

УДК 336.77

## ***АНАЛИЗ СОВРЕМЕННЫХ ПРОБЛЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ***

***Мельникова Н.С.***

*доцент,*

*Белгородский государственный национальный исследовательский  
университет,  
Белгород, Россия*

***Фокина Ю. Ю.***

*студент,*

*Белгородский государственный национальный исследовательский  
университет,  
Белгород, Россия*

**Аннотация.** В нынешних условиях, которые характеризуются неустойчивостью в экономике, напряженностью в социальной и политической среде, развитие социально-экономической сферы становится наиболее важной для государства задачей. Система ипотечного кредитования – одно из значимых направлений в области социального и экономического развития. Осуществление анализа ипотечного кредитования в России очень важно, ведь именно на его основе будут выяснены проблемы ипотечного кредитования в России и возможности их решения.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, ипотечное жилищное кредитование, кредит.

## ***ANALYSIS OF MODERN PROBLEMS OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA***

***Melnikova N.S.***

*Associate Professor,*

*Belgorod State National Research University,  
Belgorod, Russia*

**Fokina Yu. Yu.**

*student,*

*Belgorod State National Research University,*

*Belgorod, Russia*

**Abstract.** In the current conditions, which are characterized by instability in the economy, tension in the social and political environment, the development of the socio-economic sphere is becoming the most important task for the state. The mortgage lending system is one of the significant directions in the field of social and economic development. The analysis of mortgage lending in Russia is very important, because it is on its basis that the problems of mortgage lending in Russia and the possibilities of their solution will be clarified.

**Keywords:** mortgage, mortgage lending, mortgage housing lending, loan.

Ипотечное кредитование – это вид жилищного кредитования, при котором банк выдаёт заёмщику деньги на покупку недвижимости. Её особенность в том, что она оформляется под залог приобретаемого или купленного ранее жилья. До момента полного погашения задолженности недвижимость находится под обременением, то есть собственник не может её продать, подарить, сделать перепланировку без согласия кредитора. Проведем анализ ипотечного кредитования в России. В таблице 1 приведены наиболее важные показатели ипотечного кредитования за последние семь лет, с помощью которых можно оценить состояние рынка ипотеки в России.

Таблица 1 – Показатели, характеризующие ипотечное кредитование в России

Показатель	Годы						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные	631	658	667	658	629	559	484

кредиты							
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	301,4	523,6	691,7	825	1012,8	691,9	856,5
Объём выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	380,1	716,9	1028,9	1353,9	1762,5	1147,3	1147,3
Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам, млрд руб.	1129,373	1478,982	1997,204	2648,859	3528,379	3982,237	4493,155
Объём просроченной задолженности по ипотечным кредитам, млрд руб.	137,455	87,825	81,287	104,630	158,424	212,651	199,497
Доля госбанков в объеме выдачи, %	63	63,4	66,4	72,7	82	84,5	81,4

Источник: [2,4]

Анализируя данные таблицы, отметим, что количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, незначительно увеличивалось до 2018 года, но потом стало уменьшаться, особенно сильное снижение произошло в прошлом году на 75 организаций. Следующие показатели такие как, количество выданных ипотечных кредитов и их объём имели хорошую тенденцию к своему увеличению, так показатели 2020 года к 2016 году увеличились в 3,36 раза по количеству и в 4,64 раза по объёму. Но в 2021 году произошёл резкий спад и оба показателя вернулись к значениям 2018 года. В 2022 году последовало увеличение, которое немного превысило показатели 2019 года.

Сумма задолженности за весь исследуемый период неизменно увеличивается. Минимальный прирост был в 2021 году и связан с уменьшением количества и объемов выданных ипотечных кредитов.

Общий объём задолженности наиболее чаще изменялся по сравнению с

другими показателями. Было зафиксировано уменьшение с 2016 года по 2019 год, затем с 2019 по 2021 годы наблюдался рост на 54 тысячи и, наконец, в 2022 году произошло снижение [3].

Показатель доли госбанков в объеме выдачи увеличивался и имел небольшой прирост в 2017 и 2018 годах, но в 2019 году произошло увеличение на 6,3 пункта, а затем в 2020 году на 9,3 пункта. В 2022 произошло небольшое снижение. Показатель доли госбанков в объеме выдачи увеличивался и имел небольшой прирост в 2017 и 2018 годах, но в 2019 году произошло увеличение на 6,3 пункта, а затем в 2020 году на 9,3 пункта. В 2022 произошло небольшое снижение [4].

Можно сделать вывод, что наиболее существенные изменения произошли в 2020 и 2021 годах. Прежде всего, основной причиной является внешняя политика России. В марте 2022 года были введены санкции в отношении России. Помимо этих ограничений, было также предпринято завершение сотрудничества с Россией в различных сферах. Последующее расширение санкций было осуществлено летом. Данные меры стали одной из причин девальвации рубля, ускорения инфляции и вызвали масштабный отток капитала из России. Всё это оказало негативное воздействие на экономику России, в том числе на рынок ипотечного кредитования. Именно из-за ухудшения экономических условий резко уменьшились количество и объём выданных ипотечных кредитов, а объём просроченной задолженности продолжил увеличиваться. Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, уменьшилось из-за жёсткой позиции Центрального Банка, которая выражалась в увеличении количества отзыва лицензий, это привело к тому, что доля госбанков в объеме выдачи стала увеличиваться (рисунок 1).

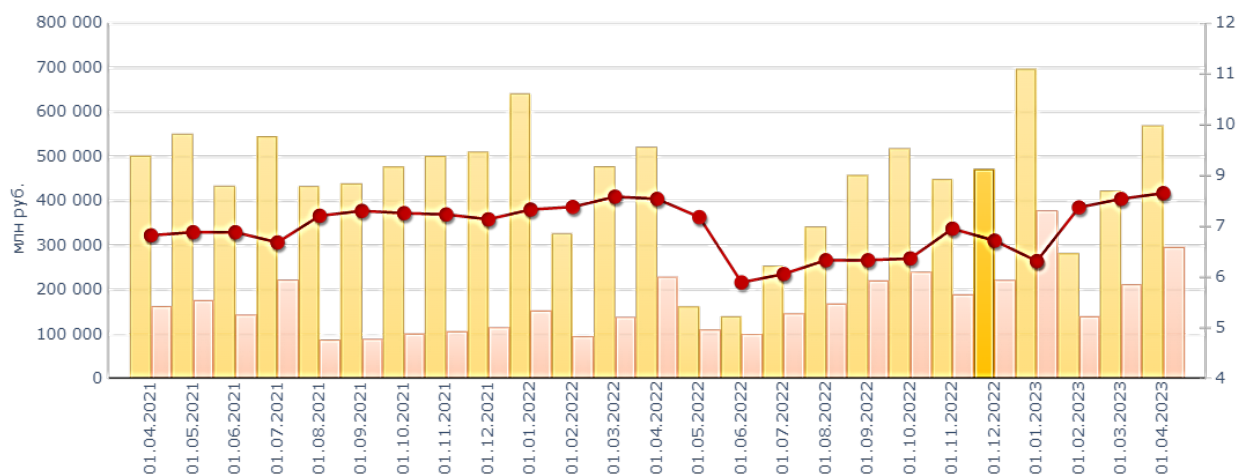


Рис.1 – Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов с 01.01.2021 по 01.04.2023 гг., млн. руб.

Источник: [1]

Исходя из данных рисунка, можно наблюдать заметное снижение объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов с апреля по июнь 2022 года, а также увеличение объема предоставленных ипотечных кредитов с января по апрель 2023 года. Объем ИЖК за 01.04.2023 г. составил 569 400,56 млн. Темп прироста объема за месяц снизился на 34,80%, а за год увеличился на 9,23%.

Что касается проблем ипотечного кредитования в России и возможностей их решения отметим, что по данным НАФИ на февраль 2023 года каждый пятый россиянин планирует улучшить жилищные условия в ближайшие три года и ипотеку при этом готовы взять 36% из них, а значит, ипотечное кредитование будет востребовано населением. Всё это говорит о том, что рынок ипотечного кредитования достаточно перспективен вследствие своей неразвитости и неудовлетворённого спроса населения на жильё. Но на данный момент существует ряд проблем, которые сдерживают развитие ипотечного кредитования.

Первой проблемой является несовершенство законодательной и нормативно-правовой базы по ипотечному кредитованию в РФ.

Рассматриваемая проблема существует не только в сфере ипотечного кредитования, но и в некоторых других. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», который является основным источником ипотечного права в России был принят в 1998 году и с тех пор в него не разу не было внесено каких-либо кардинальных изменений, хотя за два последних десятилетия экономическая ситуация в стране, как и рынок ипотеки изменился. Так, например, коммерческая ипотека никак не регулируется законодательством. Другим примером может послужить отсутствие нормативных актов для работы по специальной контрактной сберегательной схеме, которая составляет основу сбалансированно автономной модели ипотечного кредитования. Ещё можно отметить, что существуют противоречия между отдельными правовыми актами, так, например, между нормами Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Гражданским кодексом РФ есть нестыковка относительно передачи прав по именованным ценным бумагам, а также относительно оборота объектов недвижимости. Данные проблемы можно решить с помощью тщательного пересмотра и внесения корректировок и изменений в уже существующие законы и нормативно-правовые акты которые касаются ипотечного кредитования, а также принятием новых [3].

Вторая проблема относится к банковскому сектору и является одним из главных факторов препятствующая развитию ипотечного кредитования. Этой проблемой является нехватка дешёвых «длинных» денег у банков. Кредитные организации, выдающие ипотечные кредиты должны привлекать денежные средства на длительный срок для сохранения ликвидности. Если у банка нет возможности получения долгосрочных финансовых ресурсов, то имеются такие проявления как высокая стоимость заёмных средств и невозможность широкого предоставления ипотечных кредитов населению по низким ставкам, несоответствие между необходимой длительностью ипотечных кредитов и неготовностью инвесторов к вложению в долгосрочные ценные бумаги,

высокая степень инфляционных ожиданий инвесторов. Для полноценного решения этой проблемы нужен целый комплекс последовательных действий. Нужно вводить в банковский сектор деньги из бюджета, деньги государственных банков и привлекать деньги крупных инвесторов, например, таких как Пенсионный фонд России. Другой возможностью для решения нехватки долгосрочных финансовых ресурсов выступает процесс рефинансирования и его главный метод – секьюритизация. Для этого нужно разработать и внедрить механизм, который позволил бы выпускать стандартизированные ипотечные ценные бумаги, имеющие высокую надёжность и ликвидность, а также обеспечить для банков равный доступ к средствам, привлекаемым за счёт ипотечных ценных бумаг [6].

Третьей проблемой являются высокие процентные ставки, которые ограничивают доступность ипотечного кредитования для населения. В 2018 году, когда средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях составляла 11,9%, рынок ипотеки стабильно рос и развивался. Но принятие санкций в отношении России в 2020 году, рост инфляционных ожиданий и невозможность искусственным образом сдерживать национальную валюту, вынудило Центральный Банк РФ поднять ключевую ставку до 17% [3]. Вслед за этим многие банки стали повышать процентную ставку и в итоге средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за 2021 год составила 13,35%, что на 0,9 пункта выше, чем в 2020 году [4]. Принятие данных мер заметно уменьшило спрос на ипотечное кредитование. В 2022 году на фоне снижения ключевой ставки Центральным Банком РФ средневзвешенная ставка опустилась до 12,48%. В 2023 году ключевая ставка продолжила снижаться, что должно положительно сказаться на количестве выданных ипотечных кредитов.

Четвертой проблемой являются низкие темпы строительства нового жилья и его высокая цена. Так по Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ до 2024 года в 2021 году объём жилищного

строительства должен был составить 90 млн. кв. м., а к 2022 году – 145 млн. кв. м. По факту, в 2021 году объём ввода жилья в России составил 85,3 млн. кв. м., немного не достигнув запланированных показателей, но в 2022 году произошло снижение и объём ввода жилья сократился на 6,5% до 79,8 млн. кв. м. При данной ситуации возникают опасения о невыполнении запланированных показателей 2024 года. Низкие темпы строительства нового жилья и высокий спрос на них приводят к тому, что строительные компании устанавливают высокие цены. Банки, которые предоставляют ипотечный кредит, также зависят от цен на ипотечном рынке. Для решения данной проблемы должны снизиться цены на первичном рынке. Этого можно добиться с помощью конкуренции между строительными компаниями и более тщательными проверками различных органов исполнительной власти на установленные цены [4].

Перечисленные выше четыре проблемы являются наиболее серьёзными и наиболее сильно тормозят развитие ипотечного кредитования в России. Но кроме, данных проблем существуют и другие менее значимые, но для того чтобы ипотечное кредитование в России было эффективным должны быть устранены даже небольшие проблемы.

В конце 2020 года произошло резкое ослабление рубля, пик был достигнут в январе и сентябре 2021 года, а также в январе 2022 года, когда курс доллара к рублю составлял 65,15 и 66,78, а также 77,93 соответственно. Таким образом, платежи по валютным кредитам вместе с курсом выросли в два раза и люди, взявшие кредит в иностранной валюте, оказались в крайне затруднительном положении.

Серьёзной проблемой остаётся и низкий уровень благосостояния россиян и, следовательно, низкая платежеспособность. Сложившиеся ситуация негативно складывается на количестве выданных ипотечных кредитов. Решить её можно с помощью проведения эффективной социально-экономической политики, повышением уровня жизни, устранение неравенства



и бедности [2].

Существует проблема незащищённости заёмщика и его банка-кредитора по приобретению недвижимости в новостройках. Так, наконец, 2022 года число зданий, находящихся в незавершённом строительстве 90342 и из них число зданий, находящихся в приостановленном или законсервированном строительстве составляет 11800. Так, 13% зданий находятся в законсервированном состоянии. Более положительная ситуация с отношением общей площади жилых домов, приостановленных или законсервированных к общей площади жилых домов, находящихся в незавершенном строительстве, составляющая 2,1%. В 2022 году были предприняты меры устранения этой проблемы, так была введена уголовная ответственность за обман дольщиков и увеличены штрафы за задержку введения жилья в эксплуатацию [5].

В России существует проблема теневой экономики, которая также затрагивает и ипотечное кредитование. Ведь если в стране развит теневой рынок труда, то кредитным организациям, будет трудно оценить платёжеспособность клиента и в конечном счёте это приведёт к отказу в выдаче ипотечного кредита. На проблему теневого рынка обратил внимание Президент РФ в июле 2022 года, тогда президент поручил вывести 30 миллионов россиян из теневой экономики, ответственность за это президент возложил на прокуроров и налоги. Данная проблема после обсуждения на государственном уровне должна начать разрешаться [5].

Последней, но не менее важной является психологический фактор. Большинство граждан России всё ещё помнят об экономическом кризисе 1998 года, когда многие сбережения населения обесценились. Поэтому россияне не хотят брать ипотечный кредит, который нужно выплачивать длительное время, так как у них нет гарантий на стабильность выплат по займу. Решение данной проблемы совпадает с решением по проблеме низкого уровня благосостояния, то есть проведением результативной социально-экономической политики [5].

Таким образом, можно сделать вывод о развитии сферы ипотечного кредитования. Многие проблемы ипотечного кредитования в России решаются, например, в последние несколько лет происходит снижение процентной ставки. Но существуют нерешенные проблемы, например, проработка действующего законодательства. Для решения проблем долгосрочных финансовых ресурсов и низких темпов строительства нового жилья нужно некоторое время и помощь со стороны государства. При решении существующих проблем ипотечное кредитование в России будет развиваться более стремительно.

#### Список литературы

1. Ипотечное жилищное кредитование / Банк России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/ML/>
2. Бобкова А.Р., Григоренко И.В. Особенности ипотечного кредитования на современном этапе развития экономики // Форум молодых ученых. – 2022. – № 3(67). – С. 17-20.
3. Зубов С. А. Финансовый сектор. Ипотечное кредитование в 2020г. // Russian Economic Development. – 2021. – № 28. – С. 51-54.
4. Зубов С. А. Финансовый сектор. Ипотечное кредитование в январе-сентябре 2021 г. // Russian Economic Development. – 2022. – № 29. – С. 25-27.
5. Матвеевский С.С., Протосеня А. Д. Ипотечное кредитование в России: особенности и возможные пути развития // Финансовые рынки и банки. – 2022. – № 4. – С. 61-64.
6. Пашкова Е.Н. Имущественное страхование: практические аспекты / Е.Н. Пашкова // Вектор экономики. 2021. № 9 (63). России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vectoreconomy.ru/images/publications/2021/9/financeandcredit/Pashkova2.pdf>

*Оригинальность 85%*