

УДК 338

¹*Н.И. Баирова*, ²*С.-Ц.Ю. Малугина*, ¹*С.Н. Марсунов*, ¹*А.В. Санзыров*, ³*Б.С. Болдырев*

¹Калмыцкий государственный университет имени Б.Б. Городовикова, г. Элиста,
email: bairova@yandex.ru

²ФГБОУ ВО «Астраханский государственный университет им. В.Н. Татищева»,
г. Астрахань, email: syantsag.malugina@bk.ru

³Финансовый университет при правительстве Российской Федерации, г. Москва,
email: 221138@edu.fa.ru

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ КАЛМЫКИЯ: СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ С РЕГИОНАМИ ЮФО

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, жилищное кредитование.

В статье проводится с помощью инструментов сравнительного анализа исследование рынка ипотечного жилищного кредитования в Республике Калмыкия с регионами ЮФО. Ипотечное жилищное кредитование в последние годы играет все большее значение в социально-экономическом развитии страны. С одной стороны, оно является одним из важнейших инструментов решения проблемы обеспечения граждан жильем, с другой – может выступать источником финансирования строительной отрасли, являясь при этом мощным фактором экономического роста.

¹*N.I. Bairova*, ²*X.T. Yu. Malugina*, ¹*S.N. Marsunov*, ¹*A.V. Sanzyrov*, ³*B.S. Boldyrev*

¹Kalmyk State University named after B.B. Gorodovikov, Elista, email: bairova@yandex.ru

²Astrakhan State University named after V.N. Tatishchev, Astrakhan,
email: syantsag.malugina@bk.ru

³Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow,
email: 221138@edu.fa.ru

RESEARCH OF THE MARKET OF MORTGAGE HOUSING LENDING IN THE REPUBLIC OF KALMYKIA: A COMPARATIVE ANALYSIS WITH THE REGIONS OF THE SOUTH FOOD

Keywords: mortgage, mortgage lending, housing lending.

The article uses comparative analysis tools to study the housing mortgage lending market in the Republic of Kalmykia with the regions of the Southern Federal District. Mortgage housing lending has been playing an increasing role in the socio-economic development of the country in recent years. On the one hand, it is one of the most important tools for solving the problem of providing citizens with housing, on the other hand, it can act as a source of financing for the construction industry, while being a powerful factor of economic growth.

Как известно ипотека – это вид кредитования, используемый для покупки недвижимости при непосредственном участии кредитора и заемщика, где последний соглашается выплачивать кредитору в течение оговоренном договором времени, как правило, состоящее в серии регулярных платежей, которые делятся на основную сумму и проценты. До окончания выплат, это имущество служит залогом для обеспечения кредита.

Ипотека с юридической точки зрения выступает как залог недвижимого имущества. При этом имущество является

собственностью должника. Однако кредитор при нарушении обязательств по внесению денежных средств должником имеет право реализовать заложенную ему недвижимость. Таким образом, займодавец возвращает средства переданных должнику денежных средств. Основные положения, регулирующие предоставление ипотечного кредита, закреплены Федеральным законом № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», устанавливающий условия предоставления и возврата ипотечного кредита, прав и обязанности залогодателя и залогодержателя [1].

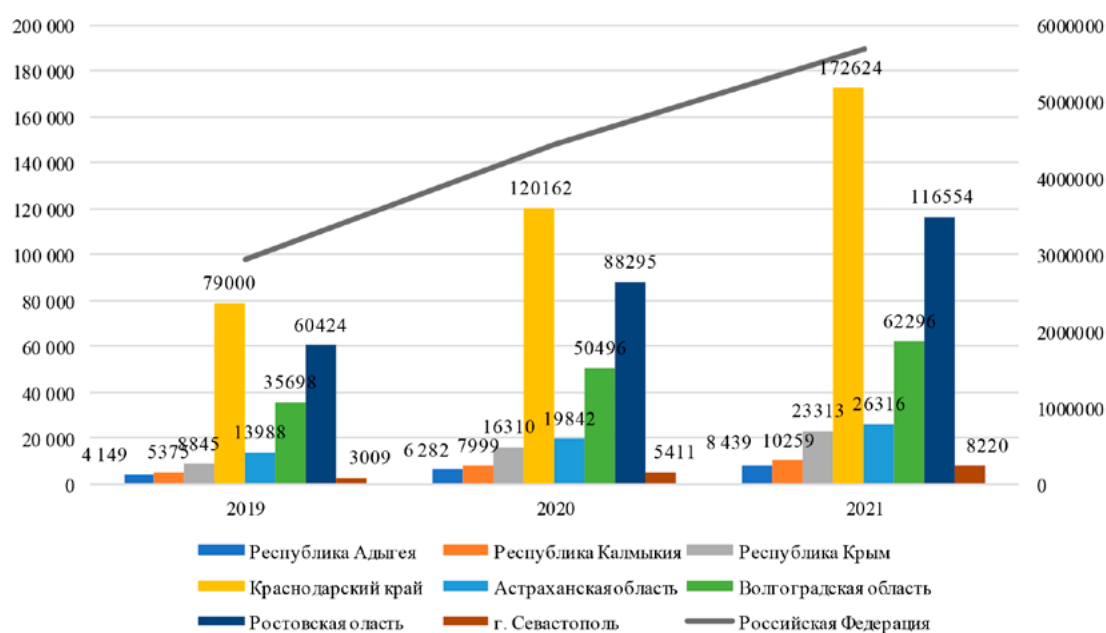


Рис. 1. Объем ипотечных жилищных кредитов в рублях, предоставленных физическим лицам-резидентам, млн руб.

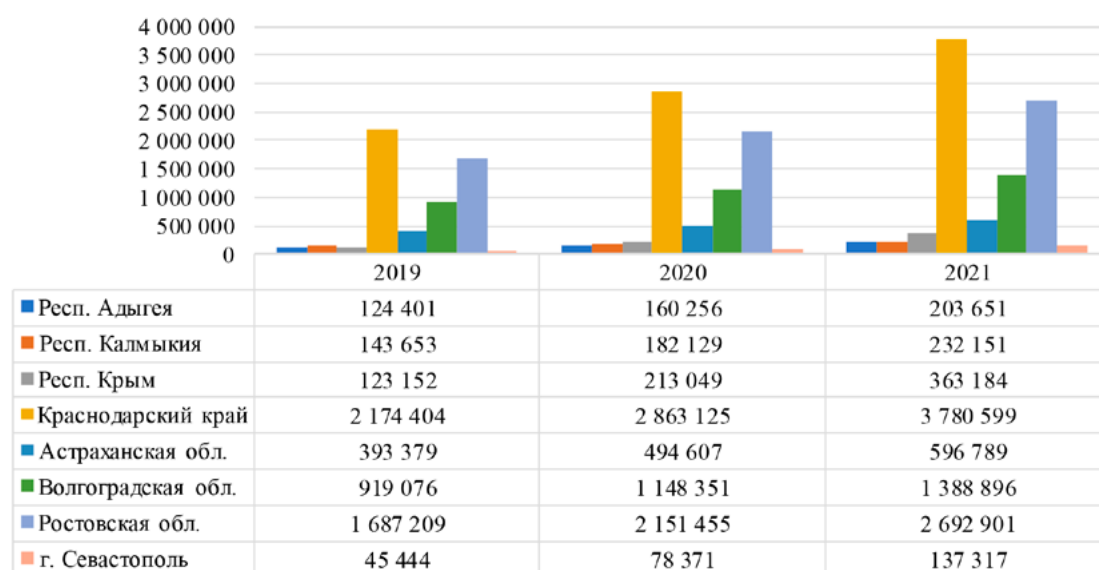


Рис. 2. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам, млн. руб.

Банки охотно выдают ипотечные кредиты и с большим шансом одобрения. Не последнюю роль играет наличие залога – покупаемого жилья. Кредитор уверен в том, что понесет минимальные риски, даже если заемщик попадет в сложные финансовые обстоятельства [2, с. 33].

Планомерное увеличение объема ипотечных жилищных кредитов в рублях, представленных физическим лицам-резидентам, связано с понижением ипотечной ставки в 2020 году. Весной 2020 г. была внедрена Программа льготной ипотеки «Господдержка 2020» в целях поддерж-

ки сегмента первичной недвижимости и населения в условиях распространения корона вирусной инфекции, предоставила всем желающим возможность приобрести новое жилье в строящемся доме в ипотеку по банковской процентной ставке не более 6,5% годовых.

За последние 3 года общее количество ипотечных жилищных кредитов в Южно-Федеральном округе, предоставленных физическим лицам-резидентам, возросло в 2021 году по сравнению с 2019 годом в несколько раз. Так за весь рассматриваемый период больше всего ипотечных жилищных кредитов было оформлено в Краснодарском крае, а меньше всего в городе Севастополь. Это так же можно связать с уменьшением банковской ставки по проценту

на ипотеку в 2020 году. Практически во всех республиках Южно-Федерального округа замечен плавный рост средневзвешенных сроков по ипотечным жилищным кредитам. И только в Республике Калмыкия в 2021 году по сравнению с 2020 он снизился, но уже в 2022 пришел к средней цифре по ЮФО.

С каждым годом наблюдается увеличение задолженностей по ипотеке среди населения Южного Федерального округа, что может быть обусловлено низкими зарплатами в данных регионах (рис. 2).

По результатам данных на 2022 год лучшим банком по объему ипотечного кредитования населения является Сбербанк – 6 589,8 млрд. руб. Что превышает сумму оборота за аналогичный период в 2021 году на 1 514,8 млрд. руб.

Таблица 1

Топ-20 ипотечных банков» Финансового института развития в жилищной сфере

№	Банк	Портфель на 01.02.2022			Портфель на 01.02.2021	Прирост портфеля к 01.02.2021
		млрд руб.	в т.ч. секьюритизировано млрд руб.		млрд руб.	%
			собственная	Через ДОМРФ		
1	Сбербанк	6 589,8	-	144,6	5 075,0	+29,8
2	ВТБ	2 659,5	-	449,1	2 000,1	+33,0
3	ДОМ.РФ	1 076,5	10,3	95,6	863,9	+24,6
4	Альфа-Банк	426,2	-	-	236,9	+79,9
5	Газпромбанк	404,3	-	84,6	400,6	+0,9
6	Россельхозбанк	382,9	-	-	360,9	+6,1
7	ФК Открытие	321,2	-	-	247,9	+29,5
8	Росбанк	311,8	22,5	9,3	270,0	+15,5
9	Промсвязьбанк	253,4	-	-	215,0	+17,9
10	Райффайзенбанк	162,8	-	0,9	150,5	+8,2
11	Совкомбанк	159,9	-	-	83,3	+92,1
12	АК Барс	120,5	-	-	96,6	+24,6
13	Абсолют Банк	108,5	2,2	9,8	89,4	+21,4
14	Уралсиб	108,4	-	-	90,6	+19,6
15	Банк Санкт-Петербург	87,7	1,9	-	80,3	+9,2
16	ЮниКредит Банк	71,5	-	-	64,1	+11,5
17	Московский Кредитный Банк	70,0	-	-	37,9	+84,7
18	БГ ТКБ	63,3	-	-	56,9	+11,1
19	РНКБ	52,2	-	-	31,7	+64,7
20	Банк Центр-инвест	46,5	-	-	41,7	+11,5

Таблица 2

Программы ипотечного кредитования

Банк	Виды программ:	Минимальный взнос %	Процентная ставка	Срок	Сумма кредита
Банк ДОМ.РФ	Семейная ипотека	от 15%	от 5,1%	до 30 лет	до 12 млн. руб.
	Льготная ипотека	от 15%	от 8,1%		до 12 млн. руб.
	Ипотека для IT-специалистов	от 15 %	от 4,3%		до 18 млн. руб.
	Квартира в новостройке	от 10%	от 11,3%		до 50 млн. руб.
	Готовое жилье	от 10%	от 11,7%		до 50 млн. руб.
	Строительство жилого дома	от 20%	от 13,5%		до 30 млн. руб.
СберБанк	Ипотека на вторичное жилье	от 20%	от 13,9%	до 30 лет	до 100 млн. руб.
	Новостройки	от 20%	от 13,9%		до 100 млн. руб.
	Семейная ипотека	от 15%	от 5,7%		до 6 млн. руб.
	Ипотека с господдержкой	от 15%	от 8,7%		до 6 млн. руб.
РоссельхозБанк	Ипотека с господдержкой	от 15%	от 8,4%	до 30 лет	до 12 млн. руб.
	Сельская ипотека	от 10%	от 3%	до 25 лет	до 5 млн. руб.
	Молодая семья	от 0%	от 15,49%	до 30 лет	до 60 млн. руб.

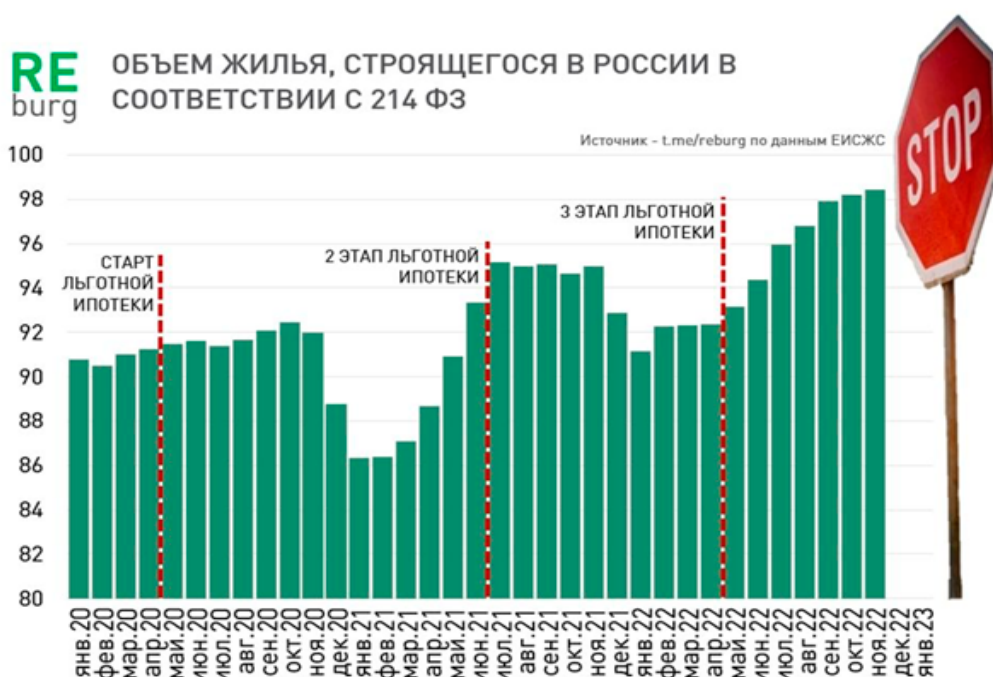


Рис. 3. Объем жилья, строящегося в России в соответствии с 214 ФЗ

По данным таблицы 2 можно сделать вывод о том, что из всех банков, предоставляющих ипотечные программы, самую высокую процентную ставку имеет РоссельхозБанк по программе «Молодая семья», но самую низкую по программе «Сельская ипотека».

Что касается сроков ипотечно-го кредитования, он во всех банках одинаков. При этом самую большую сумму на приобретение жилья предлагает СберБанк. Самый низкий процент первоначального взноса имеет РоссельхозБанк.

Таким образом, основные факторы, влияющие на ставку по ипотеке:

- Первоначальный взнос. Чем больше своих денег, тем кредит может быть дешевле.

- Сумма кредита. При больших суммах банки порой делают скидки.

- Официальное трудоустройство и подтверждение дохода справкой 2НДФЛ. За иные не подтвержденные доходы ставку обычно повышают.

- Зарплатный проект работодателя. Для «своих» в банках почти всегда есть скидка к ставке.

- Кредитная история. Если были проблемы, то придется идти к «лояльному» кредитору, а это стоит дороже.

- Предмет залога. За нестандартные объекты (например, частные дома) банки накидывают ставку. За новостройки сейчас дают ставки ниже (что само по себе в целом выглядит странно, но такое время).

- Льготная категория. Если вы относитесь к определенной категории вам могут дать низкую ставку или скидку (Семейная ипотека, Молодая семья, житель Дальнего востока и тп). Кстати, местная администрация может дать компенсацию по процентам, если вы льготник.

- Наличие страховки. Во многих случаях, если не страхуете личное здоровье, ставку увеличат минимум на 0,7%. Но не везде. Заметный рост рыночного предложения начался лишь в 2022 году благодаря реализации программы по льготной ипотеке.

Объемы строящегося жилья выросли на 8%. Доля ипотеки в сделках с новостройками во многих городах за последние годы дошла до 80-90%.

Ипотечная задолженность по ДДУ увеличилась в 2 раза. Большинство кредитов выдается на 25-30 лет.

При этом цены на жилье с момента запуска программы в отдельных городах выросли в 1,5-2 раза. Хотя темпы роста цен по городам сильно отличаются.

Например, как менялись цены на первичном рынке с апреля 2020 года в таких регионах как:

- Ленинградская область +83%
- Московская область +77%
- Санкт-Петербург +72%
- Новая Москва +66%
- Екатеринбург +57%
- Москва +47%

Таким образом, «льготная ипотека», поддержала рынок новостроек в период пандемии, но не смогла запустить процесс быстрого роста предложения. Экстренные меры поддержки отрасли растянулись на 2,5 года, но не стали инструментом развития.

Однако, несмотря на преимущества этой программы, существуют и ее минусы:

Покупатели берут кредит по меньшей ставке на более дорогое жильё. И в этом кроется большая хитрость. Если взять в кредит более дешёвое жильё по более высокой ставке, то есть два варианта, которые позволяют снизить переплату:

- Можно быстрее расплатиться с банком за счёт внесения досрочных платежей и, соответственно, переплатить меньше процентов.

- Можно в последующем рефинансировать ипотеку, т. е. перезаключить договор с банком на более выгодных процентных условиях.

То есть существуют рецепты, как поступить с процентами по ипотеке, чтобы добиться большей для себя выгоды. Другое дело – стоимость жилья. Если квартира изначально дорогая, то в последующем с этим уже ничего не сделаешь, придётся платить банку 20, а то и 30 лет, а более выгодная ставка при этом если и будет утешением, то довольно слабым. Те семьи, кому не подходят условия программы, находятся в самом ущемлённом положении. Они вынуждены брать кредит по высоким (не льготным) ставкам на жильё, которое взлетело в цене из-за программы льготной ипотеки.



Рис. 4. Соотношение ежемесячного платежа по ипотеке и средней зарплаты, %

Анализируя рейтинг РИА Новости по ипотечным платежам в части того, где в России платежи по ипотеке относительно дохода меньше всего и больше всего (рис. 4), можно отметить, что соотношение ежемесячного платежа по ипотеке и средней зарплаты:

1. Чукотка (26,8%)
2. Магаданская область (29,2%)
3. ЯНАО (30,5%)
4. НАО (32,5%)
5. Мурманская область (35,1%)
- ...
81. Крым (77,9%)
82. Северная Осетия (81,6%)
83. Севастополь (85,1%)
84. Калмыкия (88,5%)
85. Карачаево-Черкесия (94,2%)

В среднем по России соотношение составляет 49,9%, то есть половина зарплаты уходит на погашение ежемесячно ипотечного платежа.

Отдельные регионы реализуют практику ипотечного кредитования, инициируемые их Правительством. В Москве и Московской области реализуются программы «Социальная ипотека» и «Молодая семья». Так, на «Социальную ипотеку» в Московской области в 2023 году выделяют свыше 1,5 млрд рублей.

По программе «Социальная ипотека» участники получают от региона 50% от стоимости жилья в качестве первоначального взноса. В течение 10 лет ежемесячно выплачивается компенсация суммы основного долга – сам получатель платит только проценты по кредиту.

Стать участниками «Социальной ипотеки» могут учителя, воспитатели, молодые учителя, медицинские работники (врачи, средний медицинский персонал: акушеры, фельдшеры, медицинские сестры, рентгенолаборанты), молодые ученые и уникальные специалисты, а также тренеры государственных и муниципальных организаций Московской области.

Основные требования к участникам: наличие российского гражданства; у участника и у членов его семьи не должно быть в собственности жилья в Московской области; трудовой контракт придется заключить на срок не менее 10 лет.

Для участия нужно обращаться в кадровую службу своей организации. По программе можно купить жилье как на вторичном рынке, так и в новостройке. Программа работает с 2016 года.

Целью подпрограммы «Молодая семья» в Московской области является оказание господдержки семьям в улучшении условий жилищных условий.

Принять участие в программе могут:

- молодые россияне без детей либо с одним и более детей;
- молодые семьи, в которых один из супругов не является гражданином РФ, но есть один или более детей;
- неполные многодетные семьи, состоящие из одного молодого родителя гражданина РФ и одного или более детей.

Условия участия:

- Возраст каждого из супругов не должен превышать 35 лет;
- Семья должна иметь место жительства в МО, быть признана нуждающейся и при этом быть способна оплатить расчетную стоимость жилья в части, превышающей размер предоставляемой соцвыплаты.

Перечень документов для участия: заявление, копии документов, удостоверяющих личность, выписка из домовой книги, свидетельство о браке, решение о признании семьи нуждающейся и т. д.

Для участия в программе нужно обратиться в МФЦ либо в уполномоченный орган местного самоуправления.

Соцработники Краснодарского края могут получить 1 млн рублей для покупки жилья. Субсидию можно использовать в качестве первоначального взноса по ипотеке.

Право на выплату получают работники социальной сферы, которые не имеют собственного жилья, либо имеют в собственности жилплощадь не более 10 кв метров на человека. Граждане, получившие субсидию, обязуются проработать следующие 5 лет по своей специальности. В 2023 году такую поддержку должны получить ещё 900 человек.

В Краснодарском крае краевая Ассоциация цифрового развития совместно с администрацией региона начинали проработку вопроса по субсидированию ИТ-ипотеки.

В Оренбургской области молодые семьи ИТ-специалистов смогут получить социальную выплату на ипотеку. Субсидия предоставляется при получении кредита на покупку жилья в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем

молодых семей в Оренбургской области». Это означает, что семья должна быть признана нуждающейся в улучшении жилищных условий, при этом хотя бы один супругов должен работать в ИТ-отрасли.

Выплату можно использовать в качестве первоначального взноса по ипотеке. Есть нюанс – нужно будет получить ходатайство от Минцифры Оренбургской области о включении молодой семьи в категорию семей ИТ-специалистов. Такой документ начнут выдавать с января 2023 года.

На рынке ипотечного кредитования Республики Калмыкия действует небольшое количество кредитных учреждений по партнерским программам, позволяющие получить кредиты на льготных условиях. Региональным оператором от АИЖК является Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Калмыкия», направления деятельности которого продемонстрированы на рисунке 5.

Анализируя данные таблицы 3, в которой представлена система жилищного кредитования в Республике Калмыкия, видно, что наибольший объем выданных ипотечных жилищных кредитов замечен в 2021г., составивший 232 151 млн. руб., что больше, чем в 2019 и 2020гг. на 88 498 млн. руб. (61,61%) и 50 022 млн. руб. (27,05%) соответственно.

Сложившаяся ситуация объясняется общероссийскими тенденциями, вызванными понижением процентной ставки и увеличением среднедушевого дохода в целом по республике с 18456 руб. в 2019г. до 20958 руб. в 2021г.

Сравнивая уровень выдачи ипотечных кредитов в общероссийском объеме, удельный вес Калмыкии очень низок, так в 2021 году она составила 0,18 %.

В среднем за последние три года объем выданных кредитов на приобретение жилья в ипотеку составил 2587 тыс. руб., что свидетельствует о возможном приобретении квартиры, не более двух комнат, на вторичном рынке, причем в домах, построенных в 1960–1980-е гг., или однокомнатную квартиру в новостройках с квадратной площадью не более 50 кв. метров.

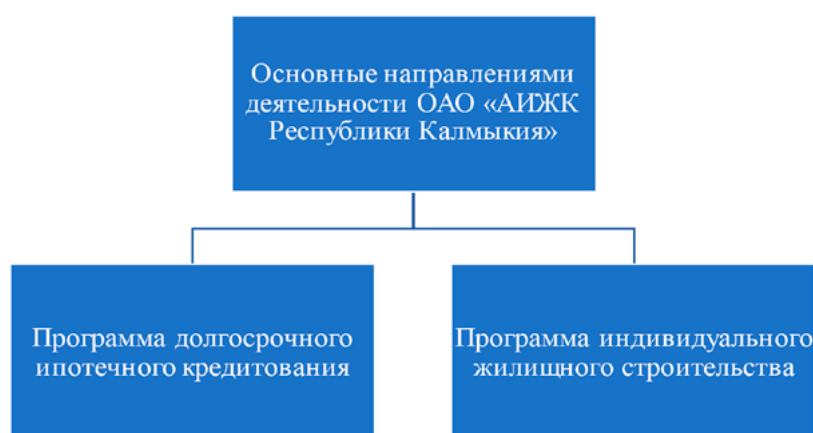


Рис. 5. Основные направления деятельности ОАО «АИЖК Республики Калмыкия»

Таблица 3

Основные показатели развития системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Калмыкия

Показатель	2019	2020	2021
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	5 375	7 999	10 259
Объем задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам, млн руб.	143 653	182 129	232 151
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте, млн руб.	0	0	0
Доля региона в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов, %	0,18	0,17	0,18
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, тыс. руб.	2246	2506	3009
Задолженность по выданным ипотечным жилищным кредитам к ВВП, %	161,5	290,6	288,2
Задолженность по выданным ипотечным жилищным кредитам на душу населения, руб. / чел.	529820	674591	867024
Среднедушевой доход населения, накопленным итогом с начала года, руб.	18456	19811	20958

Несмотря на низкий удельный вес выданных ипотечных кредитов в общероссийском масштабе, Республика Калмыкия отличается высокой их задолженностью уровню ВВП на душу населения за 2020-2021гг., что соответственно

в 2,9 и в 2,8 раза превышает задолженность по выданным ипотечным жилищным кредитам за этот же период – 674591 и 867024 руб./чел. соответственно.

По количеству выданных объемов по ипотечному жилищному кредито-

ванию в Республике Калмыкия в 2019-2021гг. наибольший объем был выдан в 2021 году в количестве 142 ед., что почти в 8 раз превышает объемы кредитов, выданных в 2019г. (таблица 4).

Лидером среди банковских учреждений Республики является Калмыцкое отделение 8579 ПАО «Сбербанк», на долю которого приходится от 88,9% в 2019 году до 96,5% в 2021 году.

Остальные участники банковской деятельности не являются активными по выдаче кредитов на ипотечное жилищное кредитование, и в совокупности за 2021 год не превышают и 4 %. Калмыцкий региональный филиал ОАО «Россельхозбанк» демонстрирует отрицательную низкую динамику.

Нужно отметить, что ПАО «Сбербанк» является самым успешным участником рынка ипотечного жилищного кредитования, причем они выдаются на льготных условиях, в том числе независимо от места вашего проживания. Главное требование – постоянная или временная прописка в любом регионе России.

В продолжение анализа предыдущей таблицы, мы видим, что суммарное выражение подтверждает сумму выданных кредитов в натуральных единицах. Так, в 2021 году их было выдано на общую сумму 285,62 руб., из них: Калмыцким отделением Сбербанка РФ – 276,74 млн. руб.; Калмыцким региональным филиалом ОАО «Россельхозбанк» – на сумму 0,67 млн. руб. соответственно Калмыцким филиалом ОАО АКБ «Росбанк» – 8,21 млн. руб.

Таблица 4

Количество выданных кредитов по ипотечному жилищному кредитованию в Республике Калмыкия в 2019-2021гг.

Финансовые организации	2019		2020		2021	
	ед.	%	ед.	%	ед.	%
Калмыцкое отделение Сбербанка РФ	16	88,9	181	97,3	137	96,5
Калмыцкий региональный филиал ОАО «Россельхозбанк»	2	11,1	0	0	1	0,7
Операционный офис «Калмыцкий» Южного филиала ПАО «Росбанк»	0	0	5	2,7	4	2,8
Всего	18	100	186	100	142	100

Таблица 5

Сумма выданных ипотечных кредитов по Республике Калмыкия в 2019-2021гг.

	2019		2020		2021	
	млн. руб.	%	млн. руб.	%	млн. руб.	%
Калмыцкое отделение ПАО «Сбербанк России»	23,15	86,9	317,59	97,3	276,74	96,9
Калмыцкий региональный филиал ОАО «Россельхозбанк»	3,48	13,1	0	0	0,67	0,2
Операционный офис «Калмыцкий» Южного филиала ПАО «Росбанк»	0	0	8,92	2,7	8,21	2,9
Всего	26,63	100	326,51	100	285,62	100

Далее, приведем методику оценки качества ипотечного кредитного портфеля в Республике Калмыкия и сведем данные в таблицу 6.

Оценка или анализ ипотечной кредитной политики предполагает изучение двух блоков параметров [4]:

1) Структура выданных ипотечных кредитов и удельный вес ипотечных кредитов в общем объеме ссудного портфеля банка.

Предлагается рассчитать этот показатель по следующей формуле 1:

$$d_{ик} = \frac{ИК}{\sum K} * 100\% \quad (1)$$

где $d_{ик}$ – доля ипотечных кредитов в общем объеме ссудного портфеля банка; IK – сумма выданных ипотечных кредитов;

$\sum K$ – размер ссудного портфеля банка.

2) Динамика ипотечного кредитования (темп роста по сравнению с предыдущим периодом).

Рассчитать этот показатель возможно следующим образом по формуле 2:

$$\Delta_{i/j} = \frac{ИК_i - ИК_j}{ИК_j} * 100\% \quad (2)$$

где $\Delta_{i/j}$ – темп роста ипотечных кредитов в периоде i по сравнению с предыдущим периодом j ;

$ИК_i$ – ипотечные кредиты, выданные на i -й базовый период;

$ИК_j$ – Ипотечные кредиты, выданные за предыдущий сопоставимый период j .

В результате формируется показатель, который показывает, на сколько процентов меняются ипотечные кредиты в ту или иную сторону.

Если результатом является отрицательное значение, то это означает уменьшение скорости объема выданных кредитов в случае, когда фактическая сумма кредитов, выданных за базовый период, окажется меньше той же суммы за предыдущий период, напротив, положительное значение – об увеличении скорости объема выданных кредитов.

3) Соотношение ипотечной ссуды (долгосрочной) и других видов ссуд в ссудном портфеле банка.

Рассчитаем этот показатель по формуле:

$$C_{ик/кр} = \frac{ИК_i}{\sum Kp_i} \quad (3)$$

где $ИК_i$ – объем ипотечной ссуды, выданной в i -м периоде;

• $\sum Kp_i$ – объем выданных потребительских и иных кредитов в ссудном портфеле банка в i -м периоде.

• Поскольку коммерческий банк оказывает поддержку определенному соотношению между долгосрочными и краткосрочными ссудами в своем ссудном портфеле и стремится к перепродаже (рефинансированию) ипотечных ссуд (долгосрочных) с целью повышения ликвидности частных активов. Следовательно, индикатор соотношения размера долгосрочной (ипотеки) и краткосрочной (потребительской и др.) ссуды учитывается показателем работы ипотечного отдела банка.

Этот показатель может характеризовать уровень долгосрочных требований, а также прогнозировать уровень резервов, которые могут быть созданы в случае вероятных убытков по ипотечным кредитам. За 2021 год общая сумма кредитов, выданных банками в Республике Калмыкия составила 503,98 млн. рублей, из них ипотечных кредитов было выдано на общую сумму 285,62 руб., из них: Калмыцкое отделение Сбербанка РФ – 137 кредитов или 96,9% на сумму 276,74 млн. руб.; Калмыцкий региональный филиал ОАО «Россельхозбанк» – 1 кредит на сумму 0,67 млн. руб. и Калмыцкий филиал ОАО АКБ «Росбанк» – 4 ед. на сумму 8,21 млн. руб.

Лидер в рейтинге банков на территории Калмыкии – Сбербанк в 2021 году выдал рекордные в своей истории объемы потребительских, ипотечных и POS-кредитов (POS – Point Of Sale –) вид потребительского кредита, выдаваемый непосредственно в торговых точках.

Пиковые показатели выдач ипотечных кредитов в 2020-2021 годах стали следствием реализации отложенного спроса, введения льготных программ ипотечного кредитования с государственной поддержкой – «Господдержка 2020», «Семейной ипотеке», «Сельской ипотеке», а также снижения общего уровня процентных ставок до исторически минимальных значений.

По результатам проведенного исследования следует заключить, что лидером по ипотечному кредитованию в Южном Федеральном округе является Краснодарский край.

Таблица 6

Сумма выданных кредитов по ипотечному жилищному кредитованию
в Республике Калмыкия в 2019-2021 гг.

Показатели	2019		2020		2021		Темп роста,%
	Млн. руб.	%	Млн. руб.	%	Млн. руб.	%	2021/ 2020
Калмыцкое отделение ПАО «Сбербанк России»							
Всего выдано заем- ных средств	37,62	100	487,85	100	486,79	100	99,7
в т.ч. ипотека	23,15	62,5	317,59	65,1	276,74	56,85	87,13
Калмыцкий региональный филиал ОАО «Россельхозбанк»							
Всего выдано заем- ных средств	5,05	100	2,8	100	1,15	100	41,07
в т.ч. ипотека	3,48	45,05	0	0	0,67	58,1	-
Операционный офис «Калмыцкий» Южного филиала ПАО «Росбанк»							
Всего выдано заем- ных средств	7,6	100	12,0	100	16,04	100	133,67
в т.ч. ипотека	0	0	8,92	74,3	8,21	51,2	92,04



Рис. 6. Проблемы развития рынка ипотечного жилищного кредитования по Республике Калмыкия

В настоящее время ипотечное кредитование играет большую роль в развитии экономики и жизни общества в целом. Также банки стараются всегда идти навстречу клиентам и разрабатывать специальные программы для различных категорий граждан, с учетом их потребностей и возможностей. Поэтому количество видов ипотеки увеличивается, они отличаются не только названиями, но и условиями предоставления, требованиями к заемщику и имуществу, а также характеристиками финансового продукта.

Ипотека во многом похожа на другие кредиты: кредитор дает заемщику определенную сумму денег на определенный срок, и она погашается с процентами. Тем не менее, ипотека также немного отличается от других видов кредитов, потому что ипотека – это кредиты, выданные под залог недвижимости с определенной процентной ставкой.

Проведенный анализ рынка ипотечного жилищного кредитования позволили выявить проблемы в условиях Республики Калмыкия. (рис. 6)

По оценке Сбербанка, сейчас проблемы с обслуживанием долга испытывают более 100 семей. Как следует из обзора финансовой стабильности Министерства экономики Республики Калмыкия, долговая нагрузка местного населения в этом году достигла максимального за всю историю значения в 10,6% от располагаемых доходов, причем всего населения, а не только заемщиков. Пока ситуация со зрелой просрочкой (свыше 90 дней) не вызывает беспокойства у регулятора. Но как показал опрос банков, в марте-апреле зафиксирован рост доли ипотечных кредитов, по которым был пропущен очередной платеж, то есть люди допустили первую просрочку, – с 5,3 до 7,5%, следует из обзора. Данный уровень примерно соответствует картине первых двух месяцев пандемического кризиса. Данные Государственного комитета по статистике, свидетельствуют, что количество реструктуризированных кредитов в апреле 2022 года почти вдвое ниже, чем в этот же месяц 2020-го: 120 против 370 соответственно

по всем видам заимствований. При этом в целом по России наблюдается такая же тенденция, но только в части потребкредитования, из общей картины выделяется только ипотека. Если в целом в апреле 2020-го льготой смогли воспользоваться россияне по 882 кредитам, то в этом году – уже 6001. Тем не менее, несмотря на принятые меры, согласно исследованиям, сейчас позволить себе ипотечный кредит могут не более 60% россиян, даже если ставка по нему будет нулевой.

На основе изучения мнения специалистов, выделены макроэкономические проблемы, снижающие потенциал развития ипотечного кредитования:

- уменьшение платежеспособности населения и его экономической активности;
- недостаточное функционирование внутреннего рынка рефинансирования;
- высокий уровень инфляции;
- ослабление курса национальной валюты;
- высокие цены на недвижимость;
- негативная политическая обстановка;
- недостаточное участие государства в поддержке ипотеки [5, с.9].

Необходимо комплексно подойти к решению этих проблем. Только тогда можно будет повысить доступность ипотеки для населения. Кроме того, коммерческие банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, не должны рассчитывать только на государственные меры. Им следует развивать свои программы самостоятельно. Для этого предлагается уделять больше внимания оценке кредитоспособности заемщиков, поощрять тех из них, которые имеют положительную кредитную историю [3, с. 398].

Таким образом, ипотечное кредитование является неотъемлемой частью процесса покупки жилья для большинства жителей Республики Калмыкия. Несмотря на то, что различные государственные программы позволяют большему количеству людей претендовать на ипотеку и воплотить свою мечту о домовладении в реальность, в регионе есть ряд проблем, тормозящих развитие рынка ипотечного жилищного кредитования.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Электронный ресурс]. URL: <http://base.garant.ru>. (дата обращения 25.10.2022).
2. Ахмедова Н.К. Льготная ипотека 2022 – новые условия // Вестник научной мысли. 2022. №4. С. 32-36.
3. Козлова Д.В., Никитина Е.С. Доступность ипотеки в современных российских реалиях // Актуальные вопросы современной экономики. 2021. № 1. С. 392-398.
4. Мицкевич А. Методика анализа условий ипотечного кредитования с позиций заемщика // Корпоративные стратегии. 2012. № 29 (9445) [Электронный ресурс]. URL: <https://www.eg-online.ru/article/182245/> (дата обращения 12.11.2022).
5. Никитина Е.С., Грибанская Е.Э. Метапредметные связи в процессе освоения научной терминологии // Организация учебной и воспитательной работы в вузе. 2017. № 6. С. 324.