

УДК 336.77:332

***ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК ВАЖНЕЙШИЙ ИНСТРУМЕНТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ***

Трухина Н.И.,

доктор экономических наук, профессор

Воронежский государственный технический университет

Россия, г.Воронеж

Баринов В.Н.

доктор экономических наук, профессор,

Воронежский государственный технический университет

Россия, г.Воронеж

Аннотация: Рассматриваются вопросы совершенствования системы ипотечного кредитования, анализируется метод кредитования через механизм стройсбережений (ССК), роль государственного регулирования.

Ключевые слова: Ипотечное кредитование, социально-экономическое развитие, государственная политика, совершенствование системы.

MORTGAGE LENDING AS AN IMPORTANT TOOL OF STATE POLICY

Trukhina N.I.,

Doctor of Economics, Professor

Voronezh State Technical University

Russia, Voronezh

Barinov V.N.

Doctor of Economics, professor,

Voronezh State Technical University

Russia, Voronezh

Annotation: The issues of improving the system of mortgage lending, the method of lending through the mechanism of construction savings (SSC), the role of state regulation.

Key words: Mortgage lending, social and economic development, public policy, improvement of the system.

Ипотека является важным инструментом государственной политики, что связано с решением насущих социально-экономических задач, при этом наиболее значимая роль отводится ипотеке, как весомой составляющей в решении жилищной проблемы населения.

В настоящее время государство в качестве первоочередных задач выдвигается вопрос вовлечения большого числа граждан с различным уровнем доходов в процессе жилищной ипотеки, при этом стараясь поддерживать специальными программами малообеспеченных граждан. Следовательно, жилищная ипотека играет важную роль и является тем механизмом, с помощью которого государство обеспечивает граждан жильем в условиях рыночных отношений. Рост инвестиций в жилищное строительство носит мультипликативный эффект, когда происходит развитие смежных со строительством отраслей, таких как производство строительных материалов, конструкций и других [2, с.43].

Неотъемлемой частью современной государственной социально-экономической политики России является система управления развитием рынков недвижимости и ипотечного кредитования с целью активизации воспроизводственных процессов в экономике страны. Эффективное выполнение своих функций ипотечным рынком находится в прямой зависимости от возможности привлечения и использования

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

дополнительных источников финансирования. Планирование и реализация приоритетных ипотечных программ жилищного кредитования тесно связаны с процессом привлечения заемных источников денежных средств и делает процесс ипотеки социально значимым [7, с. 58].

В настоящее время решение жилищной проблемы в России осуществляется за счет следующих схем финансирования жилья:

- системы ипотечного жилищного кредитования, основанной на рыночных принципах финансирования, в том числе с использованием ипотечной ставки рефинансирования ЦБ России;

- системы федеральных, региональных, муниципальных программ ипотечного жилищного кредитования с субсидированием приобретения жилья семьями со средним и низкими доходами;

- системы социального жилья для малоимущих, включающие общежития, дома низкой комфортности и другие схемы [10, с. 12].

Общественная потребность в разнообразных видах ипотечных продуктов значительна, но условия предоставления их участникам ипотечного рынка не совершенны и находятся на стадии развития.

Во времена упадка мировой экономики стала очевидной необходимость усиления роли государства на рынке жилья [8, с. 12]. В связи с этим рассмотрение проблемы совершенствования подходов к формированию рынка доступного жилья на основе проработки вопросов активизации государственной жилищной политики представляется достаточно актуальной. Особую актуальность и социальную значимость проблема развития ипотечного кредитования в России приобрела с началом реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье -

гражданам России ». В основу проекта легла федеральная целевая программа (ФЦП) «Жилище», рассчитанная на 2005-2020 гг.

В мировой финансовой практике ипотечное кредитование получило широкое распространение. В странах с развитой рыночной экономикой и высоким уровнем организации банковской системы сложились целые системы ипотечного кредитования, которые представлены различными экономическими субъектами - банками, агентствами по торговле недвижимостью, кредитными институтами, осуществляющими кредитование под залог недвижимости, страховыми компаниями, кредитными агентствами [6, с.34].

Несмотря на положительную динамику развития, мировой финансовый кризис неизбежно коснулся и рынка ипотечного кредитования. Кризис привел к кризису ликвидности, снижению платежеспособности заемщиков. Банки стали относиться более требовательно как к источникам, так и к стабильности доходов потенциальных заемщиков [11, с. 17].

Экономические кризисы неблагоприятно сказываются на развитии ипотечного кредитования. Примером служат процессы, происходящие в 2014-2015 годы. Согласно статистическим данным за семь месяцев 2015 года в России было выдано 338,6 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 557,5 млрд рублей, что ниже уровня января-июля 2014 года примерно на 40%. Средняя сумма рублевого кредита в январе-июле 2015 года составила 1,64 млн рублей (по итогам 2014 года - 1,73 млн рублей).

Следует отметить, что это было рекордное снижение выдачи ипотечных кредитов за последние 5 лет. Сказывались и значительные темпы роста стоимости жилищной недвижимости [3, с. 38]. Избежать более резкого

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

падения рынка ипотечного кредитования удалось благодаря государственной программе по льготному ипотечному кредитованию, в соответствии с которой на субсидирование ипотечной ставки в 12% из федерального бюджета было выделено 20 млрд. рублей.

Рассматривая развитие рынка ипотечного кредитования, можно сделать вывод о том, что в настоящее время рынок стабилизировался. В целом в 2017 г. было выдано кредитов на общую сумму 2 трлн.руб., в количестве 1,1 млн. кредитов. Это самый высокий уровень за последние годы. Средневзвешенная ставка по рублевой ипотеке снизилась и составила на начало 2018 года 9,7%. Снижение процентной ставки по ипотечным кредитам сыграло основную роль в активизации жилищного кредитования. При этом Сбербанк является основным лидером по предоставлению кредитов, он понижал процентную ставку в течении 2017 года четыре раза. На первичном рынке жилья Сбербанк предоставляет кредиты от 7,1%, а на вторичном рынке от 9,1% годовых.

При этом существуют программы с льготным кредитованием. Так, для семей с детьми кредитование осуществляется под 6% годовых. Если семья имеет двух детей льготная ставка работает в течении первых трех лет, а если в семье трое детей, то в течении пяти лет [1, с. 25].

За последние месяцы 2017 года произошло снижение сразу двух ключевых показателей - средний срок ипотечного кредитования уменьшился на 0,68% до 14,5 лет, сумма ипотечного кредита - на 5,4% до 1,6 млн. рублей.

Такая же ситуация характерна и для банка ВТБ, когда в 2017 году было выдано кредитов на 15% больше, чем в 2016 году. Объем кредитования также вырос на 24% по сравнению с 2016 годом и составил 400 млрд. руб. Группа банков ВТБ увеличила ипотечный портфель до 1 трлн.руб. Такие высокие

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

показатели ипотечного кредитования в 2х ведущих банках свидетельствуют о хорошей динамике развития ипотеки.

Одним из наиболее важных и значительных препятствий развития ипотеки в России является высокий размер первоначального взноса, который сегодня составляет в большинстве банков 20-40 % от стоимости недвижимости. Очевидно, что не каждая семья в РФ обладает такими средствами, а для их накопления требуется достаточный срок. В среднем, он составляет от 5 до 10 лет. Снижение данного порога до 10-15 % позволит сократить период накопления первоначального взноса до 4-5 лет для отдельных групп населения в зависимости от их доходов.

Одним из достаточно новых методов кредитования является развитие механизма стройсбережений населения. Этот метод широко применяется в зарубежной практике и нашел свое отражение в предлагаемом на обсуждении законе о «Стройсберкассах». ССК – это специализированный банк который имеет ограничения по банковским операциям с целью усиления его надежности. Заключается договор накопления сбережений, который обязует внесение вкладчиками денежных средств фиксированного объема. Когда сбережения достигнут суммы от 30 до 50% стоимости жилья, то потенциальный покупатель приобретает право на получение кредита в объеме, необходимом для приобретения недвижимости. Обычно устанавливается период кредитования от 5 до 15 лет.

Рассмотрим российский вариант внедрения механизма стройсбережений. Вкладчик, решивши вносить деньги в ССК накапливает за определенный период (не менее 24 месяца) 50% от предполагаемой суммы, которая ему требуется для жилищных нужд: покупки квартиры, ремонта, первичного ипотечного взноса, доплаты за обмен на большую жилую площадь.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

При этом на эту сумму начисляют 2 – 3 % годовых, а также государство выделяет и выплачивает (как это предполагает законопроект) определенную сумму в зависимости от размера накопленных средств. Когда на счете вкладчика накапливается 50% от той требуемой ему суммы, он получает кредит от ССК под 5 – 6% годовых. Важно, что в систему ССК включены все государственные жилищные программы: обеспечение жильем молодых семей, жилищные сертификаты, жилищные сертификаты для военнослужащих, субсидии [9, с. 63].

Строительные сберегательные кассы - это частное кредитное учреждение, находящееся под контролем и защитой государства. Таким образом ССК и ипотека будут дополнять друг друга, т.к. с помощью ССК станет возможным дополнение первоначального взноса для ипотечного кредита.

По мнению специалистов, покупка недвижимости с помощью ССК обойдется в 1,5 раза дешевле, чем с помощью ипотеки для заемщика.

Сберкассы должны создаваться только при крупных, известных банках высшей категории надежности, которые будут нести солидарную ответственность за сохранность вкладов в ССК. При этом обеспечивается процесс минимизации риска и распределения его между основными участниками процесса инвестирования в недвижимость [5, с.32].

С целью защиты вкладов, предусмотрена норма, согласно которой ССК будут обязаны создать страховой фонд в размере 1,5% от общей суммы вкладов.

Сбалансированность финансов достигается за счет ряда факторов: управления очередью на получение займов, управления возникающими рисками при выдаче ссуд, комиссионных сборов, которые идут на покрытие текущих

расходов. Стройсбережения – это объединение государственных, социальных и коммерческих интересов.

Развитие различных форм финансирования жилищного строительства, в том числе за счет совершенствования форм ипотечного кредитования, позволяет решить одну из основных социальных задач государственной политики – приобретение жилья гражданами страны.

Библиографический список:

1. Баринов В.Н. Концепция стратегического управления сбалансированным развитием региона / Самодурова С.А., Баринов В.Н. // ФЭС: Финансы. Экономика. 2017. № 7. С. 24-30.
2. Баринов В.Н. Стратегическое планирование деятельности организаций жилищной сферы в современных условиях/ Трухина Н.И., Баринов В.Н.// ФЭС: Финансы. Экономика. 2012. № 2. С. 42-46.
3. Гумба Х.М. Ценообразование и сметное дело в строительстве / Гумба Х.М., Ермолаев Е.Е., Уварова С.С., Беляева С.В., Жутаева Е.Н. // Учебное пособие для академического бакалавриата. Москва, 2017. (3-е издание, переработанное и дополненное).
4. Жутаева Е.Н. Особенности финансового контроля в сфере государственных закупок / Жутаева Е.Н., Крючкова И.В., Серебрякова Е.А. // В сборнике: Проблемы современных экономических, правовых и естественных наук в России. Сборник материалов VI Международной научно-практической конференции. 2017. С. 177-180.
5. Кириллова А.Н., Стратегия развития и функционирования жилищно-коммунального комплекса/ Кириллова А.Н., Трухина Н.И.// ФЭС: Финансы. Экономика.. 2015. № 7. С. 31-35.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

6. Околелова Э.Ю. Модель идентификации объектов коммерческой недвижимости в теории нечетких множеств / Трухина Н.И., Околелова Э.Ю.// Недвижимость: экономика, управление. 2017 №4. С.33-38.
7. Трухина Н.И. Планирование и контроль в управлении организаций жилищной сферы/ Трухина Н.И., Погребенная Е.А.// Труд и социальные отношения. 2010. № 3. С. 57-61.
8. Трухина Н.И. Организационно-экономический механизм планирования и контроля в управлении жилищной недвижимостью / Трухина Н.И., Погребенная Е.А.// М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Ростовский гос. строит. ун-т". Ростов-на-Дону, 2010.
9. Чугунов А.В. Проблемы повышения эффективности существующей комплексной городской застройки и пути решения / Чугунов А.В. /Экономика в инвестиционно-строительном комплексе и ЖКХ. 2018. №1(15). С. 61-66.
10. Шульгина Л.В. Антикризисные стратегии строительных предприятий / Шульгина Л.В., Насриддинов С.А., Шульгин А.В., Токарева Т.С.// ФЭС: Финансы. Экономика. 2018. Т.15. № 7. С. 11-19.
11. Шульгина Л.В. Некоторые аспекты организационного структурирования интегрированных систем / Насриддинов С.А., Шульгина Л.В., ФЭС: Финансы. Экономика. 2016. Т.12. № 7. С. 16-20.

Оригинальность 88%