

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ И МЕРЫ ПО ЕГО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ

Крыжко Василий Владимирович

магистрант, Кубанский Государственный университет, РФ, г. Краснодар

Платонова Юлия Юрьевна

научный руководитель, канд. экон. наук, доцент, Кубанский Государственный университет, РФ, г. Краснодар

ANALYSIS OF THE CURRENT STATE OF THE MORTGAGE LENDING MARKET IN THE RUSSIAN FEDERATION AND MEASURES TO IMPROVE IT

Vasiliy Kryzhko

Master's degree, Kuban state University, Russia, Krasnodar

Julia Platonova

Ph. D., associate Professor, Kuban state University, Russia, Krasnodar

Аннотация. Статья посвящается анализу современного состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации и мерам по его совершенствованию. Проведен анализ рынка ипотечного кредитования по объемам и количеству выданных ипотечных кредитов, рассмотрено влияние ставки ЦБ на рынок ипотечного кредитования, а также предложены различные меры по развитию ипотечного сектора страны и меры поддержки ипотечного рынка в РФ в условиях современного кризиса.

Abstract. The article is devoted to the analysis of the current state of the mortgage lending market in the Russian Federation and measures to improve it. An analysis was made of the mortgage lending market in terms of the volume and number of mortgage loans issued, the effect of the Central Bank rate on the mortgage lending market was examined, and various measures for the development of the country's mortgage sector and measures to support the mortgage market in Russia in the current crisis were proposed.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотека, ипотечный кредит, анализ рынка, ключевая ставка, ипотечный сектор.

Keywords: mortgage lending, mortgage, mortgage loan, market analysis, key rate, mortgage sector.

Ипотека в России начала развиваться после принятия федеральных законов «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. и «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. За первый год действия программы было выдано 150 ипотечных сертификатов, первоначально жилищные ипотечные кредиты выдавались только в валюте по ставке в 10% годовых. Ниже в таблице 1, показано количество, объем и тд., предоставленных кредитов, начиная с 2016 года [14].

Таблица 1.

Жилищные кредиты предоставленные физический лицам в рублях.

	Количество предоставленных кредитов, единиц	Объем предоставленных кредитов
01.01.2017	863 803	
01.06.2017	340 772	
01.12.2017	940 552	
01.01.2018	1092 316	
01.06.2018	544 626	
01.07.2018	665 633	
01.08.2018	787 845	
01.09.2018	914 481	
01.10.2018	1036 834	
01.11.2018	1178 481	
01.12.2018	1318 786	
01.01.2019	1476 376	

Как видно из таблицы 1, количество предоставленных кредитов начиная с 2017 года значительно возросло, а вместе этим возрос объем предоставленных кредитов, почти в 2 раза. На 1 января 2017 года, было предоставлено 1481 068 млн. рублей под жилищные кредиты, а уже на 1 января 2019 год, таких кредитов было выдано 1311 688 млн. рублей. То есть, за 2 полноценных года, объем выданных жилищных кредитов, вырос на 51%, что свидетельствует о многих различных факторах [21].

Одним из таких факторов, по которому выступает такая динамика по количеству и объему предоставленных жилищных кредитов, выступает ключевая процентная ставка Центрально Банка РФ. Ниже на рисунке 1, показана динамика ставки процента ЦБ РФ с 01.01.2017 года по 01.01.2019 года.



Рисунок 1. Ключевая ставка ЦБ РФ

Как отмечалось выше, количество и объем выданных жилищных кредитов с начала 2017 года по начало 2019 года, увеличилось в двое, это связано напрямую с процентной ставкой процента ЦБ – на 1 января 2017 года, ставка составляла 10 %, а на начало января 2019 года, 7,75 процента. Напомним, что ключевая ставка – основной инструмент воздействия Центрального банка РФ на денежно-кредитные отношения в государстве.

В следствии это, при снижении ключевой ставки ЦБ, растет популярность на различные виды кредита, в том числе и на ипотечный. Данное снижение ставки регулятором и двукратное возрастание количества и объема выданных жилищных кредитов, свидетельствуют о данном моменте.

Цикл смягчения процентной политики ЦБ оставляет достаточно хорошие шансы для дальнейшего удешевления стоимости ипотечных кредитов. Еще в начале 2019 года средневзвешенные ставки по ипотечному жилищному кредитованию достигли двузначного уровня. Однако после апрельского максимума, когда ставка составляла 10,56% годовых, стоимость кредитов неуклонно снижается.

Постоянное совершенствование рынка и механизмов ипотечного кредитования, является одной из важнейших задач государства, так как ипотечный кредит увеличивает инвестиционный потенциал национальной экономики. Благодаря ипотечному кредитованию, можно существенно усилить инвестиционную отрасль отечественного рынка. В условия постоянного роста и совершенствования, ипотека может стать эффективным средством концентрации инвестиций в наиболее перспективных направлениях экономического роста страны.

Существенным шагом в совершенствовании ипотечного кредитования, является внедрение такой системы, которая позволит создать мощную экономическую базу страны.

На развитие национальной экономики страны и в частности рынка ипотечного кредитования, негативно сказываются ряд факторов, такие как:

1. Большая дифференциация в стоимости жилья и доходах граждан.
2. Нестабильная политическая ситуация в стране.
3. Недостаточное участие государства в поддержке ипотеки.

В качестве мер, для развития системы ипотечного кредитования, снижения негативных факторов, оказывающих на ипотечный механизм страны, создания мощного инвестиционного

потенциала, необходимым условием является решение ряда серьезных задач. Ниже, в таблице 18 представлен данный комплекс мер.

Таблица 2.

Комплекс мер для развития ипотечного кредитования в РФ

Задача	Описание задачи
Совершенствование законодательной и нормативной базы	Для реализации механизма ипотечного кредитования и его функционирования на первичном и вторичном рынке, правительству должно выступать стимулятором развития отношения ипотечного кредитования
Создание механизма обеспечения долгосрочных внебюджетных финансов	Создание и внедрение механизма обеспечения поступлений долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов на ипотечный рынок, является необходимым фактором для развития институциональных механизмов развития ипотечного кредитования (развитие институтов страхования)
Налоговое стимулирование	Для заемщиков, кредиторов и инвесторов, необходимо создать благоприятный климат для выполнения своих поставленных задач. Одной из таких мер является налоговое стимулирование.
Ориентация на заемщика	Государство, кредиторы и т.д., должны помогать и подстраиваться под заемщика, а так же обеспечить всем набором инструментов и информацией для плодотворного сотрудничества.
Создание социальной защищенности	Совершенствование механизмов системы социальной защиты заемщиков, от неправомерных действий кредиторов
Создание доверительного климата	Из-за низкого уровня доверия в экономическом изменении, большая часть средств, находится вне банковского сектора
Государственная поддержка	Система государственных субсидий в сторону заемщика, является необходимым фактором государственной поддержки на рынке ипотечного кредитования

Совершенствование механизма ипотечного кредитования, обеспечивает потенциал развития банковского сектора, качественно сказывается на уровне благосостояния населения страны, но без участия государства в модернизации ипотечного сектора экономики развитие данной сферы невозможно. Комплекс мер, приведенных в таблице 2, является одной из ключевых фигур для стабилизационного роста ипотечного кредитования в России.

Как показывает нам статистика из таблицы 1, ситуация на рынке ипотечного кредитования в России начиная с 2012 года и по 2019 год – объем ипотечных кредитов вырос с 0,7 трлн. рублей до 3 трлн. рублей. При этом объем задолженностей вырос с 1,5 трлн. рублей до 6.4 трлн. рублей на 2019 год. Данная динамика свидетельствует нам о том, что население страны стало охотнее пользоваться ипотечными займами, что на первый взгляд хорошо, ведь привлечение капитала в инвестиционный сегмент страны является отличным средством решения многих проблем и улучшения обстановки внутри страны. Однако, с другой стороны, прибегая к ипотечным займам, как показывает нам статистика, все больше людей “застревает” в долговой яме из-за отсутствия собственных средств для покупки жилья и низкого дохода. По состоянию на 1 октября 2019 года, уровень долговой нагрузки на российских граждан превысил исторический максимум и достиг 10,6 %. ЦБ утверждает, что проблем с перекредитованностью у населения нет.

В условиях современного кризиса для поддержания рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации необходимы следующие условия:

1. Снижение процентной ставки до 4% - 3,5% на определённый период времени. Государство РФ в настоящее время купирует краткосрочные эффекты от кризисных явлений, но необходимо учитывать дальнейшее негативное влияние кризиса на экономику страны. Снижение ключевой ставки до 5%, на наш взгляд, создаст мощный толчок для стимулирования спроса на ипотечном рынке и, следовательно, росту инвестиционного потенциала в стране. Исходя из статистики, как описана ранее,

снижение средней ставки по ипотечному кредиту на 1 п.п приводит к повышению спроса со стороны населения на 10%, а в условиях кризиса есть вероятность и большего спроса. Необходимо создать спрос со стороны населения на ипотечный рынок страны, где снижение ключевой ставки может этому поспособствовать.

2. Стабилизация и урегулирование доходов населения во время кризиса. Не имея постоянного дохода, граждане не смогут взять себе ипотеку, а в условиях кризиса, когда происходят массовые увольнения, отправляют на неоплачиваемый отпуск и тд., создание спроса на ипотечный кредит является невыполнимым условием.
3. Предоставление кредитных каникул. Во время кризиса многие люди испытывают дефицит в своих доходах. Государству и кредитному сектору экономики необходимо учесть данный момент и создать благоприятные условия течения выплат ипотечных займов людей.
4. Совершенствование и поддержка программ субсидирования и льгот. Инструменты поддержки, которые предоставляет государство банкам, застройщикам, населению и т.п., приносят положительный эффект на развитие экономики страны, а в условиях кризиса данные меры будут отличным стимулятором национальной экономики. Внедрение новых программ поддержки и использование нынешних мер в условиях кризиса, является хорошим фактором стабилизации рынка ипотечного кредитования.

Данные мероприятия на наш взгляд, будут плодотворно сказываться на развитие ипотечного сектора страны. Но все мы знаем, что кризис рано или поздно заканчивается и наступает момент, когда экономика начинает небольшими темпами из него выходить и для этого потребуются множество инструментов и механизмов разработки и внедрения стратегии для стабилизационного роста национальной экономики страны.

Список литературы:

1. Официальный сайт Центрального банка РФ: показатели рынка жилищного кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru/statistics/?PrtlId=ipoteka>.
2. Официальный сайт Центрального банка РФ: ключевая ставка Банка России. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.FromDate=01.01.2017&UniDbQuery.ToDate=01.01.2019
3. Павлова И.В. Ипотечное жилищное кредитование/ Павлова И. В. – М.: БДЦ-пресс, 2014. – 562 с.
4. Макейкина С.М., Хлынова И.А. Мониторинг ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе / С.М. Макейкина, И.А. Хлынова // Научный альманах. – 2017. – №10. С.26.
5. Тугушева В.Р. Проблемы и перспективы развития ипотечно-го кредитования в России / В. Р. Тугушева, Р. Р. Юнueva // Известия Пензенского государственного педагогического университета им. В.Г. Белинского. 2018. – № 6(132). С. 58-61