

Рассадина Яна Александровна

преподаватель

Морозова Наталия Витальевна

канд. экон. наук, доцент, декан

ФГБОУ ВО «Чувашский государственный

университет им. И.Н. Ульянова»

г. Чебоксары, Чувашская Республика

DOI 10.31483/r-114122

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Аннотация: ипотечное жилищное кредитование позволяет приобретать недвижимость, уплачивая первоначально лишь незначительную часть ее цены, является для рынка недвижимости механизмом, обеспечивающим разрешение противоречия между высокой стоимостью (ценой) объектов недвижимого имущества и уровнем текущих доходов потенциальных приобретателей недвижимости. Актуальность темы обусловлена тем, что ипотечное жилищное кредитование является одним из важнейших элементов экономической системы Российской Федерации, играя огромную роль в обеспечении населения жильем и улучшении жилищных условий. Цель работы – исследование факторов, влияющих на ситуацию с ипотечным жилищным кредитованием. В статье использовались следующие методы: анализ и синтез, обобщение, группировка, сравнение, табличный и др.

Ключевые слова: жилье, ипотека, рынок недвижимости, ипотечный портфель.

В современных экономических условиях ипотечное жилищное кредитование набирает популярность и востребованность среди населения Российской Федерации, так как является наиболее приемлемым способом приобретения жилья.

Ежегодно Росстат представляет основные социально-экономические показатели, в которых связывает численность населения Российской Федерации, среднемесячную заработную плату и число построенных квартир, в том числе на заемные средства от банков. Данные Росстата за 2021–2023 гг. собраны и обобщены в таблице.

Таблица

Отдельные показатели, характеризующие рынок жилой недвижимости
за 2021–2023 гг. по данным Росстата

Показатели	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Изменение	
				2022–2021 гг.	2023–2022 гг.
1	2	3	4	5	6
Зарегистрировано прав собственности физических лиц на жилые помещения, единиц	7994720,00	9719511,00	9705010,00	1724791,00	-14501,00
Количество предоставленных ИЖК, единиц	1780498,00	1908498,00	1327271,00	128000,00	-581227,00
Средний объем ИЖК, тыс. руб.	2496,00	2986,00	3626,00	490,00	640,00
Средняя цена на первичном рынке жилой недвижимости за 1 кв.м общей площади, тыс. руб.	79,00	98,91	122,30	19,91	23,39
Средняя цена на вторичном рынке жилой недвижимости за 1 кв.м общей площади, тыс. руб.	66,71	76,69	94,40	9,98	17,71
Коэффициент доступности на первичном рынке жилья, лет	3,34	3,66	4,16	0,32	0,50
Коэффициент доступности на вторичном рынке жилья, лет	2,82	2,90	3,27	0,08	0,37

Составлено авторами по данным Росстата [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/statistic>

Одним из главных факторов, мотивирующих граждан покупать жилье, является ослабление курса рубля – так люди стремятся сохранить свои сбережения. Из-за нехватки денежных средств основная часть россиян покупает недвижимость в ипотеку. Рынок ипотечного жилищного кредитования в большей степени зависит от накопления людей на первоначальный взнос, так как требования со стороны Центрального банка Российской Федерации постоянно ужесточаются.

Во время повышения ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации рост интереса к покупке жилья у граждан России складывается с учетом их потребительских предпочтений, которые направлены в большей степени в сторону сегмента новостроек из-за инвестиционной привлекательности и льготных ставок.

Хотим отметить, что в современной российской практике ипотечного жилищного кредитования применяется форма постоянного ипотечного кредита: договор об ипотеке обязывает заемщика платить определенную сумму денежных средств ежемесячно. Как правило, с самого начала периода сумма платежа включает в себя в большей своей части проценты за пользование ипотечным кредитом (как гарантию банка в получении прибыли) и небольшую часть – за сумму фактически взятого ипотечного кредита. К середине срока (или даже раньше) сумма платежа за проценты и кредит выравнивается и к концу срока практически выплачивается только основной долг.

Кредит с переменными выплатами по ипотеке равномерно распределяет на весь период кредитования сумму, фактически взятую в кредит, и сумму убывающих процентов по основной части. Получается, что в начале срока погашения ипотечный кредит содержит максимальные суммы погашения кредита, но которые постепенно уменьшаются [1].

Ипотечный жилищный кредит с единовременным погашением на сегодняшний день встречается очень редко в российской практике и практически не используется.

В настоящее время в стране параллельно развиваются как одноуровневая, так и двухуровневая модели ипотечного жилищного кредитования, хотя в каче-

стве основного варианта, поддерживаемого на уровне государства, рассматривается американская модель ипотеки с участием Агентства ипотечного жилищного кредитования (далее – АИЖК).

В июле 2015 года АИЖК объединили с Фондом содействия развитию жилищного строительства, (далее – РЖС), и теперь уже эта организация развивает жилищную сферу: например, транспортную инфраструктуру, производство строительных материалов и территориальное планирование.

В 2018 году АИЖК переименовали в «Дом-РФ». Но в регионах продолжают работать местные АИЖК, которые предоставляют ипотечные кредиты на базе стандартов «Дом-РФ».

Например, ОАО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» – один из ведущих операторов АИЖК на ипотечном рынке Чувашии, входит в тройку лидеров по количеству предоставляемых ипотечных кредитов. Бизнес данного АИЖК динамично развивается, а объёмы реализации постоянно растут.

Так как в 2020 году Правительство России запустило льготную ипотечную программу в целях улучшения населением жилищных условий, «Дом-РФ», как оператор госпрограммы, возмещает коммерческим банкам недополученную процентную прибыль.

Данный сервис разработан по принципу «одного окна» – вся необходимая информация есть на портале «Дом-РФ».

Потенциальные заемщики могут выбрать льготную ипотечную программу, разобраться в условиях, рассчитать стоимость ипотеки и подать заявку в банк [2].

Изменением в 2023 г. стало разрешение Правительства России не отображать в выписках из ЕГРН персональные данные собственников жилья.

Согласно изменению ФЗ №218-ФЗ, получение выписки в прежнем формате возможно только владельцем объекта или его представителем.

Данное изменение было введено в целях безопасного использования личной информации.

Получение выписки с данными о собственнике недвижимости возможно только с его согласия [3].

Правительство Российской Федерации постоянно вносит изменения в уже действующее законодательство, регулирующее ипотечное кредитование, и разрабатывает новые нормативно-правовые акты.

На сегодняшний день в течение всего анализируемого периода времени (2021–2023 гг.) рынок ипотечного жилищного кредитования переживал существенные изменения.

Сначала пандемия Covid-19, начавшаяся в 2020 г., военная специальная операция, начавшаяся в конце февраля 2022 г., оказали заметное негативное влияние почти на все аспекты жизни и бизнеса, но при этом для ипотечного рынка оказались абсолютным благом.

Снижение ставок ипотечного портфеля, а также широкое развитие поддержки со стороны государства оказало значительное влияние на состояние ипотечного сектора российской экономики [4, с. 23].

В 2022 г. был зарегистрирован рекорд выдачи ипотек в РФ – почти два миллиона ипотечных кредитов на 5,7 триллиона рублей, что выше, чем суммарная ипотека за шесть лет с 2010 по 2017 год. В декабре 2023 года был зафиксирован очередной рекорд по выданным ипотечным жилищным кредитам. По оценке Frank RG, банки выдали 177 тыс. кредитов на 703 млрд руб., что на 48% больше, чем в ноябре 2023 г. и на 8% больше аналогичного периода прошлого года.

Доля программ с государственной поддержкой составила 55% от общего объема выданных ипотечных жилищных кредитов.

Ипотека на сегодня – основной инструмент улучшения жилищных условий для большинства домохозяйств страны, а для рынка это основной инструмент поддержки спроса, не единственный, но один из главных драйверов.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 31.10.2024).

2. Постановление Правительства РФ «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» №1050 от 17.12.2010 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_109742/ (дата обращения: 31.10.2024).

3. ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ от 13.07.2015 (ред. от 08.08.2024) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/3EXnQU> (дата обращения: 31.10.2024).

4. Зверев А.В. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России / А.В. Зверев, М.Ю. Мишина, О.Н. Кузнецова [и др.]. – М.: Мир науки, 2023. – 103 с. DOI 10.15862/19MNNPM23. EDN BOEDUN