

**Автономная некоммерческая профессиональная образовательная  
организация "Национальный социально-педагогический колледж"**

# **ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, КАК СПОСОБ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРОБЛЕМ**

Индивидуальный проект.

Выполнила: Маличенко Алина Андреевна  
Преподаватель: Гельвих Ксения Валерьевна

Пермь - 2023

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение</b> .....	3
<b>Глава 1. Ипотечное кредитование, как способ решения жилищных проблем</b> .....	4
1.1. Понятие и виды кредитования .....	4
1.2. Ипотечное кредитование, как способ решения жилищных проблем .....	9
<b>Глава 2. Инструменты ипотечного кредитования</b> .....	12
2.1. Инструменты ипотечного кредитования .....	12
2.2. Анализ рынка на предмет выгодного предложения ипотечного кредитования .....	17
<b>Заключение</b> .....	20
<b>Список литературы</b> .....	22

## ВВЕДЕНИЕ

Ипотека является одним из правовых институтов, которые способны обеспечить эффективное функционирование рыночных институтов.

**Актуальность** данной темы связана с тем, что активное использование ипотеки в России обещает большое количество преимуществ, способных улучшить состояние отечественной экономики, обеспечить жильем социально незащищенные категории граждан. Развитие института ипотеки имеет принципиальное значение и для банковской системы. Вложения в недвижимость, под гарантии государства, особенно во время нестабильности на фондовом рынке, представляют интерес даже при невысокой доходности.

**Цель работы:** рассмотреть ипотечное кредитование, как способ решения жилищных проблем.

Для достижения поставленной цели, необходимо решить следующие задачи:

1. Изучить литературу по выбранной теме;
2. Рассмотреть понятие «кредитования», а также его виды;
3. Изучить ипотечное кредитование, как способ решения жилищных проблем;
4. Проанализировать инструменты ипотечного кредитования;
5. Выполнить анализ рынка на предмет выгодного предложения ипотечного кредитования.

**Объект работы:** ипотечное кредитование.

**Предмет работы:** ипотечное кредитование, как способ решения жилищных проблем.

**Методы работы:** анализ и синтез информации.

# **Глава 1. Ипотечное кредитование, как способ решения жилищных проблем**

## **1.1 Понятие и виды кредитования**

Слово «кредит» происходит от латинского слова *creditum* — ссуда, долг. Однако многие экономисты связывают его с иным близким по значению латинским термином — *credo*, т. е. «верю».

Таким образом:

1. Кредит можно определить как долговое обязательство, связанное с доверием одного лица, передавшего другому определенную ценность.
2. У кредита есть две стороны: кредитор — лицо, передающее ценность, и заемщик — лицо, принимающее ценностью.

### **Формы кредита**

Среди форм кредита выделяют:

1. товарную;
2. денежную;
3. смешанную (коммерческую).

Товарная форма — наиболее простая форма кредита. Для нее характерно предоставление кредитором вещей. На основе товарной формы кредита получила всестороннее развитие его денежная форма. В современном хозяйстве она стала преобладающей. С самого момента появления ей была уготована особая роль, т. к. деньги представляют собой абсолютно ликвидную и легко заменимую вещь.

Смешанная форма кредита совмещает в себе ряд свойств первых двух. Кредит может предоставляться как путем передачи товара, что характерно для товарной формы, так и передачи денег, что свойственно его денежной форме. При этом погашение будет осуществляться в обратном порядке — деньгами или товарами.

Наиболее известные формы смешанного кредита — продажи с отсрочкой платежа и авансирование. Смешанная форма кредита в виде отсрочки платежа или авансирования широко известна под названием коммерческого кредита.

Одна из наиболее распространенных форм денежного кредита в экономике — банковский кредит. Он предоставляется исключительно специализированными кредитными организациями, имеющими лицензию на осуществление подобных операций от Центрального банка. В роли заемщика могут выступать юридические лица, органы государственной или местной власти и население. Кредитные отношения оформляются кредитным договором или кредитным соглашением.

Банковский кредит значительно отличается от прочих видов кредита:

1. В роли кредитора выступают специализированные кредитно-финансовые организации.
2. Доход по банковскому кредиту поступает в виде банковского процента, ставка которого определяется по соглашению сторон с учетом ее среднего уровня на данный период времени и конкретных условий кредитования. Плата за коммерческий кредит включается в цену товара.
3. Средняя ставка банковского процента, как правило, выше цены по коммерческому кредиту на данный период времени.
4. Срок предоставления банковского кредита обычно длиннее, чем у коммерческого кредита.

Кредит может иметь место, если существуют три взаимосвязанные атрибута, тесно связанные друг с другом:

- прибыльность;
- надежность;
- ликвидность.

Кредит, предоставленный под высокую процентную ставку и с низкими административными затратами, не будет прибыльным если не надежен (положительная характеристика заемщика, банк имеет надежный залог)

и ликвиден (легко возвращаем). Если этих атрибутов нет, то банк или повышает процентную ставку, компенсируя свой риск, или не предоставляет кредит.

Кредиты для физических лиц можно поделить на пять основных видов: потребительские, экспресс-кредиты, микрозаймы «до зарплаты», автокредиты и ипотечные кредиты.

Наиболее популярны универсальные кредиты, их выдают как банки, так и МФО, для них используются разные названия: кредиты наличными, кредиты на неотложные нужды, кредиты на любые цели, потребительские кредиты, нецелевые кредиты. Этот вид кредита позволяет вам получить деньги наличными, также банк может зачислить деньги на ваш счет, а МФО – перевести на электронный кошелек.

Кредиты на неотложные нужды – самый популярный вид потребительских кредитов.

Это возможность разжиться крупной суммой денег и ни перед кем не отчитываться за то, как они будут потрачены. Такой кредит могут выдавать в рублях, долларах и евро. Его можно получить либо наличными в кассе банка, либо перечислением на банковский счет.

На оформление кредита уходит от трех дней до двух недель с момента подачи заявления, за это время банк проверяет платежеспособность клиента. Банки выдают потребительские кредиты, как правило, на срок от шести месяцев до трех лет, иногда и на более долгий срок. МФО обычно предлагают займы на более короткий срок: от одного до шести месяцев, однако их можно оформить и на срок до двух лет.

Популярными в России стали и так называемые экспресс-кредиты, или рос-кредиты – ссуды на приобретение товаров или услуг у компаний-партнеров банка. В этом случае сумма кредита сразу перечисляется на счет компании-продавца. Экспресс-кредиты чаще всего используются для приобретения гаджетов, компьютеров, мебели, бытовой техники, дорогой верхней одежды, также их могут выдавать для оплаты туристических поездок, установки пластиковых окон и т. п.

Наиболее часто экспресс-кредиты выдают на 12 месяцев, но срок погашения может быть и больше.

Иногда российские банки предлагают целевые кредиты на обучение, отдых или ремонт. Но такие специальные программы не получили широкого распространения.

Существенных отличий от потребительских кредитов у них нет, за исключением кредитов на образование. Банки могут целевым образом перечислять денежные средства образовательному учреждению в соответствии с графиком платежей за учебу.

Экспресс-кредиты выдаются непосредственно в точках продаж без проверки платежеспособности клиента и считаются более рискованными, нежели потребительские кредиты, поэтому ставки по ним обычно выше.

Клиенты МФО чаще всего берут так называемые микрозаймы «до зарплаты». Их выдают небольшими суммами на короткий срок (обычно от семи до тридцати дней) под очень большие проценты, намного большие, нежели для потребительских или экспресс-кредитов. Микрозаймы и проценты по ним погашают единым платежом в последний день срока, обозначенного в договоре.

Автокредит – это ссуда целевого назначения. Она предназначена для приобретения автомобиля и сразу же перечисляется на счет продавца. При этом приобретенный автомобиль служит залогом по кредиту, и кредитор может его продать, если заемщик не погасит свой долг своевременно.

Ставки по автокредитам могут значительно различаться в зависимости от программы кредитования. Наиболее выгодны партнерские программы с производителями автомобилей. Как правило, автокредиты выдают на срок 3–5 лет.

«Можно сказать, что российский авторынок давно живет в долг. Хотя России в этом плане еще далеко до Европы, где в кредит продается около 70 % автомобилей, и тем более Америки (там в кредит продается около 90 % машин).

Но цифры уже сопоставимы. А России есть куда расти в плане автокредитования. Если в США на сто человек – около 75 автомобилей, а в Европе – 40, то в Москве на сто жителей приходится чуть более 30 автомобилей, в прочих же городах России – в среднем по 15».

Ипотечный кредит – это кредит под залог недвижимости. Самый распространенный вариант ипотечного кредита – это целевой кредит на покупку недвижимости под залог приобретенного объекта. Другой вариант называют нецелевым ипотечным кредитом. В этом случае банк выдает крупную сумму денег на личные нужды заемщика под залог принадлежащей ему недвижимости. При оформлении ипотечного кредита заемщик, помимо кредитного договора, подписывает еще и договор ипотеки, по которому банк получает право продать залог, если кредит не будет погашен в оговоренные сроки.

Ипотечные кредиты предоставляются по более низким ставкам, нежели потребительские, но для их оформления заемщику придется потратить гораздо больше времени и некоторую сумму. Во-первых, для оформления нецелевого ипотечного кредита необходимо провести оценку объекта недвижимости, который будет служить залогом. Во-вторых, по российскому законодательству заемщик обязан за свой счет застраховать предмет залога от повреждений и полного уничтожения в пользу кредитора.

Помимо кредитов, банки предлагают услугу рефинансирования, в рамках которой заемщик получает кредит на погашение одного или нескольких других кредитов. Цель рефинансирования заключается в улучшении условий кредитования. Например, ипотечные заемщики прибегают к процедуре рефинансирования, когда ставки по ипотеке заметно снижаются.

## 1.2 Ипотечное кредитование, как способ решения жилищных проблем

Ипотечные кредиты – один из основных сегментов доходных программ банков. И даже несмотря на тот факт, что длительный срок кредита предполагает существенную переплату суммы основного долга (более чем в 2 раза), спрос на такой кредитный продукт, как ипотека, остается довольно высоким.

Ипотека на жилье не означает, что потребитель обязательно планирует приобрести квартиру или загородный дом. В данном случае «жилье» — это форма залога. То есть покупать клиент может автомобиль, но в качестве залога за него выставляет квартиру. Естественно, при таком типе обращения клиент уже должен иметь в собственности подходящее жилье. Обратите внимание, что банк может отказать в предоставлении ипотеки, если залоговая квартира является неликвидной или имеет определенные обременения.

В случае с ипотекой на жилье, невыплаты долга банку приводит к тому, что заемщик лишается залоговой квартиры. При этом изначальная покупка останется в его собственности. Существует небольшой нюанс. Если расходы банка будут превышать стоимость залоговой квартиры, с молотка пойдет не только заранее условленный залог, но и другая недвижимость клиента. Такой недвижимостью может стать и только что приобретенная в ипотеку машина или другое имущество по решению суда.

В чем разница между ипотекой и кредитом? Основным отличием кредита от ипотеки является залог. Выступает в качестве залога приобретаемое имущество или уже имеющееся – роли не играет. Также нет разницы, на какие цели пойдут средства. К примеру, несмотря на предложения по ипотеке, банки не отказываются и от предложений с целевыми кредитами на жилье.

Наличие залога для банка является своеобразным гарантом выплат, поэтому клиенты получают определенные льготы. Если сравнивать условия по обычному кредиту и ипотеке, то ипотека выглядит намного более привлекательной. Дело не

только в возможной сумме и сроке выплат. Основное преимущество заключается в пониженной процентной ставке.

Еще одним отличием российского рынка ипотечного кредитования является господдержка, благодаря которой ставки по ипотеке можно снизить еще больше.

Как работает ипотека? Ипотека в России появилась относительно недавно, поэтому этот вид бизнеса еще не раскрыл все свои возможности. Работает он в несколько этапов:

1. клиент обращается в банк за помощью для оплаты дорогостоящей покупки (жилья);
2. банк заключает с клиентом ипотечный договор, где указывается, что станет залогом – приобретаемая недвижимость или старая квартира заемщика;
3. клиент вносит первоначальный взнос, а банк доплачивает остаток, необходимый для покупки.

Дальнейшие взаимодействия либо приводят к тому, что клиент благополучно выплачивает ипотеку. При этом заемщик оплачивает не только ту сумму, которую внес банк, но и проценты за ее использование. После последнего платежа взаимоотношения между банком и плательщиком оканчиваются.

При неудачном раскладе банк забирает собственность заемщика, которая была указана в договоре в качестве залога. За счет продажи этого имущества банк должен покрыть сумму, затраченную на его покупку и проценты за пользование этими средствами. Процедура отказа от ипотеки проводится в несколько этапов. Очень часто банк пытается помочь клиенту, который из-за материальных трудностей не может вносить очередные платежи. Здесь допустимо рефинансирование ипотеки или замораживание выплат.

В случае, если поощрительные меры не принесли плодов или клиент добровольно решил расторгнуть договор ипотеки, банк выставляет залог на аукцион. В народе считается, что банк забирает залог, однако кредитные организации не имеют целью получение прав собственности. Основная задача –

продажа залога и погашение долга за счет вырученных средств. При этом заемщик может получить разницу между ценой залога и долгом по ипотеке.

Суть ипотечных кредитов. Ипотечный кредит – это предоставление помощи гражданам при покупке нового жилья или других дорогостоящих товаров. На сегодняшний день ипотека является самым выгодным предложением в сфере приобретения недвижимости, если у клиента недостаточно средств для покупки. В зависимости от типа жилья необходимо иметь 50-15% от стоимости недвижимости, чтобы получить в собственность новую квартиру или дом.

Для многих граждан ипотечный кредит – единственная возможность получить собственное жилье, ведь для получения такой помощи необходимо совсем немного:

1. иметь постоянный доход;
2. иметь сумму для первоначального взноса;
3. подходить по требованиям банка.

Этот способ кредитования удобен как для заемщика, так как предлагает выгодные условия, так и для кредитора, так как снижает риск невыплаты кредита до минимума.

## Глава 2. Инструменты ипотечного кредитования

### 2.1 Инструменты ипотечного кредитования

Инструмент ипотечного кредитования — это способ погашения долга (амортизации кредита). График амортизации показывает остатки суммы долга по кредиту в каждый период времени. В нем также отражается какая часть платежа идет на выплату процента, и какая — на выплату основной суммы долга.

В зависимости от способа амортизации ипотечные кредиты подразделяются на постоянный ипотечный кредит и ипотеку с переменными выплатами. Последняя, в свою очередь, делится на ипотеку с «шаровым» платежом, ипотеку с фиксированными выплатами суммы долга и ипотеку с нарастающими платежами. Существуют также альтернативные инструменты ипотечного кредитования.

**Постоянные (аннуитетные) ипотечные платежи** — предусматривают периодические равновеликие выплаты. Заемщик ежемесячно выплачивает равную сумму, часть которой идет на погашение кредита и часть — на уплату начисленных за месяц процентов. Проценты начисляются на остаток невыплаченной суммы по кредиту.

Данный порядок погашения кредита дает стабильность заемщику в размере его расходов по кредиту.

**«Шаровые» платежи** – предусматривают крупный итоговый платеж по долгу.

Данный порядок погашения кредита удобен для заемщика небольшими ежемесячными платежами, но увеличивает сумму выплачиваемых процентов за весь период кредитования и возлагает нагрузку по выплате крупной суммы в конце срока кредита. Кроме того, так как не происходит постепенного погашения основного долга, возрастает риск невозврата выданного кредита по истечении срока кредитования.

Ипотечные кредиты с «шаровым» платежом могут быть структурированы следующим образом:

- неосуществление процентных выплат вплоть до истечения срока кредита;
- выплаты одних только процентов, а затем — «шаровой» платеж;
- частичная амортизация с итоговым «шаровым» платежом.

Некоторые ипотечные кредиты предусматривают равновеликие платежи в счет погашения основной суммы долга, а также выплаты процентов на непогашенный остаток.

Суммы процентов по ним изменяются. Ежемесячный постоянный платеж заемщика будет уменьшаться, что снижает нагрузку на нее. Общая сумма выплачиваемых процентов будет меньше, чем при постоянных платежах. В то же время, исходя из требования банка к определенному максимальному значению доли платежа по кредиту в совокупных ежемесячных доходах заемщика (обычно 30-40 процентов) уменьшается сумма возможного к получению кредита, так как она рассчитывается с учетом первых платежей, которые больше, чем в случае с самоамортизирующимся кредитом.

**Ипотека с нарастающими платежами (ИНП)** — предусматривает переменные выплаты. В течение, например, первых трех лет платежи по ним остаются низкими, однако в течение последующих лет они достигают уровня, позволяющего полностью самортизировать кредит.

В первые годы ИНП дает отрицательную амортизацию (ипотечная постоянная ниже процентной ставки). При этом остаток основной суммы долга увеличивается. Для проведения полной амортизации платежи по ИНП последних лет должны превышать уровень выплат по стандартной ипотеке. Инструменты кредитования такого рода позволяют учитывать изменяющиеся условия кредитования, снижают риск процентной ставки и риск ликвидности, обеспечивают эффективность долгосрочных кредитных операций.

**Платежи с индексацией непогашенной суммы долга** – позволяют производить погашение кредита одинаковыми платежами в реальных суммах при изменении величин номинальных платежей. Непогашенная сумма долга корректируется на основе выбранного индекса: потребительских цен; доллара США; стоимости

потребительской корзины; минимальной заработной платы; других финансовых индексов, отражающих динамику инфляции. В результате ставка процента будет отражать реальную цену кредита на момент выдачи.

Платежи рассчитываются на основе реальной стоимости непогашенной суммы долга. Капитализация непогашенных сумм платежей по кредиту на первоначальном этапе погашения кредита обеспечивает банкам большую доходность по жилищным кредитам, по сравнению с другими кредитными операциями.

Снижение сумм платежей на первоначальном этапе погашения кредита повышает доступность кредита. В то же время рост платежей в номинальном значении увеличивает риск «платежного шока», который наступает, если темпы роста доходов населения значительно отстают от темпов роста инфляции. Это увеличивает риск неплатежей по ранее предоставленному кредиту.

Для обеспечения доступности кредита и его возвратности используются платежи с двойной индексацией, которые позволяют более равномерно распределить риски между заемщиком и кредитором. Платежи индексируются по какому-либо показателю дохода, обеспечивая возвратность кредита и его доступность. Номинальный непогашенный остаток кредита индексируется по уровню инфляции, что позволяет защитить реальную стоимость капитала кредитора. Таким образом, срок кредита становится переменной величиной, зависящей от того, насколько темпы роста доходов соответствуют темпам роста инфляции. Исходный график погашения составляется так, чтобы имелась достаточная возможность продления срока в случае недоплаты в реальном выражении.

В заранее оговоренные моменты времени (чем выше инфляция, тем чаще) изменяются номинальная стоимость платежей с учетом изменений в индексе зарплаты и номинальная стоимость непогашенного остатка с учетом динамики индекса цен.

Процентная ставка меняется в зависимости от изменения ситуации на денежном рынке: по индексу государственных ценных бумаг или другому финансовому индексу, с установлением максимального или минимального уровня ставки процента.

Институтом экономики города Москвы специально для России был разработан инструмент с регулируемой отсрочкой платежей (ИРОП).

Использование ИРОП предполагает применение двухпроцентных ставок. Одна процентная ставка должна обеспечить прибыльность кредитных операций банка, а другая - сделать кредит доступным для заемщика. Первая ставка, более высокая, называется "контрактной ставкой" и определяет тот размер платежа, который обеспечивает банку рентабельность кредитования и который клиент готов выплачивать банку. Размер суммы процента регулярно пересчитывается на основе рыночного финансового показателя, например ставки процента на межбанковском рынке кредитов.

Этот показатель включает фиксированную банковскую надбавку, необходимую для покрытия банком административных и прочих расходов, связанных с кредитными операциями, надбавку за кредитные риски и собственно прибыль банка.

В действительности регулярные ежемесячные платежи по кредиту заемщик выполняет по достаточно низкой ставке, которая называется "платежной". Разница между величиной, которую клиент должен банку по контрактной ставке, и тем, что он платит по платежной ставке, регулярно прибавляется к сумме основного долга заемщика. Величина ежемесячного платежа заемщика пересчитывается каждые три месяца исходя из возросшей суммы задолженности таким образом, чтобы к концу срока клиент погасил ее полностью.

В результате платежи по полной "контрактной" процентной ставке взимаются в более поздний период, когда заемщику будет легче их осуществить благодаря увеличению его доходов, хотя бы и номинальных - в результате инфляции.

Кроме того, инструмент ИРОП, основанный на межбанковской процентной ставке, практически полностью позволяет исключить риск процентной ставки. Однако следует иметь в виду, что при отсрочке платежей в течение первых лет предоставления ипотечных кредитов риск ликвидности банка может увеличиться. А рост платежей в последние годы увеличивает кредитный риск в случае, если темпы роста доходов населения значительно отстают от темпов роста инфляции. Таким образом, амортизация долга играет важную роль в определении степени эффективности ипотечных операций для банков и доступности ипотечных кредитов для заемщика.

## **2.2 Анализ рынка на предмет выгодного предложения ипотечного кредитования**

Государство готово заплатить часть денег за вашу квартиру. Обычно эти деньги получает не сам покупатель жилья, а банк, который выдал кредит. Государство возмещает ему часть процентов при снижении ставки или гасит основной долг за заемщика.

**Семейная ипотека.**

**Какая ставка:** для Дальнего Востока — 5%, для других регионов — 6%.

**Кому:** семьям с двумя детьми и более. Второй или последующий ребенок должен родиться с 01.01.2018 по 31.12.2022. Если ребенок — инвалид, дата рождения не важна, и он может быть один в семье.

**На что:** только на новостройку, если продавец — юрлицо. На Дальнем Востоке можно купить вторичку в селе.

**Сколько:** для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области — 12 млн рублей, для остальных регионов — 6 млн рублей.

**Дальневосточная ипотека.**

**Ставка:** 2%.

**Кому:** супругам или родителю с ребенком, если взрослым не больше 35 лет, а также владельцам дальневосточного гектара.

**На что:** можно купить новостройку, вторичное жилье в селе или земельный участок под ИЖС.

**Сколько:** до 6 млн рублей на 20 лет.

**Льготная ипотека**

**Какая ставка:** 6,5%.

**Кому:** гражданам РФ.

**На что:** только на новостройку, которую покупают у юрлица. Дом может быть сдан или на этапе строительства.

**Сколько:** для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области — 12 млн рублей, для остальных регионов — 6 млн рублей.

### **Сельская ипотека**

**Какая ставка:** от 0,1 до 3%.

**Кому:** гражданам РФ.

**На что:** можно купить квартиру, дом или участок под застройку, в том числе на вторичном рынке. Но только в сельской местности, с учетом требований к участкам и жилью.

**Сколько:** в Ленинградской области, на Дальнем Востоке и в Ямало-Ненецком автономном округе — до 5 млн рублей, в других регионах — до 3 млн рублей.

Москва, Московская область и Санкт-Петербург не участвуют в программе.

### **Молодая семья**

**Кому:** супругам или родителю с ребенком, если взрослым не больше 35 лет. При условии, что они нуждаются в улучшении жилищных условий.

**На что:** социальную выплату можно использовать для покупки квартиры или дома по договору купли-продажи и ДДУ. Можно внести ее как первоначальный взнос или потратить на уплату процентов и основного долга.

**Сколько:** субсидия зависит от расчетной стоимости жилья и составляет 30% для семьи без детей и 35% для тех, у кого есть дети.

### **Ипотека многодетным**

**Кому:** семьям с тремя детьми или более. Третий или последующий ребенок должен родиться не раньше 2019 года.

**На что:** на погашение имеющейся ипотеки. Ее можно взять в любое время даже для покупки жилья на вторичном рынке.

**Сколько:** 450 000 Р для погашения основного долга и процентов. Субсидию выделяют единовременно и переводят по заявлению напрямую в банк.

### **Материнский капитал**

**Кому:** семьям, в которых первый ребенок родился после 1 января 2020 года. Или второй и последующий — начиная с 2007 года.

**На что:** маткапитал можно потратить на первоначальный взнос по ипотеке или погасить им долг с процентами.

**Сколько:** в 2021 году на первого ребенка — 483 881,83 Р, при рождении второго — еще 155 550 Р. Если первый ребенок родился до 2020 года, а второй — в 2020 году или позже, маткапитал на второго составит 639 431,83 Р. Если второй ребенок родился до 2020 года — 483 881,83 Р.

Так же стоит рассмотреть статистику ипотечного кредитования в России:

1. В январе 2021 года российские банки выдали ипотечных кредитов на 261 млрд рублей. Первая двадцатка крупнейших банков обеспечила 96,6% этой суммы или 253 млрд рублей, совершив 92 тысячи ипотечных сделок. Показатели января оказались на 53% ниже, чем результаты декабря прошлого года. Но это падение объясняется сезонными факторами. Традиционно в январе самый низкий объем выданных кредитов в году.

Если оценивать результаты к январю прошлого года, то январь 2021 — рекордный. Объем выданных кредитов 20 крупнейшими банками вырос за год на 31%.

Рекордные показатели как всего 2020 года, так и января 2021 года объясняются высоким объемом кредитов, выданных по льготной программе правительства под 6,5% — 71 млрд руб. в январе. При этом объем выдач по рыночным программам сохранился на уровне января 2020 г. — 182 млрд руб.

2. Средневзвешенные ставки ключевых ипотечных банков на первичном и вторичном рынках в январе незначительно снизились (-0,01 п.п. к декабрю 2020 года) и составили 7,88% и 8,06% соответственно.

## Заключение

На современном рынке ипотечного кредитования в России немало проблем.

Во-первых, неудовлетворенная потребность населения в жилье, осложненная недостаточным бюджетным финансированием и высокими ценами на недвижимость.

Во-вторых, малые объемы строительства при растущем спросе и большая доля ветхого и аварийного жилья.

В-третьих, недоступность ипотечного кредитования для большей части населения по причине высоких процентных ставок, существенного первоначального взноса, неэффективности государственной поддержки.

Из-за растущей стоимости недвижимость становится все менее доступной для населения. В этих условиях практически единственное решение жилищной проблемы – это ипотечный кредит. Но для дальнейшего развития отечественного рынка ипотечного кредитования необходимы механизмы, позволяющие привлекать дешевые денежные средства на долгий срок.

Чтобы ипотека могла осуществляться, необходимо соблюдение как минимум трех условий. Должны иметься, во-первых, долгосрочные финансовые ресурсы, которые можно предоставлять клиентам в виде кредитов; во-вторых, потенциальные клиенты, способные подтвердить, что их доходы достаточны для погашения кредита; и наконец, юридическая возможность использования жилья в качестве залога.

Если хотя бы одно из этих условий не выполняется, массовая ипотека невозможна. Сегодня в России в полной мере не выполняется ни одно из перечисленных условий. Само по себе ипотечное кредитование неспособно решить проблему фундаментальной неразвитости рынков жилья. В частности, население должно быть готово, инвестировать средства в техническое обслуживание существующих квартир, строительная индустрия должна быть в

состоянии реагировать на спрос, вводя в строй новое жилье, а продажа квартир должна осуществляться без каких-либо проблем.

Необходимо разработать дополнительное законодательство и обеспечить поддержку судебной системы для закрепления прав кредиторов в целях упорядочения порядка обращения взыскания на имущество должника.

При отсутствии должным образом функционирующего рынка жилья быстрое развитие системы ипотечного кредитования, по всей вероятности, будет только способствовать повышению цен на жилье, не решая проблемы улучшения жилищных условий для большей части населения.

С помощью дальнейших реформ в сфере права, стратегии, регулирования и институционального развития, ипотечное финансирование может внести значительный вклад в развитие экономики России и повышение уровня жизни российского населения.

## Список литературы

1. Арт Я. А. Внятное руководство для обычного человека, где, как и на что взять деньги / Арт Я. А. – М.: Астрель, 2012. – 78 с.
2. Грудницина Л.Ю., Козлова М.Н.// Ипотечное кредитование: Вопросы и ответы-М. изд-во Эксмо, 2007.-стр.72-77.
3. Ипотека: итоги января 2021 года [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://frankrg.com/36904> (дата обращения 23.01.2021)
4. Ипотечное кредитование [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://pravovedus.ru/practical-law/housing/ipotechnoe-kreditovanie/> (дата обращения 23.01.2021)
5. Как взять ипотеку с господдержкой: 7 действующих программ ипотечного кредитования [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://journal.tinkoff.ru/short/how-to-gosipoteka/> (дата обращения 23.01.2021)
6. Тема 6. Кредитные операции [Электронный ресурс] // Режим доступа: [http://eos.ibi.spb.ru/umk/7\\_1/5/5\\_R1\\_T6.html](http://eos.ibi.spb.ru/umk/7_1/5/5_R1_T6.html) (дата обращения 23.01.2021)
7. Что такое ипотека? [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://www.sravni.ru/ipoteka/info/chtotakoe-ipoteka/> (дата обращения 23.01.2021)