

УДК 332.85

Кириченко Ирина Андреевна
Kirichenko Irina Andreevna

магистрант, Иркутский государственный университет путей сообщения, г. Иркутск

undergraduate, Irkutsk State Transport University, Irkutsk
irina_25_1999@mail.ru

Яковлева Нина Валерьевна

доцент к.э.н., Иркутский государственный университет путей сообщения, г. Иркутск

Associate Professor, Ph. D. in Economics, Irkutsk State Transport University, Irkutsk

yako.n.fbu@yandex.ru

**ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В
РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ
PROBLEMS OF DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN
RUSSIA AT THE PRESENT STAGE**

Аннотация: Актуальность статьи обусловлена необходимостью развития инструментов решения жилищной проблемы. Цель исследования - рассмотреть современное состояние ипотеки, проанализировать актуальные программы ипотечного кредитования. Исследуется политика правительства РФ, направленная на решение жилищных проблем государства, в том числе льготные ипотечные программы: их характеристики и перспективы. В статье проводится анализ ипотечного кредитования на основании предоставленных официальных данных и рассматриваются проблемы его развития в России. Ипотечное кредитование является, безусловно, важнейшей инструментом экономической политики государства. Развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности. Также рассмотрены теоретические основы ипотеки, способы досрочного погашения ипотеки, а также частые ошибки заемщиков.

Ключевые слова: Ипотечное кредитование, рынок ипотеки, ипотечные программы, льготная ипотека, риски заемщика

Annotations: The relevance of the article is due to the lack of housing for citizens of the required quality. The purpose of the study is to consider the current state of mortgages, to analyze current mortgage lending programs. The policy of the government of the Russian Federation aimed at solving the housing problems of the state, including preferential mortgage programs is being studied: their characteristics and prospects. The article analyzes mortgage lending based on the provided official data and discusses the problems of its development in

Russia. Mortgage lending is, of course, the most important instrument of the state's economic policy. The development of mortgage lending has a positive impact on overcoming social instability. The theoretical foundations of mortgages, methods of early repayment of mortgages, as well as common mistakes of borrowers are also considered.

Keywords: Mortgage lending, mortgage market, mortgage programs, preferential mortgages, borrower risks

Введение

На современном этапе существенная часть населения, около 20%, остро нуждается в улучшении жилищных условий, но не в состоянии сделать это самостоятельно, ввиду отсутствия достаточных финансовых ресурсов. Доступность приобретения жилой недвижимости стимулируется государством по средством развития ипотечного кредитования. Ипотека (ипотечный кредит) как кредитный продукт, который банк выдает нам под залог строящегося либо готового объекта недвижимости, способен обеспечить взаимосвязь между основными сторонами сделок по приобретению жилой недвижимости и направить финансовые ресурсы в реальный сектор экономики. [2] Нужно отметить, что другие существующие методы поднятия благосостояния жизни населения пока не принесли ожидаемых результатов. [1]

Методология исследования

В процессе исследования мы использовали эмпирический, теоретический анализ и количественный метод.

Результаты исследования

Существенная сумма ипотечных кредитов заставляет заемщиков более тщательно продумывать необходимые характеристики сделки. Особую важность приобретает оценка все возможных рисков: юридических, финансовых, процентных и т.д.

Мы исследовали основные ошибки, которые допускают заёмщики в процессе ипотечного кредитования:

Во-первых, «подача заявки после поисков». Заемщик сначала тратит время на поиск квартиры или того объекта, который хочет взять в ипотеку и только спустя неделю, в лучшем случае, фактически через несколько месяцев подает заявку на ипотеку. Никогда не нужно ограничиваться одним банком, нужно подавать заявку во все банки, где ставки могут показаться вам привлекательными, также не нужно заключать сделку по первому предложению, важно дождаться ответов от всех банков, в которые поданы заявки и только потом выбрать. [2]

Во-вторых, «доверие к промо-ставкам». Заёмщики рассматривают рекламные объявления и видят там ставку: 6,5,4 % и стремятся сразу заклю-

чить договор. Потом выясняется, что ставка только под определенные, конкретные объекты или для вторичного жилья, которые набрал себе банк и теперь активно предлагает клиентам. [4]

В-третьих, «мои траты - только взнос и выплаты». Часто заемщики считают, что все затраты на сделку по ипотеке заключаются в первоначальном взносе. Но это ошибочно, т.к. банк обяжет оформить страховку «комплексное ипотечное страхование», которое включает: страхование жизни, здоровья и самого объекта ипотеки. Страховку предлагает сам банк и если заемщик откажется от нее, то банк увеличит процентную ставку по ипотеке.

В-четвертых, «погашая досрочно, уменьшать платёж». Заемщики могут частично досрочно погашать ипотеку, уменьшая не срок кредита, а платеж. Это также ошибочно, т.к. не нужно забывать об упущенной выгоде: когда он уменьшает платеж у него появляется больше свободных денег, которые, к примеру, можно направить на инвестиции, а за время ипотечного кредита, за 15-20 лет инфляция постепенно обесценит ваш платеж. Если у заемщика есть возможность частично досрочно регулярно погашать ипотеку, то нужно уменьшать срок кредита. [5]

Существуют две схемы погашения кредита по виду ежемесячного платежа: дифференцированный и аннуитетный. [3]

Дифференцированный платеж – это ежемесячный платеж по кредиту, где основная часть кредита выплачивается равными долями, а начисление процента осуществляется на остаток задолженности. При таком платеже каждый последующий платеж становится меньше. Аннуитетный платеж – это ежемесячный платеж по кредиту, который на протяжении всего срока кредита остается неизменным. При таком платеже сначала платятся проценты, а затем кредит. В Российскую практику кредитования система аннуитетных платежей пришла из Европы, где банки уже давно оценили выгоду и удобство данной системы. На текущий момент все почти все банки работают по системе аннуитетных платежей. [6]

Большинство заёмщиков, взявших в свое время ипотеку, при первой же возможности стараются быстрее выплатить банку долг, но не все это делают правильно.

Рассмотрим способы досрочного погашения ипотеки:

1. Сокращение платежа (с ежемесячным уменьшением платежа) при ускоренной оплате каждый месяц платеж по графику уменьшается и добавляется 10 тысяч рублей.

2. Сокращение срока при досрочной оплате (каждый месяц изначальный платеж и 10 тысяч рублей)

3. Сокращение платежа (без уменьшения ежемесячного платежа) при досрочной оплате (каждый месяц платеж остается изначальным как в первый месяц и еще 10 тысяч рублей).

Лучшее всего сначала снизить ежемесячный платеж до комфортных для заемщика условий, чтобы в будущем сократить риск невыплат на случай непредвиденных обстоятельств, однако при этом продолжать платить минимальную сумму ежемесячного платежа и направлять уже образовавшуюся в результате его сокращения разницу на дальнейшее досрочное погашение кредита [4].

Рассмотрим современные программы ипотечного кредитования: стандартная, для молодой семьи, для военнослужащих и социальная.

Стандартная ипотека подразумевает предоставление крупной суммы денег под залог недвижимости либо после внесения первоначального взноса. Может быть использована на приобретение: земельного участка, дома, загородное жилье, вторичное жилье.

На социальную ипотеку могут претендовать малоимущие заемщики либо заемщики, числящиеся в очереди на получение жилья: молодые семьи с 2 и более детьми; ветераны; деятели культуры, спорта, соцзащиты; сотрудники государственных научных центров; работники оборонно-промышленного комплекса.

Действенным инструментом социальной поддержки семей с детьми является семейная ипотека. Семья может приобрести квартиру в готовой или в строящейся новостройке, со сроком кредита от 12 месяцев до 30 лет. Главное условие для включения в эту программу: второй или любой последующий ребенок должны родиться в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года. Средняя ставка по семейной ипотеке составляет 5,5%. [11]

Военная ипотека – ипотечная государственная программа, которая позволяет получить жилье на льготных условиях. Получить военную ипотеку могут только военнослужащие по контракту. По этой программе можно приобрести квартиру в новостройке, квартиру на вторичном рынке, жилой дом с землей или таун-хаус. Чтобы оформить жилье по военной ипотеке, необходимо написать рапорт на командира части о предоставлении целевого жилищного займа. После этого будет выдано свидетельство накопительно-ипотечной системы для военнослужащих. Свидетельство действует 6 месяцев. За эти 6 месяцев военнослужащий должен заключить договор с банком на получение целевого займа на покупку квартиры. Заемщик должен предоставить заявление, и ряд документов: свидетельство, паспорт, удостоверение военнослужащего. Первоначальный взнос составляет 15% от стоимости жилья. [13]

Наличие разнообразных социальных ипотечных программ способствует развитию относительно молодого рынка ипотечного кредитования. В первом полугодии 2022 года происходили значительные колебания покупательской активности на фоне усиления экономической и геополитической напряженности. (см. рис.1)



Рис.2. Динамика выдачи кредитов по России [10]

Так, в феврале-марте наблюдалось стремительное увеличение количества ипотечных сделок в условиях ажиотажного спроса. Прирост числа сделок при этом составлял порядка 25% (по отношению к количеству сделок в феврале-марте 2021 года). Однако в мае-июне ситуация изменилась в противоположную сторону: более жесткие условия ипотечного кредитования, а также всплеск стоимости квадратного метра привели к резкому падению спроса. Как следствие, с апреля по июнь разрыв в количестве сделок за месяц по отношению к 2021 году составил 66-80%.

В 3 квартале 2022 года шло активное восстановление рынка недвижимости: по сравнению со вторым кварталом количество сделок увеличилось в 2,8 раза, а отставание от показателей 2021 года снизилось до 10%. Этому, безусловно, способствовала нормализация ключевой ставки – в июле ключевая ставка ЦБ снизилась до докризисного уровня в 8%, а также льготные программы и скидки от застройщиков.

Вопреки прогнозам, события конца сентября не вызвали резкого снижения спроса на ипотечное кредитование: за октябрь количество сделок снизилось на 2,4% по отношению к сентябрю, а в ноябре количество сделок практически не изменилось (+0,4% по отношению к октябрю). Мы полагаем, сохранению спроса способствовало множество факторов, среди которых можно выделить сезонное увеличение покупательской активности, а также объявление о возможной отмене программы господдержки и разговоры об ограничении ипотеки с околонулевыми ставками [7].

Первое полугодие 2022 года показало, что в период экономической турбулентности льготное ипотечное кредитование выходит на передний план и становится ключевой мерой поддержки для всех игроков российского рынка недвижимости. Так, в феврале-марте, когда на фоне резкого увеличения ключевой ставки ЦБ спрос на вторичную недвижимость упал, доля выданных средств по льготным программам возросла до практически 50%. (см. рис.2)



Рис.2. Динамика количества выдач ипотечных кредитов по льготным программам [10]

К концу второго квартала спрос на вторичную недвижимость начал восстанавливаться, поскольку значения ключевой ставки вернулись к привычным значениям. Как следствие, доля сделок по льготным программам вернулась к равновесным показателям начала этого года: на уровень 25–30%. Важно понимать, что сокращение доли льготной ипотеки в общем объеме выдач в конце второго и в третьем квартале не связано с падением спроса, а является прямым следствием восстановления рынка вторичной недвижимости.

В октябре перетекание сделок на вторичный рынок усилилось на фоне изменения политической ситуации, тем не менее доля сделок по льготным программам опустилась всего на 3% и осталась достаточно высокой — 25%. В ноябре заявления о возможном прекращении действия программы господдержки подстегнули покупательский спрос. По двум основным льготным программам наблюдается прирост: +3% — по «Господдержке», +2% — по «Семейной ипотеке».[8]

Рынок ипотеки в РФ является относительно молодым, но постоянно, как и другие рынки сталкивается с рядом проблем. В настоящее время существуют следующие проблемы ипотечного кредитования:

- слабая платежеспособность и серый доход населения. Средняя зарплата в России составляет 35 тысяч рублей, что делает ипотечную нагрузку обременительной.[13]

- острая нехватка жилья. В настоящее время в РФ наблюдается острая нехватка собственного жилья - лишь 3% имеют собственные средства для покупки собственного жилья, однако около 22 миллионов человек испытывают необходимость в решении жилищного вопроса.[9,10]

- монополия на рынке строительства. На рынке жилья действует ограниченное количество строительных компаний, специализирующихся

возведением новостроек, поэтому отсутствует развитая конкуренция. В результате этого, можно наблюдать: высокие цены на недвижимость и их постоянное удержание. [11]

– инфляция. При инфляции цены растут, а зарплата заемщиков нет. В первую очередь с зарплаты удовлетворяются первичные потребности: на лекарства и еду, транспорт. Учитывая среднюю зарплату по РФ, в конечном счете у заемщика остается недостаточно средств для внесения на ипотечный счет. [12]

Проблемы ипотечного кредитования в России в настоящий момент серьезно сдерживают его развитие. Мы предполагаем возможные решения проблем: прозрачность рынка новостроек от мошеннических схем; разработка новых и совершенствование имеющихся льготных программ с государственной поддержкой; снижения уровня монополизации на рынке жилья; снижение действующих процентных ставок; повышение доходов населения; снижение уровня инфляции.

Заключение

Таким образом, ипотечное кредитование решает существенную социальную задачу, помогая гражданам стать собственниками своего жилья как на первичном и на вторичном рынке. Прежде чем взять на себя долгосрочный кредит, которым является ипотечным, заемщику необходимо тщательно оценить свои финансовые возможности и будущие риски. Безусловно, роль государства в повышении доступности и развитии ипотечного кредитования является ведущей.

В заключение, нужно отметить, что ипотечное кредитование влияя на строительную отрасль, является, важнейшим инструментом государственного регулирования социально-экономических процессов в стране.

Библиографический список

1. Бородавко Л.С., Семенова Е.В. Инвестиционное страхование жизни: первые итоги реализации программ в России// Экономика устойчивого развития. – 2018. – № 4 (36). – С. 26-31
2. Гусев, А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье взаимности / А. Гусев. – М.: Феникс, 2018. – 936 с.
3. Калакуток Б.А. Цифровизация как один из ключевых факторов развития рынка ипотечного кредитования // Вопросы устойчивого развития общества. – 2021. – №3. – с.39-44
4. Логинов М. П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения / М. П. Логинов – Деньги и кредит, 2018. №4. – с. 22-30
5. Разумова И. А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. - М.: СПб: Питер, 2017. - 208 с.
6. Головань, Е. И. Исследование активных операций как угрозы экономической безопасности коммерческого банка / Е. И. Головань, С. А. Го-

ловань, О. Ю. Оношко // Известия Байкальского государственного университета. – 2018. – Т. 28, № 1. – С. 105-113.

7. Изменения на рынке ипотеки в 2022 году – [Электронный ресурс] - <https://blog.domclick.ru/ipoteka/post/izmeneniya-na-rynke-ipoteki-2022-predvaritelnye-itogi-goda-v-issledovanii-domklik> (дата обращения 25.03.2023)

8. Все об ипотеке в 2023 году – [Электронный ресурс] - <https://ipotekaved.ru/category/vse-ob-ipoteke> (дата обращения 25.03.2023)

9. Как менялся спрос на ипотеку в 2022 году – [Электронный ресурс] - <http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/kak-menyalsya-spros-na-ipoteku-v-2022-godu-domklik> (дата обращения 25.03.2023)

10. Анализ рынка недвижимости за 2022 год – [Электронный ресурс] - <https://journal.tinkoff.ru/real-estate-final/> (дата обращения 25.03.2023)

11. Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования – [Электронный ресурс] - https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/1222/ (дата обращения 25.03.2023)

12. Виды ипотечных программ в 2022 году – [Электронный ресурс] - <https://journal.tinkoff.ru/short/mortgage-2022/> (дата обращения 25.03.2023)

13. Ипотека с господдержкой в 2023 году - <https://media.mts.ru/technologies/200617-programmy-lgotnoy-ipoteki/> (дата обращения 25.03.2023)