ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ - ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ

Бакуменко Иван Сергеевич

магистрант, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Юридический институт, РФ, Белгород

Современные тенденции развития рынка жилья претерпевают ряд значительных изменений, ввиду имеющихся объективных проблемных аспектов, зачастую выраженных в политике государства, а именно – ее социально-экономической позиции. Понимание насущной необходимости по улучшению жилищных условий и стимулированию разумного рыночного спроса в сфере недвижимости и ее строительства, представляет собой комплекс мер по развитию ипотечного кредитования. Нами были выявлены перспективы общего развития системы ипотечного кредитования – как на уровне всего государства, так и на уровне регионов. Присутствие некоторых кризисных явлений, которые вызваны показателями геополитического характера, не способствуют тому, чтобы ипотечное кредитование в современном виде могло прекратить своё существование. Большая часть населения нашего государства готова использовать ипотечный кредит, с дальнейшей целью получения нового жилья. Но, стоит отметить, что тот уровень процентных ставок, имеющийся на данный момент – не позволяет увеличить количество лиц, готовых вступить в ипотечное кредитование, ввиду низкого уровня доходов, при этом трудности возникают и из-за условий, которые навязаны коммерческими банками. Обеспечение собственным жильем является одной из актуальнейших проблем современного общества и для решения этой проблемы используются все допустимые возможности со стороны, как самого государства, так и со стороны коммерческих организаций при государственной поддержке. Для этого разработан целый комплекс уникальных программ, которые могут позволить приобрести с собственность жилой фонд недвижимости. Последние годы в сфере жилищного строительства была намечена положительная тенденция, которая давала все основания полагать, что рынок ипотечного кредитования, также будет подвержен активной эксплуатации и своему финансовому росту. Однако, о такой ситуации было допустимо говорить вплоть до 2014 года, так как этому помогало общее улучшение как макро-, так и микроэкономической ситуации в стране, значительному улучшению благосостояния населения, высокому уровню строительного комплекса на рынке жилья. На региональном уровне стоит обратить внимание на отдельные показатели, отмеченные в Белгородской области, где в расчете на одного человека было зафиксировано 27 кв. м жилого фонда – на момент февраля 2014 года, хотя сам ввод жилья претерпевал показатель снижения, в сравнении с общими показателями по стране. Рост обеспечения населения жильем в Белгородской области был вызван развитием региональных программ по жилищному строительству и индивидуальным строительством, которое реализовывалось не только коммерческими банками, но и Белгородской ипотечной корпорацией. Профиль деятельности корпорации предлагает специальные долгосрочные программы по ипотечному кредитованию, при сопровождении и рефинансировании со стороны ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» [3]. Для значительного роста уровня показателей рынка жилья нынешняя система ипотечного кредитования является максимально приемлемой для приобретения готового жилья и дальнейшей его эксплуатации. Готовые квартиры из имеющегося жилого фонда на рынке недвижимости значительно преобладают новостройками. Сделки, осуществляемые на рынке вторичного жилья превышают аналогичные сделки на рынке первичной застройки [2]. В следствии этого, регулярно происходит модернизация ипотечного кредитования по вновь строящимся объектам, с целью популяризации приобретения жилья в новостройках и снижается процент кредитов для приобретения вторичного фонда недвижимости [5]. Однако, необходимо отметить и некоторые отрицательные факторы - и как один из самых существенных – это

Бакуменко И.С. Особенности регулирования ипотечного кредитования - проблемы и пути решения // Студенческий форум: электрон. научн. журн. 2019. № 40(91). URL: https://nauchforum.ru/journal/stud/91/63116 (дата обращения: 04.09.2025).

высокая процентная ставка – по сравнению с зарубежными странами, что приводит к высокой стоимости жилья по России в целом. Из-за этого, для большинства россиян приобретение жилья в рамках ипотечного кредитования не представляется возможным [4]. В самом Белгороде и в Белгородской области аналогичные кредиты предоставляются 20 коммерческими организациями-банками, предлагающими заемщиками более 100 программ – в зависимости от индивидуальных возможностей каждого потенциального клиента [1].

К началу 2014 года ситуация на рынке недвижимости и по программам ипотечного кредитования смогла выровняться в благоприятном направлении, но дальнейшие изменения макроэкономических условий функционирования экономики России привели к тому, что рынок недвижимости и деятельность кредитных организаций потерпели ряд кризисных последствий, а относительно рынка в Белгородской области, можно смело сказать, что он «встал» - из-за неблагоприятных последствий локального конфликта в соседней Украине и из-за введения санкционных мер, направленных в целом в ущерб российской экономики. Эти последствия привели к тому, что как на законодательном уровне, так и на уровне органов исполнительной власти были приняты меры по повышению доступности ипотеки, с минимизацией рисков для населения. К таким мерам относится постановление Правительства РФ от 15.04.2014 № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Также, на федеральном уровне власти была утверждена Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования до 2020 года (далее – Стратегия), где была признана утратившей силу действовавшая ранее Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, утвержденная распоряжением Правительства РФ от 19.07.2010 № 1201-р. В данной Стратегии говорится о том, что добиться повышения доступности жилья только путем расширения возможностей кредитования по сути - невозможно, ведь если будет развиваться лишь финансовый механизм ипотечного кредитования, без корректировки иных условий, то тогда будет ярко выражен дисбаланс относительно спроса и предложения, что автоматически приведет к росту цен на жилье.

В Стратегии был предложен вариант решения вопроса, относительно доступности жилья не только за счет улучшенных возможностей кредитования, но и за счет увеличения и различных форм жилищного финансирования.

И, хотя, ипотечное кредитование имеет весомую поддержку со стороны государства, оно, по-прежнему воспринимается как рискованная финансовая операция – как для банков, так и для иных, участвующих субъектов, ввиду влияния внутренних и внешних факторов. Главенствующими проблемными моментами как в России, так и, отдельно, в Белгородской области, являются:

- несовершенство нормативно-правовых актов в области сделок с закладными, как ценными бумагами, а также в порядке взыскания заложенного имущества (квартиры) и др.;

- отсутствие эффективной системы в области регистрации сделок с недвижимостью вместе с регистрацией договора залога;

- необоснованно высокие нотариальные расходы по сделкам с недвижимостью;

- низкий уровень оценки страхования при обслуживании ипотечных кредитов;

- высокие процентные ставки коммерческих банков для выдачи ипотечных кредитов;

- статично-регрессивное состояние вторичного рынка ипотечных кредитов;

- постоянное состояние нестабильности ключевой ставки по кредиту;

- высота темпа инфляции;

- общий низкий доход населения по отношению к стоимости жилья и росту инфляционных процессов;

- при росте ценовых показателей на жилье значительно замедляется улучшение его качества;

- несовершенная система налогообложения.

Учитывая вышеизложенное, можно сказать, что в целом динамика жилищного рынка свидетельствуют о том, что в России имеются все основания для его улучшения, при учете устранения имеющихся недостатков. И как один из самых главных факторов, здесь выступает процесс улучшения условий по ипотечному кредитованию. В Белгородской области рынок жилья с 2014 года по настоящий момент (декабрь 2018 года) претерпел ряд изменений, но общий фон дает основания полагать, что ситуация выравнивается за счет удобных региональных программ, инициируемых Правительством Белгородской области, при помощи Белгородской ипотечной корпорации, и лично губернатором Е.С. Савченко. Государственные органы власти ведут активную работу по принятию решений антикризисного характера с целью повышения доступности жилья через расширение финансовых механизмов ипотечного кредитования и корректирующих условий на рынках первичного и вторичного жилья. Для решения проблем по ипотечному кредитованию и максимально удобным развитием системы ипотечного кредитования для обеспечения граждан жильем необходимо, чтобы всеми участниками рынка данной отрасли были скоординированы согласованные действия с учетом мирового опыта и международного сотрудничества в затрагиваемой сфере. Стоит регулярно проводить мониторинг изменения законодательства зарубежных стран и перенимать передовой опыт, с учетом своевременной реакции на изменения экономического характера. Отдельное внимание должно уделяться региональному сектору в сфере обеспечения жильем различных слоев населения, учитывая уровень доходов и социальный статус. На примере Белгородской области можно выявить тот факт, что акцентирование внимания к этой проблеме со стороны органов власти регионально уровня, позволяет вызвать заинтересованность со стороны граждан к ипотечным продуктам, сохраняя широкую конкурентоспособность предложений.

Наличие всех условий по предоставлению ипотечных продуктов, как со стороны коммерческих банков, так и ипотечной корпорации, которые реализуют региональные программы, также требуют мер по оптимизации и расширению инструментов для дальнейшего пользования этими продуктами банковского сектора значительно большими слоями населения.

Список литературы:

1. Антонова М.В., Чистникова И.В. Тенденции развития кредитной кооперации в Белгородской области // Региональная экономика: теория и практика. 2013. № 29. С. 25–30.

2. Дятлов Д.В., Антонова М.В. Ипотечный кредит: понятие, виды, классификация. URL: http://elibrary. ru/download/64073007.pdf.

3. Кияткина В.В. Теоретические основы современных моделей рефинансирования ипотечных кредитов // Финансы и кредит. 2010. № 30. С. 57–62.

4. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: учеб. пособие. СПб: Питер, 2009. 304 с.

5. Черкашина Е.В., Крапивина Е.С. Роль некоммерческих организаций в развитии сферы жилищного строительства. URL: http://elibrary.ru/download/32017648.pdf.