

УДК 336.64:728.1

***ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ:
СОСТОЯНИЕ, НАПРАВЛЕНИЯ ТРАНСФОРМАЦИИ***

Глотова Н.И.

*к.э.н., доцент кафедры финансов, бухгалтерского учета и аудита,
Алтайский государственный аграрный университет,
г. Барнаул, Россия*

Мотина Е.В.

*бакалавр
Алтайский государственный аграрный университет
г. Барнаул, Россия*

Пикалова Д.Ю.

*магистрант
Алтайский государственный аграрный университет
г. Барнаул, Россия*

Аннотация: В статье проведен анализ основных тенденций на рынке ипотечного кредитования в условиях санкций недружественных государств, а также волатильности ключевой ставки. Отмечена роль государственных программ, реализуемых правительством в сфере ипотеки, которые, несомненно, помогают скорейшему восстановлению и доступности для заемщиков. Предложена альтернатива ипотечному кредитованию – лизинг квартир с последующим правом выкупа, что будет способствовать повышению доступности жилья

Ключевые слова: рынок ипотечного кредитования, ипотека, ключевая ставка, санкции, государственная поддержка, лизинг.

***MORTGAGE LENDING IN RUSSIA:
STATE, DIRECTIONS OF TRANSFORMATION***

Glotova N.I.

*Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Finance,
Accounting and Audit,
Altai State Agrarian University,
Barnaul, Russia*

Motina E.V.

*Bachelor
Altai State Agrarian University
Barnaul, Russia*

Pikalova D.Y.

*Master's student
Altai State Agrarian University
Barnaul, Russia*

Abstract: The article analyzes the main trends in the mortgage lending market under the sanctions of unfriendly states, as well as the volatility of the key rate. The role of state programs implemented by the government in the field of mortgages is noted, which undoubtedly help the speedy recovery and accessibility for borrowers. An alternative to mortgage lending is proposed – leasing of apartments with subsequent foreclosure, which will contribute to increasing housing affordability

Keywords: mortgage lending market, mortgage, key rate, sanctions, state support, leasing.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

Приобретение ипотечного жилья является базовой потребностью каждого человека. Финансовая система, реагируя на эту потребность, регулярно предлагает новые варианты и условия приобретения жилья в рамках ипотечного кредитования, делая ипотеку более доступной и привлекательной для широкого круга лиц. Можно отметить, что рынок ипотечного кредитования в первой половине 2022 года претерпел серьезные изменения. До событий февраля-марта 2022 года у населения не особо остро стоял вопрос, брать ли сейчас ипотеку. Если возникали потребности и возможности, граждане обращались в банки, оформляли жилищный кредит и становились собственниками. В этой сфере было все стабильно без резких скачков, плюс действовали государственные программы.

Однако, в марте 2022 года все кардинально изменилось, ипотека стала для многих чем-то нереальным, а кроме того – крайне невыгодным инструментом покупки собственного жилья. Повлияло на это, в первую очередь, повышение ключевой ставки до 20% годовых. Вслед за этим последовало повышение ставок по ипотечным кредитам: с 10-12% до 22-25% годовых. Одновременно выросли цены на материалы для застройки жилья и появился риск, что стройки встанут из-за их недопоставок.

На данный момент в России много ипотечных программ с господдержкой, ведь государству выгодно стимулировать рынок недвижимости и обеспечивать россиян жильем (табл. 1).

Таблица 1 Виды ипотечных программ в России в 2022 году

| Название | Содержание | Размер кредита | Процентная ставка |
|------------------|---|--|----------------------------|
| Семейная ипотека | Одна из самых выгодных ипотек. Она выдается семьям, где хотя бы один ребенок родился с 1 января 2018 года по 31 декабря 2023 года или если есть ребенок с инвалидностью. Первый взнос по ипотеке – минимум 15%, и на него | В Москве и Санкт-Петербурге – до 12 млн. руб. В других регионах – до 6 млн. руб. | 6% (для Дальнего Востока – |

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

| | | | |
|-----------------------------|--|--|-----------------|
| | можно использовать материнский капитал. | | 5%) |
| Субсидированная ипотека | Это партнерская программа между банком и застройщиком. Иногда предлагают кредиты без первоначального взноса. При такой ипотеке растет цена квартиры. Клиент покупает квартиру по цене выше рынка, но получает низкий ежемесячный платеж и экономию на процентах в долгосрочной перспективе. Досрочно гасить такую ипотеку невыгодно. | Зависят от конкретных банков и застройщиков. | от 0,01% |
| Сельская ипотека | С 2020 года действует господдержка при покупке жилья в сельской местности. В отличие от других программ, она бессрочная, но воспользоваться ею можно только один раз. Кредит дают на квартиру, участок, дом или на его постройку в сельской местности и в городах с населением не более 30 тысяч человек. | Для Дальнего Востока и Ленинградской области – 5 млн. руб., для остальных регионов – 3 млн. руб. | от 0,1 до 3% |
| Военная ипотека | Чтобы повысить престиж военной службы, государство помогает военным приобрести жилье – финансирует первый взнос или ежемесячные платежи, пока идет служба. Но есть много тонкостей и требований к участникам программы. Так, получить кредит можно спустя три года участия в накопительно-ипотечной системе. А на квартиру накладывают сразу два обременения: в пользу государства и банка. | Зависит от процентной ставки и срока кредита. Берется такой срок, чтобы военный мог погасить долг до конца службы. | от 4,3 до 10,7% |
| Дальневосточная ипотека | Программа направлена на заселение дальневосточных регионов. Ею могут воспользоваться семьи, в которых оба супруга младше 35 лет, либо одинокий родитель с несовершеннолетним ребенком. Программа также доступна участникам «Дальневосточного гектара», педагогам и медикам – без ограничений по возрасту. | До 6 млн руб. на срок до 20 лет. | 2% |
| Ипотека для ИТ-специалистов | Воспользоваться программой могут работники аккредитованных Минцифры ИТ-компаний. При этом возраст участника должен быть от 22 до 44 лет включительно, а в компании необходимо работать не менее 3 месяцев. Есть также требования по доходу: от | 18 млн. руб. для регионов с населением свыше миллиона человек и 9 млн руб. для других субъектов. | до 5% |

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

| | | | |
|------------------------|--|--------------------------------|-----------|
| | 150 000 Р для городов-миллионников и от 100 000 Р – для других мест. | | |
| Ипотека с маткапиталом | Семьи, в которых появились дети, могут оформить сертификат на материнский капитал. Эти деньги можно направить на первоначальный взнос или досрочное погашение кредита в рамках любой из программ: семейной, военной ипотеки и так далее. | В зависимости от вида ипотеки. | 7% и ниже |

Источник: Составлено авторами

Несмотря на различные выгодные ипотечные программы, для большинства населения России все еще сложно позволить себе ипотечный кредит. На фоне этого, Минфин предлагает развивать аренду жилья с правом выкупа. Эта схема, включенная в проект стратегии развития финансового рынка до 2030 года, может стать достаточно популярной. Власти планируют сделать механизм лизинга жилья, который предусматривает аренду квартир с последующим выкупом, альтернативой ипотеке. В скором времени будет прорабатываться развитие рынка лизинга жилья, предусматривающего, в том числе возможность поэтапного приобретения недвижимости в собственность с условием аренды невыкупленной части. Этот механизм вместе с развитием рынка аренды будет способствовать повышению доступности жилья.

Покупать жилье с помощью лизинга в России разрешено с 2011 года, но этот инструмент пока не получил широкого распространения. Использование схемы лизинга при приобретении жилой недвижимости – это пока единичные сделки. По данным экспертов на 1 октября 2022 года, на сегмент недвижимости приходилось 4% лизингового портфеля российских компаний, или 248 млрд руб. В основном это касается коммерческой недвижимости для юридических лиц.

Полагаем, что на сегодняшний день есть смысл развивать лизинг жилья для физических лиц, особенно если все-таки будут завершаться программы льготной ипотеки. Кроме того, есть вероятность, что лизинговые

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

компании смогут заключать более выгодные контракты с застройщиками жилья, в отличие от банков они не так зарегулированы. Для массового развития этой услуги нужно более четко проработать нормативную базу. Мы считаем, что этот механизм мог бы развиваться и при строительстве жилья государством с его передачей через лизинг в долгосрочную аренду с последующим выкупом.

Делая вывод, хотелось бы отметить, что в современных экономических условиях развитие системы ипотечного жилищного кредитования является одним из ключевых звеньев в решении жилищной проблемы граждан. Грамотная организация данного механизма позволит обеспечить активное развитие рынка жилья и перейти от прямой финансовой поддержки производителя к поддержке гражданина, нуждающегося в его приобретении.

Библиографический список:

1. Герауф Ю.В. Ипотечное кредитование в России: реальность и необходимость новых правил / Ю.В. Герауф, Н.И. Глотова // Заметки ученого. – 2021. – № 7-1. – С. 296-299.
2. Глотова Н.И. Проектное финансирование жилищного строительства в России: результаты и перспективы // Экономика Профессия Бизнес. – 2021. – №1 – С. 30-38.
3. Гусейнова Я.Н. Основные проблемы и современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России // Экономика нового мира. – 2021. – Т. 6. № 2 (21). – С. 22-32.
4. Жиенханова Р.Н. Современные тенденции развития рынка в целях ипотечного кредитования // Студенческий форум. – 2022. – № 12-2 (191). – С. 21-25.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

5. Ибрагимов Л.Г. Рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации // Ученые записки Казанского филиала "Российского государственного университета правосудия". – 2022. – Т. 18. – С. 223-227.

6. Калашников П.В. Рынок недвижимости и ипотечного кредитования: проблемы и перспективы решения // Устойчивое развитие науки и образования. – 2020. – № 11 (50). – С. 44-51.

Оригинальность 85%