

**ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК ЭЛЕМЕНТ
ИСПОЛНЕНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ ПРОГРАММ РЕГИОНА (НА
ПРИМЕРЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ)**

***Аннотация:** В статье рассматриваются основы формирования и сущность ипотечного жилищного кредитования, а также его роль в обеспечении социально-экономического благополучия населения. В работе даётся оценка состояния ипотечного кредитования в Ростовской области.*

***Ключевые слова:** ипотека, кредит, средства, жильё, процесс, программа.*

***Annotation:** The article examines the foundations of the formation and essence of mortgage lending, as well as its role in the socio-economic well-being of the population. The paper provides an assessment of the state of mortgage lending in the Rostov region.*

***Key words:** mortgage, credit, funds, housing, process, program.*

Для каждой семьи приобретение собственного жилья является первоначальной и основной потребностью. Следовательно, практическая реализация установленных конституционных прав и положений, связанных с получением достойного жилья, входит в состав социально-политической и экономической группы мероприятий на федеральном и региональном уровне. Принимая во внимание тот факт, что в Российской Федерации развиваются

рыночные отношения, то органы власти в сравнении с прошлым периодом (в эпоху командно-административной экономики), перестали выдавать гражданам бесплатное жилье на основании их работы на конкретных предприятиях. Но, нужно отметить, что базовой целью развития государства выступает социальная поддержка граждан и возможность повышения общественного благосостояния. Представляется возможным полагать, что ключевым элементом в этом вопросе является предоставление качественных и достойных жилищных условий населению государства. Следовательно, именно ипотечное кредитование в рамках приобретения жилья будет получать важнейшее значение и этому моменту государство уделяет пристальное внимание в ходе построения социально-экономической политики.

Необходимо отметить, что важнейшая роль ипотечного кредитования состоит в том, что благодаря этому инструменту и экономическому институту можно ликвидировать основной набор противоречий и сложностей между реальными доходами населения и установленными сбережениями, и минимизировать издержки, связанные с высокой стоимостью жилья при его приобретении за наличные денежные средства. Следовательно, система ипотечного кредитования является связующим элементом между ограниченными финансовыми ресурсами каждой молодой семьи и потребностью в получении комфортных жилищных условий. С помощью привлечения различных ресурсов с финансового рынка в систему недвижимости можно ликвидировать представленное экономическое противоречие и повысить благосостояние общества.

При анализе ипотеки, как важнейшего элемента современной рыночной экономики, необходимо перечислить следующие основные позиции:

1. Залог недвижимости является важнейшим инструментом, позволяющим получать необходимый набор дефицитных финансовых средств для развития производственных отношений.

2. Ипотека позволяет с практической точки зрения обеспечить реализацию и получение имущественных прав на конкретные объекты. Иные формы возможности получения права на необходимый объект попросту нецелесообразны или с экономической точки зрения невозможны.

3. При помощи ипотеки можно сформировать фиктивный капитал на основании конкретной ценной бумаги.

Обобщив представленные позиции, необходимо выделить следующие ключевые составные элементы ипотечного жилищного кредитования, выделенные на схеме ниже:



Рисунок 1. Основные элементы ипотеки

Для каждого из участников данных отношений ипотека в области жилья обладает своими основными особенностями, которые выражены в следующих позициях:

1. В отношении заёмщика ипотека является дополнительным способом и возможностью приобрести крупные денежные средства для покупки нового или вторичного жилья, и тем самым выплачивать данные денежные ресурсы в течении длительного времени.

2. Для кредитного института или банка ипотечное кредитование в сфере жилья представляет собой возможность стабильного функционирования и способности получить доходы в течении длительного периода времени.

3. Для экономической системы государства ипотечное кредитование в сфере жилья даёт возможность вкладывать постоянно денежные средства в

жилищную сферу, развивать и совершенствовать строительную индустрию, и улучшать смежные отрасли экономики.

Таким образом, общая структура ипотечного кредитования представлена в таблице ниже:

Таблица 1.

Структура ипотечного жилищного кредитования.

| Объект | Цель осуществления кредитования | Форма кредита | Категория заёмщика |
|---------------------------------|--|-------------------|--|
| Участки земли, жилые дома, дачи | Покупка готового жилья в МКД, или приобретение дома, дачного участка с домиком | Получение в банке | Кредиты со стороны застройщиков, кредиты со стороны банков |

Проводя оценку роли ипотечного жилищного кредитования в социально-экономическом развитии субъекта Российской Федерации на примере Ростовской области нужно отметить, что для сравнения, в 2005 году на территории всей Российской Федерации было использовано около 4000 ипотечных кредитов, и процентная ставка составляла более 30%. В свою очередь, по состоянию на 2019 год численность ипотечных кредитов возросла более чем в 10 раз, и процентная ставка снизилась в три раза. В Ростове-на-Дону более 25 тысяч семей смогли приобрести жилье при помощи ипотечного кредитования в 2019 году. Эксперты считают, что в 2020 году рост ипотечного кредитования продолжится, однако, в связи с распространением коронавирусной инфекции, и снижением реальных доходов населения, данный прогноз на сегодня можно считать не реализованным, и неточным. Также стоит отметить, что в 2019 году объем выдачи кредитов составил более 3,5 трлн. рублей.

С целью реализации государственной и региональной поддержки в вопросах ипотечного кредитования жилья на территории Ростовской области обеспечена реализация подпрограммы «Оказание мер государственной поддержки в улучшении жилищных условий отдельным категориям граждан». В составе этих мероприятий существует льготное ипотечное кредитование граждан в ходе приобретения жилья и улучшения жилищных условий. На основании представленных действий кредитные организации имеют возможность в Ростовской области выдавать гражданам соответствующие кредиты на покупку жилья с наличием низкого уровня процентной ставки. По итогу документы на участие в данных мероприятиях граждане уже могут не предоставлять. Весь порядок выделения такой поддержки отмечен в составе Постановления правительства Ростовской области от 5 сентября 2018 года № 565 «О льготном ипотечном кредитовании граждан при приобретении жилья».

Необходимо отметить, что реальным правом получить бюджетные субсидии могут обладать совершеннолетние граждане страны, которые постоянно проживают и зарегистрированы на территории Ростовской области, а также стоят на учёте как нуждающиеся в возможности улучшить свои жилищные условия, или же не обладают собственным жильём, а также у них есть жильё, но оно менее 10 квадратных метров от общей площади на одного человека.

В дальнейшем, проводя анализ ключевых тенденций развития рынка ипотечного кредитования в Ростовской области нужно отметить, что базовым трендом выступает прямая возможность рефинансирования процентной ставки согласно установленному кредиту. Если уменьшать общий объём процентные ставки, то заёмщик сможет сэкономить около 25-27% от ежемесячного платежа. В предыдущем 2019 году ипотечный кредит на покупку жилья могли оформлять в среднем по процентной ставке, равной 14%. При этом, можно было осуществить рефинансирование процентной ставки и уменьшить её на 5 пунктов. Статистика, официально опубликованная на

территории Ростовской области, показывает, что доля рефинансирования кредитов в регионе возросла с 10% до 28%.

Жители Ростовской области имеют возможность помимо отмеченное выше программы господдержки в системе ипотечного кредитования воспользоваться следующими механизмами:

1. Возможность получить субсидирование процентной ставки по установленному жилищному кредиту.

2. Государственная и региональная поддержка при получении ипотечного кредита работникам здравоохранения.

3. Приобретение бюджетных субсидий для возможности оплаты некоторой части от стоимости жилого помещения.

4. Субсидии со стороны бюджета могут быть получены в случае рождения или усыновления ребёнка.

Таким образом, в завершении данного раздела необходимо отметить, что ипотека и представленный в её рамках механизма предоставления денежных средств для покупки жилья даёт возможность объединять существенный объём сбережений граждан, а также денежных средств инвесторов, и впоследствии направлять эти ресурсы в различные отрасли народного хозяйства, затрагивающие жилищное строительство. представляется возможным предполагать, что дальнейшее развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации и на территории Ростовской области увеличит эффективность инвестиционной деятельности, повысит социальную стабильность и позволит ликвидировать социально-экономический спад в обществе. При учёте основных условий, связанных с адаптацией ипотечного жилищного кредитования под требования платёжеспособного населения, можно эффективно использовать данный институт, и распространять его среди большего количества граждан.

Использованные источники:

1. Столбовская Н.Н., Цушко П.Э. Перспективы развития рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования в Ростовской области // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. 2018. Т.14. №1-2. С. 553-558.

2. Долгопятова И.В., Сидорина Т.В. Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в Ростовской области // Экономическая безопасность, учёт и право в Российской Федерации: реалии и перспективы. 2019. С. 31-35.

3. Виноградова Е.В., Степанова М.Р. Ипотечное кредитование и его роль в активизации инвестиционной деятельности и жилищного строительства // Научный альманах. 2019. №3-1. С. 33-38.