

## **Содержание:**

# **ВВЕДЕНИЕ**

Для современной России вопрос эффективного функционирования рынка ипотечного кредитования в условиях введения нового механизма финансирования жилищного строительства в России приобретает особое значение.

Институт ипотеки был известен еще римскому праву, но особенно важное значение он приобрел в странах с развитой рыночной экономикой. Залог недвижимости является наиболее надежным способом обеспечения надлежащего исполнения обязательств, поскольку недвижимость обладает высокой стоимостью и считается самым эффективным способом вложения капитала, так как цена на нее не подвержена значительным и непредсказуемым колебаниям. Кроме того, ипотека имеет большое значение для развития системы жилищного кредитования и, следовательно, для решения жилищных проблем в Российской Федерации.

С момента введения в российское законодательство понятия "ипотека" прошло более пятнадцати лет, а с момента внедрения единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество - уже более десяти. Появление рынка недвижимости в связи с введением в современной России нового правопорядка, в том числе с развитием институтов частного права, появление национальных проектов по формированию рынка доступного жилья вызвали бум на рынке ипотечного кредитования, особенно в сфере кредитования жилой недвижимости. Изменение законодательства, как специального законодательства об ипотеке, так и специального законодательства в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в связи с необходимостью решения практических проблем осуществлялось достаточно быстро и хаотично.

Актуальность темы курсовой работы определена тем, что одним из распространенных способов приобретения жилья стала покупка с использованием заемных денежных средств. В этом случае покупатель заключает с банком кредитный договор, а полученные денежные средства перечисляются продавцу в счет договора купли-продажи квартиры.

Основной целью работы выступает анализ рынка ипотечного кредитования и его роль в экономике России.

Задачами для реализации указанной цели выступают:

1. Раскрыть сущность ипотечного кредитования и его роль в экономике ;
2. Рассмотреть понятие рынка ипотечного кредитования и его элементы ;
3. Рассмотреть правовую основу ипотечного кредитования;
4. Рассмотреть особенности зарождения и развития ипотечного кредитования в России ;
5. Проанализировать состояние российского рынка ипотечного кредитования на современном этапе;
6. Рассмотреть основные программы ипотечного кредитования в России;
7. Рассмотреть проблемы ипотечного кредитования и возможные пути их решения.

Объектом изучения выступают общественные отношения, регулирующие ипотеку в гражданском праве, предметом – ипотечное кредитование в РФ.

Методология и методика исследования основывается на общенаучных методах, таких как диалектический, логический, функциональный и частно-научных методах: конкретно-социологический, сравнительно-правовой, формально-юридический, исторический.

Информационную базу проведенного исследования составили статистические данные Федеральной службы государственной статистики, Центрального банка Российской Федерации, ДОМ РФ, информационно-аналитического портала "РУСИПОТЕКА", Правительства Российской Федерации и др.

## **ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

### **1.1 Сущность ипотечного кредитования и его роль в экономике**

Ипотечное жилищное кредитование - это универсальный институт, который получил широкое развитие в государствах с рыночной экономикой и используется государством при реализации стратегической социально-экономической политики государства.

Развитие ипотечного кредитования в жилищной сфере способствует формированию конкурентоспособной экономической среды, ее модернизации и стабилизации, снижению инфляционных тенденций и социальной напряженности благодаря повышению доступности жилья для значительной части населения, а также стимулированию жилищного строительства, включая смежные с ним отрасли экономики, стабилизации банковской и финансовой системы, а также активизированию инвестиционных процессов и позитивных тенденций на рынке капиталов.

Широкомасштабное использование, уникальность и значимость ипотечного жилищного кредитования определяют внимание большого числа специалистов к изучению исследуемой формы кредитных отношений.

В научной литературе в то же время не уделяется должного внимания теоретическому исследованию самой сущности ипотечного кредита в качестве экономической категории и основаниям его реализации на практике.

Несмотря на уникальность и значимость данной формы кредитных взаимоотношений, не выработан общий подход к установлению ее функций и содержания, а также не является установленной взаимосвязь понятий "ипотечное кредитование" и "ипотечный кредит".

Прежде чем раскрывать содержание этих понятий, а также особенностей их организации, обратимся к анализу позиций ученых и исследователей по данному вопросу.

## Таблица 1

### Анализ позиции ученых

Автор	Определение, точка зрения
Павлова И.В.	Ипотечный жилищный кредит рассматривается как передача кредитором ссуженной им стоимости заемщику с условием возвратности, а также в интересах реализовать потребности заемщика средств для приобретения жилья с предоставлением этого жилья в залог

- Г.Н. Белоглазова В качестве ипотечного кредита принимает кредит, который обеспечен залогом недвижимости
- Райзберг Б.А,  
Лозовский Л.Ш.,  
Стародубцева  
Е.Б. Ипотечный кредит рассматривается в качестве долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества: земли, жилых и производственных зданий и сооружений
- Логинов М.П. Ипотечный жилищный кредит рассматривается как отношения, которые имеют цель приобрести жилье в процессе предоставления и получения кредитов и займов, обеспечены залогом жилого недвижимого имущества, исполнения договорных обязательств субъектами системы ипотечного жилищного кредитования, а при необходимости обращения взыскания на сам предмет залога вплоть до его реализации
- Разумовой И.А. Ипотечное жилищное кредитование - это отношения в смысле доходной динамики стоимости в области финансирования недвижимости, которое предоставляется в долгосрочный заем с залогом земли, иного объекта недвижимого имущества либо имущественных прав при сохранении за залогодателем прав пользования и владения имуществом на принципах возвратности, срочности, платности, дифференциации
- Горемыкин В.А. Ипотечное кредитование – это процесс выдачи (или получения) под залог недвижимого имущества долгосрочной ссуды. Включает: непосредственные кредитные отношения; систему операций по привлечению финансовых ресурсов с рынка капиталов; рефинансирование кредитных средств при обеспечении в виде права требования; сделки на рынке недвижимого имущества

Каменецкий М.И.,  
Донцова Л.В. и  
Печатников С.М.

Жилищное ипотечное кредитование – это долгосрочный, обеспеченный жилой недвижимостью финансово-кредитный (т.е. долговой) инструмент, который позволяет получать желаемый уровень действующих жилищных услуг и выгод от них, обеспечиваемых жилищным фондом под доходы будущих периодов от данного вида деятельности

Большая часть авторов научных работ в данной сфере рассматривают понятия "ипотечное кредитование" и "ипотечный кредит" в качестве идентичных, определяя их чаще всего в качестве долгосрочного ссуживания средств, осуществляемого под залог недвижимости для цели приобретения жилья.

Ипотечный кредит следует, рассматривать в качестве экономической категории, содержанием которой являются экономические отношения относительно движения ссуженной стоимости, которая выполняет совокупность базовых (перераспределительная функция) и специфических (социальная функция, функция формирования рынка жилья, инвестиционная функция и функция рефинансирования) функций. Эти функции направлены на решение проблем населения, связанных с жилищем, а ипотечное кредитование – в качестве процесса, реализующего сущностную основу ипотечного кредита, направленного на сохранение и безопасность ссуженной стоимости для целей ее своевременного и полного возврата посредством соблюдения своих основополагающих принципов: целевое использование ссуженной стоимости, срочность, платность, обеспеченность.

Итак, можно утверждать, что ипотечное кредитование и ипотечный кредит образуют логическое единство.

Как вид кредитных условий, ипотечное кредитование имеет свои особенности. В первую очередь это относится к композиции предмета и объекта. Субъектный состав характеризуется достаточным количеством участников, тесно связанных при выполнении кредитной операции. К ним относятся: заемщики, кредиторы, риелторы рынка, органы государственной регистрации имущества, государство, инвесторы и т. д. Цель кредитных отношений, которые представляют собой жилую недвижимость, обычно такая же, как и приобретенные заемными средствами. Это определяет размер кредита, определяется рыночной стоимостью дома и его долгосрочного характера.

Значительна роль государства в ипотечном кредитовании, которая проявляется в воздействии законодательства на его развитие, а также в распределении и формировании финансовых ресурсов при самостоятельном поведении в ипотечных программах, определяет ярко выраженный директивно-регулируемый характер этой формы кредитных отношений.

Таким образом, ипотечное кредитование можно рассматривать как сложный комплекс директив и нормативных условий, которые формируются в процессе предоставления кредитов (займов) для обеспечения населения жильем, обеспеченного залогом жилых помещений или участия в жилищном строительстве и формированием долгосрочных финансовых ресурсов. Ипотека является наиболее привлекательным видом обеспечения для банков, поскольку недвижимость подлежит ипотеке. Кроме того, использование ипотеки гарантирует надежность условий безопасности, поскольку она подлежит обязательной государственной регистрации, а в случае несостоятельности (банкротства) должника по обеспеченному ипотекой обязательству имущество (подлежащее залогу) не включается в состав имущества банкротства и, следовательно, удовлетворение требований кредитора в целом.

Финансовое содержание ипотеки четко проявляется в процессе ипотечного кредитования, целью которого является, с одной стороны, улучшение условий жизни населения, а с другой - стимулирование спроса на рынках недвижимости и строительства.

## **1.2 Понятие рынка ипотечного кредитования и его элементы**

Ипотечное кредитование признается одним из основных инструментов системы жилищного финансирования. Несмотря на активное развитие ипотечного жилищного кредитования, его доля в российском ВВП остается небольшой и существенно уступает в росте аналогичному показателю в государствах развитой рыночной экономики, что, в первую очередь, зависит от низкого уровня развития фондового рынка, который не обеспечивает адекватное формирование финансовых средств в банковской системе.

Нормальное функционирование рынка ипотечного кредитования невозможно без хорошо развитой инфраструктуры.

Субъекты рынка ипотечного кредитования представлены в табл. 2.

Таблица 2

Субъекты рынка ипотечного кредитования

Субъект	Характеристика
Коммерческий банк	Оказание услуг по предоставлению кредитов юридическим и физическим лицам
Заемщик	Юридическое или физическое лицо, заключающее кредитный договор, условием которого является приобретение на заемные средства недвижимости или жилья
Ипотечный брокер	Юридическое или физическое лицо, которое осуществляет предпринимательскую деятельность в области консультирования клиентов по вопросам ипотечного кредитования и посредничества при получении ипотечного кредита
Страховая компания	Юридическое лицо, занимающееся заключением договоров страхования и их обслуживанием. При ипотеке используется страхование гражданско-правовой ответственности участников ипотечного рынка
Оценщик	Квалифицированный специалист, по оценке стоимости недвижимого имущества. В Российской Федерации оценочная деятельность может осуществляться юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями

Инвестор	Юридическое или физическое лицо, которое вкладывает (инвестирует) свободные денежные средства в ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами
Бюро кредитных историй	Юридическое лицо, обычно являющееся коммерческой организацией, которое аккумулирует информацию о заемщиках и выдаваемых им кредитах, хранит эти сведения и с разрешения заемщиков может предоставлять информацию иным потенциальным кредиторам для объективной оценки кредитоспособности заемщиков
Рефинансирующая организация	Юридическое лицо, которое занимается покупкой пулов ипотечных кредитов или закладных с последующим рефинансированием. Осуществляет выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг и привлекает средства инвесторов в сферу жилищного кредитования
Коллекторское агентство	Юридическое лицо, оказывающее услуги по взысканию и возврату задолженностей юридических и физических лиц
Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Осуществление регистрации сделок купли-продажи недвижимости, регистрации ипотечных договоров, ведение реестра имущества, обремененного залогом. Оформление перехода прав собственности к новому собственнику и прав ипотеки. Хранение и предоставление информации по правам собственности и обременению залогом недвижимого имущества. Защита прав участников ипотечного кредитования
Правительство	Защита интересов инвесторов. Создание условий для функционирования системы ипотечного кредитования



Ипотечное кредитование в нашей стране переживает в настоящее время изменения. Одни эксперты прогнозируют понижение ипотечных ставок, которые могут достигать рекордно низких значений, а другие, наоборот, предрекают образование «финансовых пузырей» подобным тем, которые появились у американских ипотечных банков к 2008 г.

Отдельные факторы снижения процентных ставок по ипотеке в российских банках приведены в табл. 3.

Таблица 3

Факторы снижения ставок по ипотеке в Российской Федерации

Причина	Содержание фактора
Политика ЦБ РФ	Регулятор с 2016 г. планомерно понижает ключевую ставку для банков, которая на период с 17 сентября по 16 декабря 2018 г. равнялась 7,5%. ЦБ РФ прогнозирует годовую инфляцию в интервале 5,0–5,5% по итогам 2019 г. с возвращением к 4% в 2020 г. и будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки с учетом динамики инфляции
Политика Правительства РФ	Снижение уровня инфляционных показателей за последние годы; программа предоставления субсидий для ипотечного рынка, которая позволит в будущем сохранить ставки по ипотеке на приемлемом уровне
Политика застройщиков	Рост предложения квартир эконом-класса

Ожидается, что на рынке ипотечного кредитования в Российской Федерации процентные ставки по ипотеке с 2019 г. будут снижаться, что сохранит повышенный спрос на кредитные ресурсы.

## 1.3 Правовая основа ипотечного кредитования

Широкое использование кредита будет необходимым условием нормального функционирования экономики любого государства. Но кредитование невозможно без серьезного обеспечения интересов кредитора. Эволюция развития кредитования показала, что наиболее эффективно интересы кредитора могут быть защищены посредством использования залога недвижимости.

#### Таблица 4

### Нормативно-правовое регулирование залогового имущества при ипотеке в Российской Федерации

#### Документ

#### Содержание

Гражданский процессуальный кодекс РФ, ст. 446<sup>[1]</sup>

Взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением

Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ» <sup>[2]</sup>

Конституционный Суд РФ признал существование имущественного (исполнительского) иммунитета в отношении жилого помещения не противоречащим Конституции Российской Федерации. При этом Суд дал указание законодателю внести необходимые изменения в гражданское процессуальное законодательство, регулирующее пределы действия иммунитета, в случае, если по своим характеристикам соответствующий объект недвижимости явно превышает уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности должника и членов его семьи в жилище

Статья 4 законопроекта, разделила долги на две категории:

1) требования о возмещении вреда, причиненного жизни и здоровью, и взыскании алиментов; 2) все остальные долги.

Проект закона «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон „Об исполнительном производстве”»<sup>[3]</sup>, разработан Минюстом России во исполнение поручения Конституционного Суда РФ

<sup>[4]</sup>

Что касается первых долгов, то момент возникновения долга не имеет значения - взыскание единственного жилья может быть осуществлено по «старым» долгам. Законопроект включает требование Российской Федерации об ограничении исполнительной неприкосновенности единственного места жительства должника на основании его распределения только до уровня, достаточного для удовлетворения разумных жилищных потребностей должника и членов его семьи. Согласно законопроекту, все кредиторы потенциально имеют право лишиться права владения единственным домом должника. Новая версия законопроекта предусматривает, что его действие распространяется только на отношения, связанные с исполнением требований, компенсацией за ущерб, причиненный здоровью, компенсацией за ущерб, причиненный смертью провайдера, и компенсацией за ущерб, причиненный преступлением, независимо от сроков этих требований. Другими словами, законопроект не дает ограничения исполнительной неприкосновенности в отношении индивидуального жилья, но только предоставляет дополнительные привилегии для определенных категорий коллекционеров.

Эксперты сходятся во мнении о преждевременном принятии соответствующих законопроектов и считают, что в том виде, в котором законодатель предлагает реализовать данный вопрос на практике, не решатся в полной мере проблемы неисполнения субъектами своих денежных обязательств [15–17].

Правовые основы ипотечного кредитования в России:

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98;
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98.

Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Виды залога недвижимости (ипотеки) основаны на типе правообладания имуществом. В п.2 ст. 335 ГК и ст. 6 ФЗ «Об ипотеке» речь идет о двух случаях, когда возможен такой тип кредитования:

1. Когда залогодатель обладает правом собственности на недвижимое имущество.
2. Когда он является лицом, обладающим правом хозяйственного ведения.

Важной характеристикой объектов недвижимости является значительная стоимость. Помимо этого, такое имущество отвечает признаку связанности с землей, то есть выведение его из-под контроля держателя залога просто невозможно.

Специалисты в области юриспруденции считают, что решающее качественное отличие, позволяющее использовать недвижимость в качестве средства обеспечения устойчивости ипотечного кредита - это его видимость, а не непосредственная ценность[9, с. 160].

## **1.4 Особенности зарождения и развития ипотечного кредитования в России**

Ипотека в России возникла достаточно давно. В XIII – XIV вв. на Руси одновременно с возникновением частной собственности на землю возник первый вид кредитования, получивший название «заклад». Его специфика заключалась в том, что он не требовал во владение кредитора передачи заложенного имущества. Субъектами кредитования являлись заемщики и кредиторы. В дальнейшем ипотечное кредитование стало развиваться.

В 1649 году в период экономического кризиса Соборным Уложением был предусмотрен переход заложенного имущества в собственность кредитора, так как

в сложившихся условиях требовалось усиление ответственности должника[4].

Процесс становления и совершенствования ипотечного кредитования протекал при поддержке государства.

При Екатерине II в 1786 году появилось первое ипотечное кредитное учреждение после издания манифеста об учреждении Государственного заемного банка. Его целью являлась организация ипотечного кредитования дворян, имеющих в собственности землю. Ипотечное кредитование в данном случае выступало формой долгосрочного инвестирования.

Зарождение страховых операций так же связано с ипотекой. Первым российским страховым учреждением является образованная в 1786 году Страховая экспедиция. В установленном порядке предусматривалось страхование каменных домов при проведении кредитных операций с целью сохранности имущества должника и кредитора [2].

В Москве и Санкт-Петербурге в начале XIX века создаются новые кредитные институты, одной из целей которых являлась выдача кредитов под залог недвижимости.

Залоговое право подробно регламентировалось в Своде законов гражданских, который был введен в действие в Российской империи в 1835 году.

В середине XIX века в России была образована национальная система ипотечных учреждений. В сфере ипотечного кредитования был проведен ряд реформ, в результате которых кредиты стали выдаваться облигациями. Займы такого вида были достаточно надежными. В случае, если заемщик не возвращал деньги по ипотечной ссуде, то сумма, вырученная за счет продажи заложенного имущества, направлялась на погашение облигации.

Указом от 1859 года императором Александром II был издан указ о запрете выдачи ссуд из государственных учреждений, что практически отменило казенную ипотеку [2].

В 1861 году после отмены крепостного права возникла необходимость в организации ипотечного кредитования для крестьян. В 1882 года при Министерстве финансов для оказания государственной поддержки в приобретении земли крестьянам был создан Крестьянский поземельный банк. В полномочия банка входила выдача целевых ссуд крестьянам на приобретение земли и

погашение долгов под её залог.

В системе ипотечного кредита акционерные земельные банки заняли ведущее положение, то есть ипотечное кредитование сосредоточилось в руках частных лиц. Стоит отметить, что за всё время существования акционерных земельных банков только один из одиннадцати стал банкротом.

В начале XX века произошел расцвет деятельности банков, чему способствовали экономический рост в стране. Улучшились условия кредитования: сумма кредита возросла от 60% до 100% стоимости приобретаемой земли, а также снизилась процентная ставка от 8% до 4,5 – 3,5% годовых. Увеличилось количество отделений банков до 52 [4].

Расцвет ипотечной системы в России наблюдался в 1914 г. В залоге из всей частной земли находилось 60%. Суммы ипотечных ссуд достигли 4,5 млрд. рублей. Из них 2,2 млрд.руб. приходилось на долю городских кредитных обществ. Ипотечное кредитование способствовало развитию экономики промышленности, земельного рынка, городского и сельского хозяйства.

История ипотечного кредитования была прервана Октябрьской революцией, так как частная собственность оказалась под запретом. В конце 1918 года ипотечного кредитования не существовало. В начале 1990-х годов произошло возрождение ипотечного кредитования. Федеральный закон №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» был принят в 1998 году, таким образом ипотека получила законодательное обеспечение. Стадия активного роста ипотечного рынка началась с 2005 года: за один только год было выдано более 30 млрд. рублей [3].

Ситуация ухудшилась во время экономического кризиса 2008 – 2010гг. Увеличение количества непогашенных займов привело к тому, что банки повысили процентные ставки, а так же ужесточили требования по страхованию залога. Очередной этап развития ипотеки пришелся на начало 2011 года [3].

Бурное развитие в XX в. ипотечного кредитования в том числе стало одной из причин мирового финансового кризиса конца первого десятилетия XXI в.

По сути, произошло «тестирование» национальных экономик и применяемых в них инструментов решения различных социально-экономических задач на конкурентоспособность. Кризис проверил на устойчивость институты ипотечного жилищного кредитования и другие инструменты жилищного финансирования, которые вынуждены были показать свою слабость или силу в этом противостоянии.

Несмотря на то, что содержание системы ипотечного жилищного кредитования постепенно расширяется, проходя путь от простого предоставления населению кредитных ресурсов на приобретение жилья до механизма инвестиционного обеспечения жилищного строительства и фактора экономического роста, данная система все рассматривается дополнительный элемент сложившихся и развивающихся финансово-кредитных схем. Ипотечное жилищное кредитование обеспечивает инвестиционную поддержку финансово-кредитных схем приобретения жилья.

Ипотечное кредитование (HML) было стимулировано глобальным финансовым кризисом в конце первого десятилетия 2000-х годов, который по существу «проверяет» национальную экономику и инструменты на конкурентоспособность для решения различных социально-экономических проблем. В настоящее время ипотека характеризуется интеграцией и унификацией. Интеграция подразумевает совместную работу банков с застройщиками, риелторами и брокерами. Унификация же — это попытка внедрить общие стандарты.

Таким образом, за свою многолетнюю историю ипотека прошла сложный путь. Именно поэтому при формировании надежной современной системы ипотечного кредитования нужно учитывать опыт развития системы в прошлом для эффективного функционирования в настоящем.

## **ГЛАВА 2. АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

### **2.1 Состояние российского рынка ипотечного кредитования на современном этапе**

Сложившаяся ситуация на российском ипотечном рынке в основном связана с последствиями многих негативных факторов: введение экономических санкций в 2014 году, снижение цен на нефть, ограничения на рынке капитала и девальвация рубля привели к снижению макроэкономических показателей страны и росту доверия инвесторов, и ухудшение платежеспособности заемщика.

Но, несмотря на трудности, рынок недвижимости и ипотечная система развиваются, о чем свидетельствует растущий спрос и объем кредитов, выданных на покупку недвижимости.

Рассмотрим динамику ипотечного кредитования в России за последние 5 лет (табл. 4).

Таблица 4

Объем выданных ипотечных кредитов в 2014-2018 гг., млрд. руб. (составлено по материалам Банка России)[\[5\]](#)

Год	2014	2015	2016	2017	2018
Объем выданных ипотечных кредитов	1 753,29	1 157,76	1 472,38	2 021,40	3 012,70

По данным Центрального банка РФ, представленным в таблице, можно сделать вывод о том, что объем ипотечного кредитования в России с 2014 вырос практически в 2 раза. Если в 2014 году объем выданных ипотечных кредитов составлял 1 753,29 млрд. руб., то в 2018 году этот объем увеличился на 1 259,41 млрд. руб. и составил 3 012,70 млрд. руб.

Положительная динамика объемов ипотеки за последние годы связана, главным образом, с изменением уровня ключевой ставки Банка России, и с изменениями процентных ставок банков по ипотечным кредитам.

В таблице 5 представлены средние величины ставок по ипотеке российских банков за последние 5 лет.

Таблица 5

Средняя процентная ставка по ипотеке в 2014-2018 гг.[\[6\]](#)

Год	2014	2015	2016	2017	2018
Средняя процентная ставка по ипотеке, %	12,45	13,35	12,48	10,64	9,56



Проанализировав данные Банка России, представленные в таблице 12, можно сделать вывод о том, что, начиная с 2015 года, уровень процентной ставки по ипотеке постоянно снижался, и в 2018 году этот уровень сократился до 9,56 %, что меньше значения данного показателя в 2015 году на 1,5 процентных пункта.

На рис. 1 показана зависимость объемов выданных ипотечных кредитов от уровня процентной ставки по ипотеке.



Рисунок 1. Динамика процентной ставки ипотечного кредитования в 2005-2018 гг. [7]

Согласно рисунку 1 объем ипотечного кредитования имеет обратную зависимость от процентной ставки по ипотеке. Если в 2015 году при уровне процентной ставки в 13,4 % ипотечных кредитов было выдано на общую сумму 1 157,76 млрд. руб., то в 2018 году, когда ставка по ипотечным кредитам снизилась до 9,56 %, объем ипотечного кредитования вырос и составил 3 013,7 млрд. руб.

Несмотря на возросшую популярность и положительную динамику, ипотека имеет ряд проблем (как внутренних, так и внешних).

К основным внешним проблемам ипотечного кредитования относят:

1. Проблема доступности и уровня возвратности ипотечных кредитов (средняя величина просрочки по ипотечным кредитам в 2018 году составила 61,3 млрд. руб., что в 2 раза больше величины просрочки 2014 года, которая была равна 28,9 млрд. руб.);

2. Основная причина образования просроченной задолженности по ипотечным кредитам – низкий уровень доступности кредитов, связанный, в первую очередь, с низкими доходами россиян;
3. Величина процентных ставок по ипотеке (российские банки предоставляют ипотечные кредиты под процентные ставки не менее 10 % в год в то время, как минимальная ставка по ипотеке в европейских банках составляет 3 %).

К внутренним проблемам ипотечного кредитования стоит отнести:

1. Наличие дополнительных расходов, связанных с оплатой услуг риелтора, страхового брокера, нотариуса, оценщика, а также расходов, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
2. Наличие определенных требований к объекту залога (отсутствие перепланировок, фактический износ здания не ниже 40 %):
3. Несовершенство методик оценки кредитоспособности заемщика и проч.

Ряд ведущих банков на ипотечном рынке участвует в программах по ипотечному кредитованию и государственных программах по выдаче кредитов с пониженными процентными ставками (табл.6).

Таблица 6

Итоги работы ведущих ипотечных банков в 2018 году<sup>[8]</sup>

№ Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Темп	
			прироста в 2018 году к 2017, %	Процентные ставки, %
1 Сбербанк	1 615 174,6	851 215	44	11,4
2 ВТБ	589 797	248 325	49,6	11,5

3	Газпромбанк	152 719,9	61 890	83,6	13,5
4	Россельхозбанк	127 613,1	67 948	75,3	12,5
5	Дельтакредит	70581,9	27 021	33,4	15,25

Первое место в 2018 г. так же занимает Сбербанк, его объем выданных ипотечных кредитов вырос по сравнению с 2017 г. на 44%, второе место занимает ВТБ, его прирост составил 49,6%. Наибольший прирост пришелся на Газпромбанк, занимающий 3 место и он составил 83,6%. Причем по количеству выданных кредитов по ипотеке Россельхозбанк опережает Газпромбанк в 2018 г.

Таблица 7

Доля банков и государства на рынке ипотечного кредитования [\[9\]](#)

Год	Объем задолжн., млрд руб.	Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	Доля Сбербанка, %	Доля ВТБ, %	Доля ГПБ, %	Дельта Кредит, %	Доля ДОМ РФ, %	Доля банков с государственным участием в объеме выдачи*	Доля банков с государственным участием в объеме задолженности
6мес. 2019	4 181,5	664,5	20	20	3,1	3,3 <a href="#">[10]</a>	-	81,4	-
2018	3 920,4	1 147,3	57,7	17,3	2,3	2,85	1,1	84,5	85,0
2017	3 520,1	1 762,5	52,3	19,9	3,6	2,9	0,9	82	82,9
2016	2 648,9	1 353,9	46,5	18,0	5,8	2,1	3,5	72,7	74,0

На конец 2018 года доля ипотечного долга в ВВП в России составляла 5%, тогда как в европейских странах, например, этот показатель колеблется от 20 до 40% в

Польше, Венгрии, Италии; от 40 до 60% - во Франции, Германии, Испании; около 80% - в Великобритании, а также в Дании и Нидерландах достигает 100% ВВП. Это свидетельствует об огромном потенциале развития ипотечных кредитов в России.

Ипотека за рубежом привязана к ставкам дисконтирования в центральном банке страны, в которой выдается ипотечный кредит (таблица 8).

Таблица 8

Процентные ставки Центральных банков стран мира [\[11\]](#)

Центральный банк	Текущая ставка	След. заседание	Послед. Изм.
Центральный банк РФ (СБР)	9,75%	16.06.2017	24.03.2017(-25bp)
Федеральная резервная система (FED)	1,00%	03.05.2017	15.03.2017(25bp)
Европейский центральный банк (ECB)	0,00%	27.04.2017	10.03.2016(-5bp)
Банк Англии (BOE)	0,25%	13.04.2017	04.08.2016(-25bp)
Национальный банк Швейцарии (SNB)	-0,75%	15.06.2017	15.01.2015(-50bp)
Резервный банк Австралии (RBA)	1,50%	02.05.2017	02.08.2016(-25bp)

Россия имеет самые высокие процентные ставки среди европейских стран. Западноевропейские банки, в отличие от российских банков, не требуют от будущего заемщика предоставления полного списка документов. А в России

наиболее важным фактором является подтверждение официальных данных о доходах. С учетом роста процентных ставок и усиления восходящей динамики цен на жилье базовый сценарий развития рынка ипотечного кредитования предполагает, что в 2019 году ипотечному рынку не удастся повторить показатели 2018 года. Темпы строительства жилой недвижимости в 2019–2020 годах замедлятся в связи с продолжающимся ужесточением требований к застройщикам и изменением механизма долевого финансирования с 1 июля 2019-го, что приведет к удорожанию стоимости строительства и росту цены квадратного метра, в соответствии с базовым сценарием рейтингового агентства «Эксперт РА», объем выдач ипотеки по итогам 2019 года снизится на 10–15% и не превысит 2,5–2,6 трлн рублей (рис. 2).



Рисунок 2. Объем выдачи ипотечных кредитов[12]

Для оценки погашения кредитов обязательным условием является обзор общего состояния российского банковского сектора. Для этого рассмотрим наиболее важные показатели деятельности банковских организаций (Таблица 9).

Таблица 9

Основные показатели деятельности банковских организаций в Российской Федерации на 01.01.2016-01.01.2019 гг. (млрд. руб.)[13]

Наименование показателя	на 01.01.2016	на 01.01.2017	на 01.01.2018	на 01.01.2019
-------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Кредиты, предоставленные нефинансовым организациям и физ. лицам, в т.ч. просроченная задолженность	43975,2	40838,5	42476,2	48172,8
---	---------	---------	---------	---------

Их них:

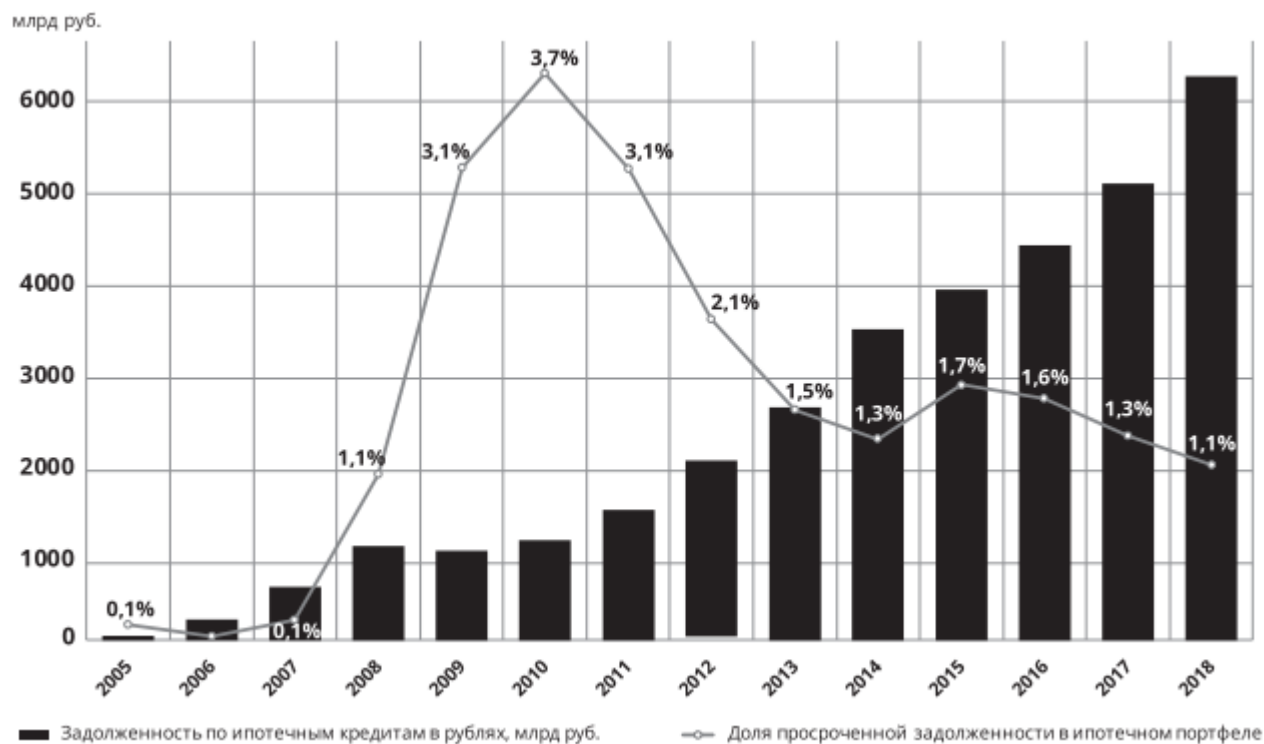
кредиты, предоставленные физ. лицам, в т.ч. просроченная задолженность	10784,3	10712,9	12273,6	14802,4
--	---------	---------	---------	---------

Вклады физ лиц	23319,2	24301,2	25886,5	28430,7
----------------	---------	---------	---------	---------

Из таблицы 9, видно, что структура деятельности банковского сектора России на протяжении 2015-2017гг. не претерпела существенных изменений.

Однако по состоянию на 01.01.2019 кредиты банка значительно увеличились по сравнению с предыдущими годами. Кредиты нефинансовым организациям и физическим лицам, в том числе задолженность, по состоянию на 01.01.2019 г. составила 48 172,8 млрд руб., а на 01.01.2018 г. - 42476,2 млрд руб. Депозиты физических лиц с 01.01.2016 по 01.01.2019 увеличились на 5 241,1 млрд руб. Данные последних лет свидетельствуют, что в банковском секторе РФ наблюдается тенденция роста объемов как привлеченных, так и предоставленных средств. Рост объемов кредитования с 2016 года составил почти 14%. Однако вместе с ростом объемов кредитования наблюдается тенденция роста объемов просроченной задолженности. Любой кредит выдается на основе принципа возвратности, нарушение данного условия наносит ущерб кредитору. Поэтому анализ возвратности кредитов - важный аспект деятельности кредитной организации. Возвратность оценивается путем сопоставления данных о выданных и просроченных задолженностях, изучения динамики этих показателей. Динамика возвратности кредитов в России анализируется ЦБ РФ.

Данные этого анализа показывают, что за период 2015-2018 г.г динамику возвратности кредитов нельзя назвать стабильной и положительной. Чтобы более подробно изучить эту тенденцию, необходимо проанализировать долю просроченных кредитов в кредитах нефинансовым организациям и физическим



Рисунок

### 3. Доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле [\[14\]](#)

Доля просроченных платежей в общем объёме ипотечного портфеля по итогам 2018 года находилась на десятилетнем минимуме — 1,1%. Вместе с тем, в абсолютной величине объём просрочки по рублёвым кредитам стабильно увеличивается, начиная с 2013 года. За 2018 год её размер в рублях вырос на 6,7 млрд рублей (+12,3%), до 72,9 млрд рублей. В то же время объём просроченной задолженности в валюте снизился в прошлом году на 2,8 млрд рублей (–24,5%). Это связано с резким сокращением ипотечного портфеля после девальвации рубля в конце 2014 года.

Согласно приведенному выше рисунку, доля просроченной задолженности по банковским кредитам как для нефинансовых организаций, так и для физических лиц соответствует тенденции. Так что если была большая надежда на рост доли просроченной задолженности, то на 2017-2018 годы. темпы роста постепенно снижаются, и доля просроченных кредитов по кредитам, выданным физическим лицам, уменьшается.

Большая доля задолженности по кредитам, выданным физическим лицам, приходится на ипотечные кредиты - 33,1%, жилищные кредиты (без учета ипотечных кредитов) - 9,4%, автокредиты - 5,6% [22, с. 85]

Банки начали значительно снижать кредитные риски, и темпы выдачи необеспеченных кредитов продолжали медленно, но верно уменьшаться. Получить кредит на выгодных условиях стало сложнее, поскольку банки стали уделять больше внимания кредитной истории заемщика и долговому бремени и изучать возможные кредитные риски. Эти меры были необходимы, так как средний доход населения страны за отчетный период уменьшился.

## **2.2 Основные программы ипотечного кредитования в России**

В ссудном портфеле банков кредиты строительной отрасли и организациям, занимающимся операциями с недвижимостью, характеризуются низким кредитным качеством. По состоянию на 1 апреля 2019 года уровень задолженности по кредитам предприятиям строительной отрасли составил 21,7%, по кредитам организациям в сфере недвижимости - 6,1% 5.

Высокая доля просроченных обязательств в строительной отрасли является самой высокой по сравнению с основными секторами экономики, что свидетельствует о низком уровне кредитоспособности.

Из-за низкой кредитоспособности строительной отрасли будет сложно перейти на новые условия финансирования. Согласно DOM.RF, только 64% проектов могут претендовать на банковское финансирование, в то время как другие текущие проекты имеют «слабый» или «удовлетворительный» уровень кредитоспособности.

Лидерами по предоставлению ипотечных кредитов являются три крупнейших банка (табл. 10).

Таблица 10

Рейтинг банков по предоставлению ипотечных кредитов в Российской Федерации на 01.10.2019 г.

Место в рейтинге	Характеристика банка
------------------	----------------------



- 1 Сбербанк, доля на рынке ипотеки около 1 трлн руб., или 55,6%[\[15\]](#)
- 2 ВТБ, доля на рынке ипотеки около 23%[\[16\]](#)
- 3 Райффайзенбанк, резко увеличивший за несколько лет долю ипотечных кредитов в портфеле[\[17\]](#)

Следствием снижения ставок по ипотеке может быть рост числа сделок на рынке первичной и вторичной недвижимости. Повышение спроса на ипотеку зависит не только от снижения процентных ставок, но и от платежеспособности заемщиков. Огромное значение имеют макроэкономические показатели в стране [22].

Если денежные доходы населения будут подвержены стагнации, снижение процентных ставок по ипотеке не приведет к нужному результату. Заемщики с низкой зарплатой не смогут обслуживать ипотечные кредиты. В то же время исследования показывают, что уровень финансовой грамотности населения в большей степени влияет на стратегию принятия решений в домашних хозяйствах, чем размер доходов граждан, традиционно рассматривающийся в качестве ключевого детерминанта финансового поведения населения [3–6]. Для увеличения уровня сбережений в доходах населения следует планомерно осуществлять ряд важнейших мероприятий: реализовывать систему государственных мер по повышению реальных денежных доходов населения, сокращать неравенство в доходах, продолжать политику снижения темпов инфляции, реализовывать мониторинг сберегательного процесса [7–11].

Ряд экспертов сходятся во мнении о том, что банковская система не отвечает инвестиционным требованиям расширенного воспроизводства. Необходимо объединить преимущества государства и частного сектора в единой технологической цепи инвестиционного и финансового обеспечения расширенного воспроизводства [12–14].

Лидеры кредитного рынка в Российской Федерации осуществляли в течение последних несколько лет планомерную политику, направленную на снижение процентных ставок по ипотеке (табл. 11, данные по состоянию на 01.10.2019).

Таблица 11

## Особенности работы банков по предоставлению ипотечных кредитов в Российской Федерации

Название банка    Характеристика работы

Сбербанк[\[18\]](#)    Пересмотр политики предоставления кредитов в сторону их снижения с 10 августа 2017 г. по ипотеке первичного и вторичного жилья в среднем на 0,6-2%; снижение первоначального взноса при покупке готового жилья на 5%. Приобретение строящегося жилья — 7,5% на срок до 30 лет, а готового жилья — 9,2% на срок до 30 лет. Рефинансирование ипотеки — 9,9% на срок до 30 лет. Ипотека с господдержкой для семей с детьми — от 6% на срок до 30 лет. Ипотека на строительство жилого дома — 10,6% на срок до 30 лет. Военная ипотека — 9,5% на срок до 20 лет. Прирост заявок на ипотечные кредиты увеличился на 30%

ВТБ[\[19\]](#)    Кредитование первичного и вторичного жилья — 7,9% на квартиры площадью от 65 м<sup>2</sup>, при меньшей площади — 8,1%. Рефинансирование ипотеки — 8,3%. Военная ипотека на сумму от 5%, до 12 000 000 руб. на срок до 30 лет. Прирост заявок на кредиты возрос на 25%

Райффайзенбанк  
[\[20\]](#)    Кредитование первичного и вторичного жилья по ставке 8,49% и 8,39% на срок до 30 лет. Рефинансирование рублевой ипотеки — 9,25% на срок до 30 лет. Рефинансирование валютной ипотеки — от 10,25%. Ипотека с господдержкой для семей с детьми — 6% на срок до 30 лет

Банк Москвы[21]

Кредиты для новостроек и вторичного жилья — 8,5% и 8,9% на срок до 30 лет. Для получения льготного процента (6,6%) необходимо покупать жилье от 65 м<sup>2</sup>, под залог уже имеющегося. Военная ипотека — 6,5% на срок до 25 лет в размере до 2 990 000 руб. Рефинансирование ипотеки — 8,9% на срок до 30 лет

Россельхозбанк  
[22]

Кредитование первичного и вторичного жилья — 8% на срок до 30 лет. Рефинансирование ипотеки — 10,15% на срок до 30 лет. Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми — 4,7% на срок до 30 лет

Уралсиб[23]

Кредитование новостроек — 8,79% на срок до 30 лет.  
Кредитование готового жилья — 8,59% с размером кредита до 50 млн руб., возможен прием материнского капитала.  
Рефинансирование ипотеки — 4,9%. Военная ипотека — 8,9% в размере до 2 100 000 руб. с возможностью использования материнского капитала. Ипотека под залог имеющегося жилья — 14,49%

Промсвязьбанк

Военная ипотека — от 8,2% сроком до 25 лет, первоначальный взнос 10%. Кредитование первичного жилья — от 7,5% без комиссии за оформление кредита, первоначальный взнос — 10%. Ипотека на вторичное жилье — от 8,1%. Рефинансирование — 4,5%, семейная-4,5%.

Ипотека под залог - 7,8%. [24]

Социальная ипотека по стандартам ДОМ РФ. По программе получить ипотеку можно в агентстве, акции которой полностью принадлежат государству. Цель организации состоит в создании лучших условий для получения ипотеки гражданами Российской Федерации. Государственный контроль за ДОМ РФ.

ДОМ РФ [\[25\]](#)

Индивидуальные ипотечные программы и выкуп жилищных кредитов у банков за счет государственных средств. Ипотечные кредиты до 30 лет лицам от 18 до 65 лет. Кредитование на первичном и вторичном рынке по стандартной ссуде — от 4,7%, первый взнос — не менее 10% от стоимости жилья. Льготная ипотека для получателей «дальневосточного гектара». ДОМ РФ планирует к 2020 г. повысить доступность жилья до 40%, для этого доля ипотечных ценных бумаг, выпущенных с поддержкой ДОМ РФ, вырастет как минимум до 45% от общего объема ипотечных кредитов

Банки могут предлагать «ипотечные акции» с нулевым первоначальным взносом. На практике кредитная ставка по таким программам является более высокой и может достигать значений от 12,5 до 14,5%. Перспективы доступности ипотеки как источника кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в Российской Федерации можно оценить на основе мнений руководителей ведомств и банков, оказывающих непосредственное влияние на этот процесс (табл. 12).

Таблица 12

Прогнозные позиции доступности ипотеки как источника финансирования инвестиций со стороны власти и бизнеса в РФ

Вид	Характеристика
ЦБ РФ	Предполагается достичь показателей ставки по ипотеке в диапазоне от 9 до 10% при значении ключевой ставки ЦБ РФ в 6,5–7% и при годовой инфляции 4% к 2020 г. (Э. Набиуллина)

Правительство РФ	В стране созданы все условия для достижения показателя ставки по ипотеке в значении 6–7% (Д. Медведев)
Минэкономразвития России	Ставки по ипотеке будут 8–9% в 2019–2020 гг. (М. Орешкин)
Сбербанк	При сохранении тренда на понижение инфляции можно достичь показателей ставки по ипотеке в значении 6–7% к 2020 г.; на ноябрь 2018 г. ставка по ипотеке Сбербанка — 8,99% (Г. Греф)
Промсвязьбанк	Ставка по ипотеке в 8% будет достигнута к 2020 г. (Д. Монастыршин, главный аналитик Промсвязьбанка)

Развитие системы ипотечного кредитования порождает проблему неисполнения заемщиками своих обязательств перед кредиторами. В подобной ситуации возникает необходимость в передаче кредитору предмета залога — недвижимости, которой может быть единственное жилье гражданина.

## **ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ**

После проведения анализ ипотечного кредитования по доступным в открытом доступе данным, мною приведены далее прогнозные данные на 2019 – 2020 г.

По прогнозным данным на результат 2019 г. и первой половине 2020 года средние ипотечные ставки опустятся ниже 9% в, а по итогам 2020 г. достигнут 8,5%. В 2019 и 2020 гг. объёмы новой ипотеки будут не ниже прошлогоднего рекорда (2,7 трлн руб.). Рост будет обеспечен как умеренным увеличением числа выданных кредитов (~5% в 2020 году), так и дальнейшим повышением среднего размера кредита[\[26\]](#).

Стоит отметить, что данные пока прогнозные, поскольку в открытом доступе нет еще данных по итогам 2019 г.

В 2020 году эффект от рефинансирования может добавить рынку 300-400 млрд руб. выдачи. При ставке 9% и ниже на рынок выйдут заёмщики с кредитами 2016-2017 гг., полученными под 11% и выше. В результате доля рефинансирования в общем объёме рынка ипотечного кредитования может вырасти с нынешних 4-5% до 10-12%, вернувшись на уровень 2018 года.

Рост рынка в ближайшие два года в значительной мере будет стимулироваться снижением ипотечных ставок, и лишь в 2021 году банки могут пойти на дополнительное смягчение андеррайтинга по мере насыщения спроса. Однако воздействие таких послаблений на рынок будет ограниченным. Даже в случае двукратного роста доли наиболее проблемных ссуд в ипотечном портфеле потери для системы не превысят 0,5 процентного пункта (п. п.) от текущих нормативов достаточности капитала[27].

За январь-сентябрь 2020 года объём выданных ипотечных кредитов сократился на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Однако снижение спроса гораздо сильнее сказалось на количестве выданных кредитов, уменьшившемся за тот же период на 14%. На динамику рынка повлиял рост ставок в начале года, из-за которого значительно упал спрос на рефинансирование: если в течение 2018 года такие кредиты составляли порядка 12-14% всей новой ипотеки (11,5% по итогам года), то по прогнозам 2019 году их доля может быть снижена до 4-5%.

Таким образом основной проблемой ипотечного кредитования на современном этапе становится сокращение объёма ипотечного кредитования.

Решение проблем ипотечного кредитования – одна из важнейших задач, стоящих перед государством. Без поддержки государства (внедрение большого количества льготных программ ипотечного кредитования) популяризация ипотечных продуктов будет проходить медленными темпами.

Решением проблемы может стать волна снижения ипотечных ставок в сочетании с усилением конкуренции, которые окажет значительную поддержку ипотечному рынку.

Низкие ставки обеспечат дополнительный прирост платёжеспособного спроса (в том числе за счёт увеличения средней суммы кредита без наращивания долговой нагрузки), а также позволят частично смягчить воздействие повышения цен на жильё.

Таким образом, можно спрогнозировать восстановление объемов выдачи в большинстве регионов уже в ближайшие месяцы за счёт реализации отложенного спроса. Однако в полной мере эффект от снижения ставок можно будет наблюдать уже в 2020 году.

Достичь результата поможет повышение ликвидности и снижение кредитного риска для банков, получение доступа к оперативному рефинансированию кредитов, предоставленных для приобретения жилья на первичном рынке, а также стандартизация рынка ипотечного жилищного кредитования.

Таблица 13

Плановые показатели рынка ипотечного кредитования в 2019-2024 гг.[\[28\]](#)

Год	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту (проценты)	8,9	8,7	8,5	8,4	8,2	7,9

Исходя из данных таблицы 13, к 2024 году можно спрогнозировать большие объемы ипотечного кредитования за счет постепенного снижения процентной ставки по ипотеке.

Средний уровень ставки по ипотеке в 2019 году должен составить 8,9%, а согласно планам по проекту «Ипотека», входящему в национальный проект по жилью, к 2024 году опустится ниже 8%. Правда, с начала года крупные банки подняли ставки на 1-1,5 процентных пункта, и ипотека уже выдается под 10% и выше[\[29\]](#).

Большинство опрошенных Банки.ру аналитиков считают, что уже в первом полугодии 2020-го ключевая ставка будет снижена с 6,25% до 6% годовых, а к концу 2020 года и до 5,75%. Тем не менее главный экономист ЮниКредит Банка Артем Архипов ожидает, что до 5,75% ставка может быть снижена уже в первой половине года. Экономист «ВТБ Капитала» по России и СНГ Александр Исаков также прогнозирует снижение ключевой ставки до 5,75% в первом полугодии на фоне стабильных ставок в базовых валютах и сдержанной инфляции.[\[30\]](#)

Для достижения этих показателей необходимо продолжить комплексное развитие рынка:

- перевод выдачи ипотеки в электронный вид;
- принятие стандарта ипотечного кредитования;
- формирование надежной базы долгосрочного фондирования банков за счет развития рынка ипотечных ценных бумаг.

Несмотря на постепенное насыщение платёжеспособного спроса, есть весомый потенциал роста рынка в среднесрочной перспективе: даже без учёта эффекта рефинансирования, который неизбежно возникает при резком снижении ставок, рынок сможет в 2019-2020 гг. показать результаты на уровне рекордного 2018 года.

Таким образом, мы можем сформулировать следующие выводы:

- развитие рынка ипотечного кредитования зависит от множества факторов, которые затрагивают разнообразные стороны и аспекты данного процесса.
- проблема эффективности ипотечного кредитования может рассматриваться как в узком смысле, с точки зрения конкретного банка и конкретного заемщика, так и в широком смысле, как явление, оказывающее влияние на глобальные процессы, происходящие в стране в целом;
- в узком смысле, эффективность ипотечного кредитования зависит от правильной оценки возможностей конкретного заемщика и максимально эффективного использования этих возможностей как банком, для получения нового клиента и, соответственно, выгоды, так и самим заемщиком, для решения личных проблем: с жильем, с эффективным распоряжением свободными ресурсами и т.д.
- в широком смысле эффективность ипотечного кредитования прямо влияет на решение социальных проблем, развитие отраслей строительного комплекса и многие другие аспекты социально-экономического развития страны.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Ипотечный кредит следует, рассматривать в качестве экономической категории, содержанием которой являются экономические отношения относительно движения ссуженной стоимости, которая выполняет совокупность базовых (перераспределительная функция) и специфических (социальная функция, функция формирования рынка жилья, инвестиционная функция и функция рефинансирования) функций, которые направлены на решение проблем населения, связанных с жилищем, а ипотечное кредитование – в качестве процесса,



реализующего сущностную основу ипотечного кредита, направленного на сохранение и безопасность ссуженной стоимости для целей ее своевременного и полного возврата посредством соблюдения своих основополагающих принципов: целевое использование ссуженной стоимости, срочность, платность, обеспеченность.

Итак, можно утверждать, что ипотечное кредитование и ипотечный кредит образуют логическое единство. Финансовое содержание ипотеки четко проявляется в процессе ипотечного кредитования, целью которого является, с одной стороны, улучшение условий жизни населения, а с другой - стимулирование спроса на рынках недвижимости и строительства.

Ипотечное кредитование в нашей стране переживает в настоящее время изменения. Одни эксперты прогнозируют понижение ипотечных ставок, которые могут достигать рекордно низких значений, а другие, наоборот, предрекают образование «финансовых пузырей» подобным тем, которые появились у американских ипотечных банков к 2008 г.

Бурное развитие в XX в. ипотечного кредитования в том числе стало одной из причин мирового финансового кризиса конца первого десятилетия XXI в.

По сути, произошло «тестирование» национальных экономик и применяемых в них инструментов решения различных социально-экономических задач на конкурентоспособность. Кризис проверил на устойчивость институты ипотечного жилищного кредитования и другие инструменты жилищного финансирования, которые вынуждены были показать свою слабость или силу в этом противостоянии.

Положительная динамика объемов ипотеки за последние годы связана, главным образом, с изменением уровня ключевой ставки Банка России, и с изменениями процентных ставок банков по ипотечным кредитам.

Большая доля задолженности по кредитам, выданным физическим лицам, приходится на ипотечные кредиты - 33,1%, жилищные кредиты (без учета ипотечных кредитов) - 9,4%, автокредиты - 5,6%.

Банки начали значительно снижать кредитные риски, и темпы выдачи необеспеченных кредитов продолжали медленно, но верно уменьшаться. Получить кредит на выгодных условиях стало сложнее, поскольку банки стали уделять больше внимания кредитной истории заемщика и долговому бремени и изучать возможные кредитные риски. Эти меры были необходимы, так как средний доход

населения страны за отчетный период уменьшился.

Таким образом основной проблемой ипотечного кредитования на современном этапе становится сокращение объема ипотечного кредитования.

Решение проблем ипотечного кредитования – одна из важнейших задач, стоящих перед государством. Без поддержки государства (внедрение большого количества льготных программ ипотечного кредитования) популяризация ипотечных продуктов будет проходить медленными темпами.

Решением проблемы может стать волна снижения ипотечных ставок в сочетании с усилением конкуренции, которые окажет значительную поддержку ипотечному рынку.

Низкие ставки обеспечат дополнительный прирост платёжеспособного спроса (в том числе за счёт увеличения средней суммы кредита без наращивания долговой нагрузки), а также позволят частично смягчить воздействие повышения цен на жильё.

Таким образом, можно спрогнозировать восстановление объёмов выдачи в большинстве регионов уже в ближайшие месяцы за счёт реализации отложенного спроса. Однако в полной мере эффект от снижения ставок можно будет наблюдать уже в 2020 году.

Достичь результата поможет повышение ликвидности и снижение кредитного риска для банков, получение доступа к оперативному рефинансированию кредитов, предоставленных для приобретения жилья на первичном рынке, а также стандартизация рынка ипотечного жилищного кредитования. Для достижения этих показателей необходимо продолжить комплексное развитие рынка:

- перевод выдачи ипотеки в электронный вид;
- принятие стандарта ипотечного кредитования;
- формирование надежной базы долгосрочного фондирования банков за счет развития рынка ипотечных ценных бумаг.

Несмотря на постепенное насыщение платёжеспособного спроса, есть весомый потенциал роста рынка в среднесрочной перспективе: даже без учёта эффекта рефинансирования, который неизбежно возникает при резком снижении ставок, рынок сможет в 2019-2020 гг. показать результаты на уровне рекордного 2018 года.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (статьи 1 - 453) (с изменениями на 3 августа 2018 года) (редакция, действующая с 1 января 2019 года).
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. - 20.07.2015. - № 29 (часть I). - ст. 4344.
3. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. - 20.07.1998. - № 29. - ст. 3400.
4. Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 (ред. от 31.12.2017) «О банках и банковской деятельности» // Собрание законодательства РФ. - 05.02.1996. - № 6. - ст. 492.
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 г. №1711 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ РФ" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей"// СПС консультант «Плюс».
6. Аверченко В. Принципы жилищного кредитования / В. Аверченко. - М.: Альпина Бизнес Букс (Юнайтед Пресс), 2016. - 276 с.
7. Айзинова И.М. Ипотечное кредитование как инструмент жилищной политики // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. - 2017. - № 15. - С. 489 - 510.
8. Алексанян А.А. Роль государства в развитии системы ипотечного кредитования // Актуальные научные исследования в современном мире. - 2016. - № 10-2. - С. 31 - 35.
9. Аракелян Н. Ф., Караваева Ю. С. Состояние российской системы ипотечного кредитования // Вестник евразийской науки. 2018. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-rossiyskoy-sistemy-ipotechnogo-kreditovaniya> (дата обращения: 18.09.2019).
10. Аралбаева М. И. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Экономика и бизнес: теория и практика. 2018. №9. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tendentsii-razvitiya-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossiyskoy-federatsii> (дата обращения: 23.09.2019).

11. Бондарькова О.А. Основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России на ближайшую перспективу // Научно-методический электронный журнал «Концепт». — 2017. — Т. 18. — С. 20-25.
12. 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.
13. Гергиев И.Э., Исакова Ю.Р., Позмогов А.И. Ипотечное кредитование в российской банковской практике // Фундаментальные исследования. - 2017. - №6. - С. 170-174.
14. Грудцын Г. О. Банковское ипотечное жилищное кредитование в РФ: состояние и перспективы развития // Молодой ученый. - 2017. - № 2. - С. 34-36.
15. Гудкова О.В., Дедова О.В., Ермакова Л.В. Состояние ипотечного кредитования в России // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. — 2017. — № 4-3. — С. 561-566
16. Гулько А. А., Колесникова И. В. Современные реалии банковского ипотечного кредитования жилищного строительства в России // Молодой ученый. - 2016. - № 7. - С. 27-33.
17. Гусев, А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье взаимы / А. Гусев. - М.: Феникс, 2016. - 627 с.
18. Даниленко, С. А. Банковское потребительское кредитование / С.А. Даниленко, М.В. Комиссарова. - М.: Юстицинформ, 2016. - 384 с.
19. Дарбека Е.М., Шушунова Ю.В. Анализ развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. — 2018. — №14. — С. 178-181.
20. Долматович И. А., Кешенкова Н. В. Мировой опыт развития ипотечного жилищного кредитования (на примере США). Финансы и кредит. 2018;24(2):441-454. DOI: 10.24891/фс.24.2.441
21. Дремова У.В. Банковский механизм кредитования в процессе реализации инфраструктурной ипотеки// Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2019. № 1 (46). С. 78-85.
22. Елфимова В.А., Ретюнская В.В. Состояние рынка ипотечного кредитования в России // Научное сообщество студентов XXI столетия. Экономические науки: сб. ст. по мат. LXIV междунар. студ. науч.-практ. конф. № 4(64). URL: [https://sibac.info/archive/economy/4\(64\).pdf](https://sibac.info/archive/economy/4(64).pdf) (дата обращения: 04.10.2019)
23. Железнов М.В. Ипотечное кредитование и методы оценки рисков ипотечного кредитования // Материалы XI Международной студенческой научной конференции «Студенческий научный форум» URL:

<https://scienceforum.ru/2019/article/2018015973>"/<https://scienceforum.ru/2019/article/2018015973>" (дата обращения: 08.10.2019 ).

24. Заборовская А.Е., Заборовский В.Е. Развитие ипотечного кредитования в России // Фундаментальные исследования. — 2017. — № 8-2. — С. 386-391.
25. Злодеева А.Е. Ипотечное жилищное кредитование как часть экономической системы государства // Экономика, социология и право. - 2017. - № 11. - С. 10 - 12.
26. Иванова С. В., Криони О. В. Особенности инвестиционного кредитования в Российской Федерации // Молодой ученый. — 2019. — №5. — С. 110-112. — URL <https://moluch.ru/archive/243/56202/> (дата обращения: 18.10.2019).
27. Калачева А.В., Ужегова А.М. Банковская аккредитация застройщика на ипотечном рынке как фактор снижения риска // Гуманитарные научные исследования. — 2018. — № 3 [Электронный ресурс].
28. Караваева Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ. - 2018. - №2. - С. 133-147.

1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ [↑](#)
2. <https://rg.ru/2012/05/30/sud-dok.html> [↑](#)
3. <https://www.oprf.ru/ru/1449/2133/1537/2192/newsitem/38104> [↑](#)
4. <http://minjust.ru/ru/novosti/dorabotan-proekt-federalnogo-zakona-o-vnesenii-izmeneniy-v-grazhdanskiy-processualnyy-kodeks> [↑](#)
5. Отчет Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс] / Банк России. - 2000-2019. - Электрон. дан. - Режим доступа: [https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019\\_ipoteka\\_bul.pdf](https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019_ipoteka_bul.pdf) (дата обращения: 17.09.2019) [↑](#)
6. Отчет Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс] / Банк России. - 2000-2019. - Электрон. дан. - Режим доступа: [https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019\\_ipoteka\\_bul.pdf](https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019_ipoteka_bul.pdf) (дата обращения: 17.09.2019) [↑](#)

7. Источник: RAEX по данным Банка России [https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019\\_ipoteka\\_bul.pdf](https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019_ipoteka_bul.pdf) ↑
8. Источник: RAEX по данным Банка России [https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019\\_ipoteka\\_bul.pdf](https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019_ipoteka_bul.pdf) ↑
9. Источник: RAEX по данным Банка России [https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019\\_ipoteka\\_bul.pdf](https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019_ipoteka_bul.pdf) ↑
10. Данные представлены за 5 месяцев 2019 г. ↑
11. Источник: RAEX по данным Банка России ↑
12. прогноз «Эксперт РА», по данным банка России ↑
13. Отчет Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс] / Банк России. – 2000-2019. – Электрон. дан. – Режим доступа: [https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019\\_ipoteka\\_bul.pdf](https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019_ipoteka_bul.pdf) (дата обращения: 17.09.2019) ↑
14. Источник: RAEX по данным Банка России [https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019\\_ipoteka\\_bul.pdf](https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019_ipoteka_bul.pdf) ↑
15. <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew> ↑
16. <https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/> ↑
17. <https://www.raiffeisen.ru/retail/mortgageloans> ↑
18. [https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home/buying\\_complete\\_house](https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home/buying_complete_house) ↑
19. <https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/> ↑

20. <https://www.raiffeisen.ru/retail/mortgageloans/family/> ↑
21. <https://www.vbr.ru/banki/bank-moskvi/ipoteka/> ↑
22. [https://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage\\_all/](https://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage_all/) ↑
23. <https://www.uralsib.ru/credits/ipoteka/> ↑
24. <https://www.psbank.ru/Personal/Mortgage> ↑
25. <https://дом.пф/mortgage/> ↑
26. Аналитический обзор Рейтингового агентство НКР:  
[https://ratings.ru/files/research/NCR\\_Mortgage\\_Nov2019.pdf](https://ratings.ru/files/research/NCR_Mortgage_Nov2019.pdf) ↑
27. Аналитический обзор Рейтингового агентство НКР:  
[https://ratings.ru/files/research/NCR\\_Mortgage\\_Nov2019.pdf](https://ratings.ru/files/research/NCR_Mortgage_Nov2019.pdf) ↑
28. Курылева М.А. Рынок ипотечного кредитования в России: проблемы и перспективы // Научное сообщество студентов XXI столетия. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ: сб. ст. по мат. LXXVIII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 6(78).  
URL: [https://sibac.info/archive/economy/6\(78\).pdf](https://sibac.info/archive/economy/6(78).pdf) ↑
29. <https://test.gazeta.ru/business/2019/01/21/12137125.shtml> ↑
30. <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10914302> ↑