

**Хурзокова Диана Хажисмеловна**

магистрант

**Руденко Ольга Николаевна**

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»

г. Краснодар, Краснодарский край

DOI 10.31483/r-63915

## **СОВРЕМЕННЫЙ РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ**

***Аннотация:** в статье рассматривается современное состояние ипотечного кредитования и тенденции его развития, а также проведен анализ ипотечных операций, в ходе которого были выявлены проблемы ипотечного кредитования и предложены направления его совершенствования.*

***Ключевые слова:** ипотека, население, процентная ставка, господдержка, проблемы, платежеспособность, ипотечный брокеридж, интеллектуальный менеджер.*

Вопрос развития ипотечного кредитования в стране является актуальной темой, так как рынок жилья в России не обладает необходимым действенным финансово-кредитным механизмом, который стимулировал бы платежеспособный спрос населения на недвижимость. Реформы, связанные с развитием рыночной экономики России, коснулись безусловно всех субъектов экономики. Это послужило сильным толчком для формирования и развития рынка ипотеки. Значимость рынка ипотеки состоит в активном формировании его инвестиционных процессов. Ипотечный рынок содействует обеспечению жильем граждан, а также росту их благосостояния, устанавливает условия, при которых осуществляется комплексное развитие национальных рынков и отдельных экономических отраслей в целом, оказывает содействие усилению трансформаций рынка, оказывает существенное воздействие на занятость населения, вследствие которого происходит снижение уровня безработицы, с его помощью повышается ВВП и

разрешаются социальные проблемы. Отметим, что ключевая задача финансовой политики государства состоит в том, чтобы сформировать в России систему ипотечного жилищного кредитования, главная особенность которого заключается в развитии отрасли строительства и в формировании эффекта мультипликации в смежных со строительством отраслях экономики [1, с. 25].

Перейдем к анализу показателей рынка ипотечного жилищного кредитования, которые представлены в таблице 1.

Приведенные в таблице 1 данные свидетельствуют о том, что рост ипотечного рынка был характерен до 01.01.2009 года, однако объем ИЖК снизился в 2009 году на 74,5% по сравнению с 2008 годом, поскольку глобальный кризис оказал существенное воздействие на процесс введения нового жилья из-за снижения финансирования в 2009–2010 гг. В 2011–2014 гг. объем ИЖК достиг предкризисного уровня, тем не менее не приобрел устойчивой тенденции роста [5]. Отметим, что в 2015 году объем ИЖК снизился на 34% по сравнению с 2014 годом и стал кризисным для ипотечного рынка, причиной которого служит экономический кризис в стране, в результате которого упала покупательная способность населения.

По мнению ряда экспертов, 2017 год был удачным для оформления ИЖК и покупки жилья. Благодаря мероприятиям, которые осуществляются Правительством РФ, и конъюнктуре внешних рынков, риски в экономике понизились, таким образом, кредитным организациям удалось активизировать операции кредитования. В 2017 году отмечалось существенное понижение базовой ставки процента ЦБ РФ, причиной которого служит финансовая стабильность. Количество выданных ИЖК в 2017 году увеличилось на 26,9% по сравнению с 2016 годом, а их суммарный объем составил 2 021 402 млн рублей.

Таблица 1

## Показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в России

	Количество предоставленных ИЖК в рублях кредитов, единиц	Темп роста, % к аналогичному периоду предыдущего года	Объем предоставленных ипотечных кредитов в рублях, млн. руб.	Темп роста, % к аналогичному периоду предыдущего года	Задолженность по предоставленным ипотечным кредитам в рублях, млн. руб.			
					Всего	Темп роста, % к аналогичному периоду предыдущего года	в том числе просроченная	Темп роста, % к аналогичному периоду предыдущего года
01.01.2008	-	-	438 145	-	446 291	-	435	-
01.01.2009	332 041	-	560 671	128,0	838 942	188,0	5 256	1 208,3
01.01.2010	128 004	38,6	142 968	25,5	812 775	96,9	18 526	352,5
01.01.2011	298 213	233,0	364 634	255,0	949 247	116,8	23 564	127,2
01.01.2012	520 658	174,6	697 417	191,3	1 314 331	138,5	25 946	110,1
01.01.2013	690 050	132,5	1 017 316	145,9	1 874 345	142,6	27 533	106,1
01.01.2014	823 175	119,3	1 338 731	131,6	2 536 869	135,3	25 443	92,4
01.01.2015	1 012 064	122,9	1 753 294	131,0	3 391 888	133,7	28 954	113,8
01.01.2016	699 419	69,1	1 157 760	66,0	3 851 153	113,5	39 524	136,5
01.01.2017	856 521	122,5	1 472 380	127,2	4 422 239	114,8	48 059	121,6
01.01.2018	1 086 940	126,9	2 021 402	137,3	5 144 935	116,3	54 575	113,6
01.01.2019	1 471 809	135,4	3 012 702	149,0	6 376 845	123,9	61 300	112,3

Источник: Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru>

В 2018 году отмечается пик ипотечного кредитования, объем ИЖК составил 3 012 702 млн рублей, что на 49% больше аналогичного показателя предыдущего года [6]. Отметим, что в 2018 году наблюдается небольшое число предложений без первоначального взноса, а также в январе 2018 года для многодетных семей была введена ставка по ипотеке, которая равна 6% и служит приоритетным проектом государства по стимулированию рождаемости и улучшению жилищных условий граждан. Например, госсубсидирование возможно только для кредитных организаций, аккредитованных для участия в этой программе, поскольку льготная ставка под 6% будет действовать только в пределах трех или пяти лет. Также необходимо отметить, что задолженность по ИЖК с каждым годом растет, в том числе и просроченная задолженность. В 2018 году общая сумма задолженности по ипотечному кредиту увеличилась на 23,9% по сравнению с 2017 годом, а просроченная задолженность выросла на 12,3% по сравнению с 2017 годом и составила 61 300 млн рублей.

Проведенный анализ показал, что развитию ипотеки в России препятствуют следующие проблемы:

1. Низкий платежеспособный спрос населения. Причиной этого являются, во-первых, высокие процентные ставки по ИЖК, во-вторых, низкий уровень доходов значительного числа российских граждан, а в-третьих, слабая степень подтвержденности этого дохода. По оценкам экспертов, только 10% граждан нашей страны имеют возможность взять ипотеку. Вместе с тем в улучшении жилищных условий нуждаются свыше 60% граждан [2, с. 35].

2. Высокие процентные ставки по ИЖК. Зачастую основанием высоких процентных ставок по ИЖК служит значительная стоимость долгосрочных средств для банков, а также риски, которые закладывают институты кредитования в стоимость ипотечного кредита.

3. Отсутствие устойчивых и долгосрочных ресурсов финансирования ипотечного кредитования.

4. Небольшой уровень капитализации и развития институциональных инвесторов, а также проблема создания и укрепления вторичного рынка капитала.

5. Низкий уровень ликвидности ипотечного кредитного портфеля и значительная доля просроченной задолженности.

6. Противоречивость российского законодательства, которая регламентирует обращение взыскания на заложенное имущество, и слабая процедура оценки предмета ИЖК.

7. Отсутствие эффективной схемы взаимодействия субъектов рынка недвижимости (риэлторские агентства, строительные компании, агентства по оценке жилья, страховые фирмы) в ходе оформления ипотечного кредита.

8. Высокий уровень инфляции и неустойчивая ситуация в экономике. Так как ипотечный кредит в среднем предоставляется сроком на 10–20 лет, банки требуют гарантирования выплат займа на длительное время.

9. Недостаточное количество реально действующих социальных ипотечных программ и неразвитость системы защиты неплатежеспособных заемщиков. Стоит отметить, что государство оказывает поддержку при покупке жилья следующим категориям граждан: военнослужащие, молодые семьи, учителя, молодые ученые [3, с. 106]. Тем не менее есть значительное число граждан, которые не входят в указанные выше категории, также в случаях, когда необходимо возмещение части стоимости жилья, то далеко не каждый гражданин может себе это позволить из-за дефицита денежных средств. По нашему мнению, госсубсидирование не является решением проблемы высоких ставок по ИЖК, поэтому считаем необходимым в случаях, когда жилье покупается впервые, следует установить фиксированную ставку, учитывающую ключевую ставку ЦБ РФ, а часть кредита уплатить за счет федерального бюджета, вследствие чего сумма кредита станет меньше и, как следствие проценты, также будут ниже.

10. Присутствие монопольных игроков на рынке ипотеки. Рынок первичного жилья до сих пор непрозрачен. Нередко возможностью строительства новых жилых домов обладает узкий круг компаний.

11. Проблемы, связанные с миграционной политикой. До сих пор отмечается значительная разница в уровне жизни в крупных городах и других регионах.

В итоге в наиболее благополучные центры направляется поток мигрантов, повышая тем самым спрос на недвижимость.

Совершенствование ИЖК служит одной из основных задач, которая стоит перед Правительством РФ, руководством субъектов РФ и многочисленными институтами кредитования, которые действуют на этом рынке. Отметим, что для решения выявленных проблем необходимо реализовать следующие мероприятия.

На сегодняшний день ИЖК предоставляются под большие проценты, в отличие от западных стран, где ставки в среднем составляют 3–4%, что приводит к существенному удорожанию кредита. В итоге только небольшая часть населения имеет возможность взять ипотечный кредит, поэтому предлагается снизить ставку процента с учетом ключевой ставки. Это даст возможность вовлечь в ипотеку больше граждан с различным уровнем дохода. Также для более состоятельных граждан предлагается ввести ипотечное кредитование с применением договора купли-продажи квартир в рассрочку. Отличительной особенностью данного процесса служит фактическая продажа квартиры с рассрочкой оформления в собственность. Таким образом, этот инструмент даст возможность пользоваться купленной в кредит площадью, но ограничивать право распоряжаться ею. Особенность данной схемы состоит в том, что агент банка приобретает квартиру и передает ее в залог, а клиент приобретает ее в кредит с рассрочкой оформления в собственность, а это позволяет заемщику нивелировать затраты на дорогостоящее оформление кредита.

Решить проблему существенного первоначального взноса следует с помощью внесения в качестве него конечной суммы по срочному депозиту. Например, если у заемщика на тот момент, когда необходимо внести первоначальный взнос, имеется на срок более полугода вклад в банке, срок окончания которого еще не подошел, клиент имеет возможность уже сегодня внести в качестве взноса денежные средства с процентами, начисленными в будущем.

Расширить круг строительных фирм, финансирование строительства которых кредитная организация реализует через договоры о совместной деятельности.

Для совершенствования сервиса следует ввести отлаженно работающую систему взаимосвязей между отделениями на базе информационно-программного обеспечения.

На сегодняшний день перспективным курсом в развитии ИЖК служит малоэтажное строительство эконом-класса. Недостаточная развитость данного направления вызвано тем, что это направление служит менее рентабельным, чем многоэтажное строительство [4, с. 407].

Следующим мероприятием служит введение нового вида ипотечного кредитования – продажа недвижимости, которая уже находится в залоге. Это позволит бывшим заемщикам освободиться от обязательств перед кредитной организацией, осуществить которые они не в состоянии, кредитная организация управляет образующимися финансовыми рисками, а новый заемщик приобретает недвижимость на льготных условиях ипотечного кредитования, поскольку ставки остаются «в наследство» от предыдущего заемщика и нивелируются комиссии банков

Также необходимо развивать такую услугу, как ипотечный брокеридж, суть которой заключается в подборе оптимальных условий кредитования для будущего заемщика.

Следующим мероприятием является введение программы под названием «интеллектуальный менеджер ипотечного кредитования», суть которой состоит в том, что риелтор вводит ключевые запросы и возможности своего клиента, а программа, базируясь на эти данные, предлагает наиболее выгодное предложение.

Таким образом, на рынке ипотечного кредитования наблюдается положительная тенденция. Объем ИЖК за последние три года стабильно растет, ставки по ипотеке относительно стабильны. Также реализация предложенных мероприятий даст возможность банкам усовершенствовать не только ипотечное

кредитование, но и расширить круг клиентов, повысить прибыль банка и увеличить спрос на ипотечном рынке.

### ***Список литературы***

1. Гузикова Л.А. Ипотечный рынок России: состояние и проблемы / Л.А. Гузикова // Евразийский международный научно-аналитический журнал. – 2016. – №3. – С. 25–27.
2. Долматович И.А. Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и решения / И.А. Долматович, Н.В. Кешенкова // Деньги и кредит. – 2017. – №3. – С. 33–37.
3. Трифонов Д.А. К вопросу о видах инструментов ипотечного кредитования / Д.А. Трифонов, Д.С. Хащина // Экономика и бизнес: теория и практика – 2017. – №1. – С. 106–112.
4. Шурховецкий М.Ю. Проблемы и перспективы ипотечного жилищного кредитования в России / М.Ю. Шурховецкий // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2018. – №1–2 (7). – С. 406–409.
5. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru/> (дата обращения: 23.10.2019).
6. Официальный сайт «Русипотека» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru> (дата обращения: 24.10.2019).