

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный университет»
Филиал в г. Избербаше

СУЛЕЙМАНОВА А.М.

**ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ
НАСЕЛЕНИЮ:
ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ
РАЗВИТИЯ**

МОНОГРАФИЯ

Избербаш 2021

УДК 336.713
ББК 65.262.2
С-89

Сулейманова А.М. Ипотечные кредиты: проблемы и перспективы развития: монография. Махачкала, ДГУ. 2021 г. 74 с.

Рецензенты:

- доктор экономических наук, профессор
Сомоев Рамазан Гусейнович;
- кандидат экономических наук, доцент
Идрисов Магомедшамиль Агаевич

Благодаря ипотеке можно задействовать те огромные финансовые средства, которые хранятся на руках населения в виде наличной иностранной валюты и объемы которых сопоставимы с государственным бюджетом страны. Одновременно ипотека будет способствовать восстановлению доверия населения к государственным и коммерческим банкам, поскольку граждане, кредитующиеся в банке, как правило, держат в нем и свои депозитные и расчетные счета. Ипотечное кредитование и есть тот механизм, который обеспечивает взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

Целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого, поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу.

ISBN 978-5-907484-27-6
DOI:

©Сулейманова А.М., 2021.
© Оформление. ИП Тагиев Р.Х., 2021.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1. Экономическая сущность и значение ипотечного кредитования.	
1.1 Понятие, значение и содержание ипотечного кредитования	7
1.2 Основные модели ипотечного кредитования (виды, механизм) ..	15
2. Состояние ипотечного кредитования и характеристика ипотечных продуктов для населения	
2.1. Анализ состояния ипотечного кредитования населения	25
2.2. Нормативно-правовое регулирование предоставления ипотечного жилищного кредитования	40
3. Совершенствование ипотечного кредитования населения.	
3.1 Зарубежный опыт ипотечного кредитования населения.....	47
3.2. Современные проблемы развития рынка ипотечного кредитования в РФ	59
3.3. Пути совершенствования ипотечного кредитования в РФ	63
Список использованных источников	68

ВВЕДЕНИЕ

Во всем мире ипотечное кредитование давно уже стало классической сферой банковской деятельности. В развитых странах на этот вид кредитования приходится до трети совокупных активов кредитных организаций. В нашей стране аналогичный показатель составляет лишь доли процента.

Одной из основных задач банков в рыночной экономике является превращение сбережений населения в инвестиции в реальный сектор экономики. В результате резкого сокращения финансирования жилья со стороны государства, низкого платежеспособного спроса на жилье со стороны населения, а также отсутствия кредитных механизмов строительства и приобретения жилья, объемы жилищного строительства резко сократились, что привело к заметному ухудшению положения в строительном секторе, убыточности многих строительных предприятий. Рынок жилья оказался не обеспечен соответствующими кредитно-финансовыми механизмами, которые поддержали бы платежеспособный спрос населения и сделали бы возможным приобретение жилья населением в массовом порядке. Основная часть населения оказалась не в состоянии улучшить свои жилищные условия из-за отсутствия необходимых сбережений и возможности их накопления. Одним из путей решения этой проблемы является ипотечное жилищное кредитование. Будучи обеспечено реальной собственностью граждан на недвижимость, оно могло бы дать приток денежных средств на рынок жилья, оживить строительство с сопряженными с ним сферы промышленности, сохранить и расширить рабочие места, повысить доходы населения бюджетов всех уровней. Поэтому необходимо использовать те реальные условия и возможности, которыми располагают сегодня регионы, чтобы создать необходимые предпосылки для подъема массового строительства жилья с использованием рыночных и государственных механизмов регулирования процессов в этом социально важном секторе экономики. В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы, но и сферой экономической деятельно-

сти, ключевую роль в которой играют банковские и другие кредитные структуры. Государство же выполняет вспомогательную функцию через установление общих правил, обеспечивающих эффективность взаимодействия всех участников процесса жилищного кредитования, а также при необходимости прямым или косвенным образом использует бюджетные средства для привлечения дополнительных частных инвестиций в жилищную сферу и оказания содействия гражданам в приобретении жилья.

Зарубежный опыт показывает, что ипотечное кредитование обладает как минимум четырехкратным мультипликативным эффектом, т.е. каждый рубль кредита в конечном итоге вовлекает в хозяйственный оборот не менее четырех рублей средств населения. Поэтому благодаря ипотеке можно задействовать те огромные финансовые средства, которые хранятся на руках населения в виде наличной иностранной валюты и объемы которых сопоставимы с государственным бюджетом страны. Одновременно ипотека будет способствовать восстановлению доверия населения к государственным и коммерческим банкам, поскольку граждане, кредитующиеся в банке, как правило, держат в нем и свои депозитные и расчетные счета. Ипотечное кредитование и есть тот механизм, который обеспечивает взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

Целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого, поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу.

Все вышесказанное определяет особую актуальность темы исследования.

Основная цель данного исследования заключается в выявлении проблем и оценке перспектив дальнейшего развития ипотечного кредитования в РФ.

Для достижения поставленной цели в исследовании решаются следующие задачи:

- изучаются понятие, значение и содержание ипотечного кредитования;

- определяются основные модели ипотечного кредитования (виды, механизм);

- анализируются состояние ипотечного кредитования населения и оценивается их эффективность;

- раскрываются сущность зарубежных моделей ипотечного кредитования, основные принципы особенности формирования системы ипотечного кредитования в РФ, а также общий подход к определению эффективности ипотечного кредитования,

- разрабатываются рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования населения РФ.

В монографии рассмотрены и проанализированы процессы развития ипотеки в России. Также выявлены современные тенденции и проблемы развития ипотеки в России, а также предложены возможные пути их решения.

1. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ И ЗНАЧЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Понятие, значение и содержание ипотечного кредитования

Ипотека – залог недвижимого имущества при получении ссуды в кредитном учреждении, дающий право кредитору преимущественного удовлетворения претензий к должнику на сумму заложенного имущества

Ипотечный кредит – долгосрочная ссуда, выдаваемая коммерческими или специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под заклад недвижимого имущества. При этом одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.[9, с.213]

Первые упоминания об ипотечном кредите встречаются еще в древнегреческих документах, датируемых VI в. до н.э. Историки считают, что ипотечный кредит появился благодаря архонту Солону, который обязывал кредитора в качестве гарантии возврата долга обеспечивать его землей¹. Подтверждением сделки, именуемой ныне ипотекой, служил столб, который ставился на границе земельного участка заемщика, на который наносились отметки о всех долгах кредитора. Собственно говоря, ипотека (от греч. *Hypotheka*) переводится на русский, как подпорка. Принцип ипотечного кредита не изменился до сих пор — он выдается под материальное обеспечение, в качестве которого может выступать квартира, машина или земля. На сегодняш-

¹ Новакова С.Ю. Краткая история развития ипотеки: зарубежный опыт // Ученые записки Орловского государственного университета. – 2009 - №4. – с.23

ний день ипотечный кредит — наиболее востребованная финансовая услуга, как за рубежом, так и в России.

Прежде чем раскрыть содержание данных понятий, а также особенности их организации, обратимся к исследованию позиций различных ученых по данному вопросу. В таблице 1 рассмотрим мнения различных экономистов к определению категории «ипотечный жилищный кредит».

Таблица 1

Определение категории «ипотечный жилищный кредит»

Определение	Автор
Ипотечный жилищный кредит – передача кредитором ссуженной стоимости заемщику на началах возвратности и в интересах реализации потребности заемщика в жилье с предоставлением жилья в залог	И.В. Павлова ²
Ипотечный кредит – это кредит, обеспеченный залогом недвижимого имущества.	Г.Н. Белоглазова ³
Ипотечный кредит – это долгосрочная ссуда под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, сооружений	Б.А Райзберг ⁴ , Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева
Ипотечный жилищный кредит – отношения, целью которых является приобретение жилья, в процессах предоставления кредитов, займов, обеспеченных залогом жилых помещений, исполнения договорных обязательств участниками ипотечного жилищного кредитования, обращения взыскания на предмет залога и его реализация	М.П. Логинов ⁵

² Горемыкин В. А. Ипотечное кредитование: учебник / В. А. Горемыкин. – Москва: МГИУ, 2012. – 368 с.

³ Белоглазова Г. Н., Кроливецкая Л. П. Банковское дело: учебник / Г.Н. Белоглазова, Л.П. Кроливецкая. – Москва: Финансы и статистика, 2013. – 561 с.

⁴ Современный экономический словарь / под ред. Б.А. Райзберга, Л.Ш. Лозовского, Е.Б. Стародубцовой. - 2-е изд., испр. - М.: Инфра-М, 1999. - 479 с.

⁵ Логинов М.П. Теория и методология ипотечного кредитования / М.П. Логинов, В.А. Татьянников. – Екатеринбург: Изд-во УрГУ, 2005. - 228 с

Далее в таблице 2 представим подходы отдельных авторов к определению понятия «ипотечное жилищное кредитование».

Таблица 2

Определение категории «ипотечное жилищное кредитование»

Определение	Автор
Ипотечное жилищное кредитование – это отношения по поводу доходного движения стоимости в сфере финансирования недвижимости, предоставленной в долгосрочный заем под залог земли, другого объекта недвижимого имущества или имущественных прав с сохранением за залогодателем права владения и пользования им на принципах возвратности, платности, срочности, дифференциации.	И.А. Разумова ⁶
Ипотечное кредитование – это процесс выдачи долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, включающий в себя: непосредственно кредитные отношения; операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов; в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований; сделки на рынке недвижимости.	В.А. Горемыкин ⁷
Ипотечное жилищное кредитование – долгосрочный, обеспеченный жилищной недвижимостью финансово-кредитный инструмент, который позволяет получить желаемый уровень текущих жилищных услуг и выгод, предоставляемых жилищным фондом, под будущие доходы.	М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова и С.М. Печатникова ⁸

Таким образом, можно сделать вывод, что большинство авторов научных работ по данной теме рассматривают понятия «ипотечный жилищный кредит» и «ипотечное жилищное кредитование» как похожие, в большинстве случаев определяя их в качестве долго-

⁶ Разумова, И.А. Ипотечное кредитование: учеб.пособие / И.А. Разумова. - СПб. : Питер, 2005. - 208 с.

⁷ Горемыкин В.А. Ипотечное кредитование: учебник / В.А. Горемыкин. – М.: МГИУ, 2007.- 368 с.

⁸ . Каменецкий М.И. Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты) / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. – М.: Дело и сервис, 2006. - 272 с

срочной ссуды, которая предоставлена под залог недвижимого имущества на цели приобретения жилья.

Ипотечное жилищное кредитование основано на обеспеченности ее залогового обеспечения – ипотеки. Существует большое количество толкований термина «ипотека» и использование одноименного термина в различных, весьма многочисленных значениях – как залога, как ссуды под залог недвижимости, как закладной на заложенное имущество, как долга по соответствующему кредиту, как ипотечного кредита в виде банковской ссуды и, наконец, как ипотечного рынка.⁹

Представим мнения различных авторов к определению понятия «ипотека» в таблице 3.

Таблица 3

Определение понятия «ипотека»

Определение	Автор
Ипотека – это залог недвижимого имущества как способ обеспечения кредитных обязательств заемщика.	С. В. Гриненко
Ипотека – это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности последнего, а кредитор в случае невыполнения должником своего обязательства приобретает право на получение удовлетворения за счет реализации данного имущества.	Г. Н. Белоглазова
Ипотека – это залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита, когда имущество остается в руках должника.	М. П. Логинов
Ипотека представляет собой передачу в залог собственности в виде земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежного займа.	И.В. Довдиенко

Таким образом, ипотека содержит в себе 2 составляющие – экономическую и правовую.

⁹ Довдиенко И. В., Черняк В. З. Ипотека: Управление. Организация. Оценка: учебное пособие для студентов вузов /Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 471 с.

Правовое понятие ипотеки, которое трактует Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», звучит следующим образом: по договору об ипотеке одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом¹⁰. Следовательно, ипотека – это залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита.

Если рассматривать ипотеку как экономическую категорию, то можно сказать, что она выражает в себе:

- отношения собственности (закключаются в передаче собственности, но не права владения ею, до того момента, как закончатся платежи по долгу);
- кредитные отношения (выражаются в предоставлении ипотечных кредитов под залог недвижимости);
- финансовые отношения (закключаются в рефинансировании ипотечных кредитов).

Таким образом, экономическое содержание ипотеки и ипотечного кредита наиболее четко проявляется в процессе ипотечного жилищного кредитования, целью развития которого является улучшение жилищных условий населения и стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства.

Таким образом, по мнению автора, ипотечный жилищный кредит следует рассматривать как экономическую категорию, содержанием которой выступают экономические отношения по поводу движения ссуженной стоимости, а ипотечное жилищное кредитование – как процесс, который реализует ипотечный жилищный кредит и направлен на сохранение ссуженной стоимости в целях ее полного и

¹⁰ Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (принят ГД ФС РФ 24.06.1997, действующая редакция). // - Текст электронный//СПС «Консультант +». Официальный сайт.- Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.11.2021).

своевременного возврата посредством своих основополагающих принципов. Ипотека – это залог, то есть обеспечение ипотечного жилищного кредита, а именно – то жилье, которое приобретается заемщиком, а не сам кредит.

Во всем мире ипотечное кредитование развивается и функционирует как форма долгосрочного финансирования жилищных программ. Ипотечное кредитование, с одной стороны, способствует решению ряда социальных и экономических проблем страны, и, прежде всего, проблемы обеспечения жильем, с другой — снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий.

Ипотека — это долгосрочный кредит, который выдается на приобретение недвижимости. Является наиболее распространенным видом финансовых операций в развитых странах. В ней участвует большинство населения страны и вложения средств в ипотечное кредитование строительства жилья можно отнести к наиболее ликвидным банковским активам.

С каждым годом все большей популярностью в нашей стране пользуется ипотечное кредитование (ипотека) или ссуда под залог покупаемой недвижимости. Ипотечный кредит позволяет приобрести жилье уже сегодня, жить в нём, а погашать его полную стоимость в течение многих лет.

Ипотека сегодня — выгодное капиталовложение (при нынешних тенденциях рынка цены на недвижимость растут в среднем от 14,5 до 30% в год).¹¹

Ипотечное кредитование сводит на нет степень инфляционных рисков.

Оплата стоимости недвижимости, в соответствии с условиями ипотеки, происходит не единовременно, а растянута на долгий срок, что финансово значительно выгоднее одномоментной оплаты.

Суммы выплат, связанные с погашением ипотечного кредита, фиксируются в момент получения кредита.

¹¹ Гринько Е.Л. Правовые основы формирования и регулирования ипотечной системы РФ// Азимут научных исследований. Экономика и управление- 2019. –с.45

Также очень важна возможность регистрации (прописки) в приобретенной по ипотеке квартире.

Предметом ипотеки может быть следующее имущество:

- земельные участки, находящиеся в частной собственности;
- предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и т.д.;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Рассматривая ипотечное кредитование как элемент финансовой системы необходимо выделить 3 наиболее свойственные ему особенности:

1. Ипотечное кредитование выступает в качестве инструмента для привлечения необходимых финансовых ресурсов банка;

2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны;

3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при эмитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т.д. закладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала).¹²

В международной практике ключевое место среди активных операций банков второго уровня занимают кредитные операции, 2-ое место - инвестиции в ценные бумаги, далее кассовые и другие операции.

В экономическом отношении ипотека — это биржевой оборот прав собственности на недвижимость в случаях, когда другие формы отчуждения, такие как продажа или обмен, юридически или коммерчески бессмысленны, и позволяет привлечь дополнительные денежные средства для осуществления различных проектов.[22, с.134]

¹² Тепман Л.Н., Доронин Г.В. Ипотечный кредит: функции, использование в качестве инструмента преодоления кризисных ситуаций в экономике// Вестник Московского университета МВД России - 2015 – с.111

Можно выделить следующие особенности ипотечного кредитования:

1. Обязательство по предоставлению гарантии (в качестве залога может выступать и недвижимость, на которую берется ипотечный кредит).

Это означает, что в случае дефолта по своим обязательствам является обращение взыскания на дом, а затем его реализация заемщиком для погашения кредита для кредитора. Оставшаяся сумма после погашения суммы займа за вычетом расходов, связанных с выкупа и продажи имущества, возвращается к бывшему заемщику.

Заемщик и все совершеннолетние члены его семьи дают нотариально заверенное согласие на освобождение переданного в ипотеку жилого помещения в случае обращения к нему наказания.

Переданное в ипотеку жилье должно быть освобожденным от любых ограничений, так же не должно быть передано в обеспечение других обязательств.

2. Продолжительность срока кредита.

Долгосрочное ипотечное кредитование предоставляется на срок от 3 и более лет (оптимально 20-25 лет). В связи с длительным сроком погашения займа, со временем уменьшается размер ежемесячного платежа заемщика.

3. Большинство ипотечных кредитов ориентированы.

4. Ипотечное кредитование имеет низкий уровень риска, относительно уровню риска других банковских кредитов¹³.

Следование точным стандартам, условиям, а также соблюдение определенных процедур является основой для надежного функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов и привлечения частных инвесторов в данный сектор, в том числе за счет выпуска ипотечных ценных бумаг или облигаций.

К основным требованиям можно отнести следующее:

¹³ Варламова Т.П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: формирование и перспективы развития//Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2018. - №8. – с.34

- Сумма кредита, как правило, составляет не более 60-70% рыночной стоимости приобретаемого жилья;

- Сумма ежемесячного платежа по погашению ипотеки не должна превышать 30% совокупного дохода заемщика и созаемщиков (если такие имеются) за соответствующий расчетный период;

- При процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор (банк) должен использовать официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и созаемщиков, опираться на указанные стандарты и требования, направленные на снижение рисков для кредитора и заемщика.

Основной целью долгосрочного ипотечного кредитования является создание эффективной системы обеспечения доступного жилья для граждан России со средним уровнем дохода. Создание этой системы позволит:

- Увеличить покупательную способность граждан и сделать приобретение жилья доступным для населения в целом;

- Укрепить рынок недвижимости;

- Вступить в реальную экономическую революцию приватизированного жилья;

- Обеспечить развитие строительной отрасли в стране;

- Обновить экономику страны в целом.

1.2 Основные модели ипотечного кредитования (виды, механизм)

В экономической литературе выделяют различные классификации ипотечных кредитов. Их разделяют в зависимости от ряда свойств кредита, целей использования, содержания взаимоотношений между банком и клиентом и многих других признаков.

В целом, выделяют первичную и вторичную ипотеку¹⁴.

¹⁴ Акулова, Т.А., Сравнительный анализ реализации основных моделей ипотечного кредитования в России / Т.А. Акулова // Финансы и кредит. – 2013. - № 11. - 212 с.

Первичная ипотека — это выдача кредита на абсолютно новое жилье, у которого клиент – первичный владелец. Оно, по факту, существует только на бумаге и приобрести его можно только по договору долевого участия. В данном договоре указывается, что застройщик обязуется построить объект и передать его в пользование покупателю. После получения документов от застройщика, владелец может оформить в собственность данное жилье.

Вторичная ипотека подразумевает под собой выдачу займа на приобретение недвижимого имущества, на которое ранее уже оформлялось право собственности. Такой недвижимостью может быть новый дом, который совсем недавно построен и сдан, но на который уже было оформлено право собственности. Так же вторичная ипотека может быть оформлена и на уже не новую постройку.

Так же существует закрытая ипотека. Закрытая ипотека – это кредит под залог недвижимого имущества, обеспечивающий кредитное обязательство. Особенностью закрытой ипотеки является то, что при ее оформлении запрещается досрочное погашение и вторичное использование этого же обязательства.

Следует выделить постоянную ипотеку. Постоянная ипотека подразумевает договор залога, которым обеспечивается обязательство, предусматривающее, что в течение всего срока действия договора платятся только проценты. Основная сумма выплачивается уже по истечению срока действия кредитного договора и договора ипотеки.

Пружинная ипотека — это такой договор залога недвижимости, согласно которому обязательство по возврату ипотечного кредита состоит в осуществлении одинаковых периодических платежей в счет погашения основной суммы кредита, а также в счет уплаты процентов по нему. Таким образом, с осуществлением каждого платежа происходит снижение общей суммы платежа.

Ипотека ролловерная (от англ. - Roll over - переворачивать)¹⁵ — это такой договор ипотечного кредитования, который предусматривает, что срок кредита делится на равные отрезки времени (как пра-

¹⁵ Ипотечное кредитование в России [Электронный ресурс] .URL: / РБК. https://realty.rbc.ru/?utm_source=topline

вило, срок делится на 3 месяца или 6 месяцев). Для каждого из этих отрезков устанавливается своя процентная ставка (то есть плавающая процентная ставка) в зависимости от той конъюнктуры, которая складывается на рынке. В ролloverном ипотечном кредитовании следует выделить ипотеку с пересматриваемой (изменяемой) процентной ставкой. Это такой договор, по которому ставка процента изменяется с учетом преобладающих рыночных ставок через определенные промежутки времени.

Ипотека с дифференцированными платежами – это ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой, платежи в погашение которого увеличиваются. При этом график погашения в целом не изменяется, но выплаты постепенно возрастают.

Современное российское законодательство устанавливает два вида ипотеки:[32]

1. Ипотека в силу закона;
2. Ипотека в силу договора.

Ипотека в силу закона (другими словами – законная ипотека) – это такой залог приобретаемого или уже имеющегося недвижимого имущества, который возникает на основании федерального закона. При этом к законной ипотеке при наступлении указанных в федеральном законодательстве обстоятельств применяются правила о залоге, которые возникают в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

Ипотека по договору – это залог недвижимого имущества, который возникает в соответствии с соглашением, достигнутым сторонами (заемщиком и кредитором).

В настоящее время в мировой практике сложились два классических способа ипотечного кредитования¹⁶:

Таблица 4

Характеристика моделей ипотечного жилищного кредитования в зарубежных странах.¹⁷

¹⁶ Дударева, Е. М., Специфика ипотечного жилищного кредитования / Е.М. Дударева // Хоз. право. - 2017. - № 6. – 463.с

	Контрактно-сберегательная	Усеченно-открытая	Расширенно-открытая
1	2	3	4
Страны, где применяется	Германия, Франция, Австрия, Чехия, Испания и т.д..	Великобритания, Франция, Израиль, Дания и т.д.	США, Канада, Великобритания, Швеция и т.д.
Основная характеристика	Граждане образуют кооперативы и на протяжении ряда лет делают взносы. Кредитование Происходит только После того, как определенная часть денежных средств заемщика накапливается на его счету в строительной сберкассе или ипотечном банке.	Кредитная организация выдает ипотечные кредиты населению, а далее самостоятельно их рефинансирует.	Банк-кредитор выдает ипотечный кредит заемщику под залог недвижимости, за это заемщик обязуется в течение определенного срока ежемесячно Оплачивать фиксированную сумму. Далее, кредитор продает займ одному из агентств ипотечного кредитования, которое в свою очередь возмещает банку выплаченные заемщику средства.

Основными моделями системы ипотечного жилищного кредитования за рубежом являются:

- модель сбалансированной автономии (контрактно-сберегательная);
- усеченно-открытая модель (традиционная или одноуровневая);
- расширенно-открытая модель (двухуровневая)

¹⁷ Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России: учебник / В. В. Меркулов. – С.-Пб.: Юрид. центр Пресс, 2015. – с.160

В таблице приведем основные характеристики моделей ипотечного жилищного кредитования.

Модель сбалансированной автономии (контрактно-сберегательная) функционирует по ссудно-сберегательному принципу, то есть кредитные ресурсы целенаправленно формируются за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. Субъектами кредитования в данном случае являются ипотечные банки и специализированные сберегательные банки – сберкассы и стройсберкассы.

Накопление денежных средств происходит при помощи использования различных жилищных накопительных программ. Государство при этом оказывает поддержку для развития рынка ипотечного кредитования: вводит систему налоговых льгот для банков и граждан, которые являются субъектами ипотечного процесса, а также строительных компаний, которые занимаются жилищным строительством, и банков, его кредитующих.

Модель сбалансированной автономии ипотечного жилищного кредитования была сформирована в Германии, затем получила развитие во Франции. За последние 30 лет она также развита в таких странах как Австрия, Чехия, Испания, Тунис, Марокко и т.д.

Развитие контрактно-сберегательной модели ипотечного жилищного кредитования, как уже было сказано выше, возможно по двум направлениям: функционирование системы специализированных строительно-сберегательных финансово-кредитных организаций, деятельность которых находится под контролем государства, или же функционирование системы специальных сберегательных счетов в коммерческих банках.

Например, Германия и Чехия пошли по первому пути. В Германии исторически сформировалась и функционирует система строительных сберегательных касс, которая охватывает всю страну. Получить кредит можно после накопления около 50 % стоимости дома или квартиры под низкий процент – около 5 %, а накапливаются же средства по ставке на уровне 3 %.

В Чехии около половины населения обращается в строительно-сберегательные кассы в целях решения жилищного вопроса. Граждане должны накопить 40% от стоимости жилья, при этом на сумму вклада начисляются 2 %, затем вкладчик получает кредит под 3-5 % годовых.¹⁸

Преимуществом данной модели ипотечного жилищного кредитования можно считать то, что она не зависит от состояния финансово-кредитного рынка. Функционируя по такой модели, банку не надо привлекать кредитные ресурсы из внешних источников: ему следует определить только эффективный размер процентной маржи. Данное качество модели сбалансированной автономии играет немаловажную роль для развития ИЖК в странах с неустойчивой экономикой.

При одноуровневой модели (усеченно-открытой) банк, выдавший ипотечный жилищный кредит, самостоятельно выпускает ценные бумаги, которые обеспечиваются выданными ипотечными жилищными кредитами, а также недвижимостью, которая заложена заемщиком.

Кредиторами, как правило, являются специальные кредитные организации – ипотечные банки. Они подлежат обязательной государственной регистрации в Центральном банке РФ, который выдает кредитной организации лицензию на осуществление банковских операций. Банк самостоятельно выпускает ипотечные бумаги. Это характерно для соединения функций эмитента ипотечных облигаций, кредитора, управляющей компании по обслуживанию ипотечных кредитов и ипотечных облигаций в одном лице.

При усеченно-открытой модели, банк, предоставляя долгосрочные кредиты населению, использует свой собственный капитал и привлекает ресурсы из различных источников. Поэтому каждый ипотечный банк самостоятельно определяет параметры выдаваемых им кредитов, а ставка зависит от текущей экономической ситуации.

¹⁸ Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России: учебник / В. В. Меркулов. – С.-Пб.: Юрид. центр Пресс, 2015. – с. 168

Данная модель распространена в таких странах как Англия, Франция, Дания, Израиль и в ряде других стран Европы, а также в Австралии, Южной Америке, Болгарии, Польше и др.

Экономисты считают, что данная модель результативно работает в странах с развитой экономикой, а в странах с переходной экономикой курс национальной валюты, инфляция, процентные ставки, а, следовательно, и доходы граждан предрасположены к колебаниям. По этой причине применение одноуровневой модели считается недостаточно эффективным.

Следующая модель ипотечного жилищного кредитования – это расширенно-открытая модель («американская модель ипотеки»), которая предполагает использование двухуровневой модели рынка.

Суть данной модели ипотеки заключается в том, что покупатель приобретает жилье и при этом оплачивает своими собственными средствами лишь некоторую часть его стоимости. Остальную сумму за него погашает ипотечный банк, которому заемщик в течение последующих 15-30 лет должен вернуть заемные средства. А банк переуступает данный кредит специализированному ипотечному агентству. Агентство, в свою очередь, возмещает кредитной организации выданные заемщику деньги и выпускает ценные бумаги, выплатами по которым становятся платежи заемщиков. Ценные бумаги агентство реализует на фондовом рынке.¹⁹

При использовании двухуровневой модели первичный кредитор имеет возможность рефинансировать кредит путем его продажи инвестору или специализированной организации, или же обменять кредиты, которые собраны в пулы, на ипотечные ценные бумаги, которые выпускаются специализированным эмитентом. Процесс рефинансирования ипотечных кредитов посредством эмиссии ценных бумаг, которые обеспечены пулом закладных, называется секьюритизацией ипотеки.

Таким образом, реализация расширенно-открытой модели может происходить лишь при создании расширенной инфраструктуры

¹⁹ Крюков Р. В. Банковское дело и кредитование. Конспект лекций: учебное пособие / Р. В. Крюков. – Москва: А-Приор, 2013. – с.145

ипотечного рынка и при активном участии государства, а также при осуществлении им контроля над эмиссией ценных бумаг, которые обращаются на вторичном рынке.

Данная модель ипотечного жилищного кредитования достигла наибольшего масштаба и совершенства в своем развитии в США, где ее представляют такие специализированные агентства, как «Freddie Mac», «Ginnie Mae», которые осуществляют финансирование кредитов из государственных ресурсов.²⁰

Расширенно-открытая модель является более стабильной, т.к. большинство ценных бумаг, которые обеспечивают приток кредитных ресурсов в систему, имеют доходность и срок погашения, которые заранее известны. Но на нее влияет общее состояние финансово-кредитного рынка. Таким образом, ее недостатком является то, что процентная ставка зависит от рыночного уровня ставки процента, и данная модель может эффективно работать только в странах со стабильной экономикой.

В качестве преимущества можно отметить то, что данная модель обеспечивает стабильную систему привлечения долгосрочных кредитных ресурсов через вторичный рынок ипотечных ценных бумаг и присутствие большого количества кредиторов, которые предлагают множество различных условий кредитования, что делает кредиты доступными для широких слоев населения.

Следует подчеркнуть, что все рассмотренные модели уже представлены на рынке Российской Федерации.

Усеченно-открытая модель не совсем подходит для внедрения в России, т.к. имеет существенный недостаток, а именно – зависимость процентных ставок по ипотечным кредитам от общего состояния экономики страны. Таких недостатков не существует у системы контрактных сбережений. Данная модель вовсе не зависит от состояния финансово-кредитного рынка в силу своей автономности. Однако в настоящее время в России контрактно-сберегательная модель банка-

²⁰ Минаков И. В. Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ: учебник / И. В. Минаков – Москва: Лаборатория книги, 2017. – с. 24.

ми используется мало по причине невозможности установления приемлемых процентных ставок из-за влияния инфляции.

Недостатком модели контрактных сбережений для потенциальных заемщиков является наличие предварительного накопительного этапа, который составляет от 2 до 10 лет.

Более подходящим для российского рынка является выбор расширенно-открытой модели ипотечного кредитования, который обусловлен возможностью ее быстрой реализации в значительных объемах, в отличие от системы контрактных сбережений, которая требует времени для накопления средств.

Т.к. данная модель ориентирована на получение ресурсов со свободного рынка, на нее существенное влияние оказывает состояние финансово-кредитного рынка. Однако ее стабильность поддерживается государством.

Двухуровневая модель ипотечного кредитования предоставляет государству широкие возможности регулирования, что особенно важно в периоды экономической нестабильности. Через специализированные агентства государство может оказать поддержку банкам в вопросах рефинансирования ипотечных операций. И тем самым обеспечить высокую ликвидность ипотечных кредитов, направляя на эти цели как собственные средства, так и, «длинные» деньги инвесторов других секторов экономики через эмиссию ипотечных облигаций.²¹

Организацией, которая внедряет двухуровневую систему ипотечного кредитования у нас в стране, является АО «ДОМ.РФ» (ранее – АИЖК). Приоритетным направлением деятельности ДОМ.РФ является развитие вторичного рынка, т.е. рефинансирование ипотечных кредитов. Программа по рефинансированию ипотечных кредитов от компании ДОМ.РФ подразумевает собой выкуп закладных региональными операторами агентства у банков-кредиторов и формирование пулов закладных для передачи ДОМ.РФ.

²¹ Лаврушин, О.И. Банковское дело: современная система кредитования : учебное пособие / О.И. Лаврушин, О.Н. Афанасьева, С.Л. Корниенко; под ред. проф. О.И. Лаврушина. – 6-е изд. – М.: КНОРУС, 2014. – с.150

Агентство выкупает пулы стандартных закладных у региональных операторов, с целью последующей секьюритизации, т.е. выпуска эмиссионных ипотечных ценных бумаг. Региональные операторы занимаются сопровождением кредитов в части аккумулирования и перечисления аннуитетных платежей, своевременного возобновления страховок, а также занимаются мониторингом предмета залога.

Таким образом, двухуровневая система рынка ипотечного кредитования позволяет банкам через региональных ипотечных операторов, создаваемых в каждом субъекте РФ, продавать закладные и таким образом возобновлять ресурсы для массовой выдачи кредитов. Также ДОМ.РФ в рамках урегулирования задолженности выполняет реструктуризацию ипотечных кредитов.

Двухуровневая модель ипотечного кредитования открывает большие возможности для государственного регулирования рынка ипотечного кредитования, а через него – рынков недвижимости, ценных бумаг и макроэкономического регулирования в целом.

Следовательно, преимущество внедрения расширенно-открытой модели ипотечного кредитования в России заключается в том, что ее реализация способна привести к эффективному функционированию вторичного рынка, к увеличению количества кредиторов, срока кредитования, а также снижению процентных ставок.

2. СОСТОЯНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКА ИПОТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

2.1 Анализ состояния ипотечного кредитования населения

Ипотечного кредитования в современной России, имеет небольшую историю, годом начала предоставления новой финансовой услуги считается 1995 г., когда два крупнейших банка страны, на тот момент (ДельтаБанк и Сбербанк) начали кредитовать жилищное строительство. К 2018г, в России уже почти 400 банков участников рынка жилищного кредитования, однако в дальнейшем происходит снижение их числа (табл. 5) ²²

Таблица 5

Количество участников рынка жилищного кредитования в РФ

РФ	II квар- тал 2018г.	II квар- тал 2019г.	I квар- тал 2020г.
Количество действующих кредитных организаций	524	464	434
Количество кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты	393	336	308
Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты	376	329	303
СКФО			
Количество действующих кредитных организаций	13	11	10
Количество кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты	6	5	4
Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты	3	3	3
РД			

²² Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Банк России. – URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 29.11.2021).

РФ	II квар- тал 2018г.	II квар- тал 2019г.	I квар- тал 2020г.
Количество действующих кредитных организаций	3	3	2
Количество кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты	1	1	0
Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты	0	0	0

С 2018г, в целом по стране, происходит снижение количества всех типов кредитных организаций с 524 в 2018г. до 434 в 2020г., в том числе кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты с 393 до 308 и организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты с 376 до 303. Такие же тенденции наблюдаются в регионах, так всего кредитных организаций в СКФО в 2018г было 13, а в 2020г. на 3 меньше; количество организаций, предоставляющих жилищные кредиты уменьшилось с 6 до 4; а количество предоставляющих ипотечные жилищные кредиты осталось на том же низком уровне. В Республике Дагестан к 2020г осталось всего 2 действующие кредитные организации, но ни одна из них не занимается ипотечным кредитованием.²³

Крупнейшими кредитными организациями, предоставляющими ипотечные кредиты являются банки Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Россельхозбанк, ДельтаКредит и АО «Дом.РФ» (до марта 2018 — «Агентство ипотечного жилищного кредитования»). На их долю приходится от 50 до 85,8% объёмов ипотечного кредитования в России (табл.6)²⁴

²³ Исаева П.Г., Эмирбекова С.Н. Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2019 [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sovremennogo-sostoyaniya-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossiyskoj-federatsii> - (дата обращения 13.11.2021)

²⁴ Основные показатели ипотечного кредитования в России в цифрах. Русипотека. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. - URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (дата обращения: 29.11.2021).

Таблица 6

Объемы ипотечного кредитования крупнейшими участниками

	2007	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Объем задолженности, млрд руб.	611	1 129,4	1 478,9	1 982,4	2 648,9	3 520,1	3 920,4	4 493,2	5 187,5	6 410,4
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	565	380,1	716,9	1 028,9	1 353,9	1 762,5	1 147,3	1 473,3	2 021,9	3 013,1
Доля, %										
Сбербанка	27	49	44,7	43,3	46,5	52,3	57,7	49	53,5	51,8
ВТБ	11	8,3	11,2	15,3	18	19,9	17,3	20	18,6	22,4
Газпромбанк	-	4,4	6,4	6,2	5,8	3,6	2,3	3,2	3,9	5
Россельхозбанк		-	-	-	-	-	3,3	4,5	3,6	4,3
ДельтаКредит	2,7	2,9	2,5	2,2	2,1	1,9	2,8	2,9	2,9	2,5
Дом.РФ	7	14	7,2	5,9	3,5	0,9	1,1	1,4	1,6	2,8
Доля госбанков в объеме выдачи*	50	63	63,4	66,4	72,7	82	84,5	81,3	83,9	85,8
Доля госбанков в объеме задолженности	-	-	-	67,7	74	82,9	85	86	85,5	-

Наиболее крупными являлись Сбербанк, доля в 2018 г. 51,8% и ВТБ 22,4%, а также Газпромбанк, доля которого составляет 5%.

Как видно из рис. 1 количество ипотечных кредитов, выданных финансовыми учреждениями в РФ за последние 15 лет увеличилось более чем в 6 раз. Так, если в 2007 г. было выдано жилищных кредитов 214 тыс., то в 2019 г. - 1288, правда максимальным оно было в 2018 г. - 1472. Кроме того, на рисунке, видно, как рынок ипотечного кредитования реагирует на мировой финансовый кризисы 2009 г. и ухудшение экономической ситуации в России, в связи с санкциями, введенными в 2014 г., когда количество выданных ипотечных кредитов сократилось в 2-3 раза за год. [28]

На сегодняшний день в Российской Федерации ипотечное жилищное кредитование развито достаточно хорошо. Широкое развитие ипотечного жилищного кредитования стало существенным фактором социальной стабильности. Для некоторых слоев населения, которые раньше не могли позволить себе иметь собственную недвижимость,

появилась возможность приобретения жилья без нанесения значительного ущерба личному семейному бюджету.

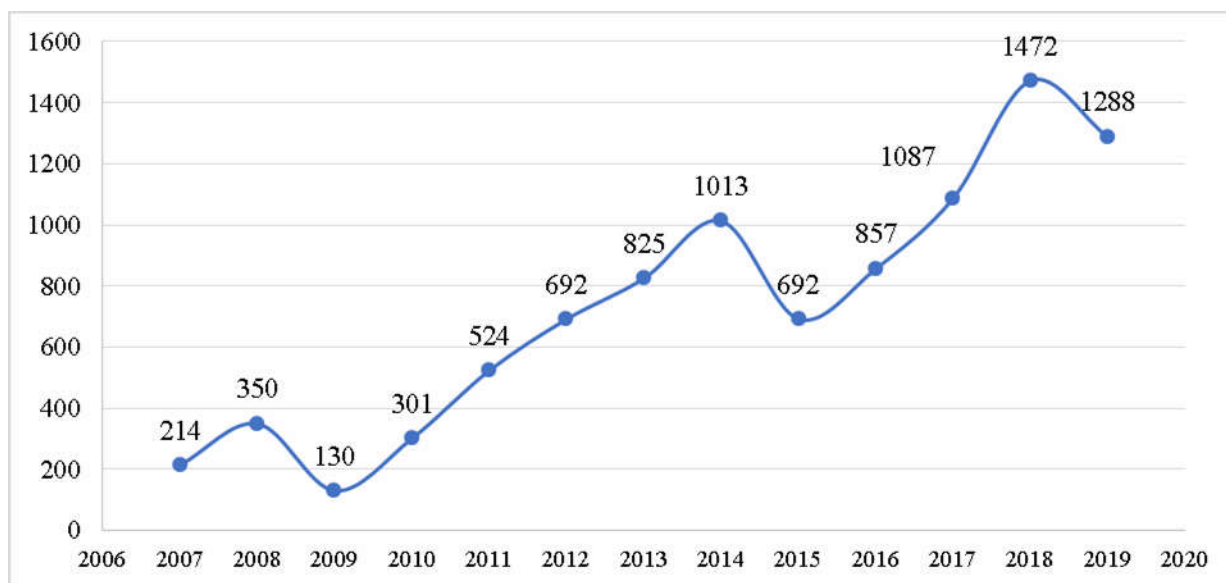


Рис. 1. Количество выданных ипотечных жилищных кредитов в РФ, тыс.

В 2019 г. российскому рынку ипотечного кредитования не удалось достичь рекордных значений 2018-го: банками было выдано почти 1,3 млн ипотечных кредитов на общую сумму 2,8 трлн рублей, что меньше показателей 2018-го на 14 % в количественном и на 5 % в денежном выражении. К основным причинам снижения объемов ипотечного кредитования можно отнести более высокий уровень ставок, который наблюдался в течение большей части прошлого года, рост цен на недвижимость и сокращение объема выдач кредитов с низким первоначальным взносом.

В 2020 году, несмотря на пандемию и ограничительные меры, ипотечный рынок поставил новый рекорд: кредитные организации выдали 1,7 млн. ипотечных ссуд на общую сумму 4,3 трлн. рублей, что превышает показатели 2019-го на 35 % в количественном и на 51 % в денежном выражении. Основными причинами роста ипотечного кредитования стали снижение ставок по рыночным программам банков на фоне общего смягчения денежно-кредитной политики и появление в апреле 2020-го антикризисной льготной госпрограммы кре-

дитования на приобретение жилья в новостройках под 6,5 %. Также значимое влияние оказал рост склонности населения рассматривать недвижимость как источник сбережения средств в условиях снижения ставок по вкладам и общих кризисных тенденций в экономике, связанных с пандемией COVID-19 и падением курса рубля.

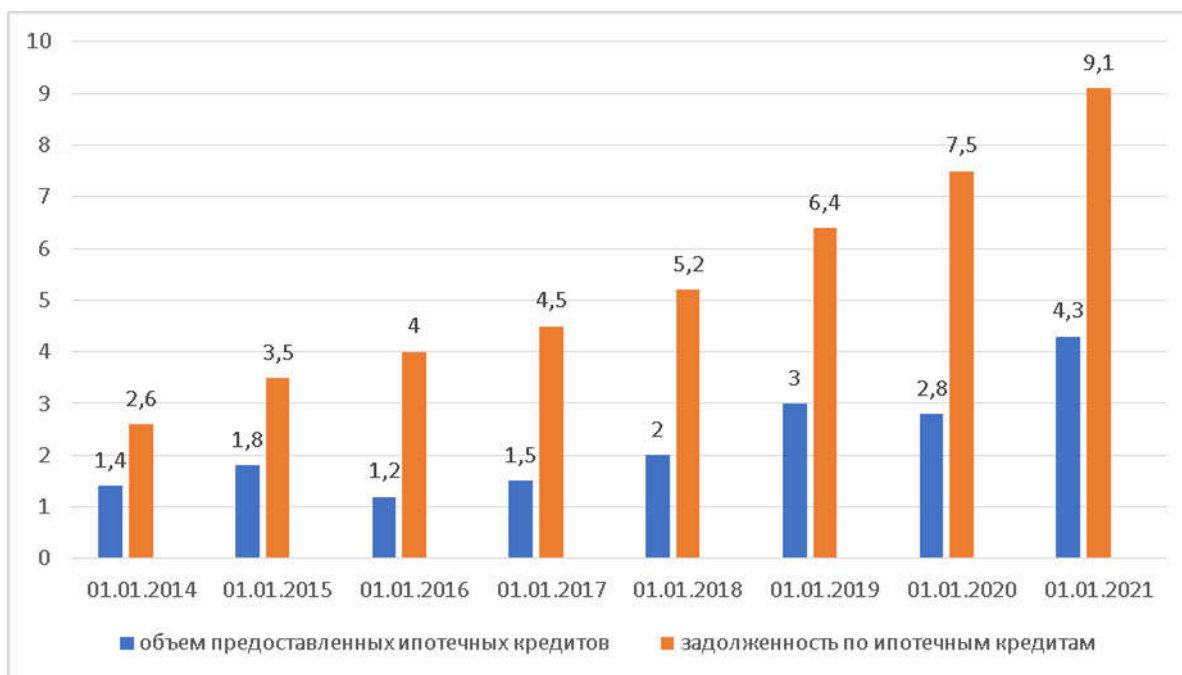


Рис. 2. Объем предоставленных ипотечных кредитов и задолженность по ним, трлн. руб.²⁵

Рекордные объемы ипотечного кредитования привели к ускорению в 2020-м темпа прироста ипотечного портфеля – до 21 против 17 % годом ранее, а объем совокупной ипотечной задолженности превысил 9 трлн рублей на 01.01.2021.

²⁵ Топ-20 ипотечных банков: итоги 2020 года // Аналитический центр ДОМ.РФ // <https://дом.рф/media/analytics>

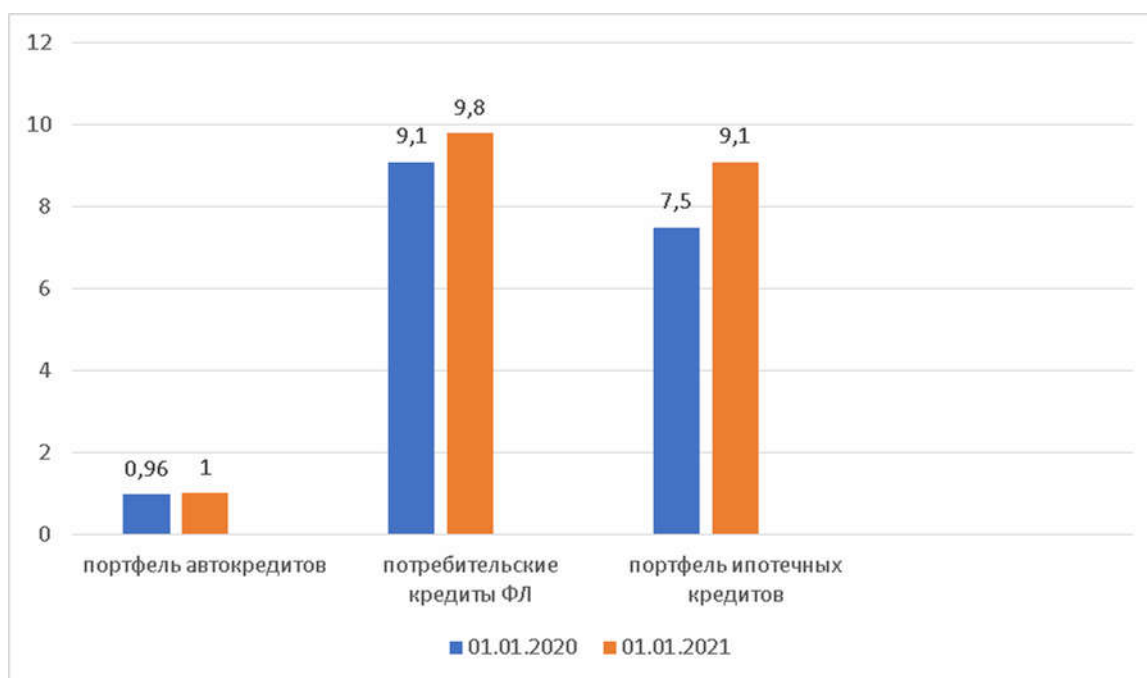


Рис. 3. Прирост портфелей кредитования

В 2020-м ипотека, стимулируемая низкими ставками и господдержкой, вернула себе утраченное в прошлом году лидерство по темпам прироста (см. график 3).

Прирост портфеля автокредитов и иных потребительских кредитов физическим лицам составил 8% в 2021 г. Прирост портфеля ипотечных кредитов составил 21 %.²⁶

В 2020 году средневзвешенная ипотечная ставка впервые в истории российского ипотечного рынка опустилась ниже 7,5 % (см. график 4). Причина - льготная госпрограммы под 6,5 %, которая была введена как антикризисная мера в условиях пандемии для поддержки застройщиков и населения, снижение ставок в рамках рыночных программ на фоне смягчения денежно-кредитной политики Банком России.

²⁶ https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/

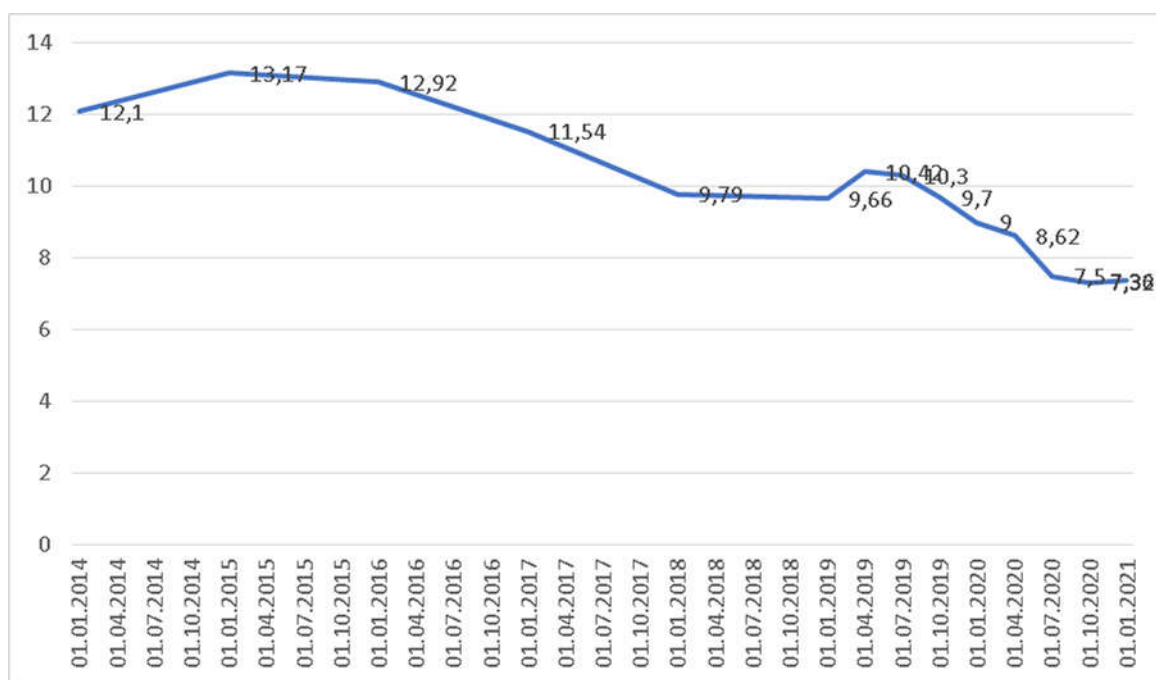


Рис. 4. Ставки по ипотечным кредитам, %²⁷

В 2021 году в условиях повышения ключевой ставки до 4,5 % при росте инфляции дальше снижать ставки по ипотеке некуда – в 1-м полугодии 2021-го средневзвешенная ставка будет находиться в диапазоне 7–7,5 %. При этом если госпрограмма льготной ипотеки завершится к 1 июля 2021-го, то во второй половине года можно ожидать дальнейшего роста средней ставки – до 7,5–8 %.

Льготная ипотечная госпрограмма под 6,5 % пользовалась большой популярностью у заемщиков (в 2020 году по ее условиям выдавалась каждая четвертая ссуда). Однако рост цен на жилье уменьшил выгоду от получения кредита по низкой ставке. Если продлят госпрограмму после 1 июля 2021-го, то это может привести к риску перегрева рынка недвижимости, при этом цель повышения доступности жилья для населения не будет достигнута – на фоне роста цен выгода от низких ставок для заемщиков исчезнет полностью.

В 2020-м льготная ипотека под 6,5 % поддержала строительную отрасль, которая обеспечила высокий спрос и увеличение цен на недвижимость на первичном рынке.

²⁷ Топ-20 ипотечных банков: итоги 2020 года // Аналитический центр ДОМ.РФ [//https://дом.рф/media/analytics](https://дом.рф/media/analytics)

В 2020-м после некоторой паузы в острую фазу пандемии продолжилась тенденция к увеличению среднего размера ипотечного кредита – плюс 12 %, с 2,2 до 2,5 млн рублей (годом ранее прибавка составила 10 %) на фоне роста цен на недвижимость и снижения реальных доходов населения. Как следствие, продолжилось также сокращение наиболее популярных кредитов размером до 3 млн рублей – с 57 до 50 % выданных ссуд (см. табл), в 2018-м их доля составляла 64 %. Значительный рост в 2020-м показал сегмент ссуд размером от 5 до 10 млн рублей – с 14 до 18 %.

Таблица 7

Структура выдач по размеру ссуды, в %

Размер кредита, млн. руб.	Год, в %	
	2020 г.	2019 г.
До 3 млн. руб.	50	57
От 3 до 5 млн. руб.	25	23
От 5 до 10 млн. руб.	18	14
Свыше 10 млн. руб.	7	6

Источник: https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/

Средние сроки кредитования также продолжали расти, хотя и меньшими темпами, чем годом ранее, – за 2020-й средний срок ипотечного кредита увеличился более чем на полгода, до 18,8 года (см. график 5).

Более длительные сроки кредитования позволяют ограничить увеличение долговой нагрузки и сформировать комфортный график погашения на фоне роста среднего размера ссуды. При этом сегмент наиболее долгосрочных ссуд сроком свыше 25 лет, доля которого резко выросла до 17 % в 2019-м, не показал в 2020 году значительной прибавки. Однако существенно увеличилась доля кредитов сроком от 20 до 25 лет – с 23 до 28 %, в основном за счет сокращения наиболее популярного сегмента срочностью от 10 до 20 лет (см. график).

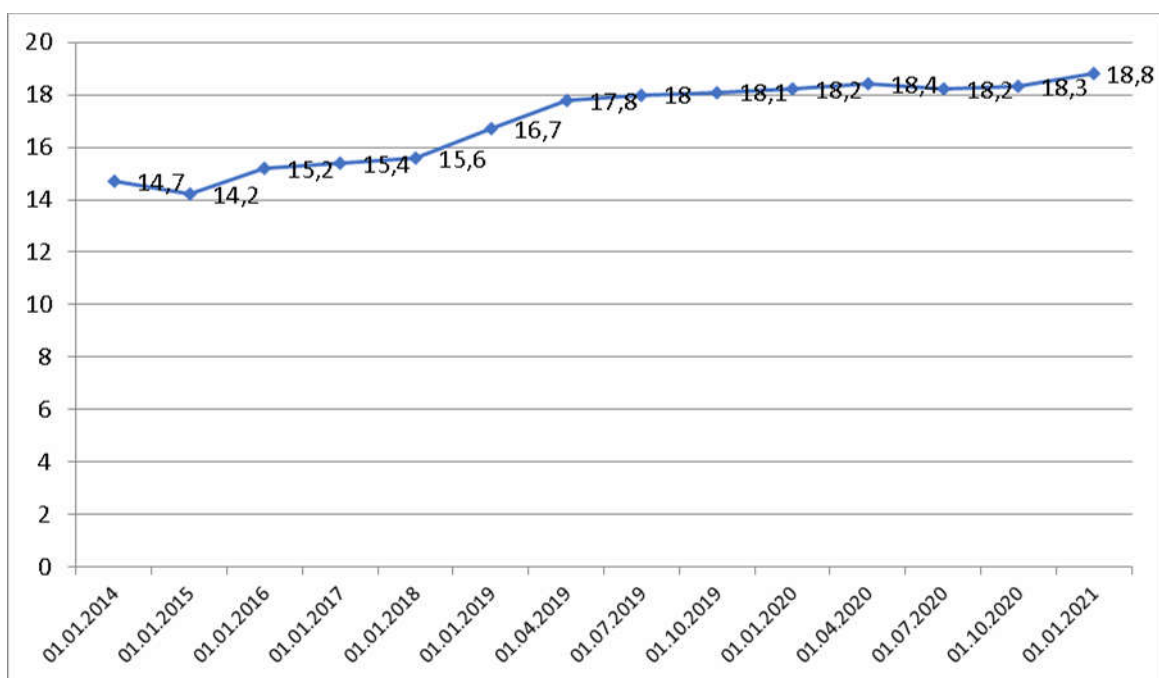


Рис. 5. Динамика срока кредитования, лет²⁸

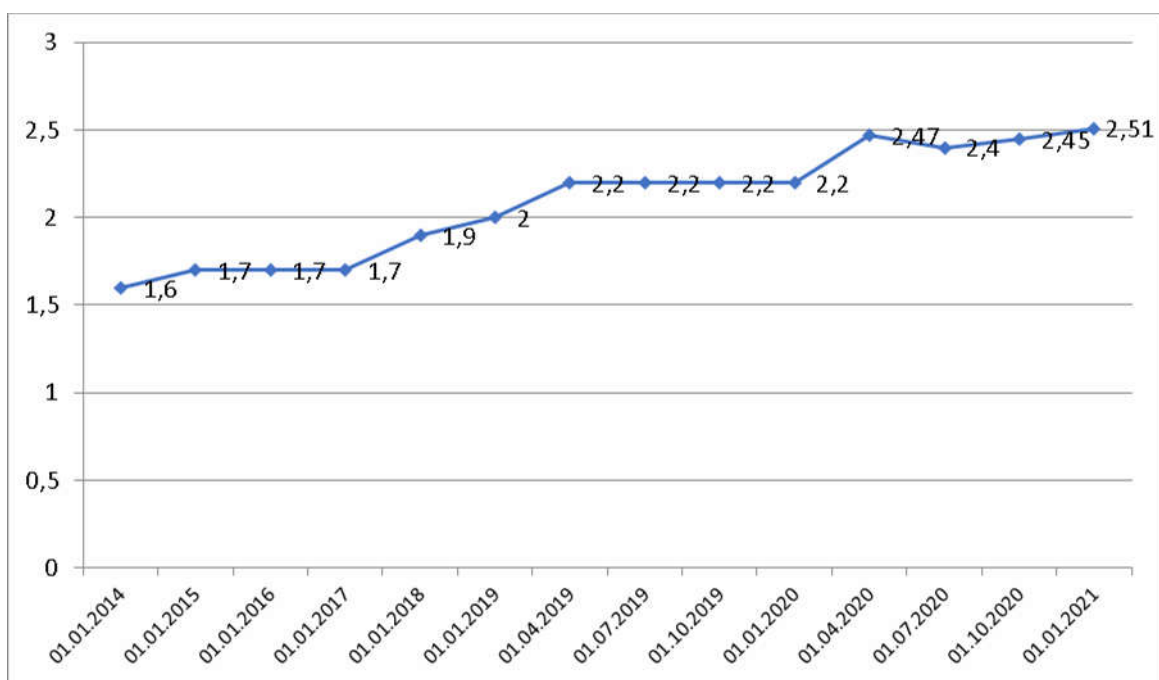


Рис. 6. Средний размер кредита, млн. руб.

²⁸ Мониторинг экономической ситуации в России: тенденции и вызовы социально-экономического развития № 29(131) Декабрь 2020 г. // monitoring-ekonomicheskoy-situatsii-v-rossii-29-131-dekabr-2020

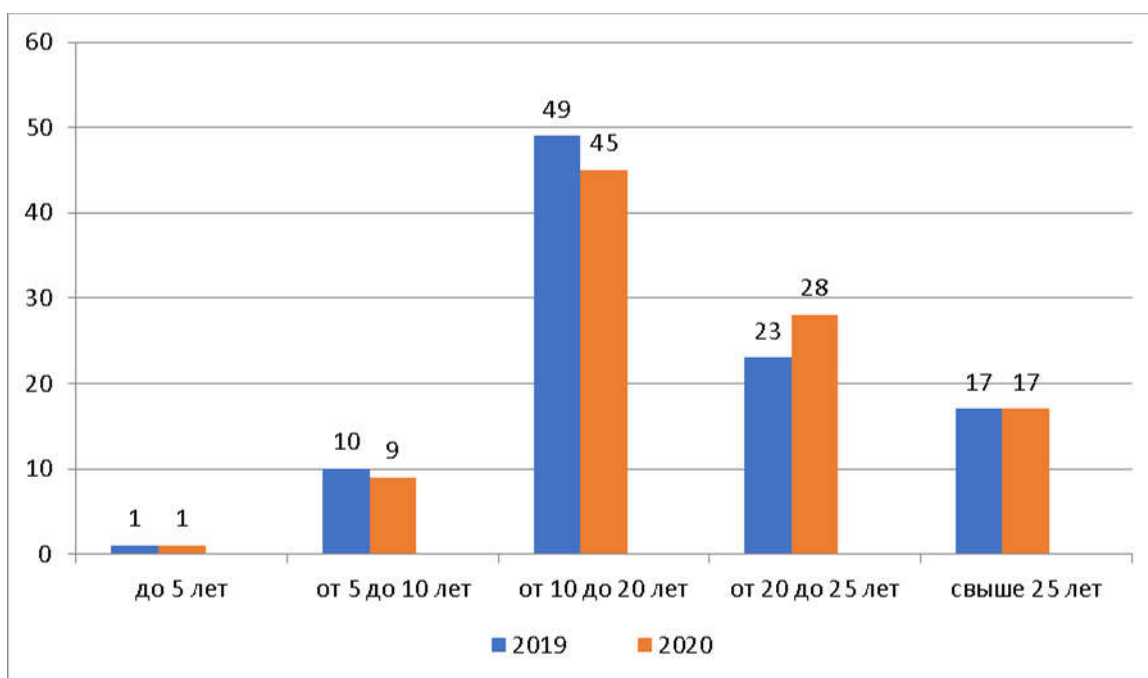


Рис. 7. Структура выдач ипотечных кредитов по срокам кредитования, %[55]

В 2020-м банки не спешили смягчать требования к заемщикам в части дохода – доля клиентов с доходами свыше 100 тыс. рублей выросла с 33 до 36 %, в то время как доля заемщиков с доходами до 50 тыс. рублей сокращалась (см. график 8).

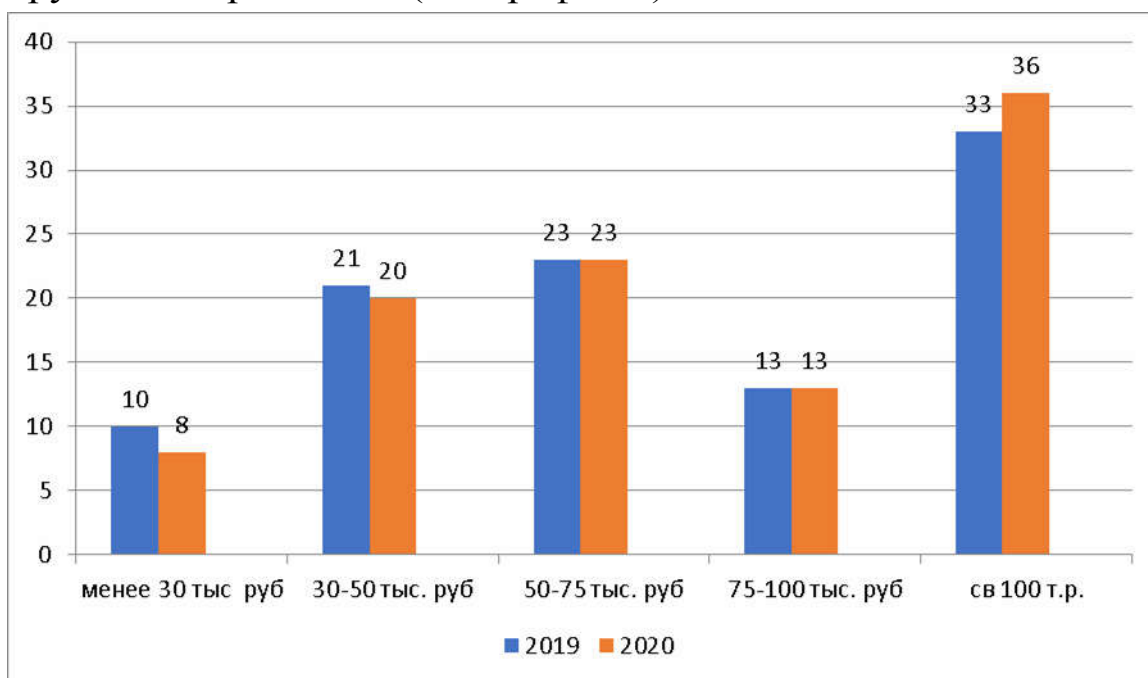


Рис. 8. Структура выдачи ипотечных кредитов по размеру дохода заемщиков, %

В 2020-м ипотечные выдачи у госбанков в среднем росли более активно, чем у частных игроков, – 57 против 41 % (см. график 9), таким образом, госбанки вернули себе потерянное годом ранее лидерство по темпам прироста.

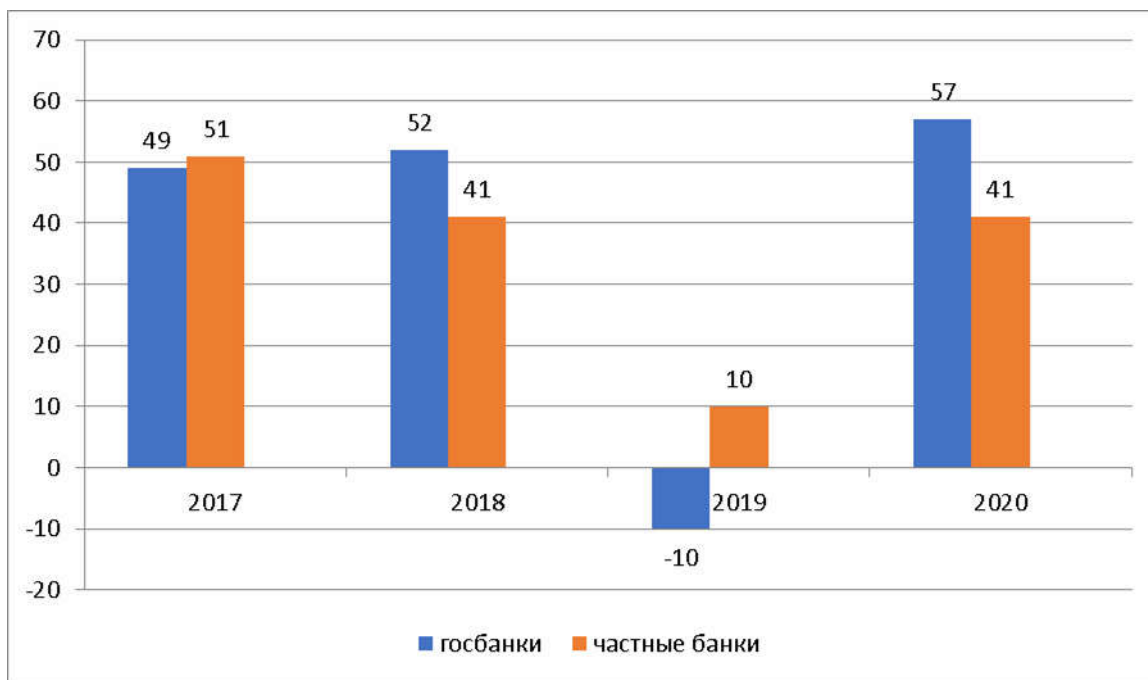


Рис. 8. Лидерство госбанков по темпам прироста выдач ипотечных кредитов²⁹

Большинство банков из топ-20 по объемам ипотечного кредитования по итогам 2020 года показали существенный прирост выдач.

На фоне рисков распространения коронавирусной инфекции, падения курса рубля и неопределенности в экономике заемщикам и застройщикам в 2020 году потребовалась поддержка государства. Введенная в апреле 2020-го льготная ипотечная госпрограмма по ставке 6,5 % для широкого круга заемщиков получила большое распространение и существенно поддержала рынок.

²⁹ Там же

Таблица 8

Рэнкинг банков по объему ипотечного кредитования в 2020 году

Место в рэнкинге по итогам 2020 г.	Место в рэнкинге по итогам 2019 г.	Наименование банка	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн р.		Темп прироста (2020 г./2019 г.), %
			2019	2020	
1	1	<u>ПАО Сбербанк</u>	2 080 196	1 285 046	61.9
2	2	<u>Банк ВТБ (ПАО)</u>	935 544	675 440	38.5
3	6	<u>АО "Россельхозбанк"</u>	175 188	89 251	96.3
4	4	<u>АО "АЛЬФА-БАНК"</u>	166 122	91 823	80.9
5	5	<u>ПАО Банк "ФК Открытие"</u>	144 897	92 007	57.5
6	7	<u>ПАО РОСБАНК</u>	107 447	76 625	40.2
7	8	<u>ПАО "Промсвязьбанк"</u>	93 193	64 263	45.0
8	10	<u>АО "Райффайзенбанк"</u>	68 929	58 074	18.7
9	11	<u>АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)</u>	41 417	51 932	-20.2
10	12	<u>ПАО "БАНКУРАЛСИБ"</u>	38 238	29 468	29.8

Источник: «Эксперт РА» по результатам анкетирования банков
https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/

В 2020 году в рамках данной программы было предоставлено 345,6 тыс. кредитов на сумму более 1 трлн рублей. В ходе ее реализации требуемый первоначальный взнос был снижен с 20 до 15 %, вырос лимит по стоимости недвижимости, которую можно приобрести, а сама программа продлена до 1 июля 2021-го (изначально программу планировалось завершить 1 ноября 2020-го). Однако ажиотажный спрос на недвижимость привел к росту цен на жилье. Соответственно, заемщикам приходилось запрашивать большие суммы кредитных средств, что несколько уменьшило выгоду от низкой ставки по госпрограмме.

Таблица 9.

Изменение среднего платежа по ипотеке на фоне снижения ставок и роста цен на жилье*

Субъект РФ	Средний платеж по ипотеке, I кв. 2020 г., руб	Средний платеж по ипотеке, IV кв. 2020 г., руб	Изменение, IV кв. 2020 г. / I кв. 2020 г., %
Российская Федерация	23 633	22 606	-4.3
Центральный федеральный округ	27 208	26 151	-3.9
Северо-Кавказский федеральный округ	12 146	11 608	-4.4
Республика Дагестан	10 589	9 199	-13.1
Республика Ингушетия	12 997	11 284	-13.2
Кабардино-Балкарская Республика	9 809	9 167	-6.5
Карачаево-Черкесская Республика	11 903	11 060	-7.1
Республика Северная Осетия-Алания	11 408	12 838	12.5
Чеченская Республика	14 689	13 017	-11.4
Ставропольский край	13 586	12 771	-6.0

Источник: «Эксперт РА» по данным Банка России, Росстата, АО «ДОМ.РФ»

В 2020 году те банки, у которых было лучше развито дистанционное обслуживание, смогли дать клиентам высокий уровень обслуживания. Например, Раффайзенбанк более 70 % заявок на ипотеку получил из цифровых каналов, а также в конце 2020 года состоялась удаленная регистрация ипотеки совместно с одним из застройщиков.

В Дагестане одновременно с Московским регионом в 2020 г. были зафиксированы наиболее высокие размеры ипотеки по стране. В январе 2020 года средняя сумма ипотечного кредита в России достигла исторического максимума и составила 2,64 млн рублей. Самый высокий размер займа на покупку жилья – в Москве (4,96 млн рублей). Дагестан был на втором месте с показателем 3,83 млн рублей и

опережал Московскую область (3,58 млн) и Калмыкию (3,52 млн). На увеличение средней суммы займа повлияли изменения в кредитной политике некоторых банков: они стали снижать требования к величине первоначального взноса.

Спрос на жилищные кредиты был связан с рекордным уменьшением ипотечных ставок в России. В январе 2020 г. средний показатель по стране обновил исторический минимум и впервые опустился до 8,84% годовых.

В условиях снижения ипотечных ставок заметно увеличился и срок кредитования. В 2019 году средний показатель по стране стал максимальным за всю историю и составил 16,7 года. По средней длительности ипотечных кредитов в 2020 г. Дагестан тоже был в лидерах – в республике она составляла 19,7 года. Наиболее продолжительное время погашения ипотеки отмечено в Ингушетии (20 лет), на третьем месте – Чечня (18,3 года). Средняя сумма ипотечного кредита в России увеличилась и за счет роста цен на недвижимость. Во многом удорожание недвижимости было вызвано переходом на систему проектного финансирования жилищного строительства.

В первом полугодии 2021 года Республики Крым, Дагестан и Ингушетия замкнули рейтинг регионов страны по развитию ипотеки. К примеру, в Дагестане средний размер ипотечного кредита составил 2 млн. 950 тысяч рублей. При этом на 1000 человек в республике в среднем приходится 6 выданных ипотечных кредитов. Ниже показатели только у Ингушетии. Самая благоприятная ситуация в этом секторе в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре – почти 45 ипотечных кредитов на 1000 человек, Ямало-Ненецком АО (43 выданных кредита на 1000 человек) и Тюменской области – 42 кредита.³⁰

³⁰ <https://mirmol.ru/jekonomika/dagestan-vtoroj-s-konca-rejtinga-po-razvitiju-ipoteki/>

Рейтинг регионов по развитию ипотеки в 2021 г.³¹

Место	Регион	Количество ипотечных кредитов за последние 12 месяцев на 1000 человек экономически активного населения	Динамика количества ипотечных кредитов за пять месяцев 2021 года относительно первых 5 месяцев 2020 г., %	Средний размер ипотечного кредита в 2021 г., млн. руб.
85	Республика Ингушетия	5,3	564,4	1,02
84	Республика Дагестан	6,2	102,3	2,95
83	Республика Крым	8,8	73,6	2,65
82	Кабардино-Балкарская Республика	10,8	79,0	2,30
81	Севастополь	11,4	106,0	3,32
80	Чеченская Республика	13,1	778,0	0,97

Слабое развитие ипотеки в Республиках Ингушетия и Дагестан по всей видимости связано как со слабым желанием населения ее брать (в частности, из-за значительной доли частного сектора), так и с более слабым общим развитием банковских услуг. Ссудная задолженность в расчете на численность экономически активного населения республики составила 51 тысячу рублей, и это один из самых низких показателей по России³². В целом похожая ситуация сложилась во многих других национальных республиках.

Таким образом, проанализированная информация показала, что рынок ипотечного кредитования Российской Федерации за последнее время значительно вырос. Этому способствовало снижение процент-

³¹ Рейтинг регионов по развитию ипотеки - 2021 -// <https://ria.ru/20210802/ipoteka-1743688538.html>

³² Дагестан занял шестое место в России по доле просроченных кредитов// <https://md-gazeta.ru/news/81679>

ных ставок по ипотечным кредитам, программы льготного кредитования, и высокий спрос на недвижимость, когда в условиях макроэкономической нестабильности, она рассматривается как надежное средство инвестирования. Но необходимо отметить, что есть негативные факторы, которые могут оказать отрицательное влияние на развитие рынка, среди них - падение реальных доходов населения, увеличение объема и доли просроченных платежей, сокращение числа финансовых учреждений, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты и др.

2.2. Нормативно-правовое регулирование предоставления ипотечного жилищного кредитования

Основными правовыми актами, регулирующими вопросы ипотечного жилищного кредитования у нас в стране, являются Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В 2018 г. в России принят ряд поправок и нововведений в законодательство. Далее рассмотрим изменения, которые коснулись сферы ипотечного жилищного кредитования.

С начала 2018 г. вступил в силу ряд законодательных актов, которые направлены на улучшение демографической ситуации в стране. Таким образом, произошло продление программы по материнскому капиталу. Также одним из нововведений стало то, что появилась возможность получить не только сам сертификат, но и оформить получение ежемесячной выплаты из материнского капитала наличными при рождении второго ребенка с 1 января 2018 года до достижения 1,5 лет в размере одного прожиточного минимума, установленного в регионе в отношении детей. И, наконец, третьим событием стало снижение ставок для семей с детьми.

Постановление Правительства от 30 декабря 2017 г. № 1711 дало старт проекту, в ходе которого семьи, у которых после 1 января

2018 г. и до 31 декабря 2022 г. родится второй или третий ребенок, имеющий гражданство РФ, могут получить ипотечный заем с льготным периодом под 6 % годовых.

Эту инициативу неоднократно обсуждали ранее, и поэтому стоит отметить некоторые предпосылки такому решению:

1. Наблюдается стабилизация экономической ситуации в стране послесанкций, введенных иностранными государствами.

2. Ипотечное кредитование пользуется большим спросом у населения, и поэтому банки считают этот продукт наиболее надежным инструментом получения прибыли.

3. В последние годы наблюдается сокращение темпов строительства, и люди больше ориентированы на приобретение жилья на вторичном рынке. Поэтому многие строительные проекты замораживаются, отчего страдают не только сами застройщики, но и долевики участники.

Субсидирование ипотеки предоставляется по кредитам, кредитный договор по которым заключен начиная с 1 января 2018 г. со дня предоставления кредита российским гражданам:

а) в течение 3 лет – в связи с рождением у гражданина с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г. второго ребенка;

б) в течение 5 лет – в связи с рождением у гражданина с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г. третьего ребенка.

Таким образом, субсидирование ипотечного кредита означает, что на данный период оплату ставки по кредиту свыше 6% перед банком на себя берет государство.

Если у заемщика в период с 01.01.2018г. по 31.12.2022 г. рождается третий ребенок в течение периода предоставления субсидии, которую он получил после рождения второго ребенка, то период предоставления субсидии продлевается на 5 лет со дня окончания периода предоставления субсидии в связи с рождением второго ребенка.

Если же у гражданина в период с 01.01.2018 г. по 31.12.2022 г. рождается третий ребенок после окончания периода предоставления субсидии, которую он получил в связи с рождением второго ребенка,

предоставление субсидии возобновляется на 5 лет с даты рождения третьего ребенка.

Отметим основные условия кредитного договора:

1. Кредитный договор должен быть заключен не ранее 1 января 2018 г.

2. Размер кредита – до 3 млн. руб. в регионах и до 8 млн. руб. в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

3. Первоначальный взнос – не менее 20 %.

4. После окончания срока действия ставки 6 %, процентная ставка устанавливается в размере не более ключевой ставки Банка России на дату выдачи кредита, увеличенной на 2 п.п.

5. Для оформления или рефинансирования кредита под 6 % годовых заемщик обязательно должен заключить договор личного страхования (жизни, от несчастного случая и болезни), а также договор страхования жилого помещения (после того, как будет оформлено право собственности).

Но стоит отметить, что субсидирование ипотечного кредита возможно только в том случае, если заемщик соблюдает условия кредитного договора (своевременно вносит платежи).

Среди нововведений, которые вступили в силу в 2018 году, стоит выделить введение в оборот электронной ипотечной закладной (согласно Федеральному закону № 328 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Законом определяется, что электронная закладная – это бездокументарная ценная бумага, которая хранится в депозитарии в виде электронного документа. Закладная содержит сведения о залогодателе, первоначальном залогодержателе и о заемщике по кредиту, информацию о дате и месте заключения договора, сумме кредита и

сроке ее уплаты, а также описание ипотечного имущества и его оценку.³³

Заемщики могут заполнить данную форму электронной закладной на портале Государственных услуг и на официальном сайте Росреестра. В документе ставятся электронные подписи залогодателя и залогодержателя, а также подпись государственного регистратора.

При погашении регистрационной записи об ипотеке обращение с заявлением об аннулировании электронной закладной не требуется. Орган регистрации прав сам направит в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке. Это уведомление и будет являться основанием для прекращения хранения электронной закладной и (или) учета прав на такую закладную.

Таким образом, перевод оборота закладных в электронную форму позволит существенно снизить издержки (временные, материальные) залогодержателя, что будет способствовать созданию более выгодных условий для заемщика. Кроме того, электронная форма закладной, по мнению разработчиков, устраняет риски ее утраты, присущие бумажной закладной.

Изменения в сфере законодательства коснулись также и строительной отрасли. Вступили в силу поправки в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

С 1 июля 2019 г. упразднено долевое участие, при котором покупатели жилья инвестируют средства в стройку. Во время переходного периода с 1 июля 2018 г. по 30 июня 2019 г. использовался старый механизм привлечения средств граждан в строительство новостроек (долевое строительство) параллельно с новым – с помощью

³³ Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 25.11.2017 № 328-ФЗ, // - Текст электронный//СПС «Консультант +». Официальный сайт.- Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 21.05.2021).

эскроу-счетов. С 1 июля 2019 г. девелоперы могут привлекать деньги граждан только на специальные счета в уполномоченных банках.

Эскроу-счета – специальные счета условного депонирования, на которых аккумулируются денежные средства граждан до завершения строительства дома.

Пока дом не будет введен в эксплуатацию, и как минимум один из участников строительства не оформит в собственность квартиру, банк не переведет деньги застройщику.

С 1 июля 2018 г. у застройщиков появился выбор. Девелоперы могли перейти на использование эскроу-счетов добровольно, и в этом случае они освобождались от новых требований законодательства о долевом строительстве. Если застройщики предпочитали и дальше привлекать средства покупателей напрямую (до 1 июля 2019 г.), для всех новых жилых комплексов, разрешение на строительство которых получено после 1 июля 2018 г., применялись новые требования 214-ФЗ.

С 1 июля 2018 г. над расходами застройщика установлен банковский контроль. Застройщики должны были открыть банковский счет по каждому разрешению на строительство в уполномоченном банке. Банк контролирует и имеет право отказать в проведении операции, если она противоречит закону о долевом строительстве.

Застройщику должно выдаваться не более одного разрешения на строительство, а размер собственных средств застройщика на протяжении всего периода реализации проекта должен составлять не менее 10% от общей проектной стоимости строительства объекта. Также у застройщика должен быть опыт работы не менее трех лет в сфере возведения многоквартирных домов и разрешение на ввод не менее 10 тыс. кв. м жилья.

Центральный банк РФ утвердил повышение коэффициентов риска по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом. Новые коэффициенты будут применяться к кредитам, которые выданы с 1 января 2019 г. Теперь кредиты, выданные при внесении первоначального взноса менее 20 % от стоимости жилья, будут иметь ко-

ээффициент риска 150 %, если же менее 10 %, то коэффициент риска будет составлять 200 %.

В России на федеральном и региональном уровнях существуют программы поддержки граждан, решивших приобрести жилье: в виде субсидий, жилищных сертификатов и выделения земельных участков под индивидуальное строительство. Рассмотрим несколько программ для отдельных категорий граждан:

Ипотека для молодых семей. Льгота предоставляется семьям, которые официально признаны нуждающимися в жилье. Возраст получателей субсидии — не больше 35 лет. Оформить ее могут как полные семьи (наличие детей не обязательно), так одинокие родители. Для получения льготы по ипотеке необходимо предварительно встать на учет в органах местного самоуправления³⁴.

Военная ипотека. Предусмотрена для военнослужащих, участвующих в накопительно-ипотечной системе (далее НИС), куда военные включаются после подписания второго контракта. В течение срока службы на счет гражданина государство зачисляет деньги, которые после трех лет участия в НИС можно использовать для покупки жилья в кредит..[51]

Жилищный кредит с материнским капиталом. Это сертификат, который можно направить на приобретение жилья, в том числе в кредит.

Фактор, который должен радикально улучшить показатели по обеспеченности современным жильем, – столичная программа реновации.

Программа реновации была запущена Правительством Москвы в 2017 г. Благодаря этой программе 350 тысяч московских семей, то есть более миллиона человек, переедут в новые квартиры с отделкой комфорткласса. Она предусматривает снос к 2032 г. более 5100 пятиэтажных домов по всему городу и строительство взамен в 2 раза большего объема нового жилья.

³⁴ Русипотека [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru> (дата обращения: 23.04.2021).

Таким образом, будем надеяться, что данные изменения в сфере ипотечного жилищного кредитования будут лишь положительно влиять на ипотечный рынок, обеспечив положительную динамику выдачи ипотечных кредитов и расширение возможностей получения кредита для более широкого круга населения нашей страны.

3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

3.1 Зарубежный опыт ипотечного кредитования населения

Ипотечное кредитование широко известно в иностранной практике. Это сложная, многогранная система, которая может быть связующим звеном между ограниченными финансовыми возможностями граждан и потребностью в самом насущном – жилище.

В свое время развитые страны использовали свои программы ипотечного кредитования в качестве толчкового инструмента в преодолении экономической депрессии и дальнейшего развития через запуск финансовых рынков. Последствия великой депрессии 1930-х годов в США, Второй мировой войны в Европе привели к тому, что правительства большинства стран осознали важность решения жилищных проблем населения в качестве стимулирующего воздействия, влекущего экономическое возрождение страны. Формирование рынка долгосрочных ипотечных кредитов являлось основной ролью и задачей государства.

Роль и масштабы участия государства в развитии системы жилищного кредитования каждой страны зависят от степени зрелости используемой ипотечной модели и от подхода, примененного к ее построению. Так, в США на этапе становления современной ипотечной системы (с 1930-х по конец 1970-х гг.) государство не только формировало законодательные основы функционирования ипотечной системы, но и непосредственно создавало специализированные институты вторичного ипотечного рынка, отвечающие за эффективное функционирование всей ипотечной системы страны, ее унификацию, а также за достижение стратегических целей экономического развития государства, обусловленных развитием системы ипотечного кредитования.³⁵

³⁵ Д.А. Шевчук. Ипотечный кредит: как получить квартиру// М.: Право. – 2018. – с.147

В настоящее время в США, макроэкономический эффект от сформированного государством механизма ипотечного кредитования составляет около 18% национального продукта. Основной вклад вносят такие сегменты как строительство зданий и сооружений, торговые операции с коммерческим жильем, операции с залогами на недвижимость, а также перепродажа активов, которые используют для строительства. Численность занятых, связанных с обслуживанием рынка недвижимости, составляет около 6,9 млн. человек (5,3% от рынка занятых в США), а ежегодный оборот инвестиций в жилье составляет примерно 300-400 млрд. долл., при этом растет сумма неоплаченных кредитов на ипотеку в середине 2019 года она выросла на \$192 млрд и составила рекордные \$13,86 трлн. [13]

В США эти функции выполняют в основном государственные организации или организации, пользующиеся поддержкой федерального правительства. В перечень финансовых организации США, кредитующими под залог недвижимости, входят: ссудо-сберегательные ассоциации (ССА); ипотечные банки, коммерческие и кооперативные банки и кредитные союзы (специализированные сберегательные финансовые организации). Наиболее крупными банками, выдающими ипотечные кредиты, в настоящее время являются JPMorgan Chase, Bank of America, City National Bank, Wells Fargo, The Bank of New York Mellon и др.³⁶.

В США используется в основном 2 вида жилищного кредита: строительный заем и ипотечный кредит. Стандартный механизм финансирования недвижимости через строительный заем организована следующим образом. Строительной компании в коммерческом банке выдается строительная ссуда. На эти средства выполняются проектные и строительные работы. Потребитель для приобретения жилья берет в финансовой организации ипотечный заем, а в качестве обеспечения служит недвижимое имущество потребителя, включая приобретаемое жилье. Оформление ипотечного кредита происходит с

³⁶ Джозеф Синки. Финансовый менеджмент в коммерческом банке и в индустрии финансовых услуг // Альпина Диджитал - 2007 – с. 16

помощью закладной или актом передачи в опеку. Если потребитель окажется неплатежеспособным, то согласно этих документов долга недвижимость переходит к кредиторам. Получатель ипотеки в течение некоторого времени имеет возможность выкупить жилье обратно, в случае полной оплаты просроченного долга.

Большой социальной поддержкой государства обладают заемщики ипотечных кредитов в Германии. Первые меры поддержки, которой появились в этой стране еще в средние века. Земля в те времена была самым надежным из всех возможных залогов, так как не могла ни пропасть, ни быть уничтоженной во время военных действий или других событий, кроме того земли всегда не хватало, и её цена только росла.

В настоящее время ипотечное кредитование в Германии осуществляется в основном через строительные общества (стройсберкассы). Клиенты при этом получают ежегодно к накопленной сумме сбережений получают до 10 процентов дохода. Кроме того, государство использует меры прямой поддержки получателей ипотечного кредита, например, списание части заема при рождении ребенка в семье, и косвенные меры, например, налоговые льготы и т.п.³⁷

В других развитых странах помощь ипотечным заемщикам оказывается, в рамках различных целевых государственных и муниципальных программ. В европейских странах, Великобритании, Германии³⁸ и др. характерна большая роль частных компаний, которые выполняют роль посредников на рынке ипотечных облигаций. Причина заключается в том, что государственная политика в области ипотечного кредитования в этих странах направлена в большей степени на поддержку кредитующих организаций, в виде налоговых льгот, льготных кредитов и т.п. В США внимание государства глав-

³⁷ Развитие ипотеки в разных странах // [Электронный ресурс].- Режим доступа: URL:http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/istoriya_ipoteki_v_mire/ - (дата обращения 13.06.2021)

³⁸ Демченко Н.Л. Зарубежный опыт развития ипотечного кредитования жилой недвижимости // [Электронный ресурс].- Режим доступа: URL: https://auditfin.com/fin/2012/2/2012_II_10_07.pdf. – (дата обращения 19.06.2021)

ным образом направлено на развитие рынка ипотечных бумаг, и поддержка оказывается организациям, обеспечивающим его функционирование.

В Великобритании, также как и в Германии, успешно функционирует система строительных обществ. Их отличительной особенностью является то, что, для получения ипотечного кредита не обязательно быть вкладчиком строительного общества.

Снижения процентных ставок по жилищным кредитам в Венгрии удалось достичь, благодаря государственной программе значительного ее субсидирования.

Обобщая зарубежный опыт становления и развития жилищного ипотечного кредитования, необходимо отметить, что именно этот финансовый инструмент стал одним из главных способов преодоления последствий экономических кризисов в США (новый курс Рузвельта), в Германии (послевоенные реформы Эрхарда), в Аргентине («план Ковальо») и в Чили (реформы Пиночета).³⁹

В мировой практике технология инвестирования в жилищную сферу строится на трех основных принципах: контрактные сбережения, ипотечное кредитование и государственная поддержка.

Появление и развитие ипотеки в России стало отражением стремления отечественных финансовых учреждений использовать в своей деятельности, получивших успех в других странах финансовые инструменты.

В настоящее время, после принятия в России законодательной системы, обеспечивающей формирование рынка доступного жилья для населения, жилищное ипотечное кредитование необходимо и рассматривать как систему, выполняющую определенные социально-экономические функции в государственной политике страны. Разработанная и реализуемая государством политика в области ипотечного

³⁹ Сироткин В.А. Возможности использования зарубежного опыта в развитии ипотечного кредитования в России // [Электронный ресурс].- Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/vozmozhnosti-ispolzovaniya-zarubezhnogo-opyta-v-razviti-i-potechnogo-kreditovaniya-rossii> – (дата обращения 13.06.2020)

кредитования может помочь решению проблем жилищного инвестирования, и явится локомотивом развития многих отраслей экономики.

К классическим моделям ипотечного кредитования относятся, одноуровневая и двухуровневая (универсальная) модели ипотечного кредитования.[10]

Одноуровневая модель ипотечного кредитования действует в таких странах как Дания, Германия и Франция.

Ипотечные займы в такой модели выдают специально организованные кредитные учреждения – ипотечные банки, а рефинансирование кредитов здесь может происходить двумя путями: Во-первых, за счет выпуска ипотечных ценных бумаг (ипотечных облигаций) на фондовый рынок; во-вторых, за счет продажи закладных, выставляемых ипотечным банком на первичный рынок ценных бумаг.

Для первичного рынка ипотечного кредитования такими сделками являются сделки по выдаче кредитов (займов), залог недвижимого имущества, взыскание заложенного имущества и его продажа, страхование предмета залога. Для вторичного рынка ипотечного кредитования при одноуровневой системе такими сделками являются эмиссия ипотечных облигаций, и их размещение.

При одноуровневом рефинансировании банк сам банк выступает как эмитент ипотечных облигаций, кредитор, и сам управляет обслуживанием кредитов и облигаций.

В отличие от практикуемой в Великобритании и США модели, где участники ипотечного кредитования взаимосвязаны между собой, и невыполнение обязательств одним из участников этой модели, ведет к неисполнению обязательств другими его участниками, европейская модель более устойчива. В условиях отсутствия развитой инфраструктуры и фондовых рынков, такая модель больше подходит для нашей страны.[11]

Кроме того, одноуровневая модель может быть легко адаптирована в существующее российское законодательство. Другим преимуществом является невысокие издержки организации такой модели и контроля за её функционированием (не нужно прибегать к страхова-

нию, услугам рейтинговых агентств и т.п.). Однако, в случае внедрения одноуровневой модели, требуется принятие новых правовых актов в области гражданско-правовых отношений, банковского законодательства и законодательства о ценных бумагах.

2. Двухуровневая (универсальная) модель.

Двухуровневая модель в основном распространена в США. Механизм её реализации, следующий: банк выдает заемщику кредит на покупку жилья, обеспеченный закладной, затем продает право требования по ипотечному кредиту государственному ипотечному агентству. Далее эти требования могут быть проданы другим инвесторам или может быть сформирован пул, на основе которого выпускаются ипотечные облигации (MBS – Mortgage Backed Securities), размещаемые на вторичном рынке ценных бумаг, либо вторичным инвесторам продаются права участия в таких пулах. [12]

Таким образом, источником финансирования ипотеки становится вторичный рынок ценных бумаг, который довольно развит в США. За счет формирования пулов ипотек также снижаются кредитные риски, которые распределяются между всеми инвесторами. Главными покупателями на этом рынке являются пенсионные фонды, инвестиционные фонды, страховые компании и др.

В странах с англо-саксонской системой доминирует традиция (title theory) так называемого титульного залога недвижимости, или мотиджа (mortgage) не кодифицированного прецедентного права⁴⁰. С экономической точки зрения схема мотиджа обслуживает отношения кредитора (банка) и заемщика-покупателя недвижимости, когда последний приобретает недвижимость, например жилье, на взятый в банке кредит с рассрочкой погашения суммы кредита (основного обязательства) на длительный срок (до 30-40 лет). В качестве обеспечения выполнения денежных обязательств заемщика по схеме мотиджа выступает сама недвижимость, приобретенная в кредит, формальным владельцем которой до ликвидации (выполнения) кредитного обязательства является кредитор.

⁴⁰ Д.А. Шевчук. Ипотечный кредит: как получить квартиру.// http://www.kripoteka.net/shevchuk/3_1_3.html

Особенность и преимущество мотиджа перед ипотекой, по мнению кредиторов, заключается в том, что в случае невыполнения основного обязательства не возникает проблемы реализации залогового права кредитора, поскольку он стал формальным собственником заложенного имущества уже в момент вступления в силу договора мотиджа. Суть мотиджа состоит в создании инструмента привлечения денежных средств для приобретения недвижимости в кредит с длительной рассрочкой погашения, что делает мотидж похожим на механизм финансового лизинга. Mortgage представляет собой фидуциарную, основанную на особом доверии сделку, по которой кредитор становится собственником закладываемого имущества.

В основе построения европейской и англо-американской моделей рынка ипотечного кредитования лежат различные экономико-правовые факторы. Эти модели строятся на различных понятиях о залоге (mortgage и ипотеки как особого вида залога по европейскому праву), что оказывает существенное влияние на ипотечный рынок в целом. Построение двухуровневой модели ипотечного кредитования с использованием конструкций континентального залога затруднено ввиду необходимости использования механизмов цессии при передаче прав по ипотечным кредитам, а также в виду коренных различий в правовой природе ценных бумаг по российскому праву и ценных бумаг в англо-саксонской правовой системе (securities). Предметом mortgage, в отличие от российской ипотеки, может быть как реальное, так и персональное имущество (в отношениях с иностранным элементом – движимое и недвижимое имущество).[13]

За счет организации вторичного ипотечного рынка в странах англо-саксонской системы права достигаются определенные цели; перераспределение капиталов как из различных регионов, так и из различных областей деятельности: рефинансирование первоначальных кредиторов; снятие рисков с первоначальных кредиторов за счет переуступки ипотечных кредитов операторам вторичного ипотечного рынка; перераспределение рисков, связанных и осуществлением ипо-

течного кредитования, между участниками вторичного ипотечного рынка.

Ценные бумаги по российскому праву, которые могут использоваться для привлечения средств на вторичном рынке ипотечного кредитования, и ценные бумаги англо-американской системы (securities) имеют коренное различие в своей правовой природе. Последние являются инструментами, переносящими право собственности на ипотечный актив, что невозможно при передаче российских ипотечных ценных бумаг, удостоверяющих только право требования. Это должно учитываться при построении ипотечного кредитования по англо-американской модели.[18]

Европейские ценные бумаги – закладные листы – являются самостоятельным видом ценных бумаг, постепенно выделившихся из класса облигаций благодаря самостоятельному регулированию их выпуска и обращения.

В результате анализа наиболее распространенных моделей ипотечного кредитования можно сделать вывод, что механизм двухуровневой модели вторичного рынка ипотечного кредитования очень сложен и требует огромных затрат на свое содержание, что, в свою очередь, влечет удорожание кредитных средств для залогодателя. Другим недостатком, на наш взгляд, являются сложность законодательного регулирования такой модели ипотечного кредитования и, как следствие, невозможность четкого и эффективного регулирования построенного по англо-американской модели рынка ипотечного кредитования в рамках континентальной системы права. Широкое применение такой модели возможно лишь в странах с очень устойчивой экономикой. Она требует создание расширенной инфраструктуры ипотечного рынка при содействии и контроле за эмиссией ценных бумаг (обращающихся на вторичном рынке) государства. Несмотря на изложенное, в России все-таки предпочтение отдается американской двухуровневой модели ипотечного кредитования.

На наш взгляд, не отказываясь полностью от двухуровневой модели, в России целесообразно развивать более простые модели жи-

лищного ипотечного кредитования. Например, в странах Восточной Европы (Польше, Венгрии, Чехии и др.) успешно реализуются параллельно обе модели.

В одних странах приоритет отдается рыночным факторам в жилищной сфере и росту доли собственников жилья, в других – сохранению контроля государства и развитию арендного сектора жилья.

Организация и функционирование двухуровневой модели ипотечного кредитования в России теоретически и практически возможны. Подобная модель имеет достаточные правовые основы, заложенные в действующее гражданское, жилищное, гражданско-процессуальное законодательство, законодательство о рынке ценных бумаг и т.п.

Двухуровневая ипотечная модель строится при поддержке и гарантиях со стороны государства. Так, России, за счет бюджетных средств создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», после марта 2018 г «Дом.РФ». В настоящее время «Дом.РФ» играет главную роль в формировании общероссийской системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг.[22]

Механизм модели, реализуемой в нашей стране следующий: банк выдает ипотечный кредит заемщику, далее он выкупается «Дом.РФ». «Дом.РФ» выкупает закладные только банков, которые работают на ипотечном рынке по стандартам «Дом.РФ». Финансирование Агентства происходит, за счет выпуска закладных, которые реализуются различным инвесторам – страховым компаниями, пенсионными фондами, банками и т.д. Гарантом выплат по обязательствам облигаций выступает Правительство РФ.

В настоящее время стандарт «Дом.РФ» предусматривает: первоначальный платеж около 10%; процентная ставка разная в различных регионах РФ и зависит от того, на первичном или вторичном рынке приобретается жильё; максимальный срок кредита составляет 30 лет; в качестве платежного инструмента можно использовать материнский капитал (в качестве первоначального взноса или для досрочного

погашения ипотеки); при первоначальном взносе в приобретение жилья более 30% нет необходимости заключать договор страхования жизни и здоровья.⁴¹

Особенности программ кредитования:

- стандартный подход к заключению договоров с каждым клиентом;
- большое разнообразие программ для различных категорий заемщиков;
- предоставляется только для покупателей квартир «эконом-класса»;
- расчеты только в рублях;
- процентная ставка зависит от срока ипотеки и чем больше срок – тем выше она выше.

До недавнего времени самая распространенная услуга «Дом.РФ» предоставлялась на условиях: процентная ставка от 9,25% годовых, на срок от 3 до 30 лет, при первоначальном взносе 20%.

Однако в настоящее время действует программа «Семейная ипотека» Банка Дом.РФ, условия которой ещё более выгодны для заемщиков: сумма заёма 500 000 - 12 000 000 руб., в зависимости от региона; процентная ставка от 4,7%; срок ипотечного кредита 3 - 30 лет; первоначальный взнос - от 20%.

Аналогичные схемы применяются и другими ипотечными агентствами. Например, с «Санкт-Петербургским ипотечным агентством» подписали соглашение о взаимодействии в области развития ипотечного кредитования 19 банков. По этому соглашению задача банка – найти покупателя квартиры и выдать ему кредит в рублях, в размере не менее 30% и не более 70% от рыночной стоимости приобретаемой квартиры, на срок до 25 лет, под 15% годовых. После этого в течение недели ипотечное агентство выкупает у банка кредит. То есть возвращает ему деньги, которые он дал заемщику.

При гарантиях правительства уровень доходности ипотечных облигаций будет близок к доходности федеральных ценных бумаг с

⁴¹ <https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-gos/>

фиксированной доходностью. В настоящее время доходность на рынке по двум трехлетним ГКО-ОФЗ составляет 15 – 17%. По последним расчетам «Дом.РФ», уровень доходности по ипотечным бумагам должен быть выше.

Анализ Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации⁴², Закона об ипотеке, Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах»[4,5] и Федерального закона «Об инвестиционных фондах» позволяет сделать вывод, что в России создаются четыре механизма рефинансирования ипотечных кредиторов: самостоятельное рефинансирование ипотечных кредиторов; рефинансирование ипотечных кредиторов через операторов вторичного рынка ипотечных кредитов; рефинансирование ипотечных кредиторов через систему коллективных инвестиций; рефинансирование ипотечных кредиторов через систему участия.

Три из четырех создаваемых в России моделей рефинансирования ипотечных кредиторов основаны на передаче ипотечным кредитором своих прав из основного договора и договора об ипотеке новому кредитору. Данная передача совершается в форме заключения договора цессии прав из основного договора и договора об ипотеке или путем передачи прав по закладной.

Анализ некоторых наиболее распространенных типов, связанных с ипотекой securities, позволяет сделать вывод о коренном различии в правовой природе ценных бумаг по российскому праву и ценных бумаг англо-американской системы (securities).

В классическом двухуровневом варианте (с включением в систему вторичного рынка ценных бумаг) система ипотечного кредитования для внедрения в России имеет ряд принципиальных сложностей, таких как:

- отсутствие развитого рынка ценных бумаг;

⁴² Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 N 28 (ред. от 08.05.2002) "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" (вместе с "Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации"// [Электронный ресурс].- Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/ - (дата обращения 23.05.2020)

- проблема ликвидности ипотечных обязательств на вторичном рынке;
- обеспечение банков долгосрочными дешевыми кредитными ресурсами;
- проблема организации механизма рефинансирования, при котором обеспечивались бы минимальные ставки по кредитам для населения и экономически привлекательные для инвесторов процентные ставки по ипотечным ценным бумагам, которые обеспечены, в свою очередь, низкопроцентными кредитами.

Таким образом, двухуровневая модель рынка ипотечного кредитования, реализуемая в США, не может быть скопирована для России по ряду причин: фундаментальное отличие концепции права собственности; невозможность в условиях российской экономики перераспределения рисков.

Современные российские социально-экономические условия делают проблематичной реализацию англо-саксонского варианта залога, предпочтительнее более надежный для кредитора, инвестора, страховой компании и прочих субъектов жилищного рынка способ в соответствии с романо-германской (европейской) традицией.

В России сегодня отсутствуют важнейшие инструменты, на которых стоит вся западная ипотека, в первую очередь - «длинные» деньги. Швейцарцам, например, именно благодаря наличию такого ассортимента инструментов удалось создать крайне дешевую систему кредитования.

Анализ практики применения ипотечного кредитования зарубежных кредитных организаций, показывает, что копирование правового зарубежного, без учета отечественной специфики опыта невозможно, так как у России имеется и свой собственный богатый опыт ипотечного кредитования жилищного строительства, получившего свое наибольшее развитие в XIX и начале XX веков.

Однако необходимо решение вопросов организации целостной системы ипотечного кредитования, включающей рефинансирование ипотечных кредитов и механизмы регулирования вторичного рынка

ипотечного кредитования. Создание массового рынка жилья в России должно опираться на самые простые формы ипотечных институтов, например развитие первичного рынка. Привлекая кредитные ресурсы для ипотечных ссуд, кредитные организации в качестве обеспечения под эти ресурсы могут использовать собственный капитал или заемные средства.

Бесспорно, в России сегодня необходима система ипотечного жилищного кредитования, состоящая из системообразующих элементов. В частности, сторонам еще предстоит разработать четкие инвестиционные проекты, концепцию ипотечного кредитования и строительства жилья. Только тогда можно рассчитывать на ее эффективность.

3.2. Современные проблемы развития рынка ипотечного кредитования в РФ

Ипотечное кредитование в России развивается, но не заняло в настоящее время того места, которое могло бы, в вопросе решения обеспечения граждан жильем. Это происходит по ряду причин.

По своей сути ипотека - это длительный кредитный продукт. Срок, на который кредитные организации вкладывают свои средства, должен измеряться десятилетиями. Для того чтобы предлагать такие программы, требуется гарантия экономической стабильности. В то же время экономика России в очень большой степени зависит от мировых цен на сырьевые ресурсы.

В условиях, когда доходы страны в целом и каждого гражданина в частности подвержены резким изменениям в связи с волнами мировых кризисов, заключение длительных договоров представляет значительные риски, которые кредитные организации вынуждены компенсировать высокими процентными ставками.

Не последнюю роль в этой ситуации играют и вопросы политической стабильности, а также гарантии неизменности юридической базы, что также не всегда может быть обеспечено в РФ.

Инфляционные проблемы ипотечного кредитования

Несмотря на то, что уровень инфляции в России существенно снизился за последние годы, он остается на более высоком уровне, чем в большинстве развитых стран. В результате стоимость привлечения ресурсов для банков не снижается.

Кредитные организации сталкиваются с ситуацией, когда, с одной стороны, вкладчики не станут держать деньги на депозитах при ставках ниже инфляции, а с другой, доходы потенциальных заемщиков растут меньшими, чем этот уровень, темпами. В итоге ипотечное кредитование развивается, но не как массовый продукт, хотя в последние годы благодаря запуску ряда государственных программ ("Ипотека с господдержкой", "Семейная ипотека" и т.д.) ситуация немного улучшилась.

Ипотечные проблемы, связанные со сроками вложений

Как правило, в сегодняшних условиях банки имеют короткие деньги - это или вклады на период до года, или счета юридических и физических лиц до востребования. Альтернативными вариантами финансирования могут быть государственные программы поддержки. Однако бюджет не всемогущ, на все в нем денег не хватит. Альтернативой может быть использование инструментов фондового рынка.

Одним из доступных вариантов является секьюритизация ипотечных кредитных портфелей. В этом случае кредитные организации смогут получить источники финансирования на длительный срок, а покупатели таких ценных бумаг сумеют продать их в любой момент, чтобы вернуть свои деньги.

Проблемы ипотечного кредитования, связанные с монополиями

Рынок первичного жилья до сих пор непрозрачен. Зачастую возможность строить новые жилые дома имеет узкий круг компаний. Отсутствие конкуренции удерживает стоимость квадратных метров

на слишком высоком уровне, чтобы они стали доступными для рядовых потребителей.

Когда рынок долевого строительства перестанет быть монополизированным, это автоматически приведет к решению целого ряда проблем ипотечного кредитования – цена на недвижимость снизится в соответствии с рыночными условиями.

Проблемы ипотечного кредитования, связанные с альтернативой вложения

Коммерческие банки по своей сути - это предприятия, доход которых складывается за счет разницы привлечения и размещения средств. При формировании кредитного портфеля имеется ряд альтернатив, таких как кредитование бизнеса, потребительское кредитование и т. д. Из всего многообразия банковских продуктов ипотека - наиболее длительный, но не самый выгодный с точки зрения действующих на рынке процентных ставок.

Складывается удивительная для финансовых рынков ситуация: ставки по длительным ипотечным займам оказываются ниже, чем по краткосрочным кредитам, например под залог того или иного имущества торговым предприятиям.

Ситуация осложняется еще и тем, что смежные сегменты банковского сектора развиваются слишком быстрыми темпами. Возможно, когда произойдет насыщение рынка другими продуктами, дойдет очередь и до ипотеки.

Займы на строительство или покупку жилья получают все большее распространение, но далеко не во всех регионах. До сих пор наблюдается существенная разница в уровне жизни в нескольких крупных городах и других регионах. В результате в условиях свободной экономики в наиболее благополучные центры устремляется поток мигрантов, увеличивая тем самым спрос на недвижимость.

Выравнивание доходов могло бы привести к снижению стоимости жилья, что положительно сказалось бы на расширении ипотечного кредитования.

Банк России сообщил, что рост кредитования темпами, опережающими рост доходов населения, привел к повышению в 2020 — I квартале 2021 года долговой нагрузки граждан с 10,7 до 11,9%.⁴³

Россияне все больше залезают в долги. Упомянутый выше показатель — 11,9% долговой нагрузки — рассчитывается как отношение плановых платежей по кредитам к располагаемым денежным доходам населения. Наши граждане сегодня «в долгах как в шелках».

Это в значительной мере потому, что в 2020 году реальные располагаемые доходы населения, по данным Росстата, упали на 3%, а в I квартале 2021 года еще на 3,6% в годовом выражении. На фоне такой динамики неудивительно, что россияне все больше и больше обращаются за кредитами.

В США платежи по долгам к доходам домохозяйств устойчиво росли с первой половины 90-х годов прошлого века (примерно с 10,4%) до почти 13,3% накануне мирового финансового кризиса 2009 года. Потом — резкое снижение этого показателя до 9% в 2020 году. В США, как известно, наращивание долгов закончилось ипотечным кризисом

Сегодня в России рост долгов по ипотеке тоже вносит свой значимый вклад в повышение закредитованности граждан. Пока еще доля выплат по ипотечным кредитам не так велика (2% из упомянутых выше 11,9%), но опять же учтем динамику: эта доля выросла за последние 7 лет более чем в 2 раза. Учтем и то, что общая задолженность россиян по ипотечным кредитам в апреле 2021 года, по данным Банка России, превысила 10 трлн рублей⁴⁴.

Все это опасно тем, что если процесс выходит из-под контроля, если так и не будет решена фундаментальная проблема устойчивого и значимого роста реальных располагаемых доходов населения, то для граждан это грозит банкротствами, а для банков — серьезными финансовыми потрясениями, тоже вплоть до банкротств.

⁴³ <https://novayagazeta.ru/articles/2021/05/31/gosudarstvo-vseobshchego-kreditovaniia>

⁴⁴ <https://novayagazeta.ru/articles/2021/05/31/gosudarstvo-vseobshchego-kreditovaniia>

В I квартале 2021 года прирост числа личных банкротств (граждан) в годовом выражении составил, по данным «Федресурса», 81,5% (!). У банков, конечно, пока все не так плохо. Банк России с помощью своего инструментария будет стараться снижать стимулы банков к расширению кредитования за счет предоставления кредитов заемщикам с высоким уровнем долговой нагрузки.

Таким образом, решение проблем ипотечного кредитования – это комплексная задача, затрагивающая макроэкономику страны, социальную и миграционную политику, строительный сектор, развитие банковских продуктов и многое другое. Такие цели не могут быть достигнуты сразу, для этого требуется длительное время. Однако рано или поздно экономика страны обязательно дойдет до того уровня, когда ипотечное кредитование в равной степени будет выгодно и банкам, и самому широкому кругу их клиентов.

3.3. Пути совершенствования ипотечного кредитования в РФ

Снижение ипотечных ставок, как за счет смягчения денежно-кредитной политики Банка России, так и благодаря запуску льготных программ, стимулировало в 2020 г. спрос на жилье и ипотеку. При этом рост ипотечного кредитования пока не привел к образованию чрезмерной задолженности граждан. Ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом рынка кредитования физических лиц.

Однако в условиях рекордного роста рынка недвижимости (прирост за 2020 г. средней стоимости квадратного метра на вторичном рынке на 16,2%) и падения реальных располагаемых доходов населения (за 2020 г. на 3,5%)⁴⁵ потенциально угроза ипотечной задолженности существует. Невысокий первоначальный взнос (15–20%) по

⁴⁵ Мониторинг экономической ситуации в России: тенденции и вызовы социально-экономического развития. 2021. № 3 (135). Февраль\ URL: http://www.iep.ru/files/text/crisis_monitoring/2021_03-135_Feb.pdf

льготным ипотечным кредитам создает риски и для банка, и для клиента. Если вследствие неблагоприятной экономической ситуации (под влиянием пандемии, политических факторов и др.) рынок недвижимости упадет на больший процент, чем процент первоначального взноса, то в случае неплатежеспособности заемщика реализация изъятой недвижимости не покроет задолженности перед банком. Аналогичная ситуация имела место в России после финансового кризиса 2008 г. на рынке валютной ипотеки, но его объемы были не столь велики.

Несмотря на реализацию антикризисных мер, переход финансирования жилищного строительства на новую модель, обеспечивающую полную государственную гарантию для граждан, вкладывающих свои деньги в жилье на стадии строительства, фактически состоялся. В декабре 2020 г. объем жилья, строящегося с использованием эскроу-счетов, превысил объем жилья, строящегося по старым правилам. Переход жилищного строительства на проектное финансирование позволил избежать проблемы обманутых дольщиков даже в самые тяжелые месяцы периода самоизоляции, когда строительство и продажи жилья во многих регионах России фактически остановились.

В итоге с начала реформы ни разу не зафиксировано проблемных ситуаций с использованием эскроу-счетов. Переход от прежней модели долевого строительства к проектному финансированию с использованием эскроу-счетов заключается в том, что покупатель депонирует средства на покупку квартиры на эскроу-счете, которые поступают в собственность застройщика после выполнения условий договора (завершения строительства), а на этапе строительства являются источником недорогого фондирования девелоперских проектов. Банки выступают в качестве посредников (эскроу-агентов), открывая счета покупателям и предоставляя застройщикам проектное финансирование за счет средств, аккумулированных на эскроу-счетах. В случае возникновения у застройщика проблем с завершением строительства покупатель всегда может рассчитывать на возврат депонированной суммы на эскроу-счете. Новая система покупки жилья ис-

ключает ситуацию, когда дольщик, оплатив застройщику полную стоимость квартиры, в случае замораживания строительства остается и без денег, и без квартиры.

В начале ноября прошлого года вступил в силу Федеральный закон от 09.11.2020 № 368-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации»⁴⁶. Данным законом был урегулирован важнейший вопрос налогообложения для застройщиков долевого строительства – возможность признания средств на эскроу-счетах целевым финансированием. Это позволит большинству застройщиков исключать из налоговой базы средства, поступившие на счета эскроу, оплачивая налог только за величину превышения средств, полученных от дольщика, над затратами по строительству объекта долевого строительства, переданного этому дольщику по акту.

Согласно статистике ЦБ РФ⁴⁷, по состоянию на 1 января 2021 г.:

- открыто более 303 тыс. эскроу-счетов в рамках долевого строительства жилья;

- объем денежных средств, размещенных на этих счетах дольщиками, превысил 1,19 трлн руб. – в 8,5 раз больше, чем по итогам 2019 г.;

- 126,7 млрд руб. с эскроу-счетов по завершенным проектам строительства в 64 субъектах Федерации уже раскрыты, т.е. перечислены застройщикам или направлены на погашение полученных ими кредитов на строительство объектов;

- общее количество действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составило 2 242 на сумму 2,72 трлн руб., что примерно на 200% больше, чем годом ранее.

Таким образом, новая схема проектного финансирования, на которую была официально переведена отрасль с 1 июля 2019 г., быстро распространяется. Несмотря на положительную динамику рынка и относительно высокое качество совокупного кредитного портфеля, в конце 2020 г. проявился и ряд нежелательных эффектов, в частности,

⁴⁶ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_367150/

⁴⁷ URL: <https://cbr.ru/analytics/finansirovanie-dolevogo-stroitelstva/2021-01-01/>.

рост стоимости жилья (за 9 месяцев 2020 г. – на 10,5%), что существенно выше инфляции. Ситуация осложняется и в связи с сокращением доходов населения. В результате в значительной степени теряется выгода для заемщиков от более низких ставок.

Во второй половине истекшего года участились сделки рефинансирования кредитов по схеме *top up*⁴⁸, когда при снижении процентной ставки имеет место рост суммы основного долга. В 2007 г. эта практика стала одной из причин ипотечного кризиса в США. В I квартале 2020 г. разница между величинами нового и старого кредита (*top up*) составляла 3,8%, к III кварталу она выросла до 5,6%.

Кроме того, банки стали чаще предоставлять кредиты с низким (менее 20%) первоначальным взносом: 35% от выдач в III квартале 2020 г. по сравнению с 28% во II квартале 2020 г. Причем в сегменте кредитования на покупку жилья на первичном рынке (льготы распространяются именно на эту часть) эта доля выросла еще больше – с 24 до 40%.

Намерения граждан сохранить свои накопления в условиях обесценения рубля, низких ставок по банковским вкладам и отсутствия определенности с дальнейшим течением кризиса привели к определенному вымыванию ликвидного предложения с рынка.

В 2021 году одним из ключевых факторов влияния на российский ипотечный рынок будет решение о завершении или продлении льготной ипотечной госпрограммы. Даже при продлении госпрограммы до конца 2021-го с сохранением ее текущих условий рынок не достигнет рекорда прошлого года. Причины – исчерпание спроса на ипотечные кредиты, снижение базы новых платежеспособных заемщиков в связи с сокращением реальных доходов населения, а также стабилизация объемов рефинансирования в условиях завершения цикла снижения ипотечных ставок. Также ограничивать спрос на жилье будет рост цен.

⁴⁸ Кредитный *top up* («пополнение») – кредит на погашение уже имеющегося займа. В отличие от классического рефинансирования предоставляется исключительно для уже существующих заемщиков и без заключения нового кредитного договора.

На динамику ипотечных ставок также может повлиять дальнейшее увеличение ключевой ставки Банком России, который в марте 2021-го объявил о повышении ставки на 0,25 п. п до 4,5% на фоне роста инфляционных рисков. В условиях ожидаемого дальнейшего ужесточения денежно-кредитной политики среднесрочном горизонте ряд банков рассматривают возможность предложения ипотечных продуктов по плавающим ставкам, доля которых сейчас на рынке невелика (менее 0,1%).

Необходимо закрепить в законе обязательное письменное информирование заемщиков о величине изменения ежемесячного платежа или срока погашения при максимальном изменении процентной ставки, которое существует в ряде стран. Понимание графика платежей, по которому будут производиться выплаты при наиболее неблагоприятном развитии ситуации, позволит заемщикам в полной мере оценить свои риски и принять взвешенное решение о выборе плавающей или фиксированной ставки. Заемщики будут взвешенно и на основе полной информации принимать решение об условиях получения кредитного продукта.

Быстрый рост объемов ипотечного кредитования в условиях экономической и социально-политической неустойчивости увеличивает риски кризиса на рынке жилья, а также повышает кредитные риски. Опыт многих стран показывает, что первоначальный эффект повышения доступности ипотечного финансирования за счет снижения уровня процентных ставок в конечном счете часто приводит к обратному эффекту: снижению ценовой доступности жилья. В связи с этим главной макроэкономической задачей, способствующей увеличению доступности жилья и развития ипотечного кредитования, должно стать обеспечение высокого и устойчивого роста реальных доходов населения, сопоставимого с ростом цен на жилье.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон "О банках и банковской деятельности" от 02.12.1990 N 395-1 «О банках и банковской деятельности» (в ред. Федерального закона от 3 февраля 1996г. №17-ФЗ). – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842/ (дата обращения: 21.10.2021).

2. Федеральный закон "О страховании вкладов в банках Российской Федерации" от 23.12.2003 (ред. от 03.12.2011) N 177-ФЗ / - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_45769/ (дата обращения: 21.09.2021).

3. Федеральный закон от 10 июля 2002г. №86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» (в ред. Федерального закона от 29 июля 2004г.). – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37570/ (дата обращения: 21.03.2021).

4. Федеральный закон Российской Федерации от 16.07.1998, №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости) (в ред. от 03.04.2020) // Справочно-правовая система (СПС) «Консультант Плюс»;

5. . Федеральный закон Российской Федерации от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (в ред. Федерального закона от 03.04.2020 №141-ФЗ) // Справочно-правовая система (СПС) «Консультант Плюс»;

6. . Федеральный закон от 25 декабря 2008г. № 288 - ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» 302 // Справочно-правовая система (СПС) «Консультант Плюс»;

7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. 188 – ФЗ (ред. от 25.05.2020.) // // Справочно-правовая система (СПС) «Консультант Плюс»;

8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) / - URL: <https://base.garant.ru/10164072/a9a754f9362cc6d913de8ff6886b8c4c/> (дата обращения: 12.09.2021).

9. Акулова, Т.А., Сравнительный анализ реализации основных моделей ипотечного кредитования в России / Т.А. Акулова // Финансы и кредит. – 2013. - № 11. - 212 с.

10. Аракелян Н.Ф., Караваева Ю.С. Состояние российской системы ипотечного кредитования// Вестник евразийской науки – 2018. - [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-rossiyskoj-sistemy-ipotechnogo-kreditovaniya> - (дата обращения 17.07.2021)

11. Варламова Т.П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: состояние и перспективы развития - [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossii-formirovanie-i-perspektivy-razvitiya> - (дата обращения 01.05.2021)

12. Вовченко Н.Г., Литвинова С.А. Применение моделей ипотечного кредитования и схем рефинансирования в России//Финансовые исследования – 2014 [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/primenenie-modeley-ipotechnogo-kreditovaniya-i-shem-refinansirovaniya-v-rossii> - (режим доступа 13.06.2021)

13. Долги американцев по кредитам установили новый рекорд // РБК. -14авг 2019. - URL: <https://www.rbc.ru/finances/14/08/2019/5d53cdc69a794712daa67cc2> (дата обращения: 29.04.2021).

14. Дударева, Е. М., Специфика ипотечного жилищного кредитования / Е.М. Дударева // Хоз. право. - 2019. - № 6. – 463.с

15. Жарковская, Е.П. Финансовый анализ деятельности коммерческого банка: Учебник / Е.П. Жарковская. - М.: Омега-Л, 2018. - 128 с.

16. Зубова Н.Г. Кулешова Т.В. Нововведения в банковском учете в связи с изменением законодательства // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. -2019. -№2 (58). – С. 273-280

17. Ипотека. – URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/>

18. Ипотечное кредитование в России [Электронный ресурс]. URL: / РБК. https://realty.rbc.ru/?utm_source=topline
19. Исаева П.Г., Эмирбекова С.Н. Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2019 [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sovremennogo-sostoyaniya-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossiyskoj-federatsii> - (дата обращения 13.07.2021)
20. Кашарский А.А. Значимость вкладов населения в пассивных операциях банков // NOVAINFO.RU – 2016. -№56 (Т.2). - С 316-321
21. Курбатов, А. Я. Банковское право России: учебник для академического бакалавриата / А. Я. Курбатов. - 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2019. - 394 с.
22. Косркн, П.Н., Ипотечное кредитование в Росс / П.Н. Косркн, А. Н. Кузьмнов – М.: МАКСПресс, 2018. – 212 с
23. Литвинова, С. А ., Ипотечное кредитование: Учеб. пособие для вузов/ С. А . Литвинова, Ипотечное кредитование .: Директ-Медиа. – 2017.- 182 с.
24. Любовцева Е.Г., Савдерова А.Ф. Перспективные направления развития кредитования населения// Вестник евразийской науки – 2018 [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/perspektivnyye-napravleniya-razvitiya-kreditovaniya-naseleniya> - (дата обращения 23.05.2021)
25. Наточеева Н.Н. Никлаус А.С. Финансовое обеспечение коммерческих банков: российский и мировой опыт / Сборник научных статей./ Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова. – М.: Издательство "Аудитор", 2017. – С. 191-203
26. Новые модели банковской деятельности в современной экономике: монография / коллектив авторов; под ред. О.И. Лаврушина. - М.: КНОРУС, 2015. - 168 с.
27. Обзор банковского сектора Российской Федерации. Аналитические показатели. – URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/review/

28. Основные показатели ипотечного кредитования в России в цифрах. Русипотека. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. - URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (дата обращения: 29.04.2021).

29. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Банк России. – URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 29.05.2021).

30. Поморина М.А. Финансовое управление в коммерческом банке: учебное пособие / М. А. Поморина. – Москва.: Кнорус, 2017. - 375 с.

31. Ровенский Ю.А. Деньги, кредит, банки: учебник / под редакцией Ю. А. Ровенского, Г. А. Бунич. – М.: Проспект, 2017. - 318 с.

32. Рябинина Е.В. Развитие рынка ипотечного кредитования в России// Экономика и бизнес: теория и практика. – 2019 - [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii-1> - (дата обращения 13.06.2021)

33. Сочеева В.Е. Анализ рынка ипотечного кредитования на примере ПАО «Сбербанк»// Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2019- [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL:<https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-na-primere-pao-sberbank> – (дата обращения 17.09.2021 г.)

34. Тепман Л.Н., Доронин Г.В. Ипотечный кредит: функции, использование в качестве инструмента преодоления кризисных ситуаций в экономике - 2015 // [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossii-formirovanie-i-perspektivy-razvitiya> - (дата обращения 23.06.2021)

35. Тычкова Т.Ю. Современные тенденции развития науки и технологий// Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. В 5-ти частях. / Под общей редакцией Ж.А. Шаповал. - Том. Часть II. - Белгород: «Агентство перспективных научных исследований», 2017. – 192с.

36. Флигинских Т.Н. Основные тенденции развития банковских кредитных продуктов для физических лиц // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки – 2018 [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnyye-tendentsii-razvitiya-bankovskih-kreditnyh-produktov-dlya-fizicheskikh-lits> - (дата обращения 19.06.2021)

37. Цветова Г.В., Матвишин М.С. Параметры доступности услуг ипотечного жилищного кредитования // Власть и управление на Востоке России. – 2019. [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/parametry-dostupnosti-uslug-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya>) – (дата обращения 13.05.2021 г.)

38. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <http://www.cbr.ru/> - (дата обращения 13.11.2021)

39. Официальный сайт финансового портала [Электронный ресурс]- Режим доступа: <http://www.banki.ru/>

40. Отчет о развитии банковского сектора в 2020 году и банковского надзора в 2020 году \ [Электронный ресурс].- Режим доступа: URL: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения 01.05.2021).

41. Официальный сайт Портал банковского аналитика <https://analizbankov.ru/bank.php?BankId=mvs-bank-2407&BankMenu=nadezhnost>

42. 43.Путин решил распространить льготную ипотеку на более дорогое жилье // [Электронный ресурс].- Режим доступа: URL: <https://www.rbc.ru/society/23/06/2020/5ef213569a79475ac2300091> - (дата обращения 20.06.2021)

44. Россияне теряют ипотечный аппетит // [Электронный ресурс].- Режим доступа: URL: <https://www.cian.ru/stati-rossijane-terjajut-ipotechnyj-appetit-302508/> - (дата обращения 13.06.2021)

45. Построение целевых прогнозных показателей развития жилищной сферы // [Электронный ресурс].- Режим доступа: URL: http://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_i_zhilishchnye_balansy.pdf - (дата обращения 29.05.2021)

46. Развитие ипотеки в разных странах // [Электронный ресурс]. - Режим доступа: URL: http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/istoriya_ipoteki_v_mire/ - (дата обращения 13.06.2021)

47. Прогноз банковского сектора на 2020 год. Весеннее обострение\\ - текст электронный// URL: https://asros.ru/upload/iblock/b1b/Prognoz-bankovskogo-sektora-na-2020-god_EkspertRa.pdf - (дата обращения 11.04.2021 г.)

48. Ассоциация банков России: - официальный сайт - [Электронный ресурс]. - URL: <https://asros.ru/about/> - (дата обращения 20.04.2021 г.) - текст электронный

49. «Банковское обозрение» деловой журнал - официальный сайт - [Электронный ресурс]. - URL: <https://bosfera.ru/about> - (дата обращения 12.02.2021 г.) - текст электронный

50. Рейтинговое агентство «Эксперт РА: рейтинги, исследования, обзоры»: официальный сайт - [Электронный ресурс]. - URL: https://www.raexpert.ru/researches/banks/bank_sector_forecast_2020 - (дата обращения 12.07.2021 г.) - текст электронный

51. Информационный портал Банки.ру: официальный сайт - [Электронный ресурс]. - URL: <https://www.banki.ru>. - (дата обращения 19.08.2021 г.) - текст электронный

52. Портал банковского аналитика: Официальный сайт - [Электронный ресурс]. URL: <https://analizbankov.ru/bank.php?BankId=mvs-bank-2407&BankMenu=nadezhnost> - (дата обращения 23.04.2021 г.) - текст электронный

53. ПАО Сбербанк: официальный сайт [Электронный ресурс]. URL: <http://www.sberbank.ru/> - (дата обращения 26.04.2021 г.) - текст электронный

Итоги 2020-го и прогноз на 2021 год на рынке ипотеки: постковидная диета. 54. Рейтинговое агентство «Эксперт РА: рейтинги, исследования, обзоры»: официальный сайт - [Электронный ресурс]. - URL: https://www.raexpert.ru/researches/banks/bank_sector_forecast_2020 - (дата обращения 12.02.2021 г.) - текст электронный

55.Банкиформсервис [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://bankinform.ru/> (дата обращения: 23.08.2021).

56.Русипотека [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru> (дата обращения: 23.08.2021).

57.Топ-20 ипотечных банков: итоги 2020 года \\ https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/000/Ipotechnye_banki.pdf

58.<https://novayagazeta.ru/articles/2021/05/31/gosudarstvo-vseobshchego-kreditovaniia>

59.Мониторинг экономической ситуации в России: тенденции и вызовы социально-экономического развития. 2021. № 3 (135). Февраль\\ URL: http://www.iep.ru/files/text/crisis_monitoring/2021_03-135_Feb.pdf

СУЛЕЙМАНОВА А.М.

ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ НАСЕЛЕНИЮ:
ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ
РАЗВИТИЯ

МОНОГРАФИЯ

Формат 60x84 1/16. Бумага офсет 1. Печать ризографная. Гарнитура Таймс.
Усл.п.л. 4,6. Заказ № 096-21. Тир. 300 экз. Отпеч. в тип. ИП Тагиева Р.Х.
г.Махачкала, ул. Батырая, 149. Тел.: 8 928 048 10 45

“ФОРМАТ”