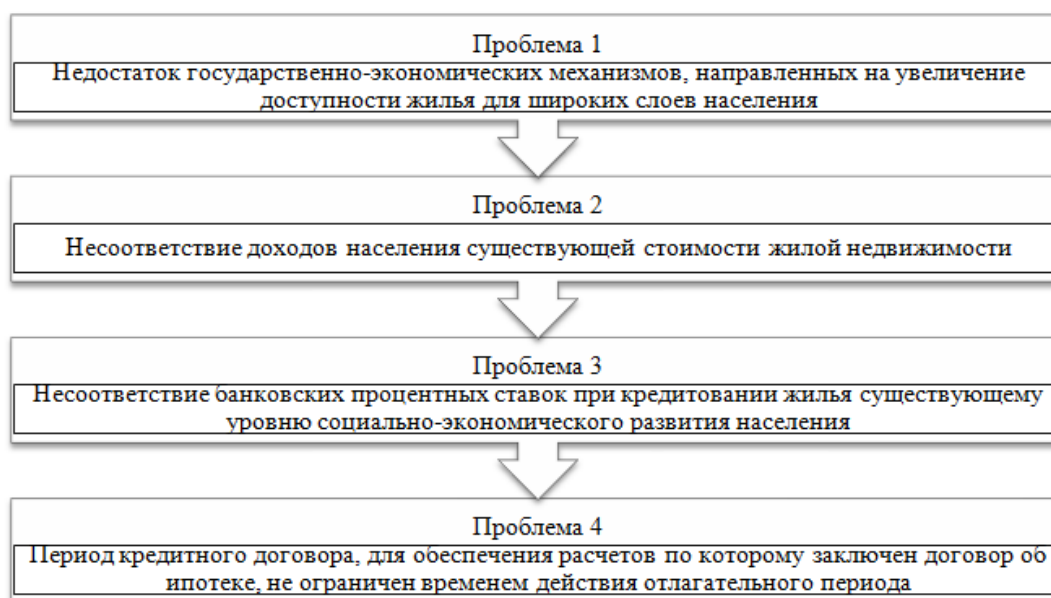


Рис. 1. Основные проблемы ипотечного кредитования жилья<sup>2</sup>

Проблема низкой доступности ипотеки жилья для широких слоев населения в настоящее время является основной в городе Красноярске, такая же тенденция наблюдается и по стране в целом: на сегодняшний день в РФ

<sup>2</sup> Составлено автором

ипотека сильна в первую очередь гражданам со средними доходами, имеющим стабильную и хорошо оплачиваемую работу.

По данным статистики средняя заработная плата в Красноярске в 2017 году составила 37,2 тыс. руб. Данный показатель несколько выше, нежели по России в целом (33,8 тыс. руб.) [8]. Однако, данного заработка недостаточно для выплат по ипотечному кредиту, в особенности для одиноких молодых граждан, молодых семей, в которых оба супруга не достигли 30 лет, неполных семей с детьми и т.д. Поэтому для дальнейшего развития жилищного кредитования необходимо использовать не только такие государственные программы как военная ипотека, ипотека с материнским капиталом, ипотека для бюджетников, но и развивать систему для заемщиков с доходом ниже среднего.

Стоит отметить, что на доступность жилья для широких слоев населения влияет фактор стоимости, отсюда вытекает следующая проблема, связанная с несоответствием стоимости жилья уровню доходов населения. Цены на жилую недвижимость в Красноярске в 2016 году составляли 50 225 руб. за кв.м., в 2017 году 48 770 руб. за кв.м., в 2018 году 50 930 руб. за кв.м. [7]. По сравнению с предыдущими годами уровень цен на жилье постепенно увеличивается (по сравнению с 2016 годом на 705 руб., по сравнению с 2017 годом на 2160 руб.). Однако постоянный рост цен на жилье является одной из особенностей недвижимости, т.к. процесс создания, поддержания и реализации объектов недвижимости обуславливает высокую стоимость данных объектов, что делает жилую недвижимость хорошим средством вложения сбережений и инвестиций.

В настоящее время объемы строительства жилых объектов недвижимости увеличиваются большими темпами. Предполагается, что основной спрос на них будет сформирован за счет доступности жилищного кредитования. Ипотека может стать доступнее благодаря снижению процентной ставки, отсюда вытекает следующая проблема – высокие процентные ставки банков, которые не соответствуют социально-экономическому положению населения (рис. 2).

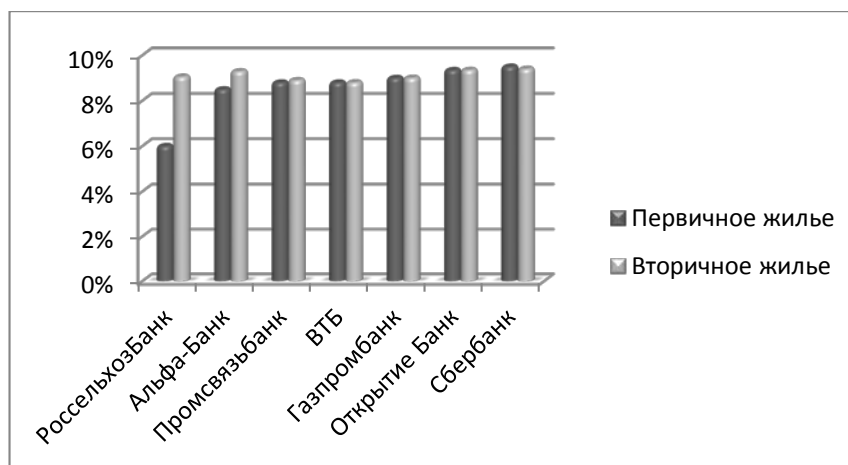


Рис. 2. Процентные ставки основных игроков ипотечного рынка в Красноярске на первое полугодие 2018 года<sup>3</sup>

Основными причинами, оказывающими влияние на ипотечные ссуды, выступают средний уровень инфляции в стране и ставка рефинансирования, устанавливаемая Центральным банком страны.

Исходя из рисунка 2, можно сделать вывод, что процентная ставка варьируется в пределах от 8,5 до 9,5 %. В настоящее время наблюдается небольшое снижение процентных ставок. Если дальнейшее следование по пути снижения будет осуществляться наряду с другими мерами по формированию доступной ипотеки, то результат для каждого заемщика будет еще более заметен.

Проиллюстрируем вышесказанные проблемы на примере. Стоимость 1 кв.м. составляет 50 930 руб. Предположим, что гражданин хочет приобрести однокомнатную квартиру (40 кв.м.) стоимостью 2 037 200 руб. Заработная плата гражданина составляет 37,2 тыс. руб.

Рассмотрим вариант со ставкой по кредиту в размере 9,5% и 6%. Первая ставка - усредненное значение, по которому сегодня банки кредитуют населения. Вторая ставка 6% - это ставка по ипотечным кредитам, которую предлагается достичь в ближайшее время. Дополнительно рассмотрим

<sup>3</sup> Составлено автором по: [6]

количество лет кредитования, которое составит 20 лет, и первоначальный взнос заемщика в размере 20% от стоимости квартиры.

Таким образом, при процентной ставке 9,5 % сумма ежемесячных выплат оставит 18 989 руб., а переплата по кредиту 2 520 226 руб. В среднем оплата ЖКХ на однокомнатную квартиру составляет 3000 руб. Поэтому при выплатах по кредиту и ЖКХ, у гражданина остается 15 211 руб. Так же стоит учитывать физиологические потребности человека, такие как одежда и еда. При среднем прожиточном минимуме 11 000 руб., у гражданина остается 4211 руб.

При процентной ставке в 6 % сумма ежемесячных выплат составит 14 595 руб., а переплата по кредиту 1 465 618 руб. Стоит отметить, что уже прослеживается существенная разница в переплате и ежемесячных выплатах, по сравнению с процентной ставкой в 9,5 %. При всех выплатах у гражданина остается 8605 руб.

Подводя итоги, стоит отметить, что при ставке 9,5% переплата превышает само тело кредита. А для потенциального заемщика может являться психологическим барьером при принятии решения об оформлении ипотечного кредита. В данном случае снижение ставки кредита до 6% также играет существенную роль. Так же стоит отметить, что была рассмотрена однокомнатная квартира, и было взято среднее значение стоимости квартиры и заработной платы, которое может быть меньше или больше по величине. Например, для неполных семей с детьми или для молодых семей, в которых оба супруга не достигли 30 лет и соответственно в силу небольшого трудового стажа получают невысокую заработную плату, выплата кредита станет серьезной финансовой нагрузкой.

Еще одна проблема в сфере ипотеки жилья — это отсутствие государственного страхования жилищных ипотечных кредитов. Осуществление данного вида страхования в Российской Федерации будет способствовать решению одному из основных вопросов рынка жилищного ипотечного кредитования – высокие ставки по кредитам. Государственное страхование  
Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

жилищных ипотечных кредитов способно существенно уменьшить степень кредитных рисков коммерческих банков, увеличить доступность ипотеки для населения (возможность принятия положительного решения по кредиту увеличится). Сокращение кредитного риска должно оказать положительное воздействие на уровень процентных ставок [10].

Основываясь на вышеизложенных проблемах, автором предложены способы их решения и направления развития жилищного кредитования (рис. 3).



Рис. 3. Способы решения проблем ипотечного кредитования жилья<sup>4</sup>

Автор обращает свое внимание на обновленную стратегию единого института развития в жилищной сфере на 2016-2020 гг. (далее - стратегия), утвержденную Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (далее - АИЖК) [3]. Данная стратегия устанавливает ключевые ориентиры формирования российского ипотечного рынка жилья на 2 ближайших десятилетия, а также подтверждает положение АИЖК как института развития ипотеки жилья в стране. В данном качестве АИЖК планирует осуществлять мероприятия по следующим основным направлениям:

- повышение доступности ипотеки;

<sup>4</sup> Составлено автором



– поддержка заемщиков, испытывающих проблемы с погашением ипотечного кредита;

– совершенствование рынка рефинансирования и вторичного рынка ипотеки.

В соответствии со стратегией ипотечный кредит для среднего класса должен стать главным механизмом приобретения жилой недвижимости в собственность. Предполагается, что к 2030 г. строительство, приобретение, наем жилья с помощью ипотечного кредитования и прочих форм жилищного финансирования станут доступнее для 60% российских семей [1; 2; 3].

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что в настоящее время следует продолжать проводить работу, нацеленную на понижение ставки ипотечного кредитования, уменьшение первоначального взноса, создание программ жилищного кредитования с особыми условиями (позволяющими удовлетворять потребности в жилье широких слоев населения). Решение данных задач наряду с проводимыми мероприятиями по повышению платёжеспособного спроса, создадут предпосылки для повышения количества сделок на рынке жилой недвижимости. В силу чего, достигнутые результаты окажут значительное влияние на уровень обеспеченности населения жильем, и станут основой для последующего устойчивого социального и экономического развития городов, регионов и страны в целом [9].

### **Библиографический список**

1. Балахонова К.А., Рудометов Н.Д. Объемы ипотечного жилищного кредитования в Красноярском крае // Интеграция современных научных исследований в развитие общества: Сборник материалов III Международной научно-практической конференции. – 2017. – С. 392-394.

2. Васильева И.С. Анализ современного состояния сферы ипотечного кредитования в Красноярском крае // Современная экономика: актуальные Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666



вопросы, достижения и инновации: сборник статей XVII Международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 196-199.

3. Дом РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://дом.рф>

4. Ипотека в Красноярске [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.krsk.kp.ru>

5. Лукашенко, Т.Р. Организационное моделирование социальной защиты населения [Текст] / Т.Р. Лукашенко // European Social Science Journal (Европейский журнал социальных наук). – 2011. – № 4. – С. 443–446.

6. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: ФЗ от 16 июля 1998 года – N102.- Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».- Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

7. Росриэлт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosrealt.ru>

8. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>

9. Чепурных, Н.В. Теоретические подходы и практический опыт внедрения научных достижений в процесс разработки программ социально-экономического развития территорий [Электронный ресурс]: / Н.В. Чепурных, Т.Р.Лукашенко, В.Ф. Исламутдинов, А.А. Карминский // Управление экономическими системами: электронный научный журнал.- 2013.- N 10 (58). - Режим доступа: <http://www.uecs.ru>

10. Чугунова Ю.В. Экономические аспекты регулирования ипотечного кредитования [Текст] // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. - 2016. - №12 (94) – С. 50.

*Оригинальность 93%*