

Гусейнова Я. Н.

Основные проблемы и современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России*

В статье рассмотрены актуальные вопросы развития ипотечного кредитования в России. Указана роль ипотечного кредитования в решении социальных вопросов в рыночной и смешанной экономике. Выделены основные по мнению автора проблемы, препятствующие полноценному развитию рынка ипотечного кредитования в России, а также указываются возможные пути их решения. Анализируются перспективные направления развития ипотечного рынка.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотека, банки, строительство жилья, рынок ипотечного кредитования.

ГРНТИ: Экономика / Экономические науки: 06.73.55 Банки.

ВАК: 08.00.10

Gusejnova Ya. N.

The main problems and current trends in the development of the mortgage lending market in Russia

The article deals with topical issues of the development of mortgage lending in Russia. The role of mortgage lending in solving social issues in a market and mixed economy is indicated. Highlighted the main problems, in the opinion of the author, hindering the full development of the mortgage market in Russia, as well as indicated possible ways to solve them. The perspective directions of development of the mortgage market are analyzed.

Key words: mortgage lending, mortgages, banks, housing construction, mortgage lending market.

JEL classifications: G 21

Ипотечное кредитование в рыночной экономике представляет собой один из основных механизмов и экономических инструментов, обеспечивающих доступность жилья. Оно же безусловно способствует

© Гусейнова Я. Н., 2021

* Статья подготовлена на основе лучшего секционного доклада X-й всерос. науч.-практ. конф. студентов и аспирантов с международным участием «Проблемы и пути социально-экономического развития: город, регион, страна, мир» (10 июня 2021 г., СПб.: ЛГУ им. А.С. Пушкина). Научный руководитель д-р экон. наук, проф. Космачева Н.М.

развитию строительной сферы. Для клиентов банков ипотека – отличная возможность приобрести качественное жилье, на которое на данный момент нет средств или копить на которое пришлось бы долгие годы. Данный вид кредитования широко распространён в странах не только с рыночной, но и со смешанной экономикой, поскольку государство использует его в качестве средства реализации социально-экономической политики [6]. Кроме того, для государства это также полезный инструмент регулирования движения денежных потоков в экономике, социальной поддержки нуждающихся в жилье и стимулирования строительной отрасли [4].

Однако в каждой стране могут быть свои особенности не только государственного регулирования ипотечного кредитования, объемов и динамики рынка ипотечного жилья и т.п., вследствие чего исследования данной сферы всегда актуальны.

Известно, что ипотечное кредитование – долгосрочная ссуда, предоставленная под залог недвижимого имущества в целях приобретения жилья. На практике заем берут для покупки жилья, которое и становится залогом. Пока заемщик не выплатит долг, он не может в полной мере распоряжаться купленной недвижимостью – например, продать ее или подарить.

Ипотечное кредитование рассматривается как экономическая категория, содержанием которой являются экономические отношения, направленные на решение жилищных проблем населения, и как банковский процесс, направленный на полный и своевременный возврат средств с помощью основополагающих принципов (платности, срочности, обеспеченности, целевого назначения и т.д.). Также стоит учесть, что ипотека как термин означает сам залог, то есть обеспечение ипотечного жилищного кредита, а именно – то жилье, которое приобретается заемщиком, а не сам кредит.

На российском ипотечном рынке сегодня представлены 923 кредитных института, большинство которых – это организации, предоставляющие жилищные кредиты и ипотечные жилищные кредиты [5].

Проведем анализ ведущих банков, которые предоставляют ипотеку.

Десятку лидеров рынка ипотечного кредитования по итогам 2018–2020 гг. по данным аналитического центра «Русипотеки» [7] можно представить в виде табл. 1.

Таблица 1

Рейтинг 10 ведущих банков по объему выданных ипотечных кредитов за 2017–2019 гг.

№	2018 г.		2019 г.		2020 г.	
	Банк	Объем, млрд р.	Банк	Объем, млрд р.	Банк	Объем, млрд р.
1	Сбербанк	1 563	Сбербанк	1 285	Сбербанк	2 080
2	ВТБ	672	ВТБ	675	ВТБ	935
3	Газпромбанк	149	Газпромбанк	112	Россельхозбанк	175
4	Россельхозбанк	128	ФК Открытие	92	Альфа-Банк	166
5	ДельтаКредит	74	Альфа-Банк	91	ФК Открытие	145
6	Райффайзенбанк	63	Россельхозбанк	89	Банк Дом.РФ	122
7	Абсолют Банк	48	Росбанк	76	Газпромбанк	119
8	ФК Открытие	34	Просвязьбанк	64	Росбанк	107
9	Альфа-Банк	33	Банк Дом.РФ	61	Просвязьбанк	95
10	Уралсиб	30	Райффайзенбанк	58	Райффайзенбанк	69

Как видно по таблице, лидирующее место в рейтинге занимает ПАО «Сбербанк».

Ипотечное кредитование пользуется безусловной поддержкой со стороны государства, которое предполагает благоприятствующий режим для строителей, банков и заемщиков. Однако эти меры поддержки должны больше учитывать достаточно неравную социально-экономическую ситуацию, которую можно отразить в перечне соответствующих проблем.

Так, по мнению специалистов [3; 8], с которыми можно не только соглашаться, в последнее время рынок ипотечного кредитования в России сталкивается с рядом проблем:

1. Низкая платежеспособность населения. По разным оценкам больше чем половине граждан РФ требуется улучшение жилищных условий, однако мало кто способен купить жилье самостоятельно (по данным Росстата в 2020 г. – это лишь 1% населения). Решить жилищный вопрос помогает ипотека, но в связи с низким доходом немногие могут себе ее позволить. Государству следует постоянно разрабатывать и поддерживать новые программы поддержки населения, нуждающегося в жилье, с помощью чего снизится финансовое бремя на семейный бюджет, а также создавать более благоприятные условия для расширения уровня официального трудоустройства граждан.

2. Уровень инфляции подвергается постоянному колебанию (табл. 2).

Таблица 2

Темпы инфляции в России в период с 2016–2020 гг. [9]

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Уровень инфляции	5.38	2.52	4.27	3.05	4.91

В целом, уровень остается высоким относительно большинства развитых стран, также мы видим, что данный показатель сильно повысился в 2020 г. из-за эпидемиологической ситуации. Эти колебания мешают нормальному развитию ипотечной системы. Банки не имеют возможности снизить процентные ставки, ведь стоимость привлеченных средств высока, а проценты по депозитам должны быть не ниже уровня инфляции, что обеспечивает выгоду вкладчикам. Из чего выходит прямая зависимость значения ставки по ипотеке от ставки по депозитам.

3. Нестабильная экономическая ситуация. Ипотека является долгосрочной ссудой, поэтому банк вкладывает свои денежные средства примерно на 10–20 лет. Для того, чтобы предоставить крупные суммы на такой длительный срок, ему нужна гарантия экономической стабильности. Но и заемщикам необходима уверенность в том, что они смогут выплачивать ссуду в течение стольких лет. Экономика России сильно зависит от мировых цен на нефть и газ, колебаний курса рубля и введения или отмены санкций со стороны других государств. И на сегодняшний день, к сожалению, отсутствует гарантия финансовой стабильности в РФ. В результате предоставление ипотеки связано с высокими рисками для банков из-за чего приходится компенсировать возможные убытки высокими процентными ставками.

4. Высокая стоимость ипотеки (без учета государственных мер поддержки). Ведь она только развивается и не смогла еще достичь такого уровня, при котором обеспечение населения жильем станет общедоступной и реальной.

В развитых странах процентная ставка по ипотечному кредиту не превышает 3–4% в год, что обусловлено низкой инфляцией и стабильной экономикой [10]. Для решения этой проблемы государству следует снизить процентную ставку с помощью субсидирования ипотечных кредитов, когда банки получают от государства субсидии на возмещение неполученных доходов. В России на данном этапе уже действует несколько льготных программ, среди которых материнский капитал, ипотека молодым семьям и т.д.

5. Монополизация рынка жилья. В настоящее время в России мало строительных компаний, которые занимаются строительством жилых домов, что приводит к высоким ценам на жилье, ведь эти компании стремятся к покрытию всех своих рисков и, соответственно, большей прибыли. И кредитным организациям приходится ориентиро-

ваться на данные цены при составлении ипотечных программ. Справиться с этой проблемой можно лишь путем снижения стоимости недвижимости в новостройках без ухудшения качества жизни новоселов. Государству следует отдельное внимание уделить повышению здоровой конкуренции между строительными компаниями, чтобы все больше корпораций входило в рынок, что сделает ипотеку более доступной для населения, а именно нужно поощрять создание строительных компаний, наказывать недобросовестных застройщиков и ужесточить контроль над качеством возводимых зданий.

6. Низкая финансовая грамотность граждан, приводящая к нерациональному использованию кредитных ресурсов, что повышает риск недобросовестности кредиторов. Грамотное финансовое поведение является залогом высокого качества жизни. Заемщик должен понимать, что в итоге за квартиру, купленную в ипотеку, с учетом процентов он переплачивает в два, а то и в три раза. Стоит учесть какую часть бюджета будут занимать выплаты по кредиту, есть ли риски остаться без источника заработка. Также необходимо обратить внимание на ликвидность жилья, чтобы избежать обесценения при дальнейшем падении цен.

7. Мошенничество заемщиков. Согласно УК РФ, мошенничество при предоставлении банковских кредитов – это «хищение денежных средств заемщиком (группой лиц по предварительному сговору) путем представления банку заведомо ложных и (или) недостоверных сведений, а также деяния, совершённые лицами с использованием своего служебного положения» [1]. Примером могут служить предоставление в банк поддельных документов, применение коррумпированных связей и т.д. Банкам следует более эффективно и ответственно отбирать заемщиков, давая предпочтение клиентам с прозрачным доходом. Но не стоит сильно ужесточать требования, достаточно не кредитовать без-

работных, расширить пакет необходимых документов, требовать предоставления поручительства и залог.

8. Несвершенство нормативно-правового регулирования жилищного кредитования. На данном этапе отсутствуют законодательные, регулирующие и финансовые инструменты, способствующие эффективному кредитованию строительства, также в данной отрасли нужно снизить риски. Кроме того, возникла проблема регистрации прав на недвижимость, ведь высокая стоимость и отстающие системы регистрации не дают нормально развиваться ипотечному рынку. На государственном уровне наблюдается некая пассивность в создании развитой правовой базы в отношении ИК, что придало бы ему стабильность. Отсутствие опыта использования законодательства об ипотеке негативно сказывается на рынке в целом.

9. Технические организационные проблемы (слаборазвитая инфраструктура рынка ипотечного жилищного кредитования, недостаточная проработка взаимосвязей государственных финансово-экономических органов при работе системы ипотечного кредитования, недостаток устойчивых моделей кредитного поведения населения).

10. Неравномерное распределение ипотечного рынка в регионах, за счет чего происходит стагнация рынка недвижимости. Более 40% всех ипотечных кредитов приходится лишь на 10 регионов, а в тех, где маленькая доля ипотечных сделок предложение жилья ограничена низким платежеспособным спросом

Таким образом, на сегодняшний день ипотечное кредитование в нашей стране имеет столько проблем, что кажется, что им лучше не заниматься. Но это ложное впечатление. И именно по этой причине специалистам следует мониторить тенденции на ипотечном рынке, поскольку этот рынок полон сюрпризов.

Например, очевидно большое влияние на ипотечный рынок окажет завершение или продление льготной ипотечной программы под 6,5% годовых (на сегодняшний день она продлена до 01.07.2021), принятой Минфином РФ в связи с ухудшением экономической ситуации из-за пандемии коронавируса [2]. Разумеется, государство продолжит оказывать помощь ипотечному сегменту в случае ухудшения эпидемиологической ситуации, повышения уровня инфляции, с целью не допустить его сокращения. Но даже с учетом продления данной программы до конца 2021 г., достигнуть результатов прошлого года не получится. Это связано с реализованным опережением спросом в 2020 г., уменьшением количества платежеспособных заемщиков и рост цен.

Кроме того, на изменение ипотечных ставок может воздействовать увеличение ключевой ставки Центробанком, (на 01.06.2021 составляет 5%), ведь в 2020 г. ее снизили до 4,25% из-за роста инфляционных рисков [11].

Некоторые кредитные организации могут начать предлагать ипотечные кредиты по плавающим ставкам в связи с ужесточением договора купли-продажи. Для регулирования этого сегмента Банк России представил несколько мер, среди которых те, что направлены на снижение системных рисков с помощью ограничения предложения кредитов с плавающими ставками. Стоит отметить, что в их числе нет таких мер, позволяющих снизить риск заемщиков, получающих такой кредит. По этой причине, по нашему мнению, следует законодательно ввести ограничение на величину изменения процентной ставки и срока погашения для кредитов с плавающей ставкой. В то же время необходимо обязательное письменное уведомление заемщиков о размере изменения ежемесячного платежа в случае максимального их увеличения, что поможет заемщику оценить все риски и решить какой вид ставки для него выгоднее: фиксированной или плавающей. Выгода для банка за-

ключается в том, что он сможет снизить кредитный риск, поскольку заемщик будет принимать на основе полной информации об условиях кредитования обдуманное решение.

Стоит учесть, что завершение или продление льготной ипотечной программы повлияет на изменение цен на недвижимость. Если программа будет продлена, то рынок недвижимости может перегреться на фоне роста цен, в результате чего преимущества льготных ставок для заемщиков полностью исчезнут. Но в случае завершения программы в первом полугодии 2021 г., то в следующем застройщикам придется ограничить рост цен для поддержания спроса.

На ипотечном рынке важной составляющей является конкуренция банков, ключевые факторы – скорость и охват рынка. Наиболее конкурентоспособен тот банк, который может предложить простое и быстрое решение квартирного вопроса клиента. В данной ситуации экономических кризис подталкивает кредитные организации к ускорению цифровизации всех процессов.

Нужно также отметить постепенный переход к оформлению кредитов в цифровом режиме. По данным рейтингового агентства Expert в 2020 г. каждый второй заемщик готов оформлять ипотеку удаленно. И есть предположения, что через 2–3 года большинство сделок будут в онлайн формате, а около 10% в офлайн в связи со сложностью сделок [12].

Таким образом, текущее развитие ипотечного рынка основывается на текущей эпидемиологической ситуации в стране, остро реагируя на любые экономические и политические изменения. Поэтому банкам следует оперативно на них реагировать. Государству же следует более активно участвовать в развитии ипотечного рынка, внедрять больше льготных программ, совершенствовать законодательство, а также отдельное внимание уделить стабилизации экономики и обеспе-

чения устойчивого развития страны. По существу, основная роль государства в ближайшем будущем должна заключаться в упорядочении экономической и политической ситуации для целей развития экономики и улучшения ее функционирования.

В свою очередь, если при этом ипотечное кредитование активно растет, с одной стороны это хорошо, ведь у людей появляется собственное жилье, а банки получают прибыль за счет выплаты процента, но с другой стороны, это же приводит к увеличению риска невыплат по ипотечным кредитам, и банкам приходится повышать резервы, что в свою очередь означает уменьшение дохода кредитных организаций и может создавать обратную тенденцию – способствовать уменьшению количества выдаваемых кредитов и резкому росту цен на жилье. Таким образом, ипотечный рынок может иметь разнонаправленные тренды развития одновременно, и это делает его особо интересным для научного изучения.

Список литературы

1. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/ (дата обращения: 06.05.2021).
2. Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году». – URL: <http://government.ru/docs/39558/> (дата обращения: 06.05.2021).
3. Айдамирова Л.Д. Особенности и проблемы ипотечного кредитования в России // Бюллетень науки и практики. 2020. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-i-problemy-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii> (дата обращения: 06.05.2021).
4. Балакова Е.П. Международный опыт ипотечного кредитования. Его проблемы и перспективы развития в современной России // Экономика и бизнес: теория и практика. 2020. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mezhdunarodnyy-opyt-ipotechnogo-kreditovaniya-ego-problemy-i-perspektivy-razvitiya-v-sovremennoy-rossii> (дата обращения: 06.05.2021).
5. Веревкина Т.Н. Гулько А.А. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России // Проблемы экономики и менеджмента. 2014. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tendentsii-razvitiya-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii> (дата обращения: 06.05.2021).
6. Довдиенко И.В. Ипотека: учебно-практическое пособие. – М.: РДЛ, 2014. – 572 с.

7. Рейтинг банков по объему выданных ипотечных кредитов [Электронный ресурс]. – URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (дата обращения: 06.05.2021).

8. Основные проблемы ипотеки и пути их решения [Электронный ресурс]. – URL: <https://ipotekaved.ru/v-rossii/problemy-ipotechnogo-kreditovaniya.html> (дата обращения: 06.05.2021).

9. Официальный сайт государственного расчета уровня инфляции [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosinfostat.ru/inflyatsiya/> (дата обращения: 06.05.2021).

10. Процентный ставки по ипотеке в зарубежных странах инфляции [Электронный ресурс]. – URL: <https://bizneslab.com/stavki-po-ipoteke-v-evrope/> (дата обращения: 06.05.2021).

11. Ключевая ставка Центрального Банка [Электронный ресурс]. – URL: https://cbr.ru/hd_base/keyrate/ (дата обращения: 06.05.2021).

12. Российское кредитное рейтинговое агентство [Электронный ресурс]. – URL: <https://raexpert.ru/> (дата обращения: 06.05.2021).

References

1. *Ugolovnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 13.06.1996 № 63-FZ*. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699

2. *Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 23 aprelya 2020 g. № 566 "Ob utverzhdenii Pravil vozmeshcheniya kreditnym i inym organizacijam nedopoluchennyh dohodov po zhilishchnym (ipotecnym) kreditam (zajmam), vydannym grazhdanam Rossijskoj Federacii v 2020 godu"*. URL: <http://government.ru/docs/39558/>

3. Ajdamirova L.D. *Osobennosti i problemy ipotechnogo kreditovaniya v Rossii*. *Byulleten' nauki i praktiki*. 2020. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-i-problemy-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii>

4. Balakova E.P. *Mezhdunarodnyj opyt ipotechnogo kreditovaniya. Ego problemy i perspektivy razvitiya v sovremennoj Rossii*. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika*. 2020. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mezhdunarodnyy-opyt-ipotechnogo-kreditovaniya-ego-problemy-i-perspektivy-razvitiya-v-sovremennoj-rossii>

5. Verevkina T.N. Gul'ko A.A. *Tendencii razvitiya rynka ipotechnogo kreditovaniya v Rossii*. *Problemy ekonomiki i menedzhmenta*. 2014. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tendentsii-razvitiya-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii>

6. Dovdienko I. V. *Ipoteka: uchebno-prakticheskoe posobie*. Moscow: RDL publ., 2014. 572 p.

7. *Rejting bankov po ob'emu vydannyh ipotechnyh kreditov*. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/

8. *Osnovnye problemy ipoteki i puti ih resheniya*. URL: <https://ipotekaved.ru/v-rossii/problemy-ipotechnogo-kreditovaniya.html>

9. *Oficial'nyj sajt gosudarstvennogo rascheta urovnya inflyacii*. URL: <https://rosinfostat.ru/inflyatsiya/>

10. *Procentnyj stavki po ipoteke v zarubezhnyh stranah inflyacii*. URL: <https://bizneslab.com/stavki-po-ipoteke-v-evrope/>

11. *Klyuchevaya stavka Central'nogo Banka*. URL: https://cbr.ru/hd_base/keyrate/

12. *Rossijskoe kreditnoe rejtingovoe agentstvo*. URL: <https://raexpert.ru/>