

О НЕКОТОРЫХ ПРАВОВЫХ АСПЕКТАХ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, СВЯЗАННЫХ С ПАНДЕМИЕЙ И COVID-19

Кулумбетова Диана Булатовна

студент Оренбургского института (филиал) университета имени О.Е. Кутафина) МГЮА, РФ, г. Оренбург

Кузьмина Мария Вячеславовна

научный руководитель, канд. юрид. наук, старший преподаватель кафедры Оренбургского института (филиал) университета имени О.Е. Кутафина) МГЮА, РФ, г. Оренбург

ON SOME LEGAL ASPECTS OF MORTGAGE LENDING RELATED TO THE PANDEMIC AND COVID-19

Diana Kulumbetova

Student of the Orenburg Institute (branch) of the University named after O.E. Kutafin) Moscow State Law Academy, Russia, Orenburg

Maria Kuzmina

Scientific director, PhD in Law, Senior Lecturer at the Department of the Orenburg Institute (branch) of the University named after O.E. Kutafin) Moscow State Law Academy, Russia, Orenburg

Аннотация. В статье рассмотрены статистика, демонстрирующая, как менялась процентная ставка по ипотечному кредитованию в условия COVID-19. Также обращается внимание на государственные меры, предпринимаемые Президентом и Правительством Российской Федерации.

Abstract. The article discusses statistics showing how the interest rate on mortgage lending has changed in the context of COVID-19. Attention is also drawn to the state measures taken by the President and the Government of the Russian Federation.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ставка рефинансирования, пандемия COVID-19.

Keywords: mortgage lending, refinancing rate, COVID-19 pandemic.

Ипотечное кредитование – одна из самых популярных форм кредитования, которая существовала еще в период Римской империи. Данный институт общества подвергался изменению, регулировался нормами правами и достиг своего полного развития и становления, став удобным для потребителей и выгодным для кредиторов. Однако, в 2020 году такое новое явление для всего мира, как пандемия коронавирусной инфекции, оказала

влияние не только на здоровье граждан, но и на здравоохранение, поведение людей и, конечно, на сферу экономики. Были затронуты многие общественные отношения, в том числе и оказание кредитных услуг.

Количественные изменения, которые произошли на рынке кредитования, также коснулись и ипотечной сферы. Длительное время именно высокая кредитная активность физических лиц выступала индикатором финансового благополучия населения страны и стимулом развития внутреннего потребительского спроса, однако, под влиянием эпидемии и ростом инфляции ситуации была резко изменена. Следует рассмотреть данный вопрос более подробно.

Как указывают финансовые аналитики, портфель банковских кредитов в январе 2020 года (до прихода в Россию эпидемии коронавируса) достиг 17 787 млрд руб., увеличившись за месяц на 0,8 %. Это составило на 0,1% больше, чем в декабре 2019 года, а причиной положительной динамики послужили продолжительные новогодние каникулы. В январе того же года портфель ипотечного жилищного кредитования достиг 7,8 трлн руб., тем самым увеличившись за месяц на 0,6 %.

Таким образом, за январь 2020 года было выдано 78 000 кредитов на сумму 189 млрд руб. Учитывая данную положительную динамику, Банк России прогнозировал успешное и быстрое ускорение темпов прироста ипотечного жилищного кредитования. Помимо этого, Банки указывали на то, что прогнозируется снижение процентных ставок, а также внедрение различных мер поддержки рынка жилья в рамках реализации национальных проектов. Средняя ставка по ипотечному жилищному кредитованию на тот момент была снижена по сравнению с апрелем 2019 года, и достигла к январю 2020 года 8,8 %. В 2021 г. ставка по ипотеке варьировалась от 7,23% до 8,05%. В феврале 2022 года ставка поднялась до 12%, а 25 апреля 2022 г. Президент Российской Федерации предложил снизить ставку до 9%.

В феврале 2020 года эпидемия еще не была развита в России, а потому ситуация на рынке оставалась стабильной. В марте 2020 года под влиянием массовой истерии банки России стали поднимать ипотечные ставки. Однако прирост ипотечного жилищного кредитования продолжился, составив 1,5%. В апреле 2020 года уже под влиянием государственных мер, ипотечные ставки были снижены, достигнув рекордно низкого размера – 8,3%. Забегая вперед, следует отметить, что данный размер процентной ставки не был предельным. Объем ипотечного жилищного кредитования был также заметно снижен, в целом на 0,7%. Законодатель предпринял чрезвычайные меры – ужесточив требования к заемщикам, введя ограничения, и тем самым снизил прирост кредитования из-за неопределённости в доходах граждан. Кроме того, были введены ипотечные каникулы, которые давали отсрочку по оплате платежей.

В мае 2020 года ипотека получила поддержку со стороны государства, которое запустило программу лояльного кредитования со ставкой 6,5%. В связи с этим множество крупных банков снизили свои ипотечные ставки, смягчив денежно-кредитные условия. Однако просроченные задолженности продолжали расти и повысились к июню 2020 года на 8,6%. Ипотечное кредитование сохраняло позицию на стабильно низком уровне. В июне 2020 года отметилась положительная динамика, благодаря льготному кредитованию по 6,5%, и рост ипотечного кредита повысился на 1,2%. В июле объемы ипотеки вновь увеличились, составив 1,9%. Ставка по ипотечному кредитованию достигла предельного минимума – 7,3%.

В августе 2020 года снижение средней ставки продолжилось, она упала на 7,2%. Однако, уже в сентябре ипотека выступила единственным драйвером роста розничного портфеля, так как прирост кредитов вырос на 3,1%. На спрос влияло и снижение ипотечных ставок. В октябре срок действия программы лояльного кредитования продлили до 1 июля 2021. В ноябре и в декабре большая половина выдач была обеспечена именно льготной ипотекой по ставке 6,5%.

Объем выданных ипотечных кредитов в 2021 году составил рекордные 5,7 трлн рублей. Данный показатель выше на 30% результатов 2020 г. За счет приобретения новой недвижимости качество жизни улучшили около 2 000 000 россиян. Одновременно отмечается, что за 2021 год, средневзвешенная ставка по ипотеке на новостройки по топ-15 банкам составила 9,58%, на вторичном рынке – 9,62%, по семейной ипотеке – 4,77% [1].

Таким образом, для предотвращения усугубления кризисной ситуации, законодатель использовал два инструмента – льготная ипотека по ставке 6,5% и ипотечные каникулы. Следует указать на то, что льготное ипотечное кредитование регулируется нормами Постановления Правительства Российской Федерации 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 –...» [2]. По состоянию на данный момент, ее действие продлили до 1 июля 2022 года. В 2022 годы основные условия программы, следующие:

- ставка – до 7% годовых;
- максимальная сумма кредита – 3 млн руб.;
- первоначальный взнос – не менее 15% от стоимости жилья.

Еще одним положительным способом преодоления кризиса стало применение ипотечным каникул. Их действие регулировалось нормами Федерального закона от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» [3]. Законодатель отметил, что льготный период – это время, в течение которого заёмщик может уменьшить или приостановить выплаты ипотечного кредита на срок до 6 месяцев. В отличие от реструктуризации, ипотечные каникулы могут предоставляться один раз. Перечень трудных жизненных ситуаций, позволяющих применение ипотечных каникул, включает в себя:

- сумма кредита на момент выдачи не превышала 15 млн. руб.;
- жильё, на которое взят кредит, является единственным;
- право на ипотечные каникулы не было использовано ранее.

Таким образом, с учетом сложной экономической ситуации Банк России ожидал роста просроченной задолженности и проблемных кредитов в среднесрочной перспективе. Большинство финансовых аналитиков указывали на необходимость сглаживания роста за счет реструктуризации кредитов пострадавших от пандемии заемщиков в рамках собственных программ банков или кредитных каникул, предусмотренных законом. Удачным решением законодателя стало применение льготного ипотечного кредитования со ставкой 6,5% и временное право не досоздавать резерв в расчете, что преобладающая часть таких заемщиков сможет вернуться к нормальному обслуживанию долга, а реструктуризации, которые останутся проблемными, будут постепенно зарезервированы [4].

Как демонстрирует статистика 2020 года, проблемы удалось предотвратить, поскольку в самый пик пандемии, в апреле–мае 2020 года активно реструктурировали кредиты пострадавших заемщиков в рамках льготных программ, а также вводили кредитные каникулы. Финансовые аналитики отметили, что по состоянию на 03 июня 2020 года было реструктурировано более 580 млрд руб. кредитов населению (около 3 % от кредитного портфеля).

Подводя итог, можно отметить, что прирост ипотечного портфеля в 2020 году составил 25%, что выше результата 2019 года (всего 20%). Однако нельзя отрицать то, что кризис 2020 года был, и выступил кризисом постиндустриального общества, являясь хоть и не скрытым, но все же стихийным и бесконтрольным. Кроме того, отрицательным последствием данного кризиса стал и значительный рост стоимости жилья (за 9 месяцев 2020 года – около 10,5 %, что существенно выше уровня инфляции), что снизило доступность жилья для заемщиков, несмотря на снижение ставок.

Таким образом, проведенное исследование демонстрирует, что ситуация на российском рынке кредитных услуг в 2020 году оставалась относительно стабильной. Это также касалось и вопроса ипотечного кредитования, а благодаря льготной программе и ипотечным каникулам удалось сохранить объем рынка кредитных услуг. Стабильность банковской сферы для физических лиц обеспечивалась главным образом крупными банками, в том числе с государственным участием.

Анализ статистических данных указывает на то, что реальное снижение объема кредитования и замедление темпов его роста наблюдалось только в апреле и мае 2020 года. Именно тогда Россия находилась в условиях действия наиболее строгих ограничительных мер противодействия распространению коронавирусной инфекции, однако, несмотря на это, государство смогло преодолеть кризис.

С момента запуска программы «Льготная ипотека по ставке 6,5 %» было выдано кредитов на сумму более 1 трлн руб. Как бы противоречиво это не звучало, но рост ипотечного портфеля, благодаря пандемии, оказался даже выше, чем в 2019 году. В работе рассматривается именно пик эпидемии, поскольку тогда законодателям приходилось в кратчайшие сроки находить решения кризисных ситуаций. 2021 и 2022 год не станут такими неожиданными для банковской сферы, поскольку аналитиками уже предложены планы предотвращения кризисов. Кроме того, государство с марта 2020 года не вводило столь строгие ограничения и «каникулы», которые так сильно «ударили» по кредитованию.

Тем не менее, нельзя отрицать и то, что динамика дальнейшего развития сферы кредитных услуг населения, будет зависеть от продолжительности и характеристик эпидемического процесса, скорости и времени восстановления экономики страны в постпандемический период, динамики занятости и реальных доходов населения, воздействия на кредитную активность решений Банка России в области денежно-кредитной политики и государственных мер по поддержке кредитного рынка.

На данный момент не удалось полностью предотвратить распространение коронавирусной инфекции, так как каждые полгода происходят вспышки новых заболеваний или видов данного вируса. Тем не менее, сейчас банковская сфера, в том числе и ипотечное кредитование, находятся в стабильном состоянии и теоретически готовы к преодолению даже неожиданных кризисов.

Список литературы:

1. Статистика по ипотечному кредитованию в России с 2019–2022 г. – Электронный ресурс. – URL: <https://www.tadviser.ru/index.php>
2. Постановление Правительства Российской Федерации 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 –...» // Собрание законодательства Рос. Федерации, 2020. – №17. – Ст. 2805.
3. Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» // Собрание законодательства Рос. Федерации, 2013. – №51. – Ст. 6673.
4. Голованова, К. А. Банковский сектор России под влиянием кризиса 2020 года / К. А. Голованова. – Екатеринбург: Весенние дни науки, 2020. – 453 с.