

УДК 336.77

М.С. Барахоева

Ингушский государственный университет, г. Магас, email: mad.barho@mail.ru

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Ключевые слова: ипотечное кредитование, проблемы, перспективы, инфляция, нестабильность.

Ипотечное кредитование сегодня является одним из наиболее эффективных инструментов решения многих важных социальных, экономических и правовых проблем, существующих в нашей стране. Однако, по мнению многих экспертов, в экономической части ипотечное кредитование, наряду с большими перспективами, имеет и серьезные проблемы. Можно выделить ряд проблем современной российской кредитной системы: высокие темпы инфляции, монополизация рынка недвижимости, недоступность ипотеки для наименее обеспеченных слоев населения, разница в уровне спроса по регионам и нестабильность внешнеполитической ситуации.

M.S. Barachoeva

Ingush State University, Magas, email: mad.barho@mail.ru

PROBLEMS AND PROSPECTS OF MORTGAGE LENDING DEVELOPMENT IN RUSSIA

Keywords: mortgage lending, problems, prospects, inflation, instability.

Mortgage lending today is one of the most effective tools for solving many important social, economic and legal problems existing in our country. However, according to many experts, mortgage lending, along with great prospects, has serious problems in the economic part. A number of problems of the modern Russian credit system can be identified: high rates of inflation, monopolization of the real estate market, unavailability of mortgages for the least affluent segments of the population, the difference in the level of demand by region and the instability of the foreign policy situation.

Рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации достаточно молодой по сравнению с западными странами. Его динамичное развитие началось в 2005 году и с этого времени проходит длительный и довольно успешный путь развития. Объем кредитования растет из года в год. И уже в 2021 году объемы выданных ипотечных кредитов составляют 560 млрд. рублей, что существенно превышает предыдущие года. [1]

Для заемщиков банков ипотека – хорошая возможность приобрести качественное жилье, на которое в настоящий момент нет средств. А для государства это полезный инструмент привлечения денежных инвестиций в экономику страны, особенно в жилищный сектор.

На сегодняшний день в Российской Федерации не сформированы условия, необходимые для эффективного использования механизма ипотечного кредитования. Прежде всего, это создание условий, при которых ипотека будет выгодной для всех субъектов процесса ипотечного кредитования. Не проанализированы проблемы

ипотечного кредитования с учетом региональных аспектов. Не изучены модели участия банков в ипотечном кредитовании, особенности финансирования деятельности промышленных и строительных предприятий за счет ипотечного кредитования.

До недавнего времени ипотечное кредитование в России рассматривалось в основном как форма социальной поддержки граждан, нежели как рыночный механизм. Недостатки в правовом регулировании и проблемы рыночной инфраструктуры делали риски предпринимательской деятельности в данной сфере избыточными. Вместе с тем системные преобразования на государственном уровне – налоговая, пенсионная, банковская, жилищная реформы, а также совершенствование собственно ипотечных институтов создают факторы, привлекающие внимание к ипотечному кредитованию: инвесторов, как к устойчивому финансовому механизму, а государства, как к рыночному инструменту, способствующему решению задач государственной важности.

Таблица 1

Ипотечное кредитование (внутренние и внешние факторы)

Факторы	
Внешние	Внутренние
Уровень инфляции	Процентная ставка по ипотечным кредитам
Величина ключевой ставки БР	Ресурсный и кредитный потенциал банка
Доходы и расходы населения страны	
Курсы валют	Уровень квалификации персонала, осуществляющего выдачу кредита
Состояния жилищного фонда страны	Качество оценки закладываемой недвижимости
Цены на недвижимость	
Наличие государственных программ субсидирования ипотеки	Способы и пути продвижения банком ипотечных продуктов
Степень законодательного обеспечения	Разнообразие программ ипотечных продуктов

Таблица 2

Основные риски ипотечного кредитования [2]

Категория риска	Виды риска
Риски кредиторов	Кредитный риск или риск неплатежа Риск изменения процентных ставок
Риски заемщиков	Рыночный риск Риск изменения валютного курса Риск утраты трудоспособности
Имущественные риски	Риск повреждения имущества Риск утраты титула собственности

Вследствие целого ряда взаимосвязанных причин как для кредиторов, так и для заемщиков ипотечное кредитование является весьма рискованным финансированием.

На ипотечное кредитование, как на отдельный вид банковской деятельности, так и на одно из направлений экономической деятельности страны, оказывает влияние множества внутренних и внешних факторов. «см. таблицу 1»

С точки зрения субъектов рынка ипотечного кредитования, ипотечные риски можно разделить на риски заемщика, риски кредитора и имущественные риски. «см. таблицу 2»

Кредитный риск связан с внешними и внутренними факторами. Возможность управления данным риском для кредитора становится проблематичным из-за внешнего характера проблемы, при этом необходимо отметить, что своевременное решение может частично смягчить влияние данного риска

и предотвратить потери. Для минимизации данного риска коммерческие банки вводят различные ограничения в отношении заемщиков.

Рыночный риск может проявиться в случае резких колебаний на цену недвижимости. Негативным моментом для заемщика здесь является то, что, приобретая в кредит дорогую квартиру, он рассчитывает, что стоимость объекта кредитования, как минимум не уменьшится за время эксплуатации. А в лучшем случае, он сможет покрыть сумму обслуживания кредитных средств. У этого риска есть воздействие и на кредитора в случае падения цен на жилье.

Риск изменения валютного курса действует только для займов в валюте. В этом случае риск ложится на плечи заемщика, так как обязательства по этому кредиту рассчитываются в долларовом эквиваленте, а доходы заемщика имеют номинал той страны, в которой он проживает. Обезопасить свой ежемесячный

доход, предназначенный на накопление первоначального взноса и на погашение ссудной задолженности достаточно проблематично. Риск утраты трудоспособности – здесь заемщик уже не имеет возможности зарабатывать денежные средства и направлять их на погашение долга. Этот риск напрямую относится к заемщику, но при этом создает риски для кредиторов – риск необходимости реализации залога и наступления риска неплатежа.

Риск изменения процентных ставок связан с изменением уровня инфляции и, как следствие, изменением ключевой ставки БР. Для уменьшения этого риска кредиторы могут закрепить договором плавающую ставку, т.е. зависящую от ключевой ставки или иных ставок.

Имущественные риски имеют непосредственное отношение к объекту залога. Риск повреждения имущества или риск утраты титула собственности на объект залога. Первый риск наступает в случае утраты объектом своих изначальных характеристик, в случае повреждения, затопления или иного негативного фактора, которые повлекут за собой рыночный риск. Второй риск наступает при обращении своих прав третьими лицами на предмет залога, вследствие несовершенства нашего законодательства.

В России специфика рисков ипотечного кредитования заключается в том, что большая часть объектов недвижимости, строящаяся по ипотечным программам, не заканчивалась в оговоренные в контракте сроки. Риски, связанные с незаконченными к сроку объектами тут же перекладывались с заемщика на банк.

Рынок ипотечных кредитов в России относительно молодой, но он бурно развивается. С помощью различных ипотечных программ («назначь свою ставку», «год без забот», «Кредит без первоначального взноса», «6,5%», «семейная ипотека», «дальневосточная ипотека») государство стимулирует спрос граждан и развивает строительный рынок.

Могут получить субсидии государства для строительства и покупки недвижимости молодые семьи, признанные нуждающимися в жилье. Государство оплатит 30% (или 35% для семей с деть-

ми) от затрат на приобретение. В программе участвуют семьи где оба супруга моложе 35 лет и имеют достаточный доход для приобретения квартиры после получения субсидии.

Для военных существует отдельная ипотечная программа. Если человек является гражданином РФ, служит по контракту и состоит в специальном реестре участников программы, то в этом случае за служащего долг будет выплачивать государство. По этой программе можно приобрести готовое или строящееся жилье в любой точке России.

Для фельдшеров, врачей, учителей и молодых ученых существует программа «Соципотека». Государство по этой программе оплачивает 50% стоимости жилья, а оставшиеся 50% в течение срока кредита.

Несмотря на предпринимаемые меры в сфере ипотечного кредитования в России, в настоящее время все еще существует ряд проблем в данном направлении.

Сегодня рынок насыщен ипотечным кредитованием из-за продления льготной государственной программы. Повышенный спрос на первичное жилье увеличивает рост цен на недвижимость, тем самым уменьшая потенциальную выгоду заемщика от понижения ставок. Более того, условия льготной ипотеки привлекают на рынок граждан, не готовых к долгосрочным обязательствам из-за своего финансового положения.

Согласно представленным данным сайта Банка России, с 2018 г. по 2021 г. общая задолженность у населения по ипотеке выросла на 14,497 млн. руб., что является основной проблемой ипотечного кредитования в России [1].

Если по решению Банка России поднимется ключевая ставка, то ипотечные кредиты подорожают и некоторые потенциальные покупатели откажутся от займов, а для определенной части населения они станут вообще недоступными.

Средневзвешенная ставка по ипотечному кредитованию в 2022 году может достичь 7%, прогнозирует Минэкономразвития. А резкое снижение ставки, безусловно, вызовет рост цен на недвижимость.

Уровень ставок по кредитам на первичном рынке остается примерно на 2 пункта ниже, чем на вторичном

рынке. При этом высокий спрос ипотечного кредитования на вторичном рынке: в общем объеме ипотечного жилищного кредитования 71,7% всех выдач приходится на покупку готового жилья.

У рынка ипотечного кредитования в России большой нереализованный потенциал, однако, в дальнейшем возможно замедление роста ипотечного кредитования из-за низких доходов населения. Также, существуют риски, связанные с низкой финансовой грамотностью населения, которое просто не может объективно оценить свои возможности. По этой причине возникает риск столкновения с большим числом неплатежей. Решить которую можно с помощью понижения ставок по кредитам, что делает их более доступными.

Большое влияние на ипотечное кредитование оказывает достаточно высокий уровень инфляции, который обгоняет темпы роста доходов населения. Инфляция провоцирует отток вкладчиков, так как процент по вкладам не спасает от обесценивания денег, и многие клиенты банков вкладываются в другие финансовые инструменты.

Более того из-за ограниченного числа фирм-застройщиков на самом рынке жилья существуют проблемы, связанные с его монополизацией. Между ними отсутствует настоящая конкуренция, и в итоге их клиенты сталкиваются с искусственно завышенными ценами на недвижимость и с более высокой ипотечной нагрузкой. Эту проблему сможет решить появление новых компаний на строительном рынке, а также антимонопольная политика, проводимая государством.

Также не стоит забывать, что ипотека доступна далеко не всем слоям населения, несмотря на поддержку со стороны государства. В 2021 году средняя зарплата по регионам составила около 32 тысяч рублей. Учитывая, что для оформления ипотеки необходимо внести 15-20% стоимости жилья, накопить на первый взнос человеку с таким доходом может быть проблематично.

Большое влияние на ипотечное кредитование оказывает и внешнеполитическая ситуация. Зависимость экономики России от экспорта нефтегазового сырья, а также санкции, вводимые другими государствами, влияют на курс рубля

и доходы россиян. Для регулирования курса валюты Банк России повышает ключевую ставку, при этом вынуждая банки увеличить ставки по кредитам и ипотекам, что повышает нагрузку на заемщиков.

В настоящий момент, самой важной проблемой, препятствующей развитию ипотечного рынка в России, является недоступность кредитов для граждан. У 60% россиян нет финансовой подушки и накоплений, позволяющих им нести ипотечное бремя.

Если обратиться к опыту зарубежных стран, то мы видим, что ипотечный рынок наиболее развит в странах, где установлены низкие ставки по кредитам. Таким образом, займы становятся доступнее более широкому кругу людей. В США банки лояльны к своим клиентам и предоставляют выгодные условия кредитования. Это связано с высокой конкуренцией на кредитном рынке и с развитой строительной отраслью. Развитие и стимулирование строительства недвижимости в России приведет к снижению цен на рынке жилья и к появлению большего числа организаций, предоставляющих ипотечные займы. За счет конкуренции ставки процентов будут снижены, а за счет снижения цен на жилье, кредитное бремя станет не таким тяжелым [3].

Второй проблемой, которая связана с низкой финансовой грамотностью населения, является риск невыплаты со стороны заемщика. Банки стремятся выдать ипотеку под наибольший процент, чтобы минимизировать риски. Для решения этой проблемы, можно использовать опыт Италии, где банки очень часто прибегают к услугам страховых компаний. При создании условий, в которых банки смогут удостовериться в том, что даже в случае неплатежа потери будут минимальны, ставки по кредитам будут снижены [3].

Еще одной проблемой ипотечного кредитования в России является неравномерное распределение спроса на недвижимость между субъектами. Россия – страна с множеством регионов, которые отличаются по уровню социально-экономического развития. Во многих регионах ипотечные кредиты не востребованы, а в крупных городах высокий

спрос на жилье провоцирует завышение цен и снижение его доступности [4].

Ипотечное кредитование оказалось менее подвержено пандемии (реструктурировано 3,1% задолженности), в том числе благодаря своевременному запуску государственной программы по субсидированию процентной ставки до 6,5% годовых.

Несмотря на реализацию антикризисных мер, переход финансирования жилищного строительства на новую модель, обеспечивающую полную государственную гарантию для граждан, вкладывающих свои деньги в жилье на стадии строительства, фактически состоялся. В декабре 2020 г. объем жилья, строящегося с использованием счетов эскроу, превысил объем жилья, строящегося по старым правилам. Переход жилищного строительства на проектное финансирование позволил избежать проблемы обманутых дольщиков даже в самые тяжелые месяцы периода самоизоляции, когда строительство и продажи жилья во многих регионах России фактически остановились. В итоге с начала реформы ни разу не было зафиксировано проблемных ситуаций с использованием счетов эскроу. [5]

Новый механизм расчетов выстроен таким образом, что средства за купленную квартиру вносятся на счет после регистрации договора участия в долевом строительстве и замораживаются на нем до момента регистрации права собственности на первую квартиру в построенном доме. В случае возникновения у застройщика проблем с завершением строительства дома покупатель всегда может рассчитывать на возврат уплаченной суммы. Новый вариант расчетов сделал невозможными ситуации, когда дольщик, заплатив девелоперу полную стоимость квартиры, в случае замораживания строительства остается и без денег, и без квартиры.

Застройщикам проектное финансирование на строительство жилых домов выдают банки. Счета эскроу открываются в том же банке, который кредитует проект. Поэтому средства на эскроу являются источником дешевого фондирования по кредитам девелоперам, а успешные продажи квартир на эта-

пе строительства позволяют девелоперу снизить процент по кредиту.

В начале ноября истекшего года вступил в силу Федеральный закон от 09.11.2020 г. № 368-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации». Данным законом был урегулирован основной вопрос налогообложения для застройщиков долевого строительства – возможность признания средств на эскроу-счетах целевым финансированием. Это позволяет исключать из налоговой базы средства, поступившие на счета эскроу, оплачивая налог только за величину превышения средств, полученных от дольщика, над затратами по строительству объекта долевого строительства, переданного этому дольщику по акту.

Следовательно, привлечение банковского финансирования при эскроу-счетах позволяет максимально стабилизировать финансирование строительства (что уже успешно применяется в Европе), и, соответственно, обеспечить процесс строительства без задержек и замедлений.

По опыту многих стран мы видим, что первоначальный эффект от повышения доступности ипотечного финансирования за счет снижения уровня процентных ставок в конечном итоге часто приводит к обратному эффекту: снижению ценовой доступности жилья. Поэтому основной задачей, способствующей увеличению доступности жилья, должно стать обеспечение высокого и устойчивого роста реальных доходов населения, сопоставимого с ростом цен на жилье.

Таким образом, ипотека – не только возможность для малообеспеченных слоев населения получить качественное и комфортное жилье, но и финансовый инструмент, стимулирующий экономические процессы, движение денег между экономическими агентами и развитие строительной отрасли.

Ипотечное кредитование сегодня является одним из наиболее эффективных инструментов решения многих важных социальных, экономических и правовых проблем, существующих в нашей стране. Однако, по мнению многих экспертов, в экономической части ипотечное кредитование, наряду с большими пер-

спективами, имеет и серьезные проблемы. Можно выделить ряд проблем современной российской кредитной системы: высокие темпы инфляции, монополизация рынка недвижимости, недоступность ипотеки для наименее обеспеченных слоев населения, разница в уровне спроса по регионам и нестабильность внешнеполитической ситуации [6].

Процесс развития рынка ипотечного кредитования далек от завершения, более того лишь в последнее время стало уделяться внимание факторам, обязательным для формирования и поддержания его в общественном самосознании на должном уровне принята концепция единой системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования в России, формируется соответствующая

законодательная база, ставится вопрос о повышении уровня финансовой и юридической грамотности населения и т.д. Следовательно, дальнейшее развитие института ипотеки в России невозможно без целенаправленного воздействия на совершенствование инфраструктуры ипотечного рынка, совершенствования правовой базы, переосмысления финансовых взаимоотношений и формирования степени ответственности за принятые решения.

В связи с этим необходимы совместные усилия государственных органов, регулирующих российский ипотечный рынок и ипотечных институтов, направленные на реализацию единой комплексной программы развития рынка ипотеки и внутрирыночных институтов.

Библиографический список

1. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 20.12.2021).
2. Назарчук Н.П. Проблемы ипотеки сегодня и возникающие риски // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2015. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-ipoteki-segodnya-i-voznikayushchieriski/viewer> (дата обращения: 20.12.2021).
3. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. М.: Юридический центр, 2015. 347 с.
4. Бузуртанова Л.В., Бекботова Л.А. Специфические особенности экономико-пространственного развития муниципальных районов // Управленческий учет. 2020. № 4. С. 14-18.
5. Проблемы ипотечного кредитования. [Электронный ресурс]. URL: https://www.banki.ru/wikibank/problemyi_ipotechnogo_kreditovaniya/ (дата обращения: 20.12.2021).
6. Основные проблемы ипотечного кредитования в России и пути их решения. [Электронный ресурс]. URL: <https://ipotekaved.ru/v-rossii/problemyipotechnogo-kreditovaniya.htm> (дата обращения: 20.12.2021).