

УДК 332.851

*Костырина А.В.,*

*студент*

*2 курс, факультет «Инновационный бизнес и менеджмент»*

*Донской государственной технической университет*

*Россия, г. Ростов-на-Дону*

*Научный руководитель: Медюха Е.В.*

## **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ И ИХ РЕШЕНИЕ С ПОМОЩЬЮ МЕХАНИЗМОВ ГОСПОДДЕРЖКИ**

***Аннотация:** В статье анализируется ситуация на современном рынке ипотечного кредитования, выявляются основные тенденции, раскрываются программы государственной поддержки, характеризуются и обосновываются основные перспективы, а также возможные риски изменения ситуации на рынке.*

***Ключевые слова:** ипотечное жилищное кредитование, льготные ипотечные программы, кредитная банковская ставка.*

***Annotation:** The article analyzes the situation on the modern mortgage lending market, identifies the main trends, reveals government support programs, characterizes and justifies the main prospects, as well as possible risks of changing the market situation.*

***Keywords:** mortgage housing lending, preferential mortgage programs, bank loan rate.*

Современный мир уже немислим без ипотечного кредита, который сегодня прочно вошел как в банковскую практику, так и личные финансы многих домашних хозяйств. Для банка ипотечный кредит – это один из

доходных, надежных, за счет оформления залогового требования на приобретаемое жилье, и ликвидных финансовых активов. Для граждан – цивилизованный способ решения жилищной проблемы. В свою очередь, для государства – механизм решения важнейшей социально-экономической задачи – обеспечения населения доступным и комфортабельным жильем.

Вместе с тем сегодня не вызывает сомнения тот факт, что российская ипотека нуждается в господдержке. Для этого существует целый ряд причин, среди которых можно выделить общий низкий уровень развития ипотечного кредитования в стране в сравнении с развитыми странами мира, высокие диспропорции и неравномерность развития региональных ипотечных рынков, а также нестабильность экономических условий хозяйствования, вызываемая стрессовыми внешними факторами, в том числе пандемией COVID-19 или крупномасштабными западными санкциями [1].

В качестве иллюстрации первых двух выделенных причин необходимости господдержки можно привести следующие статистические данные. Например, по данным ДОМ.РФ за 2021 год, доля ипотечного портфеля России в ВВП страны почти в 9 раз ниже, чем в Швеции, более чем в 7 раз ниже Канады и в 2 раза ниже Польши. При этом сам показатель «Доля ипотеки в ВВП» является ключевым в оценках уровня развития ипотечных механизмов в стране при осуществлении межстрановых сравнений. Существенное отставание наблюдается и по другим показателям, в том числе по отношению ипотечного портфеля к задолженности населения, объемам секьюритизации ипотечных кредитов и некоторых других.

На развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации в настоящее время обращено пристальное внимание, как банковских структур, так и органов власти всех уровней. И в крупных городах РФ, и в регионах специалистами ряда коммерческих банков, экономистами, чиновниками разрабатывались и реализовывались разнообразные программы жилищного кредитования.

Программы эти опирались на действующую правовую базу в области ипотечного кредитования. Тем не менее, даже при наличии определенных позитивных сдвигов в этой области, долгосрочное ипотечное кредитование до сих пор остается нестабильным самостоятельным бизнесом для коммерческих банков, действующих на территории России.

Выделим основные проблемы отрасли, являющиеся, зачастую, причинами недостаточного использования ИЖК [2]:

1. Инфляция: несмотря на поставленные государством задачи снижения темпов и уровня инфляции эти показатели остаются высокими и кроме того, склонными к значительным колебаниям. Так, в январе 2022 года уровень инфляции составлял 8,7%, в апреле 2022-17,8%, а на декабрь 2022 года уровень инфляции составил 11,9%; очевидно, что это негативно влияет на уровень цен и, в целом, на развитие системы ипотечного кредитования. Инфляционные процессы прямым образом негативно влияют на развитие системы ипотечного кредитования, что обусловлено снижением потребительской способности и обесценением денег. В РФ темпы роста доходов населения традиционно были ниже темпов роста инфляции. Однако, у банков на фоне таких процессов появляются свои проблемы, связанные с оттоком вкладчиков, не желающих держать свои средства на депозитах, процент по которым не покрывает текущий прирост цен. Из-за инфляции развитие ипотеки осуществляется по пути отдельного предложения для избранных категорий граждан со стабильно высоким уровнем дохода и постоянной занятостью, а не как массовый продукт для всех.

2. Монополизация рынка строительства жилья и большое наличие рисков (высокая степень). Также, одной из ключевых проблем, не теряющих актуальность, является прозрачность и уровень законодательного регулирования сферы продажи недвижимости. Данная проблема связана частично с ограниченностью количества строительных компаний-монополий, занимающихся возведением новостроек. Кроме того, между застройщиками

зачастую просто нет конкуренции. В результате потребители получают искусственно завышенные цены на объекты недвижимости и их постоянное удержание. Только когда на рынок войдут новые строительные компании, готовые предложить потенциальным покупателям интересные проекты по адекватным ценам, когда они начнут конкурировать между собой за объемы реализации и когда рынок долевого строительства станет более прозрачным, тогда цены на недвижимость логично снизятся и позволят приобретать квартиры за счет ипотеки с меньшей кредитной нагрузкой, нежели, чем сегодня. Кроме того, более развитая система создания крупными девелоперами мелких дочерних компаний, являющихся по сути тем же субъектом, отсутствие прозрачности в финансовой и управленческой отчетности, вероятность банкротства головной компании и получения в итоге незаконченного строительства, сомнительное его качество — все это является высокими рисками российского рынка новостроек. Особенно стоит отметить риск оформления такой квартиры (в ипотеку). Здесь нельзя не сказать об изменениях в ст.214 ФЗ, однако можно предположить, что основные проблемы ипотечного кредитования в новостройке эти изменения не решат, единственное: ограничат рынок за счет ухода «мелких» игроков.

3. «Серый ход» и низкая платежеспособность. Следующим, но не менее важным ограничением в развитии ипотечного рынка в РФ является низкая платежеспособность населения, способного позволить себе взять жилищный заем и принять решение о приобретении собственного жилья.

Средняя заработная плата по данным Росстата в России на начало 2022 г. составляла 66 757 тыс. руб. По регионам эти цифры варьировались, но усредненное значение составляло около 34 тысяч рублей. Согласно официальным данным, среднемесячная номинальная заработная плата в Ростовской области по итогам 2022 года составила 40 666 рублей. В 2023 году сумма должна увеличиться в пределах от 43 513 руб. до 45 709 руб. Очевидно,

что при таком подходе ипотечное кредитование является достаточно тяжелым, а зачастую неисполнимым для потребителя.

В комбинации с достаточно высокими процентными ставками не менее важную роль играет возможность накопления первоначального капитала. Известно, что получение ипотечного кредита невозможно сегодня без оплаты первоначального взноса, что несомненно, на текущий момент времени он снижен и есть выгодные предложения, тем не менее в среднем он составляет 15-20% от стоимости приобретаемой квартиры, что для рядового жителя России достаточно сложно, для этого часто требуются дополнительные услуги — оформление дополнительных потребительских кредитов, дополнительные займы, продажа имущества.

Не теряющим актуальность также является факт наличия доходов и уровня зарплат российских граждан (в частности, предоставление справки 2-НДФЛ, копии трудовой книжки, гражданско-правового договора и т.д., что не все предприятия и организации готовы предоставить).

4. Проблема использования альтернативных банковских инструментов. В рамках ключевой цели банка лежит извлечение прибыли (впрочем, как и любой коммерческой организации), при этом данная цель реализуется зачастую с помощью формирования таких кредитных инструментов как ипотечные займы, потребительские займы, автокредиты и т.д.

Здесь необходимо отметить, что, несмотря на достаточное разнообразие предоставляемых услуг финансовыми организациями и, в частности банками, именно ипотечное кредитование предполагает длительный срок возврата заемных средств и долгий период окупаемости оформленной сделки (в среднем ипотека в РФ оформляется на 15-30 лет). И в этом смысле ипотека для банков менее выгодна.

При рассмотрении продуктов покупки и продажи ценных бумаг сегодня имеется масса сложностей, связанных с отсутствием должной законодательной базой и повышенными рисками, которые кредитные

организации берут на себя в условиях колебаний экономики, особенно в рамках текущих событий.

5. Недостаточная развитость и проблемы существования рынка ипотечных ценных бумаг и рефинансирования. Рынок ипотечных ценных бумаг и рефинансирования — относительно новые явления в нашей экономике. Объем совершаемых на нем операций постоянно растет, но все равно рынок остается неразвитым.

В случае поступательного развития рынка секьюритизации ипотечных портфелей банки смогут получить доступ к источникам длительного финансирования. Однако в данной сфере отсутствует должный контроль со стороны ответственных органов и грамотное законодательное регулирование. Процессы рефинансирования также сопровождаются массой сложностей, связанных с количеством отказов по подаваемым заявкам ввиду незаинтересованности банков в текущих условиях кредитования.

6. Недостаток предложения жилья на рынке. Статистика не радует: не более 10 % российских граждан имеют в собственности жилье, превышающее в среднем 18 кв. м. на 1 человека, при том, что жилой фонд имеет свойство устаревать, ветшать и требовать капитального ремонта. Согласно экспертным оценкам, в России на текущий момент наблюдается острая нехватка жилья — лишь 1 % имеют собственные средства для покупки собственной жилплощади и около 20 миллионов человек испытывают крайнюю необходимость в решении жилищного вопроса. Считается важным отметить взаимосвязь данной проблемы с не достаточной эффективностью действующих госпрограмм поддержки социально-незащищенного населения в вопросах улучшения жилищных условиях. Многие люди продолжают снимать жилье или проживать в непригодных квартирах и домах. Обычная ипотека по-прежнему остается для них недоступной.

7. Проблемы миграции. Вопрос миграции внутри страны в данный момент стоит также достаточно остро. Население, переселяющееся из

неблагополучных и отдаленных районов страны в крупные экономические центры, способствует повышению спроса на недвижимость в них и, соответственно, росту цен. Поэтому итоговая стоимость ипотечных займов, связанная с миграционной политикой, может иметь существенную разницу в различных субъектах РФ. Общее повышение благосостояния и уровня жизни населения, выделение целевых средств на жилье в регионах в этой ситуации могут стать фактором расширения географии повышенного спроса на ипотеку и покупку комфортного жилья [3].

Нельзя не отметить, что поступательному развитию российского ипотечного рынка препятствует череда экономических и политических кризисов, возникающих за последние 15 лет с высокой периодичностью. К их числу можно отнести мировой финансовый кризис, или кризис ликвидности 2008 года, экономический кризис 2014 года, вызванный первой волной санкционных ограничений против России на фоне присоединения Крыма, мировой кризис 2020 года, разразившийся в условиях пандемии COVID-19 и, наконец, экономический кризис 2022 года, обусловленный второй волной беспрецедентных санкций против России, введенных Евросоюзом и США уже на фоне специальной военной операции на Украине. Неблагоприятные внешние воздействия существенным образом влияют как на банки, вынуждая их сворачивать или замораживать ипотечные программы, повышать ипотечные ставки, ужесточать требования к заемщикам, так и на самих конечных потребителей ипотечного продукта, снижая их доходы и вызывая неуверенность в завтрашнем дне. В этих условиях особенно обостряется необходимость государственной поддержки ипотечного кредитования, которая, как правило, осуществляется в России через развитие программ льготного получения ипотеки (табл.1). Сам факт существования социальной ипотеки свидетельствует о том, что государство признает наличие проблем, сдерживающих развитие рынка ипотечного кредитования в России и, более

того, стремится устранить эти проблемы, совершенствуя свои программы в связи с меняющимися экономическими условиями.

**Таблица 1.**

**Ряд крупнейших программ, связанных с получением льгот по ипотеке, действующих на территории РФ [4]**

Программы	Содержание	Кто может воспользоваться	Условия кредитования
Помощь многодетным семьям в погашении ипотеки	Государство выделяет до 450 000 рублей на погашение задолженности по ипотечному кредиту.	Выплату могут получить семьи, в которых с 1 января 2019 года по 31 декабря 2023 года появился третий или последующий ребенок. Важно, чтобы кредитный договор был подписан до 1 июля 2024 года.	Выплату можно использовать только для оплаты основного долга или процентов по действующему ипотечному кредиту.
Дальневосточная ипотека	Ипотека с господдержкой под 2% годовых на жилье, расположенное на территории Дальневосточного федерального округа (ДФО)	-Молодые семьи, в которых оба супруга находятся в возрасте до 35 лет (включительно); -Граждане до 35 лет (включительно) с детьми в возрасте до 18 лет (включительно); -Участники программы «Дальневосточный гектар»; -Граждане, которые переехали в субъекты ДФО в рамках региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов; -Граждане, имеющие стаж работы не менее 5 лет в образовательной или медицинской организации на территории ДФО; -Граждане России - вынужденные переселенцы с территорий Украины, ЛНР и ДНР, которые сейчас	Участники программы могут рассчитывать на кредит по ставке до 2% годовых на срок до 20 лет. В качестве первоначального взноса необходимо внести не менее 15% стоимости жилья. Размер кредита не может превышать 6 млн рублей, а приобретаемое жилье должно располагаться на территории одного из субъектов Дальневосточного федерального округа.



		проживают в одном из регионов Дальневосточного федерального округа.	
Семейная ипотека	Программа позволяет российским гражданам получить кредит на покупку жилья по ставке 6%.	-Семьи, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2023 года родился первый ребенок или последующие дети; -Семьи, в которых есть двое и более несовершеннолетних детей; -Семьи, в которых воспитывается ребенок с инвалидностью; -Родители усыновленных (удочеренных) детей.	По условиям программы, российские семьи с детьми могут получить кредит на покупку жилья по ставке до 6% (для жителей Дальнего востока до 5%). Первоначальный взнос должен составлять не менее 15% от стоимости квартиры.
Ипотека с господдержкой по ставке до 8%	Программа ипотеки по ставке 8%	Любой совершеннолетний гражданин Российской Федерации без ограничений по возрасту и семейному положению.	Льготная ставка действует на протяжении всего срока кредита.
Льготная ипотека для IT-специалистов	Программа ипотеки для сотрудников IT-компаний дает возможность получить льготный кредит по ставке до 5%.	Стать участником программы может гражданин России, трудоустроенный в компании, которая работает в сфере информационных технологий, не менее одного квартала пользуется льготами - пониженными страховыми тарифами - и аккредитована Минцифрой России. При этом необходимо работать в такой компании не менее 3 месяцев. Программа устанавливает ряд требований к возрасту и уровню доходов.	Работники IT-сферы могут оформить ипотечный кредит по ставке до 5% годовых. Максимальная сумма кредита для регионов с населением менее 1 млн человек составляет 15 млн рублей, а для субъектов РФ, численность населения которых больше 1 млн человек – 30 млн рублей. Минимальный первоначальный взнос – 15%. Однако на льготных условиях по ставке до 5% годовых предоставляется только сумма кредита до 9 млн рублей в регионах с

			населением менее 1 млн человек, а для субъектов РФ, численность населения которых больше 1 млн человек – 18 млн рублей.
Сельская ипотека	В рамках программы можно оформить ипотеку по ставке до 3% годовых на приобретение или строительства дома на сельских территориях.	Совершеннолетние граждане РФ с регистрацией по месту жительства в течение 180 дней с момента регистрации права собственности на жилье.	-ставка от 0,1% до 3% годовых на весь срок кредитования; -первоначальный взнос – не менее 10% от стоимости жилья; -максимальная сумма кредита –3 млн рублей для всех регионов; -максимальный срок кредита – до 25 лет. Москва, Московская область и Санкт-Петербург не участвуют в программе.
Материнский капитал	Государственная поддержка российских семей, воспитывающих детей. Полученную субсидию можно направить на улучшение жилищных условий.	-мать ребенка – именно на имя матери сертификат оформляется автоматически; -отец ребенка – если мать потеряла право на материнский капитал или не может его получить; -дети – могут получить материнский капитал в том случае, когда их родители не могут получить выплату или потеряли права на ее получение.	При использовании материнского капитала на улучшение жилищных условий необходимо выделить доли всем членам семьи. Продать такое жилье можно будет только после получения разрешения от органов опеки и попечительства.
Военная ипотека	Помощь в приобретении жилья военнослужащим с помощью ипотеки (оплата первоначального взноса и ежемесячных платежей).	-военные в разных званиях (независимо от состава семьи, выслуги лет или наличия собственной недвижимости, однако, сержанты, старшины, солдаты и мичманы смогут	Срок кредита ограничен предельным возрастом пребывания на военной службе — от 50 лет для военнослужащих, имеющих воинское звание

		<p>вступить в эту систему только со второго контракта о военной службе, если он был заключен после 1 января 2005 года).</p> <p>-профессиональные военные, получившие военное образование, с первым контрактом о прохождении службы после 1 января 2005 года, которым присвоено первое воинское звание офицера;</p> <p>-прапорщики и мичманы, заключившие первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 2005 года и прослужившие по контракту не менее 3 лет;</p> <p>-офицеры, призванные на военную службу из запаса;</p> <p>-военные, служащие по контракту и получившие звание офицера после 1 января 2008 года;</p> <p>-иные категории военных.</p>	<p>(для военнослужащих женского пола — 45 лет).</p> <p>Срок зависит от возраста заемщика или того, сколько заемщику осталось служить до пенсии.</p> <p>Оплачивать ежемесячные платежи во время службы за военного будет государство (в 2023 году платеж составит 29 134,5 рубля в месяц).</p> <p>Размер ежемесячного платежа ежегодно индексируется.</p> <p>Исходя из возможной суммы ежемесячного платежа и срока выплат, рассчитывается максимальная сумма кредита.</p>
--	--	--	---

От 2023 года основные игроки и аналитики рынка ждут сохранения выдач ипотеки на уровне 2022-го года, но не исключают и снижения. По мнению, директора по маркетингу Национального бюро кредитных историй (НБКИ) Алексея Волкова, на рынок ипотеки будет оказывать влияние ряд факторов, прежде всего — со стороны государства: продление до июля 2024 года основных программ господдержки, намерение правительства сохранить рекордные темпы сдачи жилья и т. д. Кроме того, недвижимость останется популярным активом со сберегательной и инвестиционной точек зрения. Эти

факторы будут способствовать поддержке ипотечного кредитования на уровне, близком к прошлому году.

#### **Использованные источники:**

1. Конягина М.Н., Хашаев А.А. Рынок ипотечного кредитования в России в условиях выхода из пандемии // Экономика и управление. – 2022. – № 28(4). – с. 324–330. – doi: 0.35854/1998–1627–2022–4–324–330.
2. Гринь С.В. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в целях снижения рисков экономики и финансовой системы России // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2017. – № 8.
3. Волков А.А. Влияние социально-экономических факторов на развитие рынка ипотечного жилищного кредитования (на примере Вологодской области) // Регионология. – 2021. – № 1. – с. 37–59. – doi: 10.15507/2413–1407.114.029.202101.037–059.
4. Солонина С.В., Малашенко Н.Л. Государственная поддержка ипотечного кредитования: преимущества и недостатки, пути совершенствования // Фундаментальные исследования. – 2021. – № 4. – с. 83–90. – doi: 10.17513/fr.43005.