

## **СУЩНОСТЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК ФОРМЫ СОЦИАЛЬНОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ**

***Аннотация:** Рассматриваемая тема является актуальной, поскольку Российская банковская система ещё не достаточным образом эффективно развита в вопросах использования разнообразных ипотечных продуктов и технологий. Вне зависимости от того факта, что в Российской Федерации имеется множество программ, связанных с развитием жилищного комплекса, без использования дополнительных средств и технологий государственной поддержки и инвестиционных вложений попросту невозможно организовать качественную модель ипотечного кредитования. В этом аспекте особенно важно уделять внимание всем механизмам и процессам по развитию ипотечного кредитования, учитывая особенности современного рынка, а также модель по предоставлению кредитов на условиях срочности, возвратности, платности и максимальной эффективности.*

***Ключевые слова:** ипотека, кредитование, инвестирование, социальная система, отношения, процессы.*

***Annotation:** The topic under consideration is relevant, since the Russian banking system is not yet sufficiently effectively developed in the use of a variety of mortgage products and technologies. Regardless of the fact that in the Russian Federation there are many programs related to the development of the housing*

*complex, it is simply impossible to organize a high-quality model of mortgage lending without the use of additional funds and technologies of state support and investment investments. In this aspect, it is especially important to pay attention to all mechanisms and processes for the development of mortgage lending, taking into account the specifics of the modern market, as well as the model for providing loans on terms of maturity, repayment, payment and maximum efficiency.*

**Key words:** *mortgage, lending, investment, social system, relationships, processes.*

Ипотека является по праву одной из форм осуществления финансирования разнообразных инвестиций. Без применения соответствующей процедуры нет возможности обеспечивать максимальный рост и развитие рыночной экономики в сфере жилищного строительства и кредитования.

Ипотека представляет собой один из важнейших методов по комплексному обеспечению исполнения обязательств заёмщика перед кредитором с помощью залога недвижимости. Суть в том, что имеется право кредитора получать полноценное удовлетворение всех своих денежных требований и позиций на основе стоимости этого имущества, которое было заложено, и является недвижимым. В качестве предмета ипотеки выступают различные многоквартирные и индивидуальные дома, земельные участки, сооружения и здания, а также другие компоненты, относимые к недвижимому имуществу. [1, с.328]

Система ипотечного кредитования является процессом, в рамках которого банки могут предоставлять долгосрочные кредиты, направленные на покупку или строительство любой недвижимости, с учётом залога этого недвижимого имущества. Институт ипотечного кредитования населения имеет несколько своих уникальных особенностей:

1. Все кредиты обладают целевой сущностью и назначением, и будут предоставлены населению для того, чтобы купить жильё или построить его.

2. В качестве обеспечения любого кредита, как показывает практика, в основном выступает само жильё, которое было куплено с помощью этих средств, или же под залог может направляться некоторый земельный участок. На момент кредита и процесса его выплаты, вся недвижимость будет находиться в залоге у банка, и если наступит дефолт заёмщика, то банковская структура получит возможность покрывать все свои убытки с помощью взыскания на эту недвижимость, то есть, её заберут.

3. Общий срок, в течении которого могут погашать кредит, может составлять от 20 и до 30 лет.

4. Практика показывает, что в течении всего существования периода выплаты по кредиту заёмщик также постоянно будет выплачивать проценты, и некоторую часть основной задолженности. Следовательно, уже к концу конкретного кредитного периода, основной долг будет полностью погашен.

5. Общая сумма кредита должна быть как минимум не менее чем 70% от оценочной стоимости жилья, которое будет куплено. Оно в этом случае также выступает в качестве предмета залогового обязательства.<sup>1</sup>

Исходя из того факта, что кредит по ипотеке погашают достаточно длительный период времени, то снижается объём всех ежемесячных выплат самого заёмщика, но этот процесс также можно дополнительно корректировать исходя из особенностей банковской политики.

Анализируя сущность ипотечного кредитования, стоит отметить, что этот институт оказывает ключевую роль с точки зрения финансирования инвестиционных вложений. Практика показывает, что с учётом всех особенностей развития современного рынка и общества, в мире повысилась значимость управленческих и организационных процессов в строительстве

---

<sup>1</sup> Волков А. А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация //Вестник Академии знаний. – 2020. – №. 3 (38). –С.324-334.

жилья. Дополнительно к этим процессам добавляются системы инвестирования. Практика указывает на тот момент, что если эффективно применять разнообразные формы и виды ресурсов, то в этом случае есть возможность организовывать профессиональную модель управления, принимая к сведению любые управленческие решения и создавая в таком аспекте комплексный проект по строительству нового жилья.

Во многих организациях, которые занимаются строительством, существует определённый опыт и набор знаний, связанных с внедрением качественного и адекватного механизма инвестирования средств. [2, с.235]

Инвестиции в жилищный сектор представляют собой совокупность расходов, направленных на строительство новых домов или же реконструкцию уже существующего набора элементов жилищного фонда. Сам процесс комплексного развития жилищного строительства базируется на трёх основных свойствах: свойство сбалансированности; свойство комплексной стабильности; свойство обеспечения социальной направленности в строительстве жилья.<sup>2</sup>

В жилищном секторе существует свой уникальный финансовый и инвестиционный процесс. С помощью этого процесса можно производить накопление и в дальнейшем применять любые финансовые средства. Они позволяют организовывать качественную модель жилищного строительства, достигая в этом случае чётких результатов и повышая уровень социально-экономического развития.

В жилищном секторе имеется свой уникальный финансовый инвестиционный потенциал. Он связан с комплексным содержанием различных процессов строительства, и в его структуре имеются участники, которые вкладывают денежные средства в дальнейшее развитие всех основных процессов. Следует заметить, что любой набор финансовых и

---

<sup>2</sup> Благова И. И., Базилевич А. Р. Ипотечное кредитование в финансировании инвестиционных проектов //Экономические исследования и разработки. – 2020. – №. 1. – С. 70-75

инвестиционных связей в сфере жилищного строительства представляют с 2 основных точек зрения. Первая точка зрения предполагает, что необходимо использовать различные ресурсы. Они представляют собой систему собственных и заёмных средств, ресурсы населения, банковские кредиты и средства предприятий. Вторая точка зрения указывает на наличие участников этого процесса, которыми являются граждане страны, государства, различные компании, фирмы и банки.

Важнейшим источником для дальнейшего развития жилищного строительства и финансирования этих процессов считаются собственные средства компаний. Но, во многом в Российской Федерации эта ситуация развивается в несколько ином направлении. Суть в том, что строительные компании в основном стараются брать средство в виде кредита в банках, а уже впоследствии оплачивать их на основе достаточно высоких цен на жильё в связи с продажей квартир или домов жителям страны.

При наличии постоянного недостатка собственных оборотных средств, актуализируется процесс комплексного поиска всех альтернативных ресурсов и источников для пополнения бюджета предприятия. Соответственно, все внешние ресурсы строительных компаний будут разделены на три основные группы:

1. Привлечённые средства от различных инвесторов.
2. Привлекаемые средства от долевых участников строительства, которыми могут быть граждане или организации.
3. Система займов, которые будут привлечены из коммерческих банков.

Но, следует понимать тот факт, что ключевым проблемным моментом использования такой технологии будет резкое уменьшение установленного норматива по приобретению прибыли строительными компаниями. Обусловлен этот момент достаточно низкими ценами, в соответствии с которыми долевые участники смогут купить эти квартиры. Также если срываются какие-либо процессы и не будут реализованы точно в срок, то

строительство объекта замораживается. Возникает всё это исходя из различных финансовых просчётов или махинаций, а также исходя из резкого увеличения цен на строительные материалы и в целом на недвижимость на рынке. [3, с.143]

Для преодоления проблем в области ипотечного кредитования разработана «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года».

На основании уже рассмотренных проблем в развитии рынка ипотечного кредитования можно дать следующие рекомендации по совершенствованию системы.

Рассматривая решение такой проблемы, как высокие ставки процентов по кредиту, стоит сказать о ее причине, а именно о больших кредитных рисках. Снизив их, снизится процент по жилищным кредитам, и это можно достичь, обеспечив прозрачность в отношениях между коммерческой организацией и заёмщиком, разработке специальных принципов накопления, сбережения, и раскрыть кредитные истории заёмщиков в специальных организациях – бюро кредитных историй.

Также решением данного вопроса может стать создание системы строительных кооперативов, которые подразумевают под собой совокупность граждан или организаций, объединённых на единой цели постройки жилья. По этой схеме, в промежутке времени накопления денег, все совершаемые заёмщиком платежи необходимо оформлять как долевое участие в постройке объекта и вкладывать в это строительство. Завершив строительство, клиент имеет право получить квартиру, постепенно выплатив застройщику вторую долю стоимости жилья в течении определённого промежутка времени.

Также следует принять закон о системе ссудно-сберегательных касс. В этом случае источником денежных ресурсов для ипотечных кредитов станут целевые депозиты в финансово-кредитных учреждениях. На вкладчика ложатся обязательства каждый месяц вносить определённую сумму денежных

средств на целевой депозит под процент, но его размер будет значительно ниже в сравнении со среднерыночным. После того, как срок накопления закончится, т.е. соберётся около половины от требуемой суммы для приобретения жилья, клиент имеет право взять кредит на оставшуюся часть, тоже по более низкому проценту, чем среднерыночный. Такая схема определённо окажет положительное влияние на популяризацию ипотечного кредитования в РФ.

Завершая необходимо сделать вывод о том, что институт ипотечного кредитования является одним из самых значимых и ключевых инструментов, приводящих к повышению скорости оборота любых имущественных прав на объекты. Всё это происходит тогда, когда другие способы и технологии отчуждения недвижимости с юридической точки зрения и с учётом особенностей функционирования рынка не являются целесообразными и необходимыми. Кроме этого, с помощью ипотечного кредитования можно обеспечить механизм привлечения различных финансовых средств, реализуя тем самым множество проектов. Именно с помощью этой модели есть возможность обеспечивать комплексный процесс инвестиционных вложений.

Действующий институт ипотечного кредитования будет включать в себя две основные группы действий. Первая группа действий позволяет в непосредственной форме выдать любой ипотечный кредит участникам рынка, среди которых выделяются фирмы и физические лица, а также на вторичном рынке производить дополнительную продажу различных прав на недвижимость, привлекая тем самым ресурсы для дальнейшего механизма кредитования.

#### **Использованные источники:**

1. Волков А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация //Вестник Академии знаний. – 2020. – №. 3 (38). –С.324-334.

2. Чернявский И.А., Жильцов И.П. Понятие и сущность ипотечного кредитования //Основные тенденции развития агропромышленного комплекса региона на современном этапе. – 2020. – С. 234-236.

3. Маркова А.А., Шинделова О.С. Сущность и необходимость ипотечного жилищного кредитования //Основные тенденции развития агропромышленного комплекса региона на современном этапе. – 2020. – С. 143-144.