

УДК 336.76

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ

КОРЕНЬ АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ,

кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики

БОЛЬБАТ ДАРЬЯ АЛЕКСАНДРОВНА

студент

Владивостокский государственный университет экономики и сервиса

Россия, Владивосток

Аннотация: В работе рассматриваются современные проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования на территории Российской Федерации. Ипотечное кредитование является очень востребованным видом банковских услуг. В настоящее время людям со средним доходом практически невозможно купить жилье за собственные денежные средства. В этом им помогает банк, безусловно ипотечное кредитование на рынке Российской Федерации является одной из самых востребованных услуг, ведь обеспечение жильем населения является острой социальной проблемой. Ипотечное кредитование-это предоставление банком длительного займа, сроком до 30 лет, под залог недвижимого имущества, при этом ставка по ипотечному кредитованию ниже, чем по прочим кредитным займам. Совокупность всех вышеперечисленных факторов делают ипотечное кредитование одним из самых выгодных и популярных вариантов решения проблемы с жильем, для тех, кто не может одним платежом произвести покупку недвижимости, но нуждается в этом.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, ипотечные программы, банковский продукт, банк, заемщик.

PROBLEMS AND DEVELOPMENT PERSPECTIVES OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA

Koren Andrey Vladimirovich,**Bolbat Darya Alexandrovna**

Abstract: This work studies contemporary problems and development perspectives of mortgage lending in Russian Federation. Mortgage lending is a high-demand segment of banking services. At present time people of medium income are practically unable to purchase housing with their savings. The bank is there to assist them; undoubtedly mortgage lending is one of the most demanded services on Russian market, since provision of housing is currently an urgent problem. Mortgage lending is a long-term loan of up to 30 years by the bank secured by property, while the mortgage lending rate is lower than with other loan types. Summarily all the aforementioned facts make mortgage loaning one of the most beneficial and popular ways of solving the housing problem for those who can't afford a one-time purchase of housing but are in desperate need of it.

Key words: mortgage, mortgage lending, mortgage programs, banking product, bank, borrower.

Постановка проблемы в общем виде и ее связь с важными научными и практическими задачами.

На данный момент существует множество кредитных организаций, предоставляющих услуги ипотечного кредитования. Также существуют различные виды ипотечного кредитования они различаются требованиями к заемщику, условиям по договору и условиям к особенностям недвижимости. На рынке в РФ представлено первичное и вторичное жилье. Различия заключаются в том, что первичное жилье

(квартиры в новостройках) привлекательно гораздо меньшей стоимостью нежели вторичное.

Но помимо низкой цены, явного преимущества, стоит отметить и минусы первичного жилья, к ним можно отнести задержка сдачи готового объекта строительства, сдача всех необходимых документов и так далее, также отделка жилого помещения, усадка данного жилого дома и конечно же особые банковские условия, под залог необходимо предоставить жилое помещение, а так как некоторые застройщики предоставляют новые квартиры без отделки, данную квартиру, нельзя будет предоставить под залог банку.

Таким образом, наиболее предпочтительный вариант для банка — это безусловно вторичное жилье. На рынке вторичного жилья, как только вы приобретаете квартиру вы становитесь ее собственником и, следовательно, вы сможете предоставить ее под залог банку. Также стоит отметить еще одно преимущество, покупка жилья на вторичном рынке облегчает и ускоряет процесс получения ипотечного кредитования, за счет вышеперечисленных плюсов.

В 2020 году в связи с ситуацией на рынке труда, а то есть сокращением персонала и прогнозированием увеличения безработицы в России в десятки раз, можно предположить, что в ближайшее время ставки по ипотечному кредитованию возрастут, а спрос на данный вид банковской услуги уменьшится. Можно отметить, что с большой вероятностью начнутся просрочки платежей по ипотечному кредитованию. Что, в свою очередь, принесет большие потери денежных средств банковскому сектору.

Анализ последних исследований и публикаций, в которых рассматривались аспекты этой проблемы и на которых обосновывается автор; выделение неразрешенных ранее частей общей проблемы

Проблемы, перспективы и оценка ипотечного кредитования в Российской Федерации подробно рассмотрены в работах Зотовой Е.О., Кива-Хамзина Ю.Л., Сидоркиной И.И. и Ермоленко А.И. и других. В работах авторов рассматриваются динамика ипотечного кредитования России, анализ особенностей ипотечного кредитования и оценка влияния ипотечных моделей кредитования на качество кредитования. Подробно изучен рынок ипотечного кредитования Российской Федерации, проанализированы условия выдачи кредита, также представлено сравнение моделей ипотечного кредитования с другими странами такими как США, Германия и Европейская модель.

В связи с динамикой рынка остается открытым вопрос о постановке проблем и перспектив развития ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Формирование целей статьи (постановка задания)

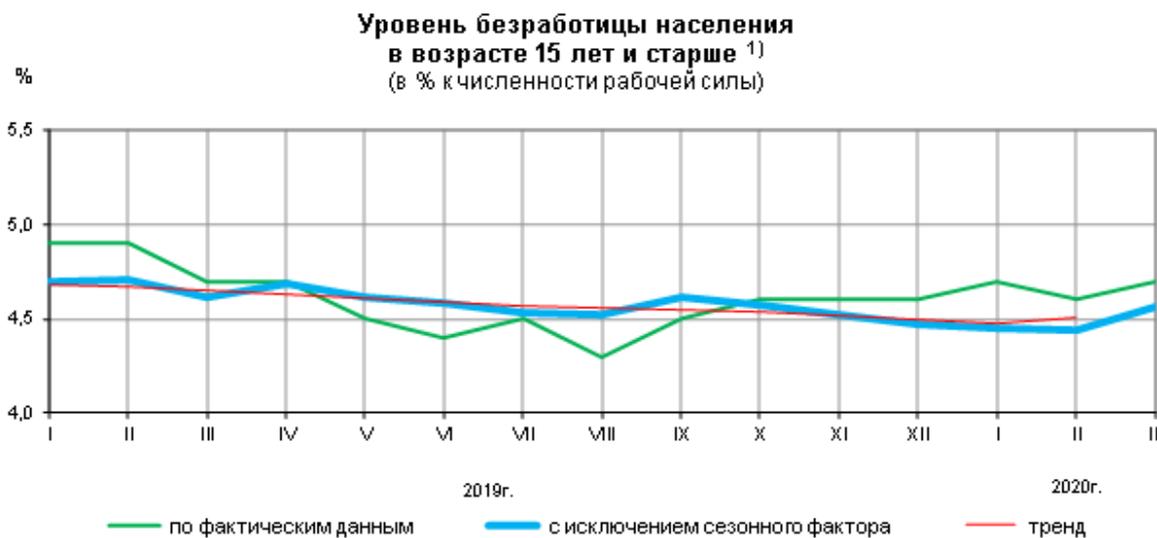
Цель работы состоит в определении проблем и перспектив развития ипотечного кредитования на рынке Российской Федерации. Достижение поставленной цели связано с рассмотрением главных факторов, влияющих на рынок недвижимости и ипотечного кредитования, проведения анализа структуры спроса и формулированием сложившихся тенденций.

Изложение основного материала исследования с полным обоснованием полученных научных результатов

В начале 2020 года можно было заметить рост выдачи ипотечного кредитования, это связано с уменьшением процентных ставок, также на фоне экономической ситуации в стране, многие поспешили оформить ипотеку, опасаясь возможного роста ставок. Но в апреле все изменилось, в связи с эпидемиологической ситуацией в стране и в мире, приостановлением работы многих государственных органов и отделений банков наблюдается резкое снижение выдачи ипотечного кредитования. На данном этапе можно выделить проблему - снижение спроса на данный вид банковской услуги. Снижение спроса ипотечного кредитования отразится не только на банковской сфере, но также и на строительных организациях, так как если рынок встанет, компаниям придется снижать цены на недвижимость, что приведет к искусственному стимулированию продаж. Также прогнозируется ужесточение критериев для заемщиков, на фоне ожидаемой просрочки уже выданных ипотечных продуктов и дабы минимизировать свои потери можно предположить увеличение ставок по ипотечному кредитованию.

Для более точного определения дальнейшей ситуации необходимо выделить главную причину снижения объема ипотечного кредитования. Выдвинем предположения, что снижение объема выдачи ипотечного кредитования связана с увеличением объема безработицы на фоне нынешней экономиче-

ской ситуацией в стране. Для этого необходимо проанализировать динамику безработицы по отношению к динамике выдачи ипотечного кредитования.



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Рис. 1. График уровня безработицы населения в возрасте 15 лет и старше (в % к численности рабочей силы)

По данным Федеральной службы государственной статистики, обследование рабочей силы за март 2020 года проводилось в период с 16 по 22 марта 2020 года [5]. В опросе приняло участие 77 тысяч человек в возрасте от 15 лет и старше. Эпидемиологическая ситуация в этот период позволила не вносить каких-либо изменений в методику и порядок его проведения. Таким образом, представленные данные являются корректными и представительными, отражая ситуацию на рынке труда до Указа Президента Российской Федерации, объявившего период с 28 марта по 5 апреля нерабочими днями.

Данные были собраны до объявления апрельских выходных и при более благоприятной эпидемиологической обстановке, поэтому уровень безработицы остается на крайне низком уровне относительно нынешней ситуации. Также не учитываются люди, которые временно прекратили трудовую деятельность с сохранением рабочих мест, но без оплаты труда. На данный момент, количество безработных куда больше и может быть больше 4 миллионов из числа трудоспособного населения.



Рис. 2. График ИЖК, предоставленные за месяц, в рублях

По данным Банка России, объём ипотечного жилищного кредитования за 2020 год вырос на 36,3 процента, однако данные собраны до 1 апреля, что опять же не в полной мере отражает нынешнюю ситуацию [4]. Но даже при таких данных стоит обратить внимание не только на объём выданных кредитов, но и на объём задолженности по кредитам.



Рис. 3. График задолженности по ИЖК, в рублях

Даже без учёта изменения числа безработных, задолженность растёт на протяжении двухлетнего периода, а при росте числа безработных, объём задолженности, предположительно, станет ещё больше.

Сложно оценить зависимость изменения объёма выданных кредитов под ипотеку от изменения числа безработных, используя данные официальной статистики. Однако, стоит учесть, что в данный момент времени, большая часть населения испытывает финансовые трудности, и вряд ли могут позволить себе брать кредиты под ипотеку или в полной мере выплачивать проценты по уже имеющимся кредитам. Поэтому необходимо предпринять меры для ослабления негативных последствий.

Для развития и поддержки населения государству необходимо субсидировать ипотечное кредитование, поддерживать застройщиков и все отрасли, связанные со строительством.

Банкам стоит задуматься о пересмотре условий по выдаче кредитов под ипотеку с учётом текущей экономической ситуации, а также реструктуризировать уже выданные кредиты для того, чтобы перенести бремя выплат на более благоприятный период.

Выводы исследования и перспективы дальнейших изысканий данного направления

В связи с ухудшением экономической ситуации в стране, страдают все отрасли бизнеса, в том числе и ипотечное кредитование. Ожидается снижение объёма выданных кредитов и увеличение задолженностей по выплате, вызванные ростом безработицы и возникновением финансовых трудностей населения. Приняв указанные меры, можно попробовать снизить убытки и не допустить рост задолженности, однако всё будет зависеть от будущего развития обстановки. Сейчас положение нестабильно, а значит необходимы новые исследования на основе данных, которые будут собраны в дальнейшем, для оперативного анализа и предложения мер исходя из текущей ситуации. Также стоит обратить внимание на те факторы, которые раньше не имели особого влияния на рынок кредитования, но вследствие новых обстоятельств, могут принести негативные последствия. А после преодоления кризисных явлений необходимо исследовать изменения рынка кредитования и найти оптимальные меры для новой экономической обстановки.

Список литературы

1. Зотова Е.О. Ипотечное кредитование: динамика ипотечного кредитования в России // ДЕРЖАВИНСКИЕ ЧТЕНИЯ, материалы XXII Всероссийской научной конференции. 2017, Издательство: Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина (Тамбов)
2. Кива-Хамзина Ю.Л. Управление ипотечным кредитованием в Российских банках: анализ особенностей заключения и расторжения договора ипотечного кредитования //СОВРЕМЕННАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ, материалы III Всероссийской научно-практической конференции. 2019, Издательство: Магнитогорский государственный технический университет им. Г.И. Носова(Магнитогорск)
3. Сидоркина И. И., Ермоленко А.И. Оценка влияния ипотечных моделей кредитования на качество кредитования //ДОСТИЖЕНИЯ ВУЗОВСКОЙ НАУКИ 2019, сборник статей XI Международного научно-исследовательского конкурса : в 2 ч.. 2019, Издательство: "Наука и Просвещение" (ИП Гуляев Г.Ю.) (Пенза)
4. Ипотечное жилищное кредитование-интерактивное представление актуальных статистических данных. // <http://www.cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/ML/> // Банк России.
5. Занятость и безработица в Российской Федерации в марте 2020 года по итогам исследования рабочей силы. // https://gks.ru/bgd/free/B04_03/lssWWW.exe/Stg/d05/76.htm// Федеральная служба государственной статистики.
6. Электронное периодическое издание «Ведомости» [Электронный ресурс]. – <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2019/07/17/806747-bolshe-polovini-semei-kvartiru>
7. Ипотечное кредитование «Газпромбанк» (Акционерное общество) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.gazprombank.ru/personal/take_credit/mortgage/
8. Набизаде М.К. Ипотечное жилищное кредитование в решении жилищной проблемы в российской экономике // Синергия наук. 2018. №19. С. 437-447.
9. Чурсинова А.Д. Ипотечное кредитование и его развитие в Российской Федерации // Аллея науки. 2018. №3. С. 44-49.
10. Корень А.В., Доброва В. С. Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России // Азимут научных исследований: экономика и управление. 2017. №1. С. 76-79.