

Механизм ипотечного кредитования в современных условиях

The mechanism of mortgage lending in modern conditions

Илюхина Марина Викторовна

студент 3 курса,

Институт экономики, управления и сервиса

ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный университет

им. Г.Р. Державина», г. Тамбов, Россия

e-mail: marina.ilyuhina.2001@yandex.ru

Ilyukhina Marina Viktorovna

3rd year student,

Institute of Economics, Management and Service

Tambov State University

named after G.R. Derzhavin, Tambov, Russia

e-mail: marina.ilyuhina.2001@yandex.ru

Аннотация.

Настоящая статья посвящена рассмотрению механизма ипотечного рынка в Российской Федерации, его современного состояния, тенденций и перспектив развития.

В результате проведенного исследования сравнены понятия ипотека и залог и выявлены их отличия, определены характерные черты ипотеки, установлены мероприятия, направленные на повышение ипотечного займа, рассмотрена программа государства, способствующая развитию данного сектора.

Рэнкинг десяти крупнейших банков по объему выданных ипотечных кредитов свидетельствует о резком скачке в развитии данного рынка и об установлении нового исторического максимума за последнее десятилетие.

В заключении сделаны выводы о роли рынка ипотечного кредитования в социально-экономической деятельности как кредитной организации, так и страны в целом. Отмечена невозможность совершенствования данной сферы без экономического и законодательного содействия со стороны государства.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, ипотечные продукты, коммерческий банк, жилищная проблема.

В настоящее время наблюдается положительная тенденция развития сферы ипотечного кредитования. В последние годы количество ипотечных программ стремительно увеличивается. Несмотря на стабильное функционирование данного сегмента банковского сектора кредитные организации стремятся наращивать объемы производимых операций, связанных с предоставлением ссуд физическим и юридическим лицам.

«Ипотека» и «залог» являются понятиями, которые по своему значению близки друг к другу. Так, ипотека представляет собой сдачу в залог недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита. Стоит отметить, что ипотекой принято называть и саму закладную – документ, удостоверяющий право ее законного владельца на залог имущества, а также на получение надлежащего исполнения по денежному обязательству. В свою очередь, залог способствует компенсации неоплаченного заемщиком долга теми средствами, которые были получены кредитором в процессе реализации заложенного имущества [7, с. 94]. Ипотечная система должна включать в себя четкий порядок определения состояния недвижимости, прав ее владельца и создание условий, обеспечивающих надежность ипотечного кредита на длительный срок под залог недвижимости.

Ипотека обладает характерными чертами, к которым можно отнести следующее:

1. Предметом ипотеки является только недвижимое имущество. К нему можно отнести здания, сооружения, организации, земельные участки и жилые дома.

2. Собственником и пользователем предмета ипотеки выступает заемщик, однако, в период залога он лишается правом распоряжаться этим имуществом.

3. Базой для ипотеки служит обязательство, поскольку сама ипотека позволяет обеспечить исполнение займа или иного кредитного договора заемщиком.

4. При возникновении ситуаций, когда стоимость залога в значительной мере превышает сумму ипотечного кредита, возможно получение дополнительных ссуд под залог того же имущества.

5. Предоставление ипотечного кредита оформляется закладной, государственной регистрацией ипотеки и нотариальным удостоверением сделки.

6. В случае неисполнения обязательств кредитор имеет право компенсировать долг средствами, полученными в результате продажи заложенного имущества с публичных торгов.

Рынок ипотечного кредитования оказывает значительное влияние на экономику страны. Ипотека способствует удовлетворению потребностей граждан в жилье и уменьшает безработицу, так как создаются дополнительные рабочие места для строительства новых жилых домов. В связи с этим происходит постепенное преодоление социальной нестабильности. Также ипотечное кредитование повышает эффективность функционирования банковской системы страны, поскольку усиливается обеспечение кредита, риски потери недвижимости побуждают заемщика своевременно исполнять свои обязательства, согласование участников сделки способствует достижению наибольшей результативности [6, с. 138].

Для прослеживания тенденций развития рынка ипотечного кредитования необходимо обратить внимание на такой показатель, как объем выдачи

ипотечных кредитов. В 2021 г. в РФ был достигнут исторический максимум по выдаче ипотечных кредитов за последнее десятилетие: было выдано 1,9 млн ипотечных кредитов на 5,7 трлн рублей, что является рекордом за всю историю ипотечного рынка России [3]. Рассмотрим динамику выдачи ипотек за 2019-2021 г.г. в разрезе деятельности пяти крупнейших банков РФ (табл. 1).

Таблица 1 – Рэнкинг банков по объему ипотечных кредитов за 2019-2021 гг. в России, млрд руб. (Расчеты авторов по данным: Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов // РУСИПОТЕКА [2])

№ п/ п	Банк	2019	2020	2021	Темп прироста 2021 к 2019, %
1	Сбербанк	1 281,0	2 080,2	2 903,3	126,64%
2	ВТБ	675,4	935,5	1 196,5	77,15%
3	Альфа-Банк	91,7	166,1	269,8	194,22%
4	ФК Открытие	91,7	145,1	154,7	68,70%
5	Банк Дом.РФ	60,9	122,1	138,9	128,07%
6	Россельхозбанк	89,3	175,2	129,4	44,90%
7	Росбанк	76,3	107,4	111,7	46,40%
8	Газпромбанк	112,4	119,0	105,9	-5,78%
9	Совкомбанк	65,5	78,3	99,1	51,30%
10	Промсвязьбанк	64,3	94,9	93,9	46,03%

Результаты проведенного исследования демонстрируют тенденцию к увеличению числа ипотечных кредитов. В 2020-2021 г.г. произошел ипотечный скачок. Темп прироста объемов ипотечного кредитования в десяти крупнейших по данному показателю банков за последние три года составил в среднем 77,76%, что свидетельствует об увеличении количества выданных ссуд на ипотеку более, чем в полтора раза. Это связано со снижением ставок по кредитам и появлением льготной программы на новостройки. Побочным эффектом становится рост цен на жилье.

На сегодняшний день важнейшей задачей Правительства РФ и многочисленного числа финансово-кредитных организаций является совершенствование рынка ипотечного кредитования. Следующие взаимосвязанные между собой мероприятия будут способствовать повышению эффективности ипотечного займа:

- Сокращение доли кредитных средств в наличной форме;
- Применение инструментов маркетинга;
- Повышение качества обслуживания;
- Совершенствование законодательной базы, регулирующей процессы ипотечного кредитования;
- Расширение ресурсной базы в долгосрочной перспективе;
- Применение плавающих процентных ставок;
- Создание и развитие бюро кредитных историй;
- Подбор высококвалифицированных специалистов;
- Государственная поддержка на содержание жилья ограниченной части населения с низкими душевыми доходами;
- Совершенствование системы целевой поддержки;
- Улучшение ремонта и содержания жилищного фонда;
- Совершенствование моделей кредитования с применением мировых практик.

Данные механизмы позволят расширить спектр оказываемых услуг и предоставляемых банком продуктов, увеличить доход организаций, повысить уровень жизни населения и спрос на рынке ипотечного кредитования.

Стоит обратить внимание на развитие ипотечного сектора в Российской Федерации. В настоящее время утверждена «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 г.». Реализация данной программы направлена на развитие рынка ипотечного кредитования и предоставление возможности приобретения жилья или его строительства для 60% семей [1].

В современных условиях выделяют ряд проблем, сдерживающих повышение качества жизни населения, поэтому развитие ипотечного

кредитования в нашей стране играет значительную роль. Перспективы усовершенствования предоставления ипотечного жилищного кредита связаны с повышением экономической и социальной стабильности, что благоприятно сказывается на состоянии как отдельных регионов, так и страны в целом [4, с. 58].

Каждая страна использует свои модели ипотечного кредитования и пути достижения поставленных целей, поэтому формирование устойчивого ипотечного рынка невозможно без анализа результатов деятельности других стран в данной области и применения механизмов, позволяющих увеличить социально-экономические показатели.

Создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотеки обеспечивает процесс технологического развития банков и рост устойчивости всей банковской системы [8, с. 27]. Модернизация сферы ипотечного кредитования невозможна без участия государства и его экономического и законодательного содействия.

Подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод, что рынок ипотечного кредитования играет важную роль в социально-экономической деятельности любой страны [5, с. 65]. По нашему мнению, развитие данного сектора возможно лишь на основе применения мирового опыта, расширения государственных программ поддержки российского населения для обеспечения решения жилищной проблемы, снижения ставок по ипотечным кредитам.

Список используемой литературы:

1. Официальный сайт «Рейтинговое агентство Эксперт РА». URL: <http://raexpert.ru> (дата обращения: 06.06.2022).
2. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов // РУСИПОТЕКА. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (дата обращения: 06.06.2022).

3. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России // Банк России. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/bank_sector_review/ (дата обращения: 06.06.2022).
4. Ворошилова И.В., Носова Т.П. Роль ипотеки в решении социальных проблем России // Политическое и социально-экономическое развитие Юга России: история, современность, перспективы развития // Сборник научных статей международной научно-практической конференции. 2015. – С. 57-62.
5. Ельцов М.И. Перспективы развития ипотечного кредитования в России // Финансовые проблемы РФ и пути их решения: теория и практика: Материалы Международной научно-практической конференции. СПб.: Нестор, 2019. – С. 65–66.
6. Караваева Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ. 2018 № 2 (81). – С. 133–147.
7. Литвинова С.А. Ипотечное кредитование: учебное пособие / С.А. Литвинова – М. – Берлин: Директ-Медиа, 2015. – С. 85–120.
8. Логинов М.П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения / М.П. Логинов // Деньги и кредит. – 2017. – №4. – С. 22–30.