

Миллер Анжела Николаевна

студентка

Торопынина Мария Николаевна

студентка

Поволжский институт управления им. П.А. Столыпина
ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства
и государственной службы при Президенте РФ»
г. Саратов, Саратовская область

ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Аннотация: в статье рассмотрены программы ипотечного кредитования; определены проблемы, которые присутствуют в процессе ипотечного кредитования, и представлены рекомендации по их устранению.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, субсидирование, рефинансирование, налоговая ставка, рынок ипотеки.

Ипотечное кредитование является необходимым универсальным институтом, используемым государством в финансовой и общественной политической деятельности в целях наращивания доступности квартир для населения. Эффективное развитие рынка ипотеки выступает одним из основных критериев реализации государственной жилищной политики. Как раз вследствие этого представленная проблема считается актуальной, так как затрагивает определённые аспекты человеческой жизни.

Рынок ипотеки в РФ считается сравнительно молодым и быстрорастущим, однако часто сталкивается с рядом проблем и ограничений. Связано это с особенностями финансового, общественного, демографического становления и аспектами законодательного регулирования.

С 2005 года рынок ипотечного кредитования стремительно развивался. Но после 10 лет, в 2015 году, впервые был замечен отрицательный импульс. Это связано со многими предположениями: значительное повышение ключевой

ставки Банка РФ, стремительное снижение доходов населения, санкции, девальвация цены на рубль и нефть, инфляция. Все это отрицательно повлияло на рынок ипотечного кредитования в России.

Правительство начало реализацию программ поддержки заемщиков в 2015 году, и рынок ипотеки начал динамично развиваться в последующие годы. Растущая популярность ипотеки в 2017 и 2018 годах была вызвана «...активным снижением ставок, рефинансированием действующих ипотечных кредитов с целью снижения ставки и получения более выгодных условий кредитования и внедрение процесса электронной регистрации ипотечных сделок и, как следствие, экономия клиента на расходах по заключению сделки и ускорение процесса регистрации права» [2, с. 61].

В настоящее время Правительство делает все возможное, чтобы поддержать рынок ипотечного кредитования, и выделяет субсидии на ипотеку. Следует выделить следующие преимущества ипотеки: «длительный срок кредитования, часть процентов за пользование кредитом заемщик может компенсировать, получив налоговый вычет согласно статье 220 Налогового кодекса РФ, фиксированная процентная ставка, которая не повышается из-за инфляции» [1, с. 68].

В настоящее время в банках действуют различные ипотечные программы кредитования, в том числе и государственные.

Сбербанк предоставляет ипотеку «Господдержка 2020», она включает в себя сумму от 300 000 до 3 000 000 рублей, ставку от 6,4%, срок до 20 лет, начальный взнос от 20% и целью ипотеки является покупка жилья [3].

Ипотека «Новоселы» Газпромбанка включает в себя сумму от 100 000 до 45 000 000 рублей, ставку от 7,5%, срок до 30 лет, начальный взнос от 10% и целью ипотеки является покупка жилья [5].

Ипотека «Льготная ипотека с господдержкой» ПАО Банка «ФК Открытие» включает в себя сумму от 500 000 до 8 000 000 рублей, ставку от 6,25%, срок до 30 лет, начальный взнос от 20% и целью ипотеки является покупка жилья.

Каждый банк, разрабатывая ипотечную программу кредитования, пытается создать условия максимально комфортными и привлекательными для граждан.

В свою очередь, каждый человек, отталкиваясь от своих предпочтений, может выбрать тот банк и ту программу кредитования, которая удобна будет ему.

Также отметим, что есть 3 программы ипотеки, по которым правительство частично субсидирует ставку. За счет этого заемщики могут взять кредит на покупку квартир на более выгодных условиях и сэкономить на процентах.

Ставка 6% для семей с двумя и более детьми. Если второй или следующий ребенок появился в семье в 2018 году и позднее, семья может оформить ипотечный кредит по ставке 6%. Эта процентная ставка действительна в течение всего срока кредита. По данной программе вы можете купить квартиру или дом у застройщика, а также рефинансировать существующий кредит.

В конце 2019 года условия программы изменились: семья с ребенком-инвалидом может брать льготную ипотеку, даже если он родился до 2018 года. Другая программа может быть использована для покупки или строительства сельского жилья. Исключение составляют Москва, Московская область и Санкт-Петербург. Нет никаких требований относительно возраста и семейного положения заемщика.

Ставка на покупку сельского жилья 3%. Для Дальнего Востока и Ленинградской области максимальная уменьшенная сумма кредита составляет 5 миллионов рублей, для других регионов – до 3 миллионов рублей. Ипотека действует до 25 лет. Существует отдельная государственная программа финансирования покупки и строительства квартир в Дальневосточном федеральном округе. Заемщиками могут быть супруги российского гражданства, которым не исполнилось 35 лет, родители моложе 35 лет с одним ребенком до совершеннолетия или владелец «дальневосточного гектара».

Предпочтительная ставка для следующей программы составляет 2%. Государство субсидирует процентную ставку по кредитам на покупку жилья на первичном рынке, в сельской местности на вторичном рынке или на строительство дома. Одним из критериев является постоянная регистрация в приобретенном жилье. Максимальная сумма кредита составляет 6 миллионов рублей, срок до 20 лет. Данные программы способствуют увеличению спроса на ипотечные

продукты и были подготовлены на более выгодных условиях для того, чтобы выплата ипотечного кредита не становилась финансово затруднительной для граждан [6].

Общая сумма выданных кредитов в 2019 году составила 12 366 659 млн рублей; самый большой объем предоставленных кредитов в Центральном федеральном округе – 11 646 439 млн рублей, меньше всего берут кредиты в Северокавказском федеральном округе, где объем предоставленного кредита в рублях составил 1 301 млн рублей [7].

Рассмотрим детально наиболее актуальные проблемы и попробуем определить пути их решения.

Проблема экономической нестабильности граждан является одной из важнейших. Из-за нее увеличивается риск коммерческих банков, связанных с ипотечным кредитованием. Это один из факторов, который влияет на увеличение ставки по ипотечным кредитам. Ипотека самая длинная и потому самая рискованная. В результате ставки по ипотечным кредитам в России выше, чем во множестве зарубежных странах. Так, средняя фиксированная ставка по ипотечным кредитам ЕС и США составляет 2,5–7%, а по банкам в Российской Федерации ипотечные ставки: Газпромбанк – 4,5%; Сбербанк России – 5%; ВТБ – 5% [4].

Сегодня, чтобы защитить свои активы, финансовые учреждения требуют от заемщиков частичной рассрочки платежа за жилье, которая выплачивается при выдаче кредита и составляет около 30% от стоимости всей квартиры. Конечно, не каждый может заработать эту сумму одновременно. Это заставляет граждан снимать квартиры вместо установления долгосрочных кредитных отношений с банком.

Социальный фактор также сыграл важную роль в замедлении развития ипотечных кредитов в Российской Федерации. В Российской Федерации большинство трудоспособного населения имеет низкие доходы, которых в большинстве случаев мало, чтобы зарабатывать на жизнь, не говоря уже о кредитах. Если посмотреть на статистику согласно регионам, среднемесячная заработная

плата в 2019 г. составит 44–62 тыс. руб., в особенности в федеральном округе Северного Кавказа, 27–38 тыс. руб. [8]. Предоставить ипотечный кредит, который может закрыть 15–30 тыс. руб. такой заемщик, просто не представляется возможным.

Еще одна важная проблема, связанная с ипотекой, – это иммиграционная политика. Существует разница в уровне жизни в городах. Это приводит к притоку населения в более крупных и развитых городах, где наблюдается повышенный спрос на недвижимость. Выравнивание семейного дохода может привести к снижению заработной платы членов правления, что положительно скажется на расширении ипотечного кредитования.

Для объяснения взрывного роста ипотечного кредитования необходимо учитывать фундаментальные факторы, формирующие рынок жилья:

1. Уровень обеспеченности населения жилой площадью (кв. м. / чел).
2. Спрос на жилье (сколько еще жилья нужно построить, чтобы уровень обеспеченности жилплощадью мог достичь приемлемой величины – около 30 кв. м на человека).
3. Доступность жилья для покупки (соотношение доходов покупателей и цены недвижимости).

По данным Федеральной службы государственной статистики РФ, на данный момент общий жилищный фонд в России составляет около 3,4 млрд кв. м, что лишь немногим превышает 23 кв. км в пересчете на постоянное население страны (146,9 млн человек на 1 января 2018 года). Этот уровень можно считать низким по сравнению с большинством развитых зарубежных стран (39 кв. м / чел. во Франции и Германии; 70 кв. м / чел. в США, 76 кв. м / чел. в Канаде). Минимально комфортные условия проживания достигаются при уровне обеспеченности не менее 30 кв. м / чел. согласно социальным стандартам ООН, и это является целью государственных жилищных программ в России. Для того чтобы жизненное пространство населения достигло этой цели при сохранении численности населения страны на нынешнем уровне, необходимо построить еще 1,0 млрд кв. м жилой площади. Таким образом, низкий уровень обеспечен-

ности жильем является гарантом сохранения спроса на новые жилищные проекты на длительный срок.

В ближайшие несколько лет наиболее вероятным сценарием развития ипотечного кредитования в России является продолжающийся рост объемных показателей. Положительная динамика будет способствовать увеличению доступности ипотечных кредитов, связанному с прогнозируемым ростом реальных доходов населения за счет продолжающегося снижения процентных ставок по ипотечным продуктам. Соотношение накопленного ипотечного долга к ВВП России, которое составляет всего около 5%, также указывает на потенциал дальнейшего роста объемов ипотеки, так как аналогичный показатель в Великобритании составляет 65%, в США и Канаде – 61%, во Франции – 45% и в Германии – 42%. В то же время темпы роста ипотечных кредитов будут постепенно замедляться в связи с исчерпанием сдерживаемого спроса, созданного в период высоких ставок 2014–2015 гг., и некоторым истощением клиентской базы, т. е. многие физические лица, намеревавшиеся взять ипотечный кредит, уже сделали это.

Таким образом, проблемы доступности ипотечного кредитования населению должны быть учтены и решены государственной властью. События, которые способствуют восстановлению ипотечного рынка страны, включают в себя: уменьшение процентной ставки и рост средних сроков ипотеки; снижение налогов и содействие официальной занятости; строгий контроль за деятельностью разработчика; контроль качества квартир и строящихся домов; создание новых государственных программ ипотечного кредитования для особо уязвимых групп населения; разработка ипотечных программ для конкретных регионов.

Список литературы

1. Жирова Г.В. Ипотечное кредитование в России: отечественные тенденции и зарубежный опыт / Г.В. Жирова, В.В. Козлова // Актуальные проблемы и перспективы развития экономики, менеджмента и образования – 2016. – С. 67–69.

2. Жирова Г.В. Новые направления в развитии ипотечного кредитования / Г.В. Жирова, Н.А. Лагутина // Интеграционные процессы современного развития социально-экономических систем. – 2018. – С. 61–63.

3. Ипотека. Господдержка 2020 от Сбербанка [Электронный ресурс]. – Режим доступа : https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home/gos_2020?tab=usl (дата обращения: 18.06.2020).

4. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska (дата обращения: 18.06.2020).

5. Ипотека «Новоселы» от Газпромбанка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.gazprombank.ru/personal/take_credit/mortgage/5546683/ (дата обращения: 18.06.2020).

6. Льготная ипотека для покупки квартир и домов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.gosuslugi.ru/help/news/2020_03_03_privileges (дата обращения: 19.06.2020).

7. Объем кредитов, предоставленных физическим лицам – резидентам в рублях [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cbr.ru/statistics/table/?tableId=302-30&dt=20190101> (дата обращения: 20.06.2020).

8. Показатели среднемесячной заработной платы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries (дата обращения: 21.06.2020).