

УДК 336.7

DOI 10.51691/2541-8327_2021_12_10

**ПРОБЛЕМЫ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ
ПАНДЕМИИ COVID-19**

Иглова Ю.Н.

магистрант

Мордовский государственный университет им. Н. П. Огарева

г. Саранск, Россия

Аннотация: Система ипотечного кредитования играет значимое воздействие в решении многих социально-экономических проблем государства и общества. Актуальность темы статьи подтверждается тем, что за счет ипотечного кредитования осуществляется инвестирование в реальном секторе экономики и увеличение его капитализации, что приводит к увеличению уровня доходности разных сфер экономики. Цель данной статьи раскрыть и проанализировать проблемы рынка ипотечного кредитования под воздействием условий его развития в пандемийный период. Новизна исследования заключается в выявлении и систематизации проблем ипотечного кредитования в следствие возникновения ситуации на ипотечном рынке, вызванной пандемией COVID-19. В результате исследования проанализированы показатели рынка ипотечного кредитования Российской Федерации; обобщена информация об ипотечных кредитах в рамках государственных программ субсидирования кредитной ставки; рассмотрены основные проблемы рынка ипотечного кредитования и предложены некоторые направления их решения.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечный кредит, ипотечный жилищный кредит, ипотека, ипотечные программы.

***PROBLEMS OF THE MORTGAGE LENDING MARKET IN THE
CONTEXT OF THE COVID-19 PANDEMIC***

Iglova Yu.N.

undergraduate student

N. P. Ogarev Mordovian State University

Saransk, Russia

Annotation: The mortgage lending system plays a significant impact in solving many socio-economic problems of the state and society. The relevance of the topic of the article is confirmed by the fact that through mortgage lending, investment is carried out in the real sector of the economy and an increase in its capitalization, which leads to an increase in the level of profitability in various sectors of the economy. The purpose of this article is to reveal and analyze the problems of the mortgage lending market under the influence of the conditions of its development during the pandemic period. The novelty of the study lies in identifying and systematizing the problems of mortgage lending as a result of the situation in the mortgage market caused by the COVID-19 pandemic. As a result of the study, the indicators of the mortgage lending market in the Russian Federation were analyzed; summarized information on mortgage loans within the framework of government programs to subsidize the credit rate; the main problems of the mortgage lending market are considered and some directions for their solution are proposed.

Keywords: mortgage lending, mortgage loan, residential mortgage loan, mortgage, mortgage programs.

Жилищная политика государства является одной из определяющих в социально-экономическом развитии государства. С другой стороны, характер доходов большинства граждан, как России, так и зарубежных стран, способствует решению вопроса улучшения жилищных условий посредством

привлечения заемных ресурсов. Все это активизирует действия государства и банковского сообщества по совершенствованию системы ипотечного жилищного кредитования. Экономическая нестабильность последних лет затронула значительную часть населения и изменила условия функционирования ряда отраслей экономики и секторов финансового рынка. В связи с чем, вызывают интерес те направления, которые демонстрируют в этих непростых условиях рост и развитие. К их числу относится рынок ипотечного жилищного кредитования (таблица 1).

Таблица 1 – Показатели рынка ипотечного кредитования Российской Федерации за 2017-2020 гг. [2]

Показатель	2017г	2018г	2019г	2020г
Количество кредитов, предоставленных за год, ед.	1470551	1287797	1648959	307003
Объем кредитов, предоставленных за год, млн р.	2967746	2856938	4086126	820244
Задолженность по предоставленным жилищным ипотечным кредитам, млн. р., в том числе	5176062	6399125	7490152	9087746
Просроченная задолженность по предоставленным кредитам, млн. р.	59654	64650	66763	74151
Средневзвешенный срок кредитования, мес.	187,4	200,0	218,3	225,0
Средневзвешенная ставка по кредитам, %	9,80	9,66	9,01	7,36

Проанализировав таблицу, можно отметить, что количество выданных ипотечных кредитов с 2018 по 2020 г. увеличилось на 12,1 %. При этом объем кредитов вырос на 37,7 %. Задолженность по кредитам в январе 2021 г. увеличилась на 391 684 млн. р. (75,5 %) по сравнению с январем 2018 г. Не вызывает сомнений, что благоприятное влияние на рост объемов рынка ипотечного кредитования оказало снижение процентных ставок. За исследуемый период ставки сократились на 2,44 %. Рост объемов рынка произошел вследствие принятых государством мер и реализованных программ (таблица 2).

Таблица 2 – Обобщенная информация об ипотечных кредитах в рамках государственных программ субсидирования кредитной ставки в 2020 г. [3, 8]

Ставка	Особенность	Целевая группа	Минимальный взнос	Максимальный объем
6,5 %	Период действия: 23.04.2020- 01.07.2021	Все граждане	15%	Для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области - 12 млн. руб. Для остальных регионов 6 млн. руб.
6%	5 % для ипотечных кредитов на Дальнем Востоке	Семьи с 2 и более детьми	15%	Для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области - 12 млн. руб. Для остальных регионов - 6 млн. руб.
3%	Не дольше 25 лет. Москва, Московская область и Санкт-Петербург на входят в программу.	Граждане, приобретающие недвижимость в сельской местности	10%	В Ямало-Ненецком автономном округе, на Дальнем Востоке и в Ленинградской области ипотечный кредит может быть выдан на сумму вплоть до 12 млн рублей. Для других регионов на сумму до 3 млн рублей.
2%	Срок погашения кредита ограничивается 20. В программе может участвовать семейная пара возрастом до 35 лет, родитель в возрасте до 35 лет с несовершеннолетним ребенком.	Граждане, приобретающие недвижимость на Дальнем Востоке	Не конкретизируется	До 6 млн рублей

Банк России систематически снижал ключевую ставку, что положительно влияло на уровень всех ставок в банковской системе. Была разработана и внедрена программа льготной ипотеки «Господдержка 2020» (снижение ставки до 4,5 %). Банк России с 1 апреля 2020 года снизил значения надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам и кредитам на финансирование по договору долевого участия в строительстве. Изменился порядок применения надбавок по ипотечным жилищным кредитам с низким первоначальным взносом при расчете достаточности капитала. Однако вызывает обеспокоенность рост просроченной задолженности. За исследуемый период она выросла на 24,3%. Наибольший рост просроченной задолженности

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

приходится на период 2020 года. В этом направлении еще в 2019 году на государственном уровне были предприняты действия, главным из которых было предоставление возможности заемщику, оказавшемуся в сложной жизненной ситуации, получить ипотечные каникулы. Своевременность принятых решений доказал 2020 год. В условиях пандемии коронавируса, в России наблюдалось сокращение реальных доходов населения и рост безработицы. Анализ рынка недвижимости показал, что цены на недвижимость росли и 2020 год не был исключением. Только к концу 2020 года цены выросли по отношению к началу года на 10,5 % на первичном и на 9,2 % на вторичном рынках соответственно.

Не смотря на стабильный рост кредитования жилищного сектора, проблемы ипотечного кредитования в России сегодня активно обсуждается в обществе. В первую очередь это связано с резким понижением реальных доходов граждан, обусловленных различными факторами. В связи с этим в организациях предпринимаются меры по сокращению штата сотрудников и вводятся ограничения на количество выставляемых вакансий на рынке труда [4, 72].

Проблемами ипотечного кредитования в настоящее время принято считать уровень инфляций и нестабильность экономической ситуации в стране, в том числе из-за ситуации вызванной пандемией COVID-19. Низкие доходы граждан, не допускающие свободного остатка для вложений, получение серых зарплат, в условиях отсутствия достаточных предложений работы в «белых» организациях, да и в целом, сокрытие реальных доходов, также усложняет ситуацию на рынке ипотечного кредитования, а также ставит в прямую зависимость от внешних факторов, таких как от санкции.

События 2020 года оставили огромный отпечаток на всех сферах жизни общества практически во всем мире. Снижение ключевых экономических показателей, падение фондового рынка, массовое закрытие предприятий,

огромное число потерь доходов населения, локдаун привели к большой перестройке общества во всех сферах его жизни [1, 14].

Одним из возможных решений сложившейся ситуации может быть отмена льготной программы по ипотеке. При таком исходе застройщики для сохранения спроса будут вынуждены ограничить увеличение цен. Для снижения роста задолженности следует: усовершенствовать процедуру проверки заемщика при обращении в банк; создавать индивидуальные условия для заемщика с учетом его рискованной группы; регулярно обновлять кредитные базы, чтобы скоринговые системы более качественно выделяли отрицательных клиентов [6].

Таким образом, ипотечное кредитование помогает гражданам стать собственниками своего жилья как на первичном и на вторичном рынке. Прежде чем взять на себя долгосрочный займ, ипотеку, необходимо оценить свои финансовые возможности и будущие риски, только тогда можно стать полноправным владельцем недвижимости. Безусловно, необходимо развивать ипотечное кредитование, вводя все новые ипотечные программы, создавая все больше льготных условий, чтобы все больше граждан решились жилищный вопрос. Ипотечное кредитование является, безусловно, важнейшей частью финансового рынка и развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности, соответственно, огромное значение ипотека имеет и для повышения общей эффективности функционирования в целом банковской системы страны.

Библиографический список

1. Карякина И. Е. Анализ современного состояния российского рынка ипотечного кредитования и тенденции его развития // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2020. – № 4-1 (62). – С. 14 -152.

2. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения 10.12.2021)

3. Савчина О. В. Анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в РФ в современных условиях (на примере ЦФО) / О. В. Савчина, В. А. Рак // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Экономика. – 2021. – № 2(28). – С. 8-23.

4. Старых С. А. Рынок ипотечного кредитования в РФ: текущее состояние, проблемы и перспективы / С. А. Старых, С. А. Лавошникова, А. Д. Чеснокова // Регион: системы, экономика, управление. – 2021. – № 2(53). – С. 72-78.

5. Филипова О. Исследование 20 крупнейших ипотечных банков по итогам 2020 года. Отчет Frank RG и ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://frankrg.com/34677> (15.12.2021)

6. Щурихина Е. Итоги 2020-го и прогноз на 2021 год на рынке ипотеки: постковидная диета [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/ (15.12.2021)

Оригинальность 94%