

УДК 336.77:347.27

***ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ***

Бруяка А.С.

студент кафедры «Финансы и кредит»

Севастопольский государственный университет,

Севастополь, Россия

Кричевец Е.А.

к.э.н., доцент кафедры «Финансы и кредит»,

Севастопольский государственный университет,

Севастополь, Россия

Аннотация. В статье рассмотрена роль и значение ипотечного кредитования для развития экономики страны, в том числе решения задач социального развития. Изучена ситуация, сложившаяся на рынке ипотечного кредитования в Российской Федерации. Проведено исследование динамики объемов выданных ипотечных кредитов. Уделено внимание изучению современных актуальных проблем на отечественном рынке ипотечного кредитования. Рассмотрены перспективы развития отечественного ипотечного рынка.

Ключевые слова: банк, кредитование, ипотека, ипотечный кредит, заёмщик, кредитор.

***PROBLEMS AND PROSPECTS
OF MORTGAGE LENDING DEVELOPMENT IN RUSSIA***

Bruyaka A.S.

Student, Department of Finance and Credit

Sevastopol State University

Sevastopol, Russia

Krichevets E.A.

Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Finance and Credit

Sevastopol State University

Sevastopol, Russia

Abstract. The article examines the role and importance of mortgage lending for the development of the country's economy, including solving problems of social development. The situation in the mortgage lending market in the Russian Federation has been studied. A study of the dynamics of the volumes of mortgage loans issued has been conducted. Attention is paid to the study of current topical problems in the domestic mortgage lending market. The prospects for the development of the domestic mortgage market are considered.

Keywords: bank, lending, mortgage, mortgage loan, borrower, lender.

Кредитование физических лиц является одной из самых перспективных сфер банковского рынка. В настоящее время коммерческие банки в РФ предоставляют широкий спектр кредитов физическим лицам различного назначения: ипотечные кредиты, автокредиты, образовательные кредиты, кредиты на неотложные нужды.

Одним из видов кредита является ипотека – долгосрочный целевой займ на приобретение жилья, земли или предоставляемый под залог недвижимости. Ипотечные кредиты с каждым днем становятся все более популярными, поскольку у граждан чаще всего не хватает собственных средств на приобретение жилья. Прежде всего, ипотечное кредитование должно выполнять социальную функцию – обеспечение населения доступным жильем. Также, помимо обеспечения населения средствами на приобретение недвижимости, ипотека стимулирует и поддерживает жилищное строительство.

При ипотечном кредитовании главной целью является получение кредита на покупку жилья или иного недвижимого имущества. На основании этого можно дать следующее определение: под объектом ипотечного кредитования понимается недвижимость, на покупку которой был взят ипотечный кредит.

К объектам ипотечного кредитования относят:

- земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [7], а именно:

а) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, когда государственная собственность на данные участки не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

б) части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования;

- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

- садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

- машино-места;

- иное имущество [7].

Поскольку ипотечный кредит предполагает непременно предоставление обеспечения для получения займа, то одним из важнейших элементов данного кредитования будет залог. Как правило, залогом выступает то имущество, на приобретение которого и необходим данный кредит. В силу этого в ипотечном кредитовании залогом выступают объекты кредитования. В

залоговых правоотношениях субъектами являются залогодержатель и залогодатель.

Рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации достаточно молодой по сравнению с западными странами. В 2005 году началось его динамичное развитие, тогда объем выданных ипотечных кредитов составлял около 56 млрд. рублей. С этого времени ипотека прошла длительный и довольно успешный путь развития, и уже с 2022 года она бьет все рекорды по объему выданных ипотечных кредитов (объем ипотечного кредитования достиг 641 млрд. рублей). Поэтому необходимо продолжать стимулировать и развивать ипотечное кредитование в России, так как оно способствует развитию экономики и ведет к повышению качества жизни населения. Ипотечное кредитование — это надежный способ привлечения денежных инвестиций в экономику страны, особенно в жилищный сектор.

Проанализируем ситуацию на рынке ипотечного кредитования в России. На рисунке 1 показана динамика просроченной задолженности по ипотечным займам.

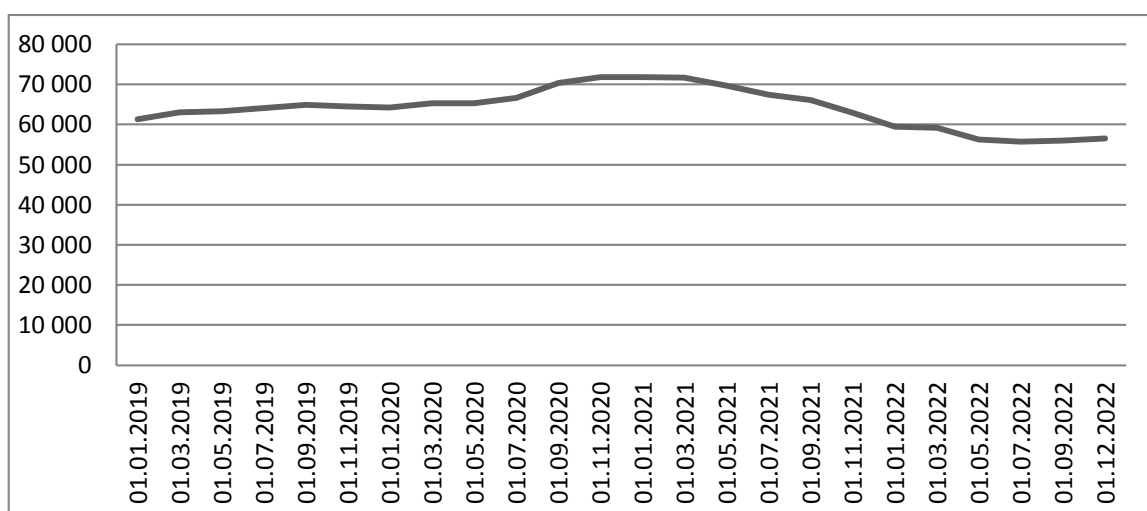


Рисунок 1 – Просроченная задолженность по предоставленным ипотечным кредитам, млн руб.

Источник: Построено авторами по данным [3]

С 2019 г. по 2022 г. общая задолженность у населения по ипотеке выросла на 6 607 967 млн. руб., что служит главной проблемой ипотечного кредитования в России. В условиях пандемии люди не могли погашать задолженность из-за сокращения рабочих мест, нехватки денег и пр.

Также определенный риск представляет обвал цен на нефтяном рынке, в самом начале кризиса можно было наблюдать, что многие россияне старались вложить сбережения в жилье, чтобы защитить средства от обесценения. Это явилось катализатором покупательского спроса, спровоцировав рост цен. Однако затем экономические показатели в стране несколько сократились, покупательская способность населения уменьшилась, а вслед за ней упал спрос на недвижимость и цены на нее.

На рисунке 2 показаны данные по наиболее крупным кредиторам на рынке ипотечного кредитования в России в 2020-2021 гг. Как видно по рисунку, в течение рассматриваемого периода прирост объемов ипотечного кредитования был обеспечен пятью крупнейшими банками.

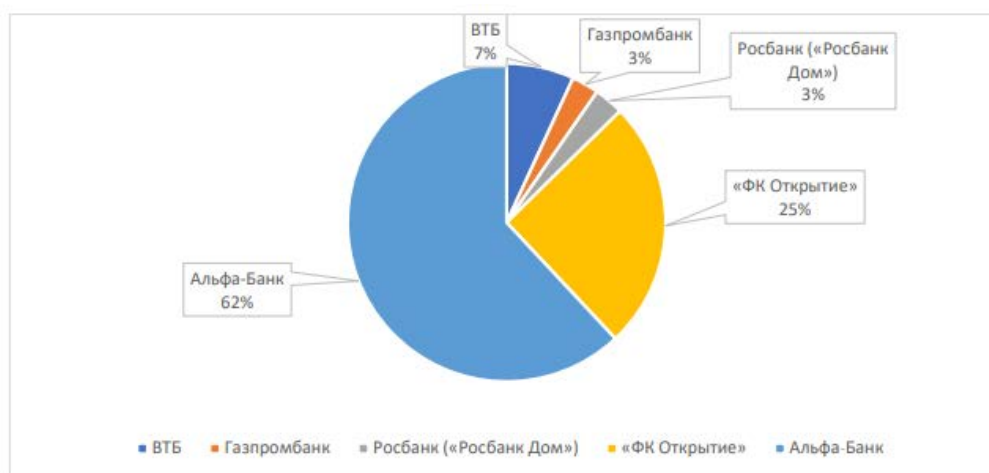


Рисунок 2 – Прирост ипотечного кредитного портфеля топ-5 банков РФ в период с 01.07.2020 - 01.07.2021

Источник: Построено авторами по данным [5]

Практически каждый банк из показанных на рисунке 2 имел существенный прирост ипотечного кредитного портфеля (от 8% до 190%). Это свидетельствует об активном развитии рынка ипотечного кредитования. Но надо понимать, что в не очень отдаленном будущем банки могут столкнуться с проблемой платежеспособности заемщиков.

По прогнозам Минэкономразвития в 2023 году средневзвешенная ставка по ипотечному кредитованию может достичь 7,5%. Резкое и быстрое снижение ставок, безусловно, вызовет бурный ажиотаж и спровоцирует рост цен на недвижимость, 2020 год является прекрасным примером – цены на недвижимость в среднем увеличились на 10-20%

Рассмотрим ежемесячную динамику объемов предоставленных кредитов за 2019-2022 гг. (см. рис. 3).

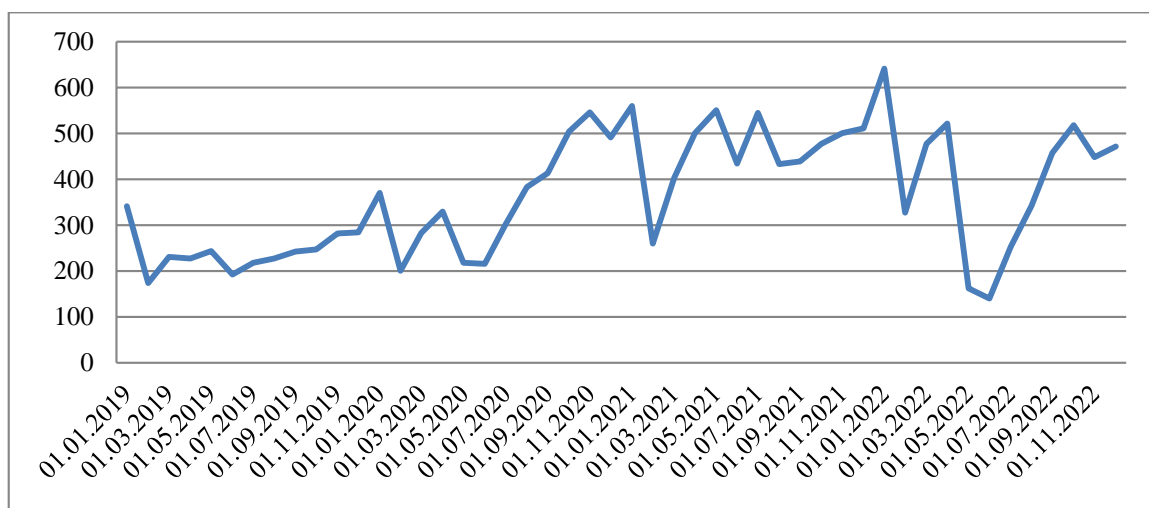


Рисунок 3 – Объем предоставленных ипотечных кредитов за месяц, млн руб.

Источник: Построено авторами по данным [3]

В 2019-2022 г. объем ежемесячно выдаваемых ипотечных кредитов устойчиво превышал 200 млн. руб., а в течение 2021 – 400 млн. руб., что, безусловно, свидетельствует об активизации ипотечного рынка.

Подводя итог, можно сказать, что, если Банк России после небольшого увеличения ключевой ставки решит ее понизить, то цены на жилье снова могут повыситься на 5-10%. Однако государственная политика должна нивелировать негативные тенденции для стабилизации ситуации и недопущения кризиса 2008 года. Необходимо усовершенствовать и внедрить новые государственные программы помимо существующих («Материнский капитал», «Назначь свою ставку», «Год без забот», «Кредит без первоначального взноса», «Дальневосточная Ипотека»). Все эти программы направлены на увеличение объемов жилищного строительства и улучшение условий ипотечного кредитования.

В настоящее время, на наш взгляд, существуют следующие проблемы отечественного ипотечного кредитования:

- оценка платежеспособности физического лица происходит посредством подсчета его доходов (заработной платы, рентного дохода, доходов от инвестиционного портфеля и т.д.) и расходов (затрат на питание, одежду, досуг, обслуживание и гашение иных текущих кредитов и т.д.). Однако с подтверждением доходов могут возникнуть затруднения. Необходимо учитывать, что многие граждане получают зарплату напрямую наличными и не имеют возможности предоставить документы, подтверждающие доход;

- банк может как вообще отказать в выдаче ипотеки на определенных условиях, так и одобрить выдачу займа в объеме меньше необходимого, а заёмщик, отказываясь от встречных условий, потеряет определенную сумму, потраченную на подготовку документов;

- высокие затраты покупателя на оплату услуг риелтора или ипотечного брокера;

- рост спроса на жильё высокими темпами, опережающими рост предложения в сфере строительства недвижимости. Без государственной

поддержки купить жильё под силу только гражданам с высоким уровнем дохода, притом, что более половины жителей РФ не в состоянии приобрести собственное жильё;

- проблемы просроченной задолженности. К сожалению, ситуация с пандемией усилила эти процессы, т.к. у многих граждан снизились реальные доходы, некоторые потеряли работу. Кроме того, уровень финансовой грамотности населения остается на относительно невысоком уровне, и потенциальные заемщики не всегда могут правильно оценить свои возможности;

- социальные проблемы в сфере государственной поддержки. Государство недостаточно учитывает потребности малоимущих слоёв населения и среднего класса. Решением этой проблемой может быть развитие социальных программ в рамках государственной поддержки в получении ипотечного займа на жильё среднего и эконом-класса. Чаще всего ипотеку берут относительно небогатые люди, а значит, стандарты строительства должны удовлетворять требованиям этой категории граждан.

Невзирая на перечисленные проблемы, имеющие место на данный момент, ипотечное кредитование обладает хорошими перспективами развития. Ипотека является важным инструментом повышения доступности жилья и решает многие задачи, позволяя строить жильё эконом-класса. В целом, кредитование граждан содействует развитию экономики, так как стимулирует потребление товаров длительного пользования, разнообразных услуг, в том числе в области строительства.

На сегодняшний день рынок ипотечного кредитования стабилизируется, ипотека становится более доступной для российских граждан. Однако стагнация реальных доходов населения и возможное введение налогов на личные доходы по ипотечным кредитам может ограничивать развитие данного сегмента. Задачей государственной политики в области ипотеки является

обеспечение стабильного динамичного развития ипотечного рынка в нашей стране.

Библиографический список:

1. Еременко А.А. Проблемы развития ипотечного кредитования в России / А.А. Еременко, Д.А. Трифонов // Вектор экономики. – 2018. - № 2. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.vectoreconomy.ru/images/publications/2018/2/financeandcredit/Eremenko_Trifonov.pdf (Дата обращения 06.01.2023)
2. Конягина М.Н. Рынок ипотечного кредитования России в период пандемии COVID-19 / М.Н. Конягина // Вестник академии знаний. – 2021. - № 45 (4). – С. 345 – 353.
3. Показатели рынка жилищного кредитования: Банк России, 2021. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (Дата обращения 06.01.2023)
4. Проблемы и перспективы потребительского кредита в России на современном этапе / Т.П. Носова, С.И. Хушт, Ю.А. Усачева [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42322427> (Дата обращения 06.01.2023)
5. Рейтинг российских ипотечных банков: Банки.ру, 2021. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.banki.ru/news/research/?id=10932991> (Дата обращения 06.01.2023)
6. Руденко О.Н. Проблемы и барьеры развития ипотечного кредитования в России / О.Н. Руденко, Е.Э. Тахмазян // Научные известия. – 2022. - № 27. – С. 206 – 209.
7. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 07.05.13 N102-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (Дата обращения 06.01.2023)

Оригинальность 93%