

УКД 338.24

***ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ***

***Калинина А.Н.***

*Магистрант,*

*Брянский Государственный Университет им. акад. И.Г. Петровского,*

*Брянск, Россия*

**Аннотация:** В статье рассматривается тенденция развития рынка ипотечного кредитования Российской Федерации, проводится анализ и дается оценка современного развития этого направления кредитования. Актуальность темы состоит в том, что ипотечное кредитование играет не последнюю роль для экономики государства. Оно обеспечивает взаимосвязь между ресурсами населения, банками и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор. В статье были проанализированы цены на жилье в Российской Федерации за последние несколько лет, а также предложения банков по ипотечному кредитованию, объем жилищных кредитов выданных за последний год и т.д. После проведенных анализов можно выделить наиболее актуальные проблемы на данный период времени, а именно нестабильная политическая ситуация, в статье приведены пути решения, по снижению влияния негативных факторов.

**Ключевые слова:** банк, ипотека, ипотечное кредитование, ставки, новостройка, вторичное жилье.

***MORTGAGE LOAN DEVELOPMENT TRENDS IN THE RUSSIAN  
FEDERATION***

***Kalinina A.N.***

*Undergraduate*

*Bryansk State University. Acad. I.G. Petrovsky,*

*Bryansk, Russia*

**Annotation:** The article discusses the development trend of the mortgage market in the Russian Federation, analyzes and evaluates the current development of this area of lending. The relevance of the topic is that mortgage lending plays an important role for the state economy. It provides a relationship between the resources of the population, banks and enterprises of the construction industry, directing financial resources to the real sector. The article analyzed housing prices in the Russian Federation over the past few years, as well as the proposals of banks on mortgage lending, the volume of housing loans issued over the past year, etc. After the analysis, the most urgent problems for a given period of time can be distinguished, namely, an unstable political situation, the article describes ways to solve it, to reduce the impact of negative factors.

**Keywords:** bank, mortgage, mortgage lending, rates, new building, secondary housing.

На протяжении всей истории развития Российской Федерации население осуществляет инвестиционные вложения, относящиеся к приобретению жилья. При приобретении дома (квартиры, комнаты) встает вопрос в выборе источников финансирования.

Не стоит путать понятие «ипотечное кредитование» и «ипотека»

Ипотечное кредитование – долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений [9].

Ипотека – одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остаётся во владении и пользовании должника, а кредитор, в случае невыполнения последним своего обязательства, приобретает право получить удовлетворение за счёт реализации данного имущества [9].

Первый ипотечный договор был составлен в 1754 году при Елизавете Петровне после издания указа об образовании Дворянского заемного банка.[5].Одной из его целей была организация ипотечного кредитования дворян. На тот момент ипотечное кредитование выступало как форма долгосрочного инвестирования. [1]

По оценке аналитиков Росбанка весной 2019 года ипотека стала доступнее, у российских граждан растет заработная плата, а банки при этом снижают ставки. На данный момент проще всего платить по ипотеке в Магадане и на Ямале, а сложнее всего – в Севастополе, Приморье и Москве, сообщает РБК со ссылкой на исследование «Росбанка Дом».

Часть доходов, которую будет тратить средний российский заемщик на платежи по ипотечному кредиту, снизилась[3]. Россиянин со средним заработком, купивший квартиру в ипотеку в конце мая, ежемесячно тратит на обслуживание кредита 45,8% зарплаты. В апреле данная доля была выше – 46,9%, а на февраль пришелся локальный максимум, – 47,5%.[7]

Основываясь на данных Росстата о среднемесячной начисленной зарплате и средней цене квадратного метра жилья на вторичном рынке недвижимости в первом квартале 2019 года, на уровне средневзвешенной базовой процентной ставки по ипотечным кредитам. Рассматривались квартира площадью 40 кв. м, срок кредита – 15 лет, первоначальный взнос – 20% от стоимости квартиры. Квартира покупается в том же регионе, где человек работает и получает зарплату.

С мая 2016 года, когда в среднем по стране на ипотечный кредит уходило 65% зарплаты, доля отчислений снижалась вплоть до минимума в 43,2% в сентябре 2018 года, далее снова стала расти – до весны 2019 года, следует из данных банка[4]. В начале 2019 года банки стали повышать ставки по ипотеке, недвижимость дорожала, но с марта ни один банк ставок не

повышал, а в мае 2019 года некоторые даже стали снижать. Поспособствовало данному явлению рост зарплаты россиян. [6]

Считается, что риски увеличиваются, когда на платежи по кредитам превысят 50% дохода, но рассчитанный Росбанком показатель ниже этого порога. При этом исследование учитывает лишь одну статью доходов – начисленные зарплаты, поскольку ипотеку в основном берут те, у кого это основной источник дохода. В целом доход работающего гражданина с учетом других статей может быть несколько больше, а соотношение платежа к доходу, соответственно, еще ниже.

Аналитики рассчитали, сколько квадратных метров может позволить себе человек, который тратит 50% зарплаты на платеж по кредиту с первоначальным взносом 20% и выплачивает его 15 лет. В среднем площадь квартиры, которую можно купить на вторичном рынке на таких условиях, в мае увеличилась почти до 44 кв. м, показали расчеты Росбанка. В апреле она составляла 43 кв. м, а самую большую квартиру можно было купить в сентябре 2018 года – около 46 кв. м. [7]

Самое доступное жилье – в Магаданской области и Ямало-Ненецком автономном округе, где при относительно высоких средних зарплатах и низкой стоимости жизни заемщик в среднем может позволить себе квартиру площадью более 100 кв. м. [6]

Заемщик со средней московской зарплатой может рассчитывать на одну из самых маленьких квартир – площадью 27,4 кв. м. Меньше только в Приморском крае (26,1 кв. м) и Севастополе (24,9 кв. м).

Чтобы охладить быстро растущий рынок ипотеки, ЦБ с начала года повысил коэффициенты риска по ипотечным кредитам с первоначальным взносом меньше 20% от стоимости приобретаемого жилья.

Условия оформления ипотечных жилищных кредитов в крупнейших банках Российской Федерации в 2019 году представлены в табл.1 [8]

Таблица 1- Ипотечное жилищное кредитование в РФ на рынке жилой недвижимости

№ п.п	Наименование банка	Ставка на вторичном рынке, %	Ставка на первичном рынке, %	Первоначальный взнос, %	Стаж работы, мес.	Возраст, лет.
1	Сбербанк	9,1	7,6	15	6	21-75
2	ВТБ	9,2	9,2	20	3	21-65
3	Газпромбанк	10,2	10,2	10	6	20-65
4	Россельхозбанк	9,3	9,3	20	6	21-65

Проанализировав предложения банков по ипотечному кредитованию на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости можно сделать следующие выводы, во-первых, ставки на рынках жилой недвижимости не сильно отличаются, во-вторых, почти во всех анализируемых банках добавляется +1 % к ставке при отказе от страхования жизни. Ставка так же увеличивается, если клиент не является участником зарплатного проекта данного банка. Так же банк ВТБ предлагает ставку 9,2 % при покупке квартиры более 100 квадратных метров.

Далее в таблице 2 проанализируем объем выданных жилищных кредитов за 2018-2019 гг.. [8]

Таблица 2 - Объем жилищных кредитов предоставленных с июля 2018 по июль 2019 года

	Объем жилищных кредитов предоставленных за месяц, млн. руб.	Средневзвешенная ставка по жилищным кредитам в рублях, предоставленных за месяц, %
01.07.2018	243 060	9,49
01.08.2018	246 802	9,57
01.09.2018	260 302	9,42
01.10.2018	255 354	9,41
01.11.2018	300 572	9,42
01.12.2018	302 174	9,52
01.01.2019	341 265	9,66
01.02.2019	169 627	9,88
01.03.2019	228 558	10,15
01.04.2019	227 333	10,41
01.05.2019	243 559	10,55

01.06.2019	190 358	10,53
01.07.2019	215 176	10,29

Как видно из представленной таблицы, что объем жилищных кредитов предоставленных за июль 2019 года снизился на 27 884 млн. руб. по сравнению с июлем предыдущего года. Так же Средневзвешенная ставка по жилищным кредитам за июль 2019 год увеличилась на 0,8 % к июлю 2018 года. Далее проанализируем динамику объема выданных жилищных кредитов в помесечном разрезе за 2018 – 2019 гг., наглядная информация представлена на рис. 1.

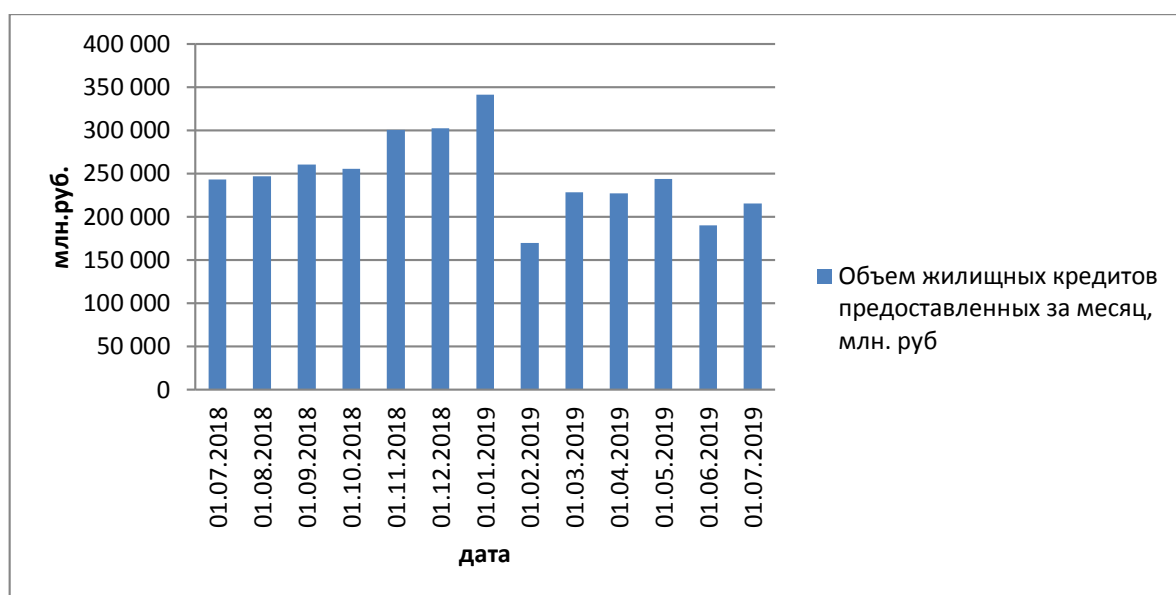


Рисунок 1- Объем жилищных кредитов предоставленных за год

Диаграмма демонстрирует стабильную тенденцию роста объема выданных займов в государстве.

Далее в таблице 3 рассмотрим факторы, которые отрицательно влияют на развитие рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Таблица 3 – Негативные факторы, оказывающие отрицательное влияние на развитие ипотечного рынка

Фактор	Характеристика
Большая дифференциация в стоимости жилья и доходах граждан	Данный фактор служит причиной развития ипотечного рынка, так как наибольшая часть населения страны не имеет

	достаточных средств, для приобретения жилья без помощи ипотечных жилищных кредитов. Однако из-за через-чур низких доходов возникает риск невозврата полученных займов.
Нестабильная политическая ситуация в стране	Данный фактор возникает из-за введений все новых санкций против Российской Федерации.
Недостаточное участие государства в поддержке ипотеки	На государственном уровне на данный момент реализуется несколько программ, связанных с получением льготной ипотеки семейная ипотека под 5% годовых; военная ипотека; ипотека молодым семьям; займы на строительство деревянного дома; материнский капитал.

Чтобы снизить влияние негативных факторов, оказывающих отрицательное влияние на развитие ипотечного рынка, необходимо сделать следующее:

1) Разрабатывать различные программы ипотечного кредитования в зависимости от уровня жизни населения и потребности их в жилье. [3]

2) Создавать специальные ипотечные проекты с государственной поддержкой для граждан, которые оказались в непростой финансовой ситуации.

3) Банковские институты должны выдавать ипотечные жилищные кредиты качественным заемщикам способным справиться с условиями выданного кредита. [2]

Подводя итоги статьи, хотелось бы отметить такие особенности ипотечного жилищного кредита в нашей стране как то, что наибольшая часть кредитов сконцентрирована в центральной части государства, так же лидерами по ИЖК являются государственные банки, задолженность по предоставленным кредитам падает. Государство принимает активное участие в разработке программ лояльности для приобретения жилья в ипотеку.

**Библиографический список**

1. Абрамова, М. А. Финансовые и денежно-кредитные методы регулирования экономики. Теория и практика: учебник для магистратуры / М. А. Абрамова, Л. И. Гончаренко, Е. В. Маркина ; отв. ред. М. А. Абрамова, Л. И. Гончаренко, Е. В. Маркина. — М. : Издательство Юрайт, 2017. С. 235-238.
2. Калинина А.Н., Лозанчин А.Л., Караваева Ю.С. Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Вестник Евразийской науки. - 2019. - №4. Режим доступа: <https://esj.today/PDF/22ECVN419.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.
3. Караваева Ю.С. Проблемы функционирования региональных банков в современных экономических условиях // Вестник НГИЭИ. -2017. - №4 (71). - С.116-129.
4. Караваева Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ. - 2018. - № 2 (81). - С. 133-147.
5. Литвинова, С. А. Ипотечное кредитование: учебное пособие/ С.А. Литвинова – М. – Берлин: Директ-Медиа, 2015. С. 85-120.
6. Официальный сайт Банки.ру [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10899364>
7. Официальный сайт [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://ura.news/articles/1036277371>
8. Официальный сайт Центрального Банка России [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://www.cbr.ru/statistics/pdco/mortgage/hl/>
9. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ.

*Оригинальность 86%*