

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра экономики и финансов

Заведующий кафедрой
канд.экон.наук, доцент
К.А. Захарова

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
магистерская диссертация

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

38.04.01 Экономика

Магистерская программа «Финансовая экономика (финансомика)»

Выполнил работу
обучающийся 3 курса
заочной формы обучения

Тоболова Ольга Олеговна

Научный руководитель
д-р экон.наук,
доцент

Мирошниченко Ольга Сергеевна

Рецензент
Директор Дирекции
корпоративного бизнеса ПАО
Запсибкомбанк группа ВТБ

Седых Оксана Владимировна

Тюмень
2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	7
1.1. ЗАРОЖДЕНИЕ ИНСТИТУТА ИПОТЕКИ И ЕГО РАЗВИТИЕ В РОССИИ.....	7
1.2. БАНКОВСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: ПОНЯТИЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ, РОЛЬ В ЭКОНОМИКЕ...	13
1.3. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛЬЯ.....	19
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....	23
2.1. АНАЛИЗ БАНКОВСКОГО ПОРТФЕЛЯ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ.....	23
2.2. ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ПРОГРАММЫ ПОДДЕРЖКИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	43
ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....	56
3.1. ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	56
3.2. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	68
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	71
СПИСОК ИЛЛЮСТРАТИВНОГО МАТЕРИАЛА.....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ ПОДДЕРЖКИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	82

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы заключается в том, что ипотечное жилищное кредитование играет значимую роль в современной рыночной экономике. Ипотечное жилищное кредитование тесно связано с решением социальных задач, как показывает мировой опыт. И прежде всего оно связано с обеспечением граждан страны современным и качественным жильем.

В современных условиях ипотечное жилищное кредитование играет очень важную роль, так как является возможностью решения жилищной проблемы. Кроме того, ипотечное жилищное кредитование оказывает влияние на повышение эффективности и стабильности функционирования банковской системы России, это связано с тем что ипотека - это инструмент, усиливающий обеспеченность кредита. Данный аспект особенно важен для экономики России – страны, для которой характерны неопределенность и высокая степень риска.

Целью выпускной квалификационной работы является обобщение теоретических положений и оценка современного состояния банковского ипотечного жилищного кредитования в России.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- 1) выявить этапы развития института ипотеки в России;
- 2) изучить понятие, экономическое содержание и роль ипотечного жилищного кредитования в экономике;
- 3) охарактеризовать зарубежный опыт ипотечного кредитования жилья;
- 4) оценить текущее состояние ипотечного жилищного кредитования в России;
- 5) изучить действующие государственные программы поддержки ипотечного жилищного кредитования;
- 6) выявить проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России и предложить возможные пути их решения;

7) определить перспективы развития ипотечного жилищного кредитования России.

Предметом работы являются отношения, возникающие в процессе банковского ипотечного жилищного кредитования в России.

Объект выпускной квалификационной работы - банковское ипотечное жилищное кредитование в России.

Вопросами ипотечного жилищного кредитования задавались многие отечественные специалисты, такие как: Г. Н. Белоглазова, В. А. Горемыкин, В. А. Каменецкий, М. П. Логинов, И. В. Павлова, И. А. Разумова, Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева, Л. В. Донцова, С. М. Печатникова и др.

Методологической основой исследования послужили методы эмпирического исследования (наблюдение, сравнение, измерение), методы теоретического исследования (анализ, синтез, обобщение), а также графический инструментарий.

Для успешной подготовки и защиты выпускной квалификационной работы использовались приемы абстрактного мышления, анализа, синтеза, а также средства и методы саморазвития, самореализации, использования творческого потенциала. Формулирование выводов и разработка рекомендаций по результатам проведенного исследования осуществлялись с учетом возможных действий в нестандартных ситуациях, необходимости нести социальную и этическую ответственность за принятые решения.

Научная новизна выпускной квалификационной работы заключается в следующем:

1). На основании результатов анализа ипотечного жилищного кредитования 2010-2020 гг. было установлено, что основными тенденциями его развития являются: увеличение объёма и количества предоставленных ИЖК в рублях и сокращение в иностранной валюте; увеличение доли объёма предоставленных ИЖК в ВВП; сокращение количества кредитных организаций, предоставляющих ИЖК; увеличение задолженности по ИЖК в рублях, в т.ч. просроченной и сокращение задолженности по ИЖК в

иностранной валюте, в т.ч. просроченной; увеличение средневзвешенного срока кредитования по ИЖК в рублях, и сокращение данного показателя в иностранной валюте; снижение средневзвешенной ставки по ИЖК.

2). На основании обобщения теоретических положений о государственных программах поддержки ипотечного жилищного кредитования, разработана и представлена в табличной форме сравнительная характеристика условий программ.

Практическая значимость выпускной квалификационной работы заключается в возможности применения выводов, сделанных автором, в деятельности российских банков.

Информационно-эмпирическую базу исследования составляют нормативные документы, научные труды российских авторов по ипотечному кредитованию, таких как, Галяева Л. Е., Ефимова Н. А., Ибрагимова Г. М., Логинов М. П., статистические данные АО «ДОМ.РФ», Центрального банка Российской Федерации, информационно-аналитического портала «Русипотека» и Федеральной службы государственной статистики.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка, списка иллюстративного материала и приложения.

Первая глава посвящена изучению истории развития ипотечного кредитования, рассмотрению теоретических основ банковского ипотечного жилищного кредитования и изучению зарубежного опыта ипотечного кредитования жилья.

Во второй главе проводится анализ развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, изучаются действующие государственные программы поддержки ипотечного жилищного кредитования.

В третьей главе рассматриваются проблемы развития ипотечного жилищного кредитования и предлагаются возможные пути их решения, а

также определяются перспективы развития ипотечного жилищного кредитования.

В заключении сформулированы общие выводы по проделанной работе.

Общий объем работы составляет 84 страницы. Выпускная квалификационная работа содержит 19 таблиц и 16 иллюстраций. Библиографический список включает 69 источников.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. ЗАРОЖДЕНИЕ ИНСТИТУТА ИПОТЕКИ И ЕГО РАЗВИТИЕ В РОССИИ

Российскую ипотеку связывают с современностью, но не многие знают, что ее история началась более 250 лет назад. За этот срок ипотека претерпела большие изменения: свой след на отечественной системе кредитования оставила каждая историческая эпоха.

Началом истории ипотеки в России можно считать 1754 год – в этом году по инициативе графа Петра Ивановича Шувалова появились дворянские банки - первые государственные кредитные учреждения [Симакова, с. 139]. Они были созданы для «уменьшения во всем государстве процентных денег», как метод борьбы против ростовщичества, а также чтобы создать «щадящие» условия кредитования для дворян-землевладельцев.

Государственный Банк для Дворянства стал первым таким банком. В 1786 году он был преобразован в Государственный Заемный Банк (просуществовал до конца 50-х годов XIX века). В этом же году образована первая организация, которая предназначена для страхования передаваемых в залог каменных домов. Эта организация называлась Страховая экспедиция. В 1797 году был создан Вспомогательный для Дворянства Банк, он был присоединен к Государственному Заемному Банку в 1802 году.

Все банки в ту пору по характеру деятельности были в основном учреждения ипотечного кредита, и казенными по форме собственности. Ссуды выдавались под залог помещичьих имений с учетом всех крепостных душ и их семей. Дворянину можно было выбрать срок самому: 15, 28 лет и 33 года. Минимум суммы был определен на уровне 1500 руб. серебром [Заборовская, с. 387].

Для того чтобы получить заем владельцу имения необходимо было обратиться с заявлением на получение ссуды в Государственный Заемный Банк, далее стоимость закладываемого хозяйства оценивала специальная

комиссия. Выдавался заем «всегда круглыми числами по десяткам рублей во избежание раздробительных расчетов».

Крупные провинциальные помещики и представители петербургской придворной знати были основными клиентами банков. Часто займы выдавались им без залога, по «заручательству его императорского Величества». Из-за этого накапливались большие долги перед банком. К 1859 году в Государственном Заемном Банке совокупная задолженность помещиков достигла 425 млн. руб. и более 7 млн. крестьян было заложено [Галяева, с. 50].

Императору Александру II удалось защитить казну от банкротства Указом от 1 сентября 1859 года. Согласно данному указу была прекращена выдача займов под залог недвижимости. Это привело к тому, что на ипотечном кредитовании была поставлена точка.

В начале 60-х был создан Государственный банк России. Его миссия - восстановление торгово-промышленного оборота, прежде всего для оживления операций по краткосрочным ссудам и учету векселей. Новая система создавалась довольно рассудительно, придерживаясь правила ликвидности банков: сбалансированность пассивов и активов по срокам. Таким образом банк не имел права выдавать долгосрочные ссуды, однако потребность в них была.

Отмена крепостного права в 1861 году стала толчком для воскрешения ипотеки. Крестьяне, освобожденные от крепостной зависимости, нуждались в ссудах для покупки земли, поэтому государству пришлось отменить табу на долгосрочное кредитование. После этого более 20 млн. крестьян получили займы в размере 80% от стоимости надела. Денежные средства выдавались под 6% годовых и на 49 лет [Grandars.ru].

Стали создаваться кредитные учреждения для того чтобы обслуживать такой большой ипотечный рынок. Все они были разных форм собственности: взаимные и сословные, государственные и акционерные. В результате в России сформировалась новая система ипотечного кредитования.

Первыми, кто стал предоставлять долгосрочные кредиты, стали городские кредитные общества. Они создавались при поддержке городских дум, которые выдавали им кредит из городских капиталов «для первоначального обзаведения». В 1861 году в Санкт-Петербурге было создано первое городское кредитное общество.

Городские кредитные общества, согласно Уставу, имели право:

- выдавать ссуды под залог недвижимого имущества только членам кредитного общества (члены кредитного общества отвечали по своим обязательствам, то есть по выпущенным облигациям в пределах стоимости заложенного имущества);
- эмитировать долговые обязательства в виде купонных облигаций;
- принимать закладное свидетельство от заемщика в обеспечение кредита, т.е. выполнять функции залогодержателя;
- в случае нарушения заемщиком ссудного договора, реализовать заложенное имущество посредством продажи на открытом аукционе и провести все необходимые действия, связанные с этим [Заборовская, с. 388].

Для того чтобы получить заем заемщику необходимо было подать заявку в кредитное учреждение с просьбой выдать ссуду под залог недвижимого имущества. Кредитное общество рассматривало эту заявку. Сперва выполнялась оценка объекта, затем принималось решение выдавать ссуду или нет, и если решение положительное, то какую сумму. Обычно, максимальный размер ссуды был на 40-50% ниже стоимости залога. Если заемщика всё устраивало, то кредитное общество готовило документы для оформления ссудного договора и закладной. Далее заемщик получал кредит в виде купонных облигаций, которые потом продавал на вторичном рынке.

Для того, чтобы у заемщика была возможность погашать долг и платить кредитному обществу ссудный процент, заложенное имущество оставалось во владении заемщика, он продолжал его использовать. Закладная на имущество возвращалась заемщику после погашения долга.

С первого дня существования Санкт-Петербургского кредитного общества до 1 марта 1911 года им было выдано 332 млн руб., а принято в залог 9462 имущества. Большая часть заемщиков расходовали заем на строительство производственных зданий или жилых домов. Это повлияло на благоустройство города. За 49 лет существования Санкт-Петербургского кредитного общества, его доходы достигли 49,1 млн руб., а чистая прибыль составила 25,5 млн руб.

После было открыто похожее кредитное общество в Москве. За время существования Московского городского кредитного общества было выдано 662,6 млн руб. – это 35035 ссуд. Сначала ссуды выдавались 5%-ными облигациями (всего выпущено на 350,7 млн руб.), а с 1 сентября 1895 года - 4,5%-ными облигациями (всего было выпущено на 311,9 млн руб.). Доходы Московского городского кредитного общества достигли 34,8 млн руб., а чистая прибыль – 12,3 млн руб. Это также повлияло на благоустройство города. С помощью кредитов Москва быстро строилась: с 1876 по 1911 гг. было построено 25002 единиц нежилой недвижимости и 16147 жилых домов, а к делу привлечено около 1000 архитекторов.

Кредитные общества стали появляться и в других городах Российской империи по примеру Москвы и Санкт-Петербурга, и к началу XX века их насчитывалось 32. Но через некоторое время у кредитных обществ появились конкуренты – земельные банки.

В 1864 году в России появились первые акционерные коммерческие банки, в 1872 году – первые акционерные земельные банки. Земельные банки при выдаче кредита оформляли ценные бумаги - закладные листы. Закладные листы ценились на бирже [Лукьяшко, с. 16].

К началу XX века в системе российского ипотечного кредитования акционерные земельные банки лидировали. Они выдавали треть всех выданных ипотечных ссуд и принимали треть от всех заложенных земель. К 1915 году они успели выдать в объеме 5,5 млрд руб. ипотечных ссуд. Таким

образом ипотечное кредитование помогло создать условия для развития земельного рынка.

В 1882 году был открыт Крестьянский поземельный банк, который находился под управлением Министерства финансов России. Данный банк выдавал строго целевые ссуды на покупку земли. С 1895 года Крестьянский поземельный банк покупал на свой капитал земли, после чего реализовывал их крестьянам. С конца XIX – начала XX веков через Крестьянский поземельный банк было совершено 80% покупок земли.

В конце XIX – начале XX веков оказал влияние на развитие ипотечного кредитования в России П. А. Столыпин, введя частную собственность на землю для крестьян. Благодаря Столыпинской реформе кредитные отношения в сельском хозяйстве популяризировались по всей России.

В 1885 году был создан Государственный дворянский земельный банк «для поддержания землевладения потомственных дворян». Ссуды здесь выдавались с помощью закладных листов.

К концу XIX века в России сложилась надежная система ипотечного кредитования. В нее входили:

- Земский банк Херсонской губернии (1864 г.);
- Общество взаимного поземельного кредита (основано в 1868 г., преобразовано в Особый отдел Дворянского земельного банка в 1891 г.);
- 10 акционерных земельных банков (1871-1872 гг.);
- Государственные земельные банки: Крестьянский банк (1882 г.) и Дворянский (1885 г.);
- Дворянский земельный банк Тифлисской губернии (1875 г.);
- 36 городских общественных банков, находившихся в ведении городских властей;
- Дворянский Михайловский банк Кутаисской губернии (1876 г.);
- Местные ипотечные учреждения на окраинах России [РИА новости: Недвижимость].

На 1 января 1885 года всеми кредитными учреждениями было выдано 537,8 млн руб. – это 21,7 тыс. ед. ссуд и принято в залог 42,8% земли, которая находилась в частной собственности. Рост рынка ипотечного кредитования продолжается, клиентами кредитных обществ являются две трети частных землевладельцев.

К началу 1915 года было выдано 3,322 млрд руб. – это 508 тыс. ед. ссуд и принято в залог 56% земли, находившейся в частной собственности. Земельные банки больше остальных кредитных организаций принимали в залог земель и выдавали ссуд, в 1915 году они выдали 90% ссуд.

К 1917 году в России уже существовали 21 земельный банк, Государственный Крестьянский Поземельный Банк, Дворянский Банк, Особый Отдел Государственного Дворянского Банка и 18 частных банков.

Но Октябрьская революция прервала бурное развитие ипотечного кредитования в России, так как после революции частная собственность была под запретом. Банки были закрыты в результате национализации. Точку в развитии ипотечного кредитования в России поставил Декрет Совета Народных Комиссаров от 17 мая 1919 года «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ». Таким образом, про ипотеку пришлось забыть более чем на 70 лет.

В 1990-х годах произошло воскрешение ипотечного кредитования в России. В 1998 году ипотека укрепилась законодательно Федеральным законом №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

С 2005 года ипотечное кредитование в России активно развивается. За 2005 год было выдано ипотечных кредитов на сумму 30 млрд руб. Ипотеку выдавали более 200 банков [Сотников, с. 84].

В 2008-2010 гг. был экономический кризис и банки стали ужесточать свои требования к заемщикам. Банки убрали из линеек программы кредитования без первоначального взноса, повысили ставки и сделали более жесткие требования по страхованию залога. К 2011 году ипотечное кредитование в России подошло к очередному этапу своего развития.

Таким образом, ипотечное кредитование в России преодолело сложный путь: бурное развитие периодически сменялось запретами. Исходя из вышесказанного, можно выделить несколько этапов:

1. 1754 - 1859 гг. – становление и развитие;
2. 1859 - 1861 гг. – прекращение долгосрочного кредитования после указа императора Александра II;
3. 1861 - 1917 гг. - бурное развитие, в ходе которого в России сложилась разветвленная кредитная система;
4. 1917 – 1990 гг. – Октябрьская революция и запрет на частную собственность;
5. 1990 г. – по настоящее время – возрождение ипотеки и развитие ее правового института.

1.2. БАНКОВСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ:

ПОНЯТИЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ, РОЛЬ В ЭКОНОМИКЕ

Обязательным условием нормального функционирования экономики любой страны является широкое применение кредитования. Но без обеспечения интересов кредитора кредитование невозможно. Лучше всего интересы кредитора могут быть защищены, как дала понять история развития кредитования, с помощью использования залога недвижимости, потому что:

- стоимость недвижимости со временем растет;
- риск гибели или внезапного исчезновения недвижимости очень мал;
- сильным стимулом, мотивирующим заемщика платить своевременно, является риск потери недвижимости и её высокая стоимость [Чередникова, с. 94].

Ипотечное жилищное кредитование стало тем самым инструментом защиты интересов кредиторов. На данный момент существует большое количество разных мнений по поводу определения понятий «ипотечное жилищное кредитование» и «ипотечный жилищный кредит». Точки зрения разных экономистов к определению понятия «ипотечный жилищный кредит» представлены в таблице 1.1.

Определение понятия «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
Ипотечный кредит – это кредит, обеспеченный залогом недвижимого имущества	Г. Н. Белоглазова
Ипотечный кредит – это долгосрочная ссуда под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, сооружений	Б. А. Райзберг, 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

Источник: [составлено автором на основе Белоглазова, Логинов, Райзберг, Лозовский, Стародубцева, Павлова]

Также точки зрения разных экономистов к определению понятия «ипотечное жилищное кредитование» представлены в таблице 1.2.

Определение понятия «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

Продолжение таблицы 1.2

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
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

Источник: [составлено автором на основе Горемыкин, Разумова, Каменецкий, Донцова, Печатникова]

Проанализировав различные точки зрения на определение понятий, можно сделать вывод, что ипотечный жилищный кредит необходимо понимать, как экономические отношения по поводу движения ссуженной стоимости, которая выполняет базовые (перераспределительная) и специфические (рефинансирования, координационная, социальная, инвестиционная) функции, которые в свою очередь направлены на решение жилищных проблем населения. Ипотечное жилищное кредитование следует рассматривать как процесс, который исполняет сущностную основу ипотечного жилищного кредита, он направлен на сохранение ссуды и в целях её своевременного и полного возврата с помощью своих принципов (срочности, платности, целевого назначения, обеспеченности и т.д.).

Федеральный закон №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» трактует понятие ипотечный кредит как кредит или заем, предоставленный банком юридическому или физическому лицу на срок 3 года и более для приобретения недвижимости под ее залог в качестве обеспечения обязательства [Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ].

Можно выделить следующие особенности ипотечного кредитования:

- долгосрочный характер;
- ипотекой признается залог имущества;
- может быть заложено только то имущество, которое принадлежит собственнику на праве собственности или на праве хозяйственного ведения;
- во время действия ипотеки заложенное имущество остается у должника;
- залоговое право является законодательной базой, на его основе оформляется договор ипотеки и в случае если имущество перешло к кредитору, то осуществляется его распродажа;
- развитие ипотечного кредитования предполагает наличие рынка недвижимости и развитого института ее оценки [Савинова, с. 82].

Необходимо отметить принципы ипотечного кредитования:

- специальность – представляет собой возможность применения ипотеки только для определенных объектов недвижимости;
- старшинство – означает, что залогодержатель имеет преимущество перед другими субъектами;
- неприменимость погасительной давности к занесенным в ипотечную книгу правам;
- публичность – открытый доступ каждого заинтересованного субъекта к информации в ипотечной книге;
- достоверность – означает, что в отношении данного объекта недвижимости нет иных прав и правовых ограничений, кроме тех, что обозначены в записях в публичных ипотечных книгах;
- бесповоротность – прекратиться ипотека может только в случаях, предусмотренных законом или договором [Чуканов, с. 204].

Федеральный закон №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» определил следующие объекты ипотечного кредитования:

- 1) недвижимое имущество граждан, а именно квартиры, дома и части жилых квартир и домов, гаражи, дачи, садовые дома и другие строения потребительского назначения;

2) земельные участки (исключением являются земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и не предназначены для жилищного строительства);

3) предприятия различных форм хозяйствования и собственности, а также недвижимое имущество, которое им принадлежит и используется в предпринимательской деятельности [Федеральный закон от 16 июля 1998 года №102-ФЗ].

Участниками процесса ипотечного кредитования являются залогодатель и залогодержатель. Залогодатель – это физическое или юридическое лицо, которое предоставило недвижимое имущество в залог для обеспечения кредита. Залогодержатель – это юридическое лицо, которое выдает кредиты под залог недвижимого имущества.

Объект залога - это недвижимое имущество, которое является обеспечением обязательств заемщика. Объект кредитования – это конкретная цель, на которую предоставляется кредит. Можно по-разному сочетать объект залога и объекта кредитования. Например, ссуда на строительство жилого дома под залог земельного участка.

Правовые основы ипотечного кредитования в России:

- Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98 №102-ФЗ;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 №135-ФЗ.

Можно выделить следующие преимущества ипотечного жилищного кредитования для банков:

- ипотечное жилищное кредитование обеспечивает банку стабильный поток клиентов;
- при выдаче кредитов риск сведен к минимуму, потому что эти кредиты обеспеченные;
- на вторичном рынке активно могут обращаться закладные, и, продав закладную, банк может диверсифицировать свои риски.

Недостатки ипотечного жилищного кредитования для банков заключаются в следующем:

- отвлечение денежных средств на долгий срок;
- сложно прогнозировать динамику процентных ставок на длительный срок, что является угрозой предстоящей прибыли банка [Моисеев, с. 42].

Кредитный договор – это основной документ, определяющий взаимоотношения кредитора и заемщика. Кредитный договор определяет размеры и срок кредита, ставку, а также условия и периодичность ее изменения, определяет цель получения кредита, порядок выдачи и его погашения, условия страхования, санкции за нецелевое использование и просрочку платежей, размер и порядок уплаты штрафов, неустоек, порядок расторжения договора и дополнительные условия. Особенностью ипотечного договора является то, что в нём также прописана информация о форме, размере и порядке залогового обеспечения.

Закладные листы - это залоговые обязательства банка долгосрочного характера, которые обеспечены ипотечными кредитами. Закладные листы продаются банками на вторичном рынке другим кредитным институтам. Инвестиции в закладные листы являются надежным вложением средств, потому что инвестор застрахован от риска ипотекой. Таким образом, реализовывая закладные листы, на полученные средства банки могут предоставить новые кредиты [Савинова, с. 35].

Ипотечное жилищное кредитование – важная составляющая рыночной экономики. Мировой опыт доказывает, что ипотечное жилищное кредитование помогало оздоровлению банковской системы, восстановлению промышленности, преодолению безработицы, ускорению проведения экономических реформ во многих странах, а также выходу из кризиса Канады и Германии в 40-50-е годы, США в 30-е годы, Аргентины и Чили в 70-80-е годы [Чинаев, с. 81].

В развитии банковской системы страны ипотечное жилищное кредитование играет не последнюю роль. Банк, действующий в рамках

системы ипотечного кредитования, считается довольно рентабельным и устойчивым субъектом экономических отношений. Следовательно, чем больше в банковской системе таких субъектов, тем она эффективнее и стабильнее.

Ипотечное жилищное кредитование имеет значение для социального развития общества. Так как ипотека способствует обеспечению населения частной жилой собственностью, она выступает фактором формирования среднего класса.

Таким образом, можно сделать вывод, что ипотечное жилищное кредитование играет важную роль в развитии экономики страны, способствует развитию банковской системы, социально-бытовой инфраструктуры, что улучшает качество жизни населения.

1.3. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛЬЯ

Ипотечное кредитование хорошо известно в иностранной практике. Это многогранная, сложная система, которая помогает людям с ограниченными финансовыми возможностями удовлетворить потребность в жилье.

Известно, что развитые страны в качестве инструмента в преодолении экономических кризисов применяли свои программы ипотечного жилищного кредитования. Результаты Второй мировой войны в Европе (1939-1945 гг.), Великой депрессии 1930-х годов в США привели к тому, что правительства многих стран поняли насколько важно решение жилищных проблем населения в качестве стимулирующего воздействия, которое влечет за собой экономическое воскрешение страны. Основной задачей государства являлось формирование рынка ипотечного кредитования [Бектаубаева, с. 256].

То, насколько масштабно государство участвует в развитии системы ипотечного кредитования каждой страны, зависит от того насколько зрелая ипотечная модель, которая используется и от подхода, который применен к ее построению. В США, например, на этапе становления современной системы ипотечного кредитования (1930-1970 гг.) государство формировало не только законодательную базу, но и создавало специальные институты вторичного

ипотечного рынка, которые способствовали эффективному функционированию системы ипотечного кредитования страны и достижению стратегических целей экономического развития государства [Хусиханов, с. 165].

Благодаря эффективному применению механизмов ипотечного кредитования в виде инструментов макроэкономической политики, сегодня в США почти 18% ВВП формируется за счет развития рынка недвижимости, строительства, перепродажи средств, используемых для строительства, продажи жилья, развития и продажи различных залогов [Новакова, с. 6].

Численность персонала, который обслуживает рынок недвижимости, достигает около 6,9 млн человек (5,3% от работающего населения страны). В основном эти функции в США выполняют государственные организации или организации, которые имеют поддержку федерального правительства [Корнев, с. 96]. Основными учреждениями в США, осуществляющими ипотечное кредитование, являются коммерческие банки, ссудо-сберегательные ассоциации, кредитные союзы и взаимосберегающие банки, которые формируют свои депозиты временно свободных средств населения.

Обслуживают рынок жилья в США два вида кредита: ипотечные кредит и строительный заем. Рассмотрим схему финансирования жилья с помощью строительного займа. Строительная фирма берет строительный заем, выполняет на эти деньги строительные и проектные работы. Далее гражданин для покупки дома получает в кредитном учреждении ипотечный кредит. Ипотечный кредит оформляется договором и закладной. Если заемщик не выполняет условия договора, то право собственности на недвижимость переходит к кредитору. При условии полной оплаты долга в течение 6-24 месяцев заемщик сохраняет право выкупа имущества [Долматович, с. 442].

В Германии довольно хорошо отрегулирована система социальной поддержки заемщиков. Ещё в средние века в Германии ипотечное кредитование существовало как система государственного масштаба. В то

время земля представляла собой самый надежный залог, так как не могла ни пропасть, ни быть уничтоженной во время войны.

Граждане, сделавшие вклад в строительные сберегательные кассы Германии, получают премии в размере до 10% к накопленной сумме. Государство поощряет ипотечных заемщиков и использует прямые денежные дотации, например, погашение части ипотеки при рождении ребенка, и непрямые методы помощи заемщику (налоговые льготы), а также форма помощи от государства зависит от состава семьи заемщика, его имущественного состояния и т.д. [Фролова, с. 73].

В некоторых других странах целевыми государственными и муниципальными программами определяются субсидии для различных категорий граждан. Активность частных корпораций характерна для Великобритании, Германии и Франции в качестве посредников на рынке ипотечных облигаций.

В США государственное регулирование ипотечного рынка направлено на развитие ипотечных бумаг и поддержку организаций, которые обеспечивают инфраструктуру рынка ипотечных бумаг. А в Европе оно в основном направлено на поддержку кредитующих организаций (предоставление льготных кредитов, налоговых льгот) [Романова, с. 53].

Система строительных обществ успешно функционирует в Великобритании. Схема их работы схожа с деятельностью немецких, но для того, чтобы получить ипотечный кредит не обязательно быть вкладчиком этого строительного общества. Строительные общества были широко распространены в Великобритании 70 лет, затем в 1945 году они были преобразованы в розничные банки, которые специализируются на ипотечном жилищном кредитовании [Меркулов, с. 90].

Таким образом, практика ипотечного кредитования зарубежных и отечественных кредитных организаций, ее законодательное регулирование привлекают внимание многих экономистов. Сравнительный анализ

зарубежного и российского опыта ипотечного кредитования – это ключ к разработке основ концепции залогового кредитования в России.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

2.1. АНАЛИЗ БАНКОВСКОГО ПОРТФЕЛЯ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ

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 значительного ущерба личному семейному бюджету.

Говоря о становлении ипотечного кредитования в России, точкой отсчета можно считать создание правительством Российской Федерации в 1997 году Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Целями деятельности агентства являлись рефинансирование ипотечных кредитов и работа на рынке ценных бумаг. Была разработана и внедрена двухуровневая система рефинансирования жилищных кредитов. Согласно данной системе, АИЖК выкупает у кредиторов закладные по выданным кредитам, а затем под эти закладные выпускает облигации и ипотечные ценные бумаги для того, чтобы снова предоставить деньги первичным кредиторам для выдачи новых кредитов [АИЖК]. Также агентство разрабатывает условия кредитной программы (процентная ставка, ограничения по сроку и сумме кредита, требования к объекту залога и заемщику), после чего банки-партнеры включают данный продукт в свои линейки, а выданные на указанных условиях займы АИЖК рефинансирует.

В 2015 году был подписан федеральный закон №225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", в соответствии с которым на базе АИЖК создан Единый институт развития в жилищной сфере. Согласно данному федеральному закону, Единый институт развития в жилищной сфере осуществляет свою

деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере [Варламова, с. 137].

Основными задачами Единого института развития в жилищной сфере являются [Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ]:

- 1) содействие развитию жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования;
- 2) содействие развитию рынка ипотечных ценных бумаг и иных финансовых инструментов, повышению их ликвидности;
- 3) содействие органам государственной власти и органам местного самоуправления в реализации государственных и (или) муниципальных программ в жилищной сфере;
- 4) содействие комплексному освоению территории, в том числе в части выполнения мероприятий по благоустройству, созданию промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов;
- 5) содействие обеспечению земельных участков, предоставленных для жилищного или иного строительства, объектами инженерной, социальной и транспортной инфраструктур;
- 6) стимулирование развития и внедрение передовых, энергоэффективных, экологически чистых технологий и материалов, создание условий для их использования в жилищном строительстве, в том числе для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также для использования таких технологий и материалов в целях модернизации социальной и транспортной инфраструктур, систем коммунальной инфраструктуры;

7) снижение рисков на рынке жилищного строительства, ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг.

Приведенные выше стратегические направления деятельности предполагают осуществление АО «АИЖК» следующих функций института развития в жилищной сфере:

1) подготовка предложений о совершенствовании мер поддержки жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования, в том числе о совершенствовании нормативно-правового регулирования в жилищной сфере;

2) управление организациями Единого института развития в жилищной сфере в соответствии с Законом №225-ФЗ, другими федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;

3) разработка и реализация мер, направленных на снижение рисков на рынке жилищного строительства, ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг;

4) осуществление иных функций в жилищной сфере, предусмотренных федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Возвращаясь к истории развития ипотечного кредитования в России, отметим, что принятие ФЗ об ипотеке в 1998 году, а также создание АИЖК не дало значительных результатов. Причиной явились высокие процентные ставки по ипотечным кредитам, составляющие более 20% годовых. Ипотечное кредитование оставалось новинкой на банковском рынке и не являлось реальным способом улучшения жилищных условий населения. С использованием ипотечных кредитов населением приобреталось не более 1% от общего объема жилья.

Наиболее активное развитие ипотечного кредитования происходило в период 2004-2008 гг. Для данного периода характерно резкое снижение процентной ставки по ипотечным кредитам до 12% в рублях и 9% в валюте,

что сделало ипотечное кредитование доступным для среднего класса. Доля приобретения недвижимости с использованием ипотечных кредитов увеличилась до 15% от общего количества приобретаемого жилья. Причиной резкого роста объема ипотечного кредитования послужил доступ отечественных банков к дешевым и длинным зарубежным финансовым ресурсам, а также бурный рост стоимости жилья (от 50 до 100% в год) [Логинов, с. 45].

С началом мирового экономического кризиса прекратился доступ российских банков к дешевым западным финансовым ресурсам, что вылилось в фактическое прекращение выдачи банками ипотечных кредитов и повышение ставок по ипотечным кредитам до 20% годовых.

В 2009 году Правительство РФ предприняло попытки возрождения ипотечного кредитования путем снижения ставки рефинансирования, вливания финансовых средств в банковский сектор и снижения процентной ставки по ипотечным кредитам до 12%. Благодаря предпринятым действиям, к 2011 году произошло постепенное восстановление рынка ипотечного кредитования до докризисного уровня [Назарчук, с. 37].

До 2015 года рынок ипотечного кредитования демонстрировал устойчивый рост. Объем выданных ИЖК по итогам 2014 года достиг 1537,6 млрд. рублей. Однако 2015 год стал кризисным для российской экономики, вследствие чего рынок ипотечного кредитования существенно сжался, сократившись на 36% (с 1537,6 млрд руб. до 985,7 млрд. руб.). В 2016 году произошло восстановление рынка: объем выданных ипотечных жилищных кредитов вырос на 31% и составил 1289,3 млрд. рублей. Стоит отметить, что посткризисный период восстановления был значительно короче, чем после падения рынка в 2009 году. Во многом, на этот факт повлияла государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья, поддержавшая рынок на его спаде [Русипотека].

Ипотека стала основным механизмом приобретения жилья: в 2018 году с ипотекой заключено 51% сделок. Рынок жилья растет за счет спроса на новое и комфортное жилье с ипотекой: в 2018 году объем выданных ипотечных жилищных кредитов вырос на 54% (табл. 2.1) по сравнению с 2017 годом и составил 2672,2 млрд. рублей. Спрос на новостройки рекордно низкими ставками по ипотеке (9,6% в 2018 году), а также гарантиями, предоставляемыми государственным «Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства».

Таблица 2.1

Темп прироста объема предоставленных банковских ИЖК на конец года за период 2011-2020 гг., %

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
94,8	47,7	29,5	30,8	-35,9	30,8	34,3	54,3	-6,3	77,6

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

В 2019 году произошло снижение объёма предоставленных ИЖК на 6,3% по сравнению с 2018 годом. Специалисты рынка объясняют сокращение выдач новых ипотечных кредитов ростом ставок в первом полугодии (рис. 2.1) и общими ожиданиями по повышению стоимости квартир. Начало 2019 года на ипотечном рынке было отмечено разнонаправленными настроениями, в том числе пессимистическими, - на фоне значительного повышения ключевой ставки, неопытности застройщиков в условиях расчетов через эскроу-счета и ожидания повышения кредитных ставок и стоимости квадратного метра жилья до 20%.

В 2020 году, несмотря на пандемию и ограничительные меры, ипотечный рынок превзошел рекорд 2018 года, достигнув 4444,7 млрд рублей выдач, что превышает объём выдач 2019 года на 77,6%. Основными причинами роста ипотечного кредитования стали снижение ставок и появление в апреле 2020 года антикризисной льготной госпрограммы кредитования 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.

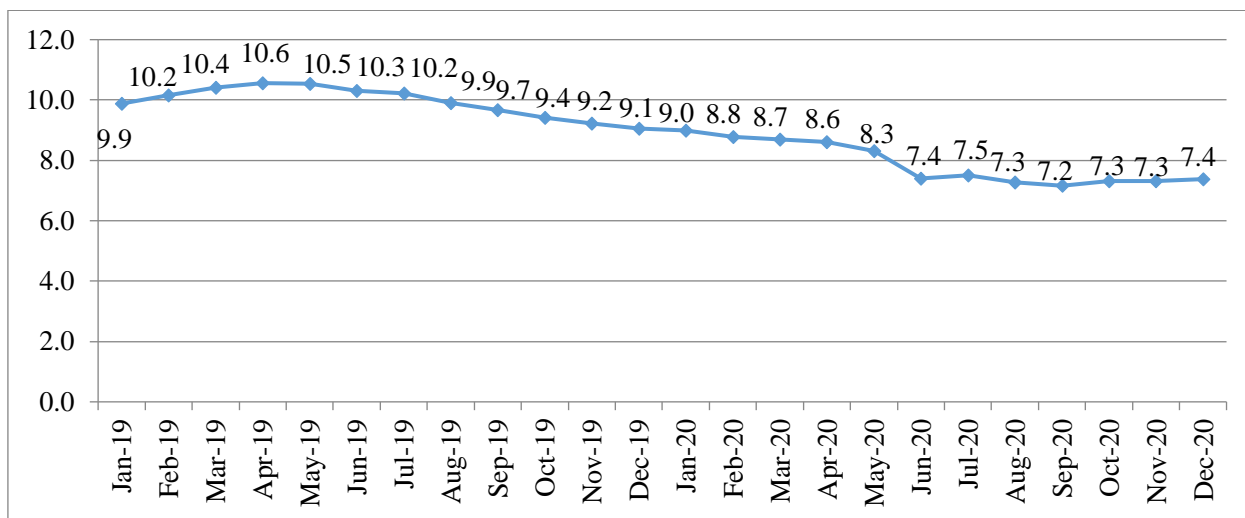


Рис. 2.1. Динамика средневзвешенной ставки по ИЖК в 2019-2020 гг., %

Источник: [составлено автором на основе данных ЦБ РФ]

Динамика объема выданных банковских ипотечных жилищных кредитов представлена на рисунке 2.2.

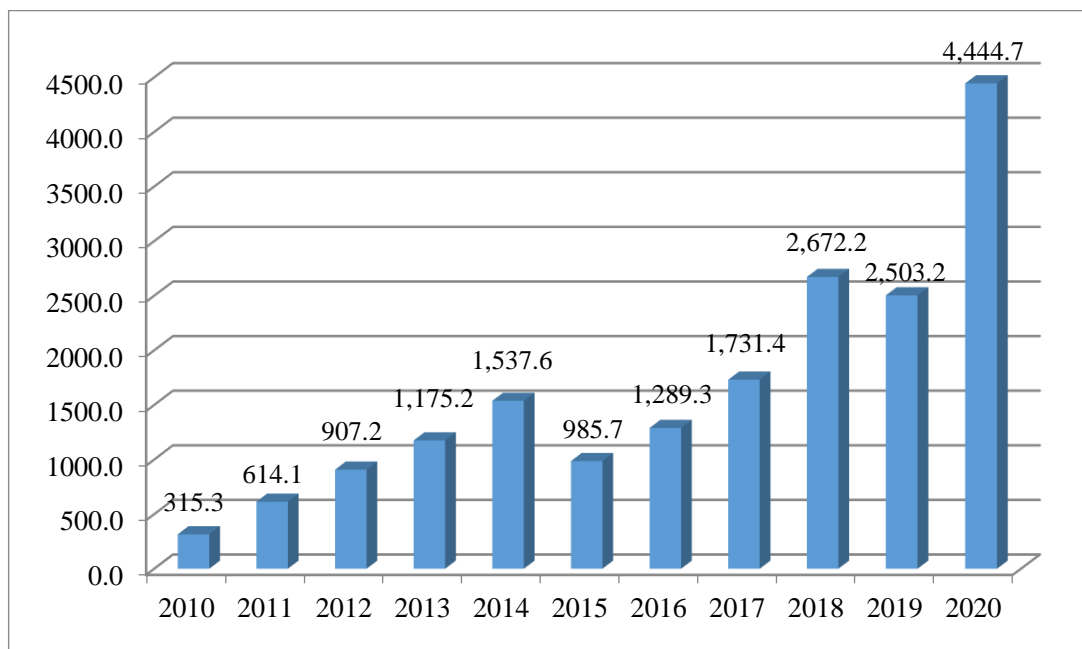


Рис. 2.2. Динамика объема предоставленных банковских ИЖК на конец года за период 2010-2020 гг., млрд. руб.

Источник: [составлено автором на основе данных ЦБ РФ]

Одним из основных показателей развития ипотечного кредитования в стране является доля ипотечных кредитов в общем объеме кредитования. По данным Центрального банка РФ в 2020 г. доля предоставленных ИЖК в объеме выданных кредитов физическим лицам в Российской Федерации значительно выросла и составила 32,7% (рис. 2.3).

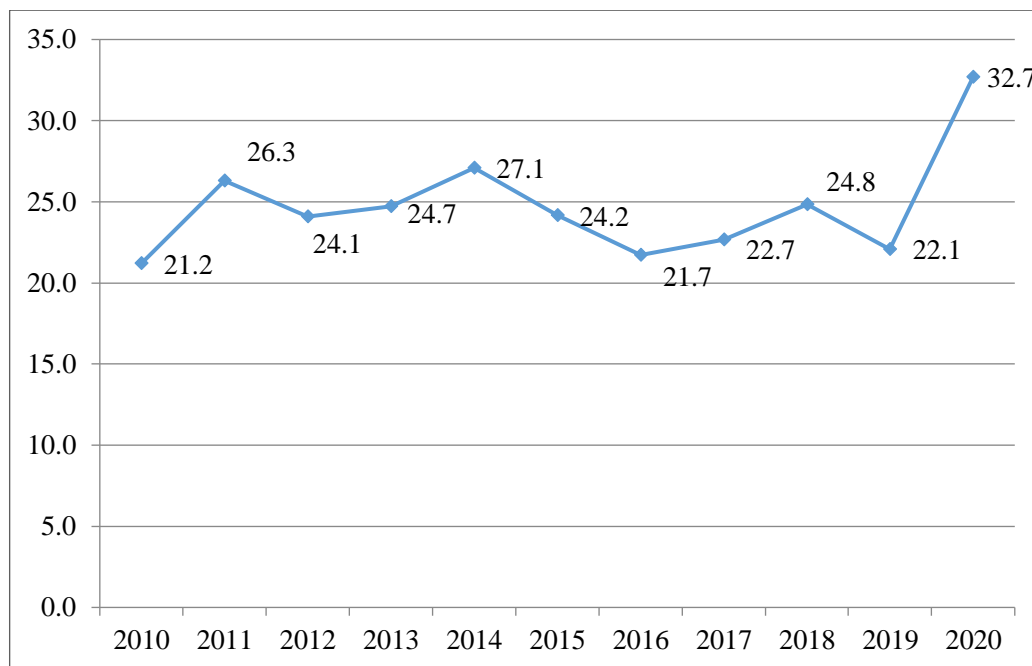


Рис. 2.3. Динамика доли предоставленных ИЖК в объеме выданных кредитов физическим лицам на конец года за 2010-2020 гг., %

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

Также уровень развития ипотечного жилищного кредитования оценивается мировым сообществом по его доле в валовом внутреннем продукте. Отметим, что данный показатель в развитых странах рыночной ориентации находится на достаточно высоком уровне. Так, в странах ЕС он составляет 44%, в США - 71%. В таких странах, как Колумбия, Южная Корея, величина данного показателя находится на отметке 12-14% ВВП [Алтухова, с. 14]. В этой связи рассмотрим динамику доли объема предоставленных ИЖК в ВВП (рис. 2.4). Лучший результат в 2020 году – 4,16%, однако всё-таки доля объема предоставленных ИЖК в ВВП России на низком уровне.

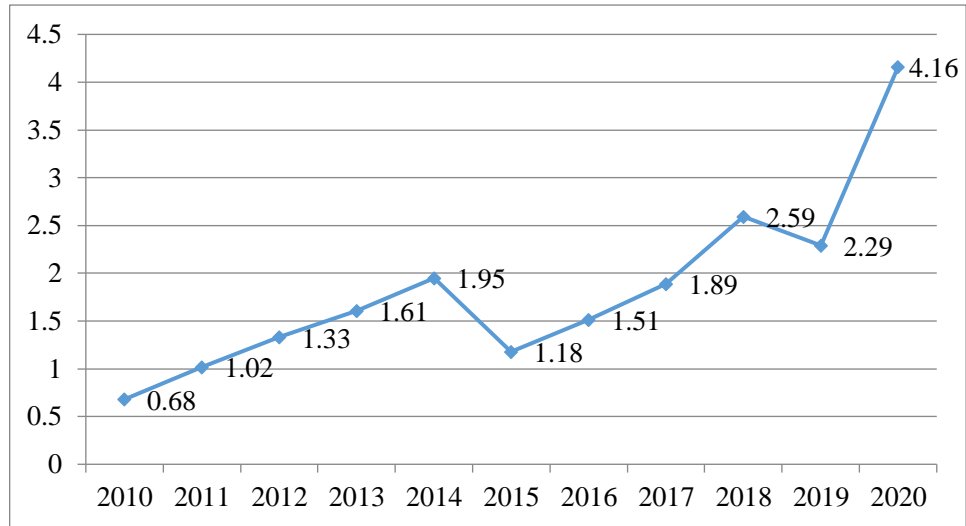


Рис. 2.4. Динамика доли объема предоставленных ИЖК в ВВП на конец года за 2010-2020 гг., %

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

Особое внимание следует уделять кредитным организациям, которые являются участниками рынка ипотечного жилищного кредитования, поскольку банк, выходя на ипотечный рынок, безусловно реализует индивидуальную политику, исходя из ресурсной базы и взаимодействия с государственными программами. Таким образом, с 2013 года наблюдается сокращение числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (рис. 2.5).

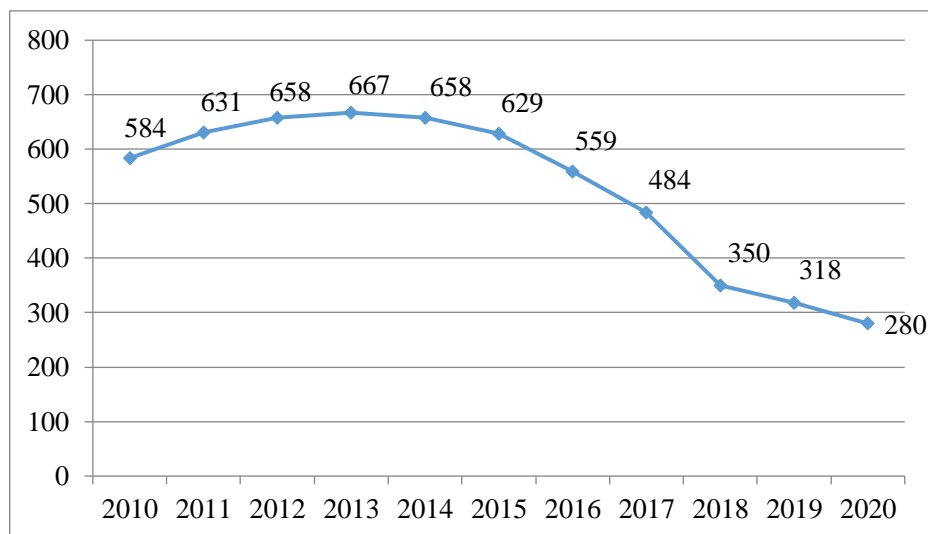


Рис. 2.5. Динамика количества кредитных организаций, предоставляющих ИЖК на конец года за 2010-2020 гг., ед.

Источник: [составлено автором на основе данных ЦБ РФ]

По итогам 2020 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с 2019 годом на 38 кредитные организации, или на 11,9% (табл. 2.2), и составило 318 участников.

Таблица 2.2

Темп прироста количества кредитных организаций, предоставляющих ИЖК на конец года за период 2011-2020 гг., %

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
8,0	4,3	1,4	-1,3	-4,4	-11,1	-13,4	-27,7	-9,1	-11,9

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

С 2015 года наблюдается рост количества предоставленных ИЖК (рис. 2.6). В 2020 году кредитными организациями было предоставлено 1780,5 тыс. ед. ИЖК (против 699,5 тыс. ед. в 2015 году), что объясняется снижением ставок и появлением льготной госпрограммы кредитования на приобретение жилья в новостройках под 6,5%.

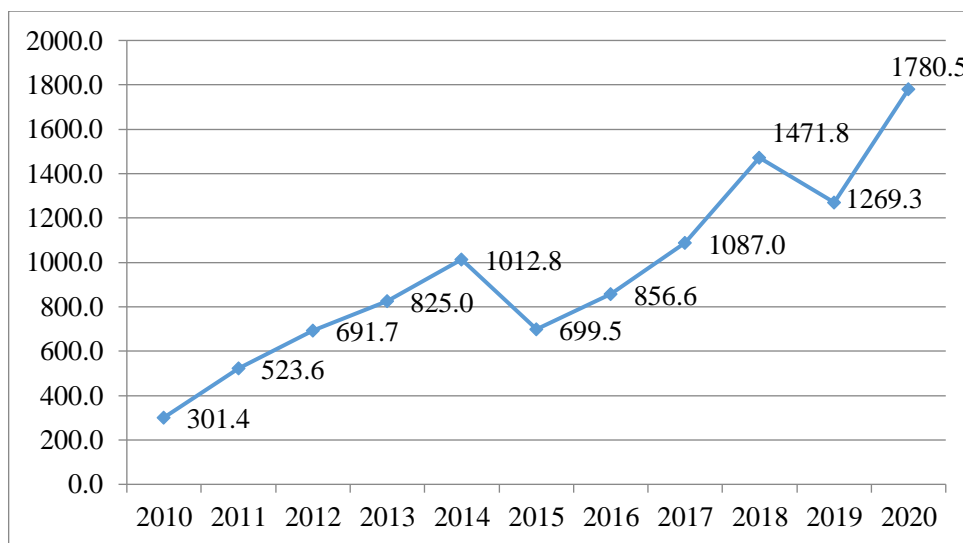


Рис. 2.6. Динамика количества предоставленных банковских ИЖК на конец года за период 2010-2020 гг., тыс. ед.

Источник: [составлено автором на основе данных ЦБ РФ]

В 2019 году происходило сокращение количества предоставленных банковских ИЖК на 13,8% по сравнению с 2018 годом (табл. 2.3). На динамику количества выданных ИЖК повлиял рост ставок в начале 2019 года, из-за которого значительно упал спрос на рефинансирование: если по итогам 2018

года такие кредиты составляли порядка 11,5% всей новой ипотеки, то в 2019 году их доля снизилась до 4-5%.

Таблица 2.3

Темп прироста количества предоставленных банковских ИЖК на конец года за период 2011-2020 гг., %

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
73,7	32,1	19,3	22,8	-30,9	22,5	26,9	35,4	-13,8	40,3

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

Количество предоставленных банковских ИЖК в рублях в 2020 году составило 1780,5 тыс. ед. (рис. 2.7).

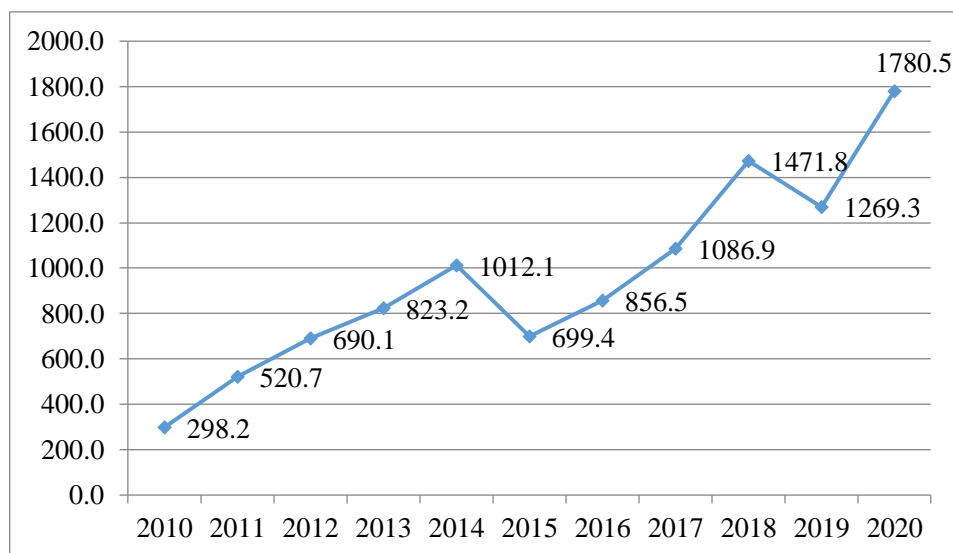


Рис. 2.7. Динамика количества предоставленных банковских ИЖК в рублях на конец года за период 2010-2020 гг., тыс. ед.

Источник: [составлено автором на основе данных ЦБ РФ]

Темп прироста по данному показателю в 2020 году составил 40,3% (табл. 2.4).

Таблица 2.4

Темп прироста количества предоставленных банковских ИЖК в рублях на конец года за период 2011-2020 гг., %

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
74,6	32,5	19,3	22,9	-30,9	22,5	26,9	35,4	-13,8	40,3

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

Темп прироста количества ИЖК в иностранной валюте в основном показывает усиливающуюся отрицательную динамику (табл. 2.5).

Таблица 2.5

Темп прироста количества предоставленных банковских ИЖК в иностранной валюте на конец года за период 2011-2020 гг., %

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
-9,2	-42,7	11,4	-59,8	-87,9	-62,6	-67,6	9,1	83,3	-63,6

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

Таким образом, количество ИЖК в иностранной валюте в 2020 году уменьшилось в 403 раза по сравнению с 2010 годом и составило всего 8 кредитов (рис. 2.8) – это около 0,0004% от числа всех выданных ИЖК в 2020 году (табл. 2.6). Такая динамика обусловлена существенной девальвацией рубля в 2014 году, которая практически свела на нет валютную ипотеку в России.

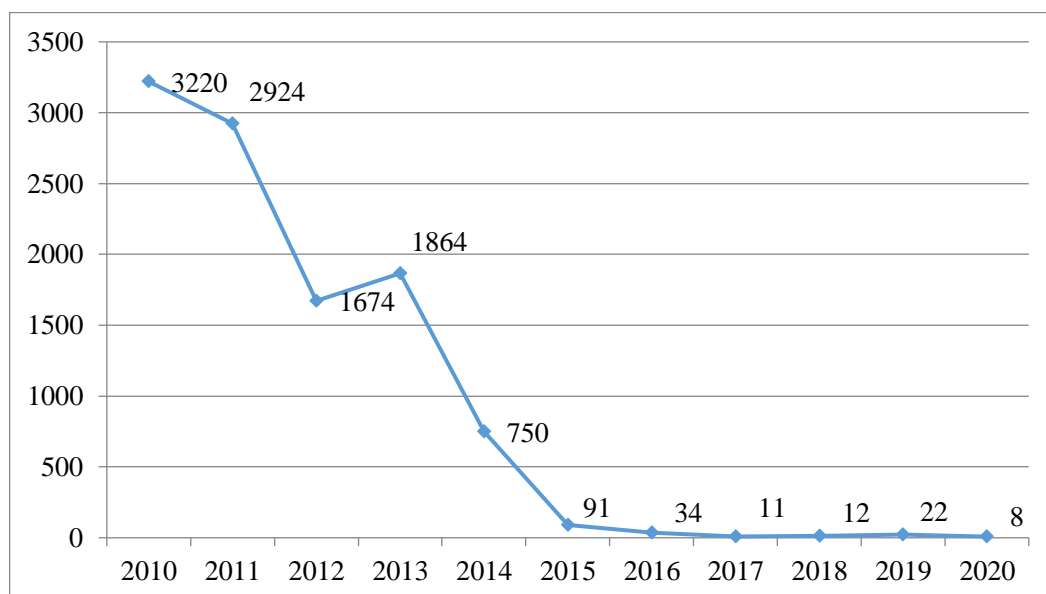


Рис. 2.8. Динамика количества предоставленных ИЖК в иностранной валюте на конец года за период 2010-2020, ед.

Источник: [составлено автором на основе данных ЦБ РФ]

Исходя из данных по структуре количества предоставленных банковских ИЖК по валюте, можно сделать вывод, что в большей степени (практически 100%) ИЖК предоставляют в рублях (табл. 2.6).

Таблица 2.6

Структура количества предоставленных банковских ИЖК по валюте на
конец года за период 2010-2020 гг., %

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ИЖК в руб.	98,932	99,442	99,758	99,774	99,926	99,987	99,996	99,999	99,999	99,998	99,9996
ИЖК в ин. валюте	1,068	0,558	0,242	0,226	0,074	0,013	0,004	0,001	0,001	0,002	0,0004

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

Происходило увеличение задолженности по ИЖК в рублях и снижение задолженности по ИЖК в иностранной валюте. В 2020 году задолженность по ИЖК в рублях составила 9275 млрд руб. (рис. 2.9).

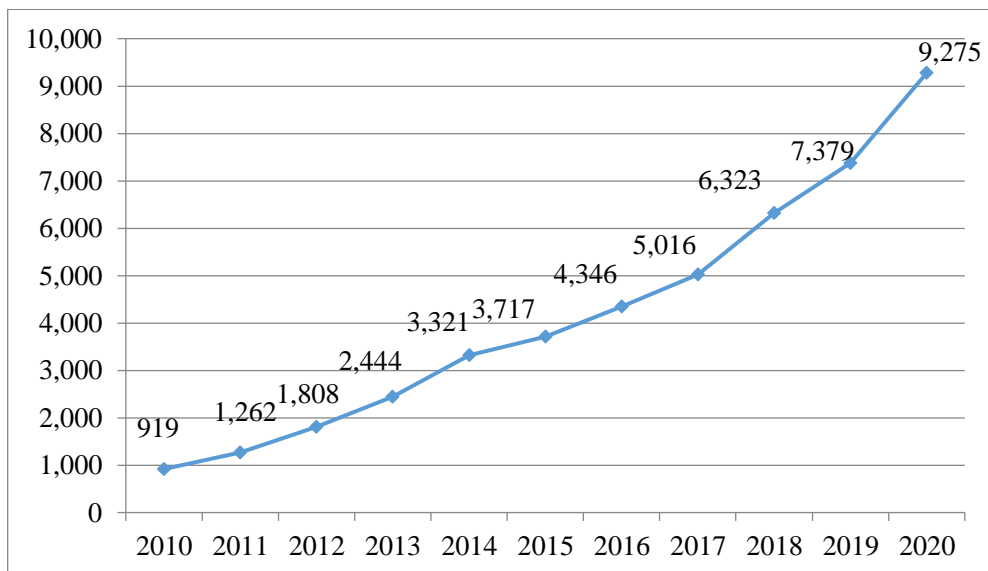


Рис. 2.9. Динамика задолженности по предоставленным банковским ИЖК в рублях на конец года за период 2010-2020 гг., млрд руб.

Источник: [составлено автором на основе данных ЦБ РФ]

В 2020 году по сравнению с 2019 годом величина задолженности по ИЖК в рублях увеличилась на 25,7% (табл. 2.7).

Таблица 2.7

Темп прироста задолженности по предоставленным банковским ИЖК в
рублях на конец года за период 2011-2020 гг., %

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
37,3	43,3	35,2	35,9	11,9	16,9	15,4	26,1	16,7	25,7

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

В иностранной валюте задолженность в 2020 году составила 16,3 млрд. руб. (рис. 2.10).

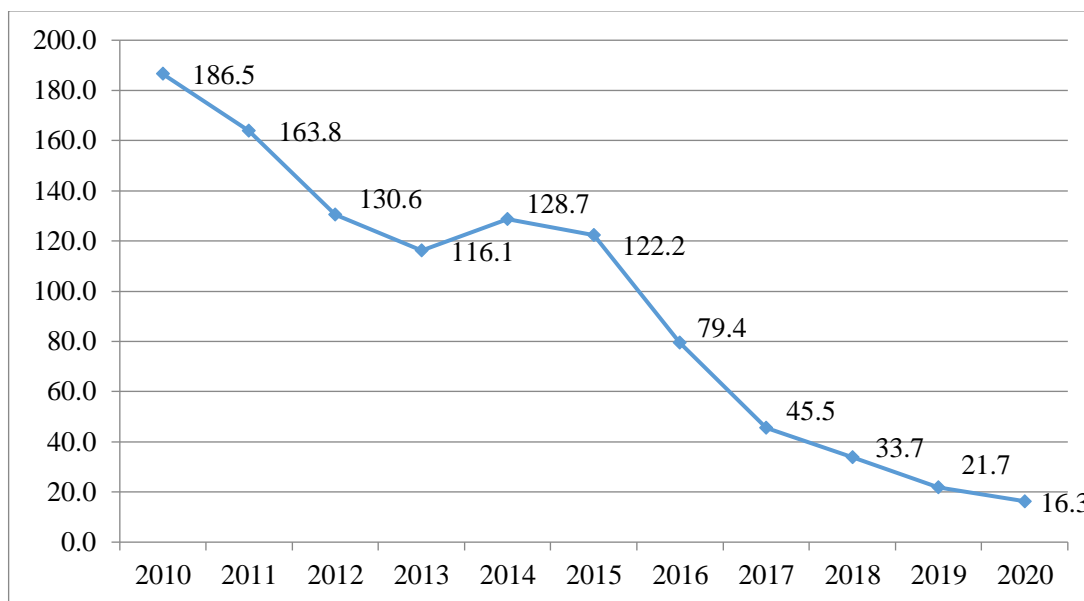


Рис. 2.10. Динамика задолженности по предоставленным банковским ИЖК в иностранной валюте на конец года за период 2010-2020 гг., млрд. руб.

Источник: [составлено автором на основе данных ЦБ РФ]

В иностранной валюте задолженность в 2020 году по сравнению с 2019 годом уменьшилась на 24,9% (табл. 2.8). Столь внушительное сокращение задолженности в валюте объясняется тем, что многие банки предложили программы реструктуризации кредита заемщикам, которыми воспользовались последние. Важную роль сыграла государственная программа помощи отдельным категориям заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. В рамках программы, принятой 29 апреля 2015 года, государство возмещало до 20% долга заемщика (но не более 600 тыс. руб.). Позднее программа была продлена до 31 мая 2017 года с изменением условий: государство возмещает до 30% долга (но не более 1,5 млн. руб.), число категорий заемщиков при этом сократилось. Всего на реализацию программы правительство выделило 4,5 млрд. руб.

Таблица 2.8

Темп прироста задолженности по предоставленным ИЖК в иностранной валюте на конец года за период 2011-2020 гг., %

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
-12,2	-20,3	-11,1	10,9	-5,1	-35,0	-42,7	-25,9	-35,6	-24,9

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

Отмечается увеличение доли просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ИЖК в рублях (рис. 2.11). Рост данного показателя наблюдается с 2013 года, на данный момент по итогам 2020 года он увеличился на 189,5% (по сравнению с данными за 2012 год) и составил 7,8 млрд руб.

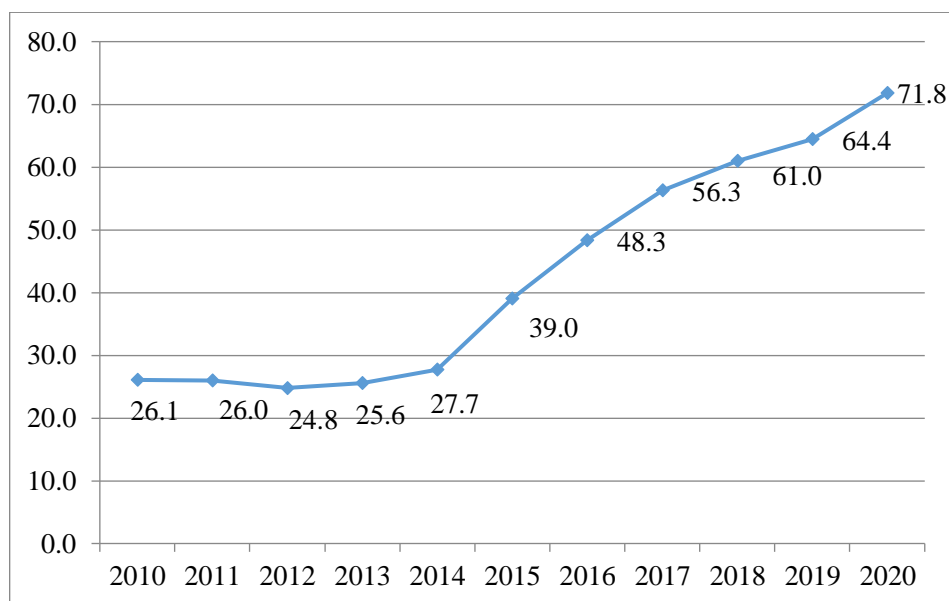


Рис. 2.11. Динамика объема просроченной задолженности по банковским ИЖК в рублях на конец года за период 2010-2020 гг., млрд руб.

Источник: [составлено автором на основе данных ЦБ РФ]

В 2020 году темп прироста составил 11,5% (табл. 2.9).

Таблица 2.9

Темп прироста объема просроченной задолженности по банковским ИЖК в рублях на конец года за период 2011-2020, %

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
-0,4	-4,6	3,2	8,2	40,8	23,8	16,6	8,3	5,6	11,5

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

Незначителен удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в рублях в общей сумме задолженности по предоставленным ИЖК в рублях: в среднем за рассматриваемый период 1,28% (табл. 2.10).

Таблица 2.10

Удельный вес просроченной задолженности по банковским ИЖК в рублях в общем объеме задолженности по предоставленным банковским ИЖК в рублях на конец года за период 2010-2020 гг., %

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
2,84	2,06	1,37	1,05	0,83	1,05	1,11	1,12	0,96	0,87	0,77

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

Наблюдается уменьшение просроченной задолженности по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте с 2017 года: на 74,3% (в 2020 году по сравнению с 2016 годом), составив 6,4 млрд. руб. (рис. 2.12). Увеличение объема просроченной задолженности по банковским ИЖК в иностранной валюте в период 2014-2016 гг. во многом связано с девальвацией рубля в 2014 году: заемщики не смогли справиться с внезапно колоссально возросшей на них нагрузкой.

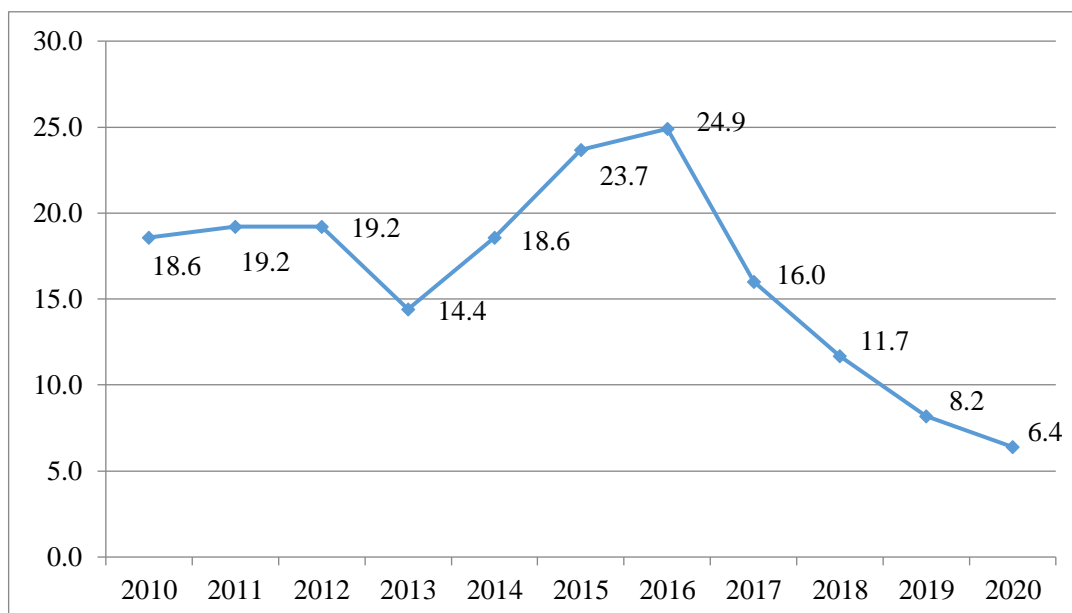


Рис. 2.12. Динамика просроченной задолженности по банковским ИЖК в иностранной валюте на конец года за период 2010-2020 гг., млрд. руб.

Источник: [составлено автором на основе данных ЦБ РФ]

Темп прироста в 2014 и 2015 годах составил 29,2% и 27,4% соответственно (табл. 2.11).

Таблица 2.11

Темп прироста объема просроченной задолженности по банковским ИЖК в иностранной валюте на конец года за период 2011-2020 гг., %

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
3,2	0,0	-25,0	29,2	27,4	5,1	-35,7	-26,9	-29,9	-22,0

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

Обращая внимание на удельный вес просроченной задолженности по банковским ИЖК в иностранной валюте в общем объеме задолженности по предоставленным ИЖК в иностранной валюте, можно сказать, что в среднем за рассматриваемый период он равен 23,72% (табл. 2.12). Это намного больше, чем по ИЖК в рублях.

Таблица 2.12

Удельный вес просроченной задолженности по банковским ИЖК в иностранной валюте в общем объеме задолженности по предоставленным банковским ИЖК в иностранной валюте на конец года за период 2010-2020 гг., %

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
9,97	11,72	14,70	12,40	14,45	19,39	31,36	35,16	34,72	37,79	39,26

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

С 1 октября 2019 года ЦБ РФ внедрено требование по расчету показателя долговой нагрузки заемщиков (ПДН). Данная норма распространяется на кредитные организации (за исключением небанковских кредитных организаций, имеющих право на осуществление переводов денежных средств без открытия банковских счетов и связанных с ними иных банковских операций).

По ИЖК ПДН в анализируемом периоде постоянно увеличивался. В 2020 году ПДН составил 1,9% (рис. 2.13). Хотя ПДН российских заемщиков показывает рост, пока он по-прежнему остается на достаточно невысоком

уровне. Кредиторам необходимо продолжать внимательно следить за риск-профилем заемщиков с помощью оперативного мониторинга их финансового поведения.

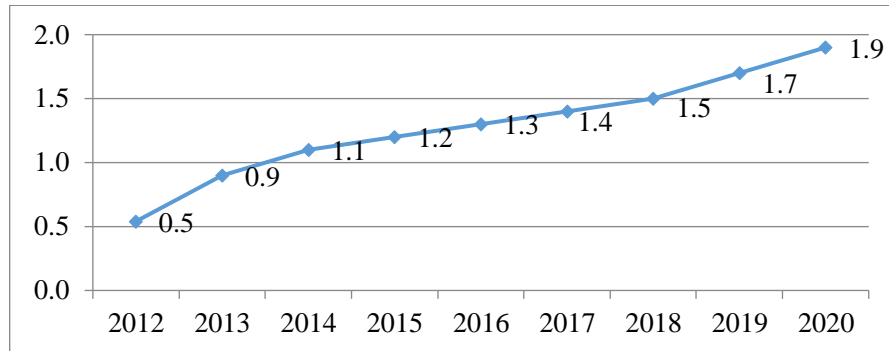


Рис. 2.13. Динамика ПДН по ИЖК за 2012-2020 гг., в %

Источник: [составлено автором на основе данных НБКИ]

Наблюдается увеличение средневзвешенных сроков по предоставленным ИЖК в рублях (рис. 2.14). В 2020 году средневзвешенный срок кредитования по предоставленным банковским ИЖК в рублях увеличился на 51 месяц по сравнению с 2015 годом и составил 225,1 месяца (19 лет). По предоставленным ИЖК в иностранной валюте в 2020 году данный показатель составил 102 месяца (8,5 лет).

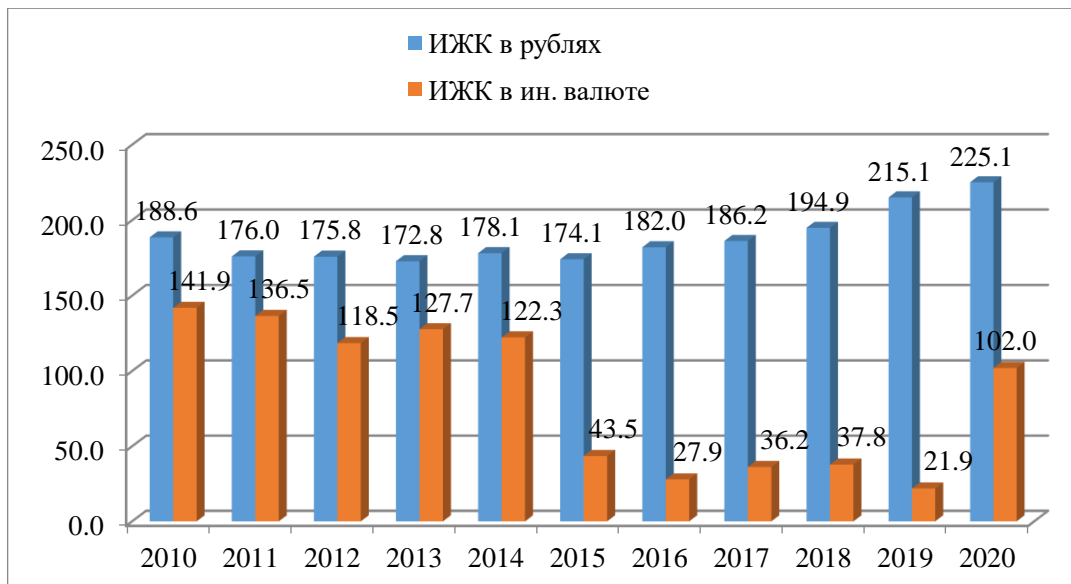


Рис. 2.14. Динамика средневзвешенного срока кредитования по предоставленным банковским ИЖК в рублях и иностранной валюте на конец года за период 2010-2020 гг., месяцев

Источник: [составлено автором на основе данных ЦБ РФ]

Темпы прироста средневзвешенного срока кредитования по предоставленным банковским ИЖК в рублях и иностранной валюте представлены в таблице 2.13.

Таблица 2.13

Темп прироста средневзвешенного срока кредитования по предоставленным банковским ИЖК в рублях и иностранной валюте на конец года за период 2011-2020 гг., %

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
по ИЖК в рублях	-6,7	-0,1	-1,7	3,1	-2,2	4,5	2,3	4,7	10,4	4,6
по ИЖК в ин. валюте	-3,8	-13,2	7,8	-4,2	-64,4	-35,9	29,7	4,4	-42,1	365,8

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

Средневзвешенные процентные ставки по ИЖК в рублях и иностранной валюте к 2018 году снизились по сравнению с 2015 годом на 3,9% и 4,54% соответственно (рис. 2.15).

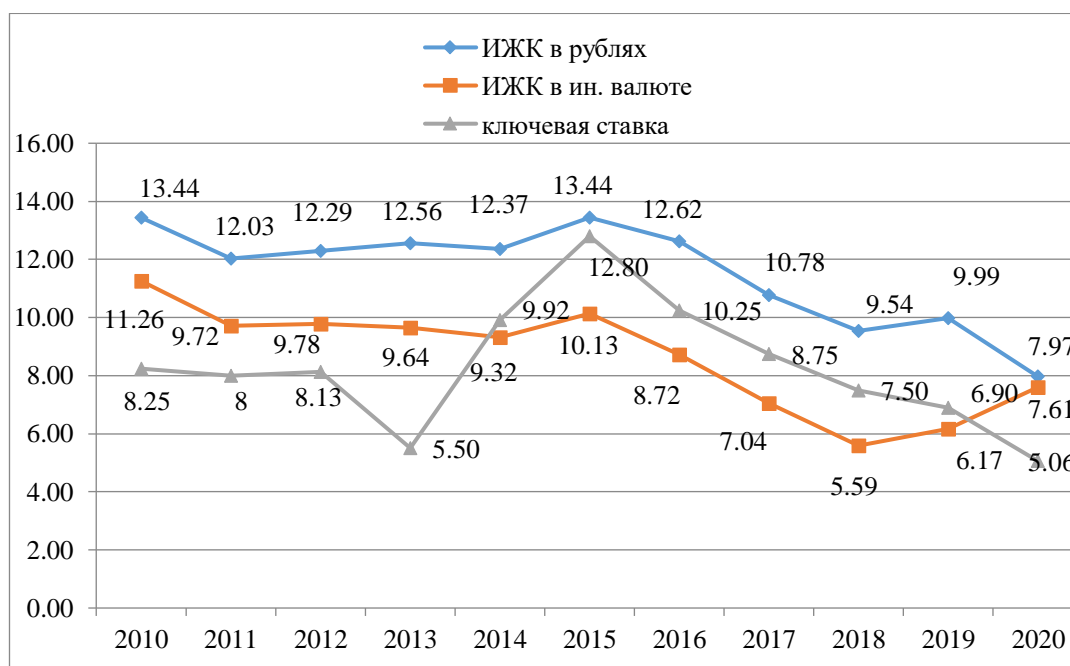


Рис. 2.15. Динамика средневзвешенной ставки по предоставленным банковским ИЖК в рублях и иностранной валюте на конец года и ключевой ставки за период 2010-2020 гг., %

Источник: [составлено автором на основе данных ЦБ РФ]

В 2015-2018 годах Банк России понижал ключевую ставку. Данное снижение, а также проведение программы государственной поддержки способствовало уменьшению средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях. В 2019 году в первой половине года ключевая ставка повышалась, что отразилось на средневзвешенных ставках по ИЖК. В 2020 году средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях достигла исторического минимума - 7,97%. Основной причиной стало появление льготной госпрограммы под 6,5%, которая была введена как антикризисная мера в условиях пандемии для поддержки застройщиков и населения.

Темп прироста средневзвешенной ставки по предоставленным банковским ИЖК в рублях и иностранной валюте представлен в таблице 2.14.

Таблица 2.14

Темп прироста средневзвешенной ставки по предоставленным банковским ИЖК в рублях и иностранной валюте на конец года за период 2011-2020 гг.,

%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
по ИЖК в рублях	-10,5	2,2	2,2	-1,5	8,6	-6,1	-14,6	-11,5	4,7	-20,2
по ИЖК в ин. валюте	-13,7	0,6	-1,4	-3,3	8,7	-13,9	-19,3	-20,6	10,4	23,3

Источник: [рассчитано автором на основе данных ЦБ РФ]

Так, большинство ключевых показателей рынка демонстрируют качественный рост по 2018 год. Стоит отметить, что данные результаты достигнуты во многом благодаря принятому правительством РФ ряду мер, направленных на изменение отрицательной динамики, сложившейся в 2015 году. В частности, поддержку рынку ипотечного жилищного кредитования оказала государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках. Программа субсидирования была принята в марте 2015 года, согласно ей государство компенсирует разницу между ставкой банка, которая не должна быть выше,

чем ключевая плюс 2,5 п.п., и ставкой для конечного заемщика, которая не должна превышать 12%.

В 2019 г. российскому рынку ИЖК не удалось достичь рекордных значений 2018 г.: банками было выдано почти 1,3 млн ипотечных кредитов на общую сумму 2,5 трлн рублей, что меньше показателей 2018 г. на 14% в количественном и на 6% в денежном выражении. К основным причинам снижения объемов ипотечного кредитования можно отнести более высокий уровень ставок, который наблюдался в начале 2019 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 1,8 млн ипотечных ссуд на общую сумму 4,5 трлн рублей, что превышает показатели 2019-го на 40% в количественном и на 78% в денежном выражении.

Заемщики выбирают более длинные сроки кредитования с целью ограничить увеличение долговой нагрузки и сформировать комфортный график погашения - за 2020 г. средний срок ипотечного кредита вырос до 18,8 лет.

В начале 2019 г. на рынке наблюдался рост стоимости ипотечных кредитов после повторного повышения ключевой ставки в декабре 2018 г. В течение 2019 г. уровень ставок был выше, чем в 2018 г. (в среднем на 0,4 п. п.), что стало одной из причин замедления ипотечного рынка.

Проведя анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в России за 2010-2020 гг., можно увидеть следующие тенденции:

1) увеличение объёма (315,3 млрд руб. в 2010 г. и 4444,7 млрд руб. в 2020 г.) и количества (301,4 тыс. ед. в 2010 г. и 1780,5 тыс. ед.) предоставленных ИЖК. Однако ИЖК в иностранной валюте на сегодняшний день практически не выдаются (3220 ед. в 2010 г. и 8 ед. в 2020 г.);

2) увеличение доли объёма предоставленных ИЖК в ВВП (0,68% в 2010 г. и 4,16% в 2020 г.);

3) сокращение количества кредитных организаций, предоставляющих ИЖК (584 ед. в 2010 г. и 280 ед. в 2020 г.);

4) увеличение задолженности по ИЖК в рублях (919 млрд руб. в 2010 г. и 9275 млрд руб. в 2020 г.), в т.ч. просроченной (26,1 млрд руб. в 2010 г. и 71,8 млрд руб. в 2020 г.). И сокращение задолженности по ИЖК в иностранной валюте (186,5 млрд руб. в 2010 г. и 16,3 млрд руб. в 2020 г.), в т.ч. просроченной (18,6 млрд руб. в 2010 г. и 6,4 млрд руб. в 2020 г.);

5) увеличение средневзвешенного срока кредитования по ИЖК в рублях (188,6 мес. в 2010 г. и 225,1 мес. в 2020 г.). И сокращение данного показателя в иностранной валюте (141,9 мес. в 2010 г. и 102 мес. в 2020 г.);

6) снижение средневзвешенной ставки по ИЖК в рублях (13,44% в 2010 г. и 7,97% в 2020 г.), в иностранной валюте (11,26% в 2010 г. и 7,61% в 2020 г.).

В 2020 году с введением госпрограммы под 6,5% средневзвешенная ставка снизилась до исторического минимума и достигла 7,97%. Таким образом, можно говорить о том, что вопрос ипотечного жилищного кредитования для российских граждан и предпринимаемые в этой сфере меры государственной поддержки являются весьма актуальными.

2.2. ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ПРОГРАММЫ ПОДДЕРЖКИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Ипотека с государственной поддержкой - это программа субсидирования процентных ставок по кредитам на покупку жилья: государство помогает отдельным категориям граждан приобрести собственную недвижимость в ипотеку по сниженной процентной ставке. В настоящее время существует несколько программ ипотечного кредитования с господдержкой:

1. Господдержка для молодых семей;
2. Господдержка военных;

3. Материнский капитал;
4. Семейная ипотека 6%;
5. Льготная ипотека 7%;
6. 450 000 руб. на погашение ипотеки для многодетных семей;
7. Сельская ипотека;
8. Дальневосточная ипотека.

Рассмотрим каждую из них более подробно.

Господдержка для молодых семей регулируется следующим документом: Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 года № 1710].

Молодая семья может улучшить жилищные условия, если в собственности вообще нет жилья или общая площадь жилого помещения слишком маленькая. По нормативу на семью из двух человек должно быть 42 м², а в семье из трех и более человек - 18 м² на каждого. Социальные выплаты дают на:

- покупку жилья;
- строительство жилого дома;
- последний паевой взнос в жилищный кооператив;
- первый взнос на ипотеку;
- погашение долга по жилищному кредиту;
- оплату договора долевого строительства.

Господдержкой нельзя пользоваться, чтобы купить жилье у близких родственников, например, у родителей.

Срок действия господдержки - до 2024 года.

Пользоваться программой господдержки может семья из двух и более человек: это могут быть супруги или родитель и ребенок. При этом хотя бы

один родитель должен быть гражданином России. У второго родителя может быть любое гражданство. Но, когда будут рассчитывать нормативную площадь жилья для семьи, супруга-иностранца и детей без российского гражданства в расчет не примут. Каждому из супругов должно быть не больше 35 лет. Причем не на момент подачи заявления о постановке на учет, а в тот год, когда до семьи дойдет очередь на получение социальной выплаты. Если один из супругов стал старше, из очереди исключат.

Но есть два исключения: для семей с тремя детьми и для тех, кого местная администрация признала нуждающимися до 1 марта 2005 года. Если в региональном бюджете есть деньги, их могут включить в списки на выплату по квоте: таких семей может быть до 30%. Например, если есть деньги для 10 семей, то в список господдержки могут включить три многодетные семьи с родителями старше 35 лет.

Чтобы получить ипотеку с господдержкой, молодая семья должна предоставить:

1. Заявление о включении в целевую программу;
2. Паспорта и свидетельства о рождении членов семьи;
3. Свидетельство о браке;
4. Решение о нуждаемости в жилом помещении, выданное органом местного самоуправления. Если субсидия нужна для погашения действующей ипотеки, решение должно быть получено до оформления кредита;
5. Подтверждение возможности доплатить за жилье, например, выписка по банковскому счету с необходимым остатком;
6. СНИЛС на совершеннолетних членов семьи;
7. Если ипотеку оформили до участия в целевой программе - нужна выписка из ЕГРН на квартиру или договор строительного подряда, кредитный договор, справка об остатке долга.

Если подойдет очередь на субсидию и с возрастом родителей все будет в порядке, администрация выдаст именное свидетельство о праве

на получение социальной выплаты. Свидетельство можно использовать в течение семи месяцев с даты выдачи.

По программе господдержки молодой семье без детей могут доплатить 30%, а семье с детьми - 40% от расчетной стоимости жилья необходимой площади. Стоимость квадратного метра рассчитывает муниципалитет, но она не может быть больше средней по России. Остаток стоимости жилья молодая семья вносит самостоятельно. При этом независимо от реальных рыночных цен на квартиры и дома должна соблюдаться норма площади на семью.

Господдержка военных регулируется Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» [Федеральный закон от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ].

Военнослужащие могут стать участниками накопительно-ипотечной системы (НИС), - когда государство перечисляет из федерального бюджета взносы на именные счета. В 2021 году ежегодный накопительный взнос равен 299081,2 руб., эта сумма ежегодно индексируется с учетом инфляции. В первые 20 лет эти деньги можно потратить только на приобретение жилья, а позже - по своему усмотрению. Через три года после вступления в НИС военнослужащий может потратить накопленные средства на первый взнос по ипотеке или на покупку жилья.

С помощью военной госипотеки можно купить квартиру на первичном или вторичном рынке, дом или его часть с земельным участком. Приобретаемая в ипотеку жилплощадь может находиться в любом регионе России, без привязки к месту прохождения службы.

Военнослужащий заключает договор целевого жилищного займа с Росвоенипотекой. По этому договору военный обязан вернуть часть денег, если не прослужит 20 лет. Пока он их не вернул и продолжает служить, квартира находится в ипотеке у государства. При этом жилье может быть в двойном залоге - у банка и у страны, пропорционально невозвращенным деньгам. Продать или подарить квартиру без согласия России

и Росвоенипотеки военнoслужаший не сможет, но сможет жить, прописываться и прописывать других людей.

Срок военной госипотеки зависит от предельного срока пребывания на военной службе, возраста заемщика, размера первоначального взноса с учетом собственных и уже накопленных средств, нужной суммы господдержки кредита и банковской ипотечной программы. Сам военнoслужаший не выбирает срок возврата ипотеки, и каждый год этот срок уменьшается из-за увеличения размера взноса.

Кому положена господдержка по ипотеке:

1. Офицеры, получившие высшее и среднее профессиональное образование или поступившие на военную службу из запаса после 1 января 2005;
2. Прапорщики и мичманы, отслужившие 3 года после 1 января 2005;
3. Сержанты, старшины, солдаты, матросы, заключившие второй контракт после 1 января 2005 и до 1 января 2020 или отслужившие больше 3 лет.

В случае смерти военнoслужашего ипотеку с господдержкой может оформить его супруга, несовершеннолетние дети, дети - инвалиды с детства старше 18 лет, очно обучающиеся дети младше 23 лет и другие иждивенцы. Деньги банку вернет государство или страховая компания, если жизнь заемщика была застрахована.

Для включения в НИС нужна личная карточка, копии контракта о прохождении службы и паспорта военнoслужашего, а для тех, кто начал служить до 2005 года, - дополнительно копия рапорта на имя командира воинской части.

Предельный размер займа равен накоплениям на счете за 20 лет, поэтому, если военный не дослужит без уважительной причины, неотработанную часть денег нужно будет вернуть государству.

Выплату на покупку жилья, кратную накопленной за 20 лет, военный сможет получить, если прошло больше 10 лет службы. Через 20 лет службы он сможет забрать накопленные деньги, не отчитываясь о том, куда их потратит.

Так же, одним из видов государственной помощи в приобретении жилья является материнский капитал. Регулирующий документ - Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ [Федеральный закон от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ].

Материнский капитал можно использовать на первый взнос по ипотечному кредиту или погашение ипотеки такого кредита сразу после рождения или усыновления ребенка - гражданина РФ. Улучшить жилищные условия другими способами можно только тогда, когда ребенку исполнится три года. Это может быть:

1. Взнос в жилищный кооператив;
2. Покупка жилья у организации или гражданина;
3. Участие в долевом строительстве;
4. Строительство или ремонт жилого дома самостоятельно или с привлечением подрядчика на принадлежащем семье земельном участке, в том числе садовом.

Жилье должно находиться на территории России, при этом родители и дети могут проживать в другой стране.

Срок выдачи материнского капитала продлили до 31 декабря 2026 года. Размер материнского капитала в 2021 году – 483 881,83 руб. Право на получение сертификата на материнский капитал появится, если второй или последующий ребенок родился после 1 января 2007, если право на господдержку ранее не использовано. Но если ребенок родился после 1 января 2020 года, то размер материнского капитала будет больше. Если это первый ребенок, семья получит 483 881,83 руб. Если второй ребенок или

последующий, но материнский капитал ранее не использовался, - семья получит сразу 639 431,83 руб. Если использовался - доплатят 155 550 руб.

В Российской Федерации существует семейная ипотека под 6%. Регулирующий документ - Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 N 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, и Правил возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» [Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 года № 1711].

Ставка 6% годовых действует:

1. Для семей, в которых ребенок родился в 2018 году или позже и ипотеку оформили или рефинансировали тоже после 2018 года - после старта программы.

2. Для семей с ребенком-инвалидом.

Требований к возрасту родителей нет, но есть требования к приобретаемому жилью. Субсидированную ипотеку под 6% можно оформить:

1. На покупку у застройщика готового нового или строящегося жилья или дома с земельным участком. Жилье на вторичном рынке у граждан или организаций по этой программе господдержки можно купить только в сельских поселениях на Дальнем Востоке.

2. Для рефинансирования уже оформленной ипотеки на новостройку от юридического лица. С момента участия в программе господдержки и до полного возврата кредита будет действовать ставка 6%.

Для Дальнего Востока ипотека еще дешевле - под 5% годовых на весь срок кредита. Ставка действует, если заемщик оформил две страховки: приобретаемого жилья, а также своей жизни и здоровья. Первый взнос по ипотеке должен составить хотя бы 15% стоимости жилья.

Действует программа господдержки до 2024 года, а при установлении ребенку инвалидности после 2022 года — до 2027.

В отличие от материнского капитала, право распоряжаться которым изначально имеет мать, заемщиком по льготной ипотеке может быть и отец младшего ребенка. У основного заемщика должно быть не меньше двоих детей, у которых могут быть разные вторые родители. Созаемщиками по льготному кредиту могут быть любые граждане России, даже без детей.

Еще одно ограничение - по сумме, которую можно будет вернуть банку с пониженным процентом: это 6 млн рублей, а для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей - 12 млн рублей. При этом 15% стоимости жилья заемщик должен уплатить самостоятельно до участия в программе семейной ипотеки.

У всех банков разные условия кредитования и рефинансирования ипотеки, и для заемщика итоговая ставка будет 6% или меньше - за счет внутренних программ застройщиков и банков. Банк может и отказать в заключении договора, если заемщик не производит впечатление платежеспособного. К тому же в программе участвуют не все банки. Всего их 47, перечень есть на сайте «ДОМ.РФ» - это оператор программы, он управляет процессами распределения субсидий.

Для многодетных семей предусмотрена дополнительная государственная помощь - 450 000 руб. на погашение ипотеки. Регулирующий документ - Федеральный закон от 03.07.2019 № 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения

обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона "Об актах гражданского состояния» [Федеральный закон от 03 июля 2019 года № 157-ФЗ].

Если в семье с 1 января 2019 по 31 декабря 2022 родился третий или последующий ребенок с российским гражданством, семья получит 450 000 руб. на погашение ипотеки. Если долг меньше этой суммы, он будет погашен полностью и остаток семье не вернут. Воспользоваться программой можно только один раз.

Ипотека должна быть оформлена до 1 июля 2023, даты рождения ребенка и оформления ипотеки не связаны. Иной срок действия программы в нормативно-правовых актах не указан.

Требования к заемщику: многодетные мать или отец с российским гражданством, не лишенные родительских прав, с ипотекой на дом, квартиру или земельный участок.

Для граждан, желающих купить или построить жилье в сельской местности в России, существует сельская ипотека. Регулирующий документ - Постановление Правительства РФ от 30.11.2019 № 1567 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)» [Постановление Правительства РФ от 30 ноября 2019 года № 1567].

Государство предложило банкам выдавать российским гражданам кредиты на льготных условиях для покупки или строительства жилья в сельской местности. К сельской местности в любом случае не относятся Москва, Санкт-Петербург и населенные пункты Московской области, но конкретный перечень сельских территорий определяют региональные власти.

Сельскую ипотеку можно взять только на покупку жилья в сельской местности. Это может быть квартира, дом или участок. Объект может быть уже готовым или еще строиться. Или дома может вообще не быть - а заемщик хочет его построить. Вот общие требования к объектам:

1. Покупка по договору купли-продажи или ДДУ. С 2021 года многоквартирный дом должен быть не выше пяти этажей;

2. Продавец - физическое или юридическое лицо. То есть можно купить новостройку или вторичное жилье;

3. Договор с банком заключен с 1 января 2020 года. По ранее заключенным договорам господдержку получить нельзя, даже если остальные условия соблюдаются;

4. Если кредит нужен на строительство дома, у заемщика должен быть земельный участок в собственности или аренде. Если участка нет, его можно купить - и построить на нем дом с господдержкой. Максимальный срок для работ - 2 года;

5. При строительстве или достройке нужно заключить договор с подрядчиком - ИП или фирмой;

6. Жилье должно быть пригодным для проживания, с коммуникациями - электричеством, водоснабжением, канализацией, отоплением. Если в селе есть газ, его тоже нужно подключить;

7. Площадь жилья должна быть не меньше учетной нормы на каждого члена семьи. Учетную норму устанавливают на местах, она может быть разной даже в пределах одного региона.

Ипотеку на таких условиях дают с 1 января 2020 до 31 декабря 2022 года, а оформить ее можно на 25 лет.

Требования к заемщику со стороны банка:

1. Способность уплатить не менее 10% стоимости недвижимости;
2. Регистрация по месту нахождения банка;
3. Платежеспособность для возврата кредита.

В ипотечном жилье заемщик должен зарегистрироваться и в течение полугода после оформления права собственности сообщить об этом банку, иначе ставка может быть увеличена.

Заемщик будет платить от 0,1 до 3% годовых на сумму до 5 млн рублей в Ленинградской области, на Дальнем Востоке и в Ямало-Ненецком автономном округе, в остальных регионах - до 3 млн рублей.

Из бюджета банк будет получать субсидию в размере ключевой ставки ЦБ РФ - с 25 октября 2021 года это 7,5% годовых. То есть банк должен выдать кредит под 7,6-11,5%.

В Российской Федерации существует льготная ипотека под 7% годовых. Регулирующий документ - Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 N 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2022 годах» [Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2020 года № 566].

Банки по своему решению и по согласованию с АО «ДОМ.РФ» смогут выдавать ипотеку под 7% на покупку квартир у застройщиков. Это могут быть дома на этапе строительства или уже введенные в эксплуатацию. Программа не действует для заемщиков, которые получили кредит по программам дальневосточной или сельской ипотеки.

Ставка будет выше, если заемщик не застраховал жизнь, здоровье или квартиру. В общей сложности банк может повысить ставку до уровня ключевой ставки ЦБ плюс 3 процентных пункта.

Программа начала действовать со 2 мая 2020 года и продлится по 1 июля 2022 года.

Необходимо иметь российское гражданство. Иных требований, например, по семейному статусу или доходу, нет. Но, поскольку деньги выдаются не заемщикам, а в виде субсидий банкам, будут действовать стандартные требования к платежеспособности заемщиков, которые каждый банк определяет самостоятельно.

В кредит можно взять до 3 млн рублей. При этом минимум 15% стоимости жилья заемщики должны уплатить самостоятельно или с использованием других программ господдержки.

И последняя программа господдержки в сфере ипотечного жилищного кредитования – это дальневосточная ипотека. Регулирующий документ - Постановление Правительства РФ от 07.12.2019 № 1609 «Об утверждении условий программы «Дальневосточная ипотека» [Постановление Правительства РФ от 07 декабря 2019 № 1609].

Программа предназначена для заселения Дальневосточных регионов на длительный срок и субсидирования до 80% стоимости покупки вторичного жилья в селе, строительства дома или покупки квартиры в новостройке у организации.

Кредит может быть получен с 1 декабря 2019 по 31 декабря 2024 на срок до 20 лет.

Заемщиками могут стать граждане Российской Федерации: муж и жена младше 35 лет каждый или родитель младше 35 лет и несовершеннолетний ребенок. Также заемщиком может стать владелец дальневосточного гектара любого возраста. По истечении 270 дней с регистрации права собственности на жилье и до истечения пяти лет от оформления ипотеки заемщик и его супруг должны быть зарегистрированы в приобретенном жилье.

Ипотечный кредит до 6 млн рублей выдается под 2% годовых, а остальные проценты банку компенсирует государство. Процент может вырасти при отсутствии регистрации в жилье или договоров страхования жизни и недвижимости, а также если кто-то из родителей получает или получал компенсацию процентов по другой программе господдержки. Но ставка может быть и ниже 2%.

Таким образом, все описанные программы господдержки можно систематизировать и сгруппировать по таким признакам, как ставка, сумма, период действия, первоначальный взнос, возраст, кто может воспользоваться (приложение 1).

Безусловно, что государственная поддержка в получении ипотечного кредита, снижение платёжной нагрузки за счёт снижения процентной ставки и ослабление требований по первоначальному взносу существенно облегчает гражданам возможности приобрести собственное жильё. Вместе с тем, сфера ипотечного кредитования в России всё ещё сталкивается с различными проблемами.

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

3.1. ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В современной России множество людей, а соответственно и семей имеют проблемы с жильем. В данной ситуации ясно, что большинство россиян ищет пути решения жилищной проблемы, и тогда оформление ипотечного жилищного кредита становится взаимовыгодной программой, как для населения, так и для государства. В условиях нестабильной экономики система ипотечного кредитования в России набирает обороты, и совершенно естественно, возникают различного рода проблемы, которые необходимо оперативно решать.

Одной из основных проблем развития ипотечного жилищного кредитования на сегодняшний день является нестабильная экономическая ситуация в стране. Так как ипотечный кредит - это долгосрочная ссуда, банкам, которые предлагают такие длительные проекты, требуется гарантия экономической стабильности. Да и не только банки, но и заемщики хотят быть уверенными в том, что смогут выплачивать кредит в течение длительного периода времени.

Экономика России во многом зависит от общемировых цен на ресурсы и от экономической ситуации в мире в целом. Поэтому предоставление долгосрочных кредитов для банков России связано с большими рисками. И для того, чтобы обезопасить себя, банки повышают процентные ставки по кредитам. Отсюда вытекает следующая проблема ипотечного жилищного кредитования, которая заключается в завышенных процентных ставках по кредиту.

На сегодняшний день уровень процентных ставок по ипотечным кредитам в стране достаточно высокий, по сравнению с некоторыми зарубежными странами. Так, например, среднегодовые процентные ставки по ипотеке в Германии составляют 1,8%, в Латвии - 2,9%, в Болгарии - 4,8%. В

России за 2020 год средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в рублях составила 7,97%.

Из-за высоких процентных ставок переплата по ипотеке получается значительная. Кредитные учреждения не могут снизить процентные ставки, потому что стоимость привлечения ресурсов высока, а проценты по депозитам надо устанавливать такие, чтобы они были не ниже уровня инфляции (рис. 3.1). Это в свою очередь обеспечивает выгоду вкладчикам при хранении денежных средств в банке. Следовательно, чем выше ставка по депозиту, тем выше ставка и по жилищным займам. Поэтому высокий уровень инфляции тоже является одной из проблем, сдерживающим рост рынка ипотечного кредитования. Несмотря на то, что власти делают постоянные заявления о снижении темпов инфляции в стране, ее уровень все равно достаточно высок и имеет свойство к резкому колебанию. В сентябре 2021 года уровень инфляции в России составил 0,60%, что на 0,43 больше, чем в августе 2021 года и на 0,67 больше, чем в сентябре 2020 года. Вместе с этим, инфляция с начала 2021 года составила 5,32%, а в годовом исчислении - 7,41%.

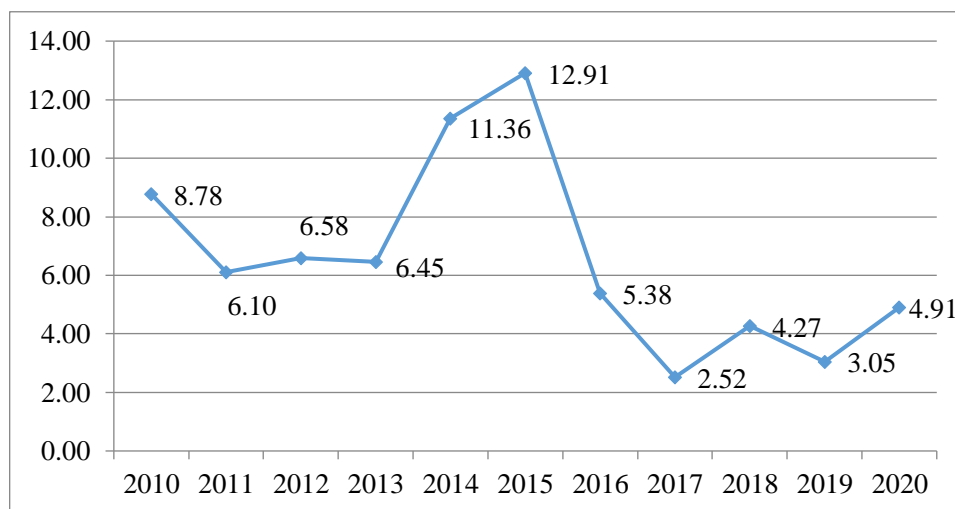


Рис. 3.1. Динамика уровня инфляции за 2010-2020гг., %

Источник: [составлено автором на основе данных ЦБ РФ]

Следующая проблема - это недостаточная платежеспособность населения. По оценкам Минэкономразвития РФ, лишь 10% населения страны могут позволить себе взять ипотеку даже на самых выгодных условиях кредитования. А 45% граждан нашей страны нуждаются в улучшении своих

жилищных условий. Для того чтобы у граждан была возможность ежемесячно платить по кредиту и при этом поддерживать оптимальный уровень жизни своей семьи, их семейный бюджет должен превышать платежи по всем кредитам в 2-3 раза. По данным Росстата за 2020 год среднедушевой доход населения РФ составил 35740 руб., а средний размер платежа по ипотеке в 2020 году равняется в среднем 20700 руб. – 23000 руб. на первичном рынке и 19700 руб. на вторичном. Поэтому для большинства граждан нашей страны ипотечное кредитование недоступно.

Решение данных проблем заключается в снижении ставок по ипотеке за счет государственного субсидирования ипотечных кредитов. Субсидии предоставляются российским кредитным организациям на возмещение недополученных доходов по ипотечным кредитам. Таким образом, заемщик оформляет ипотечный кредит по льготной ставке, а недостающие проценты банку будет компенсировать государство. На уровне государства сейчас реализуется несколько крупнейших программ, которые связаны с получением льгот по ипотечному кредиту: ипотечный кредит для семей с детьми под 6% годовых, военная ипотека, ипотека молодым семьям, материнский капитал. Согласно закону о бюджете на 2021-2023 годы, в 2021 году госрасходы на субсидирование различных программ льготной ипотеки должны составить 52,47 млрд руб.

Следующая проблема - это монополизация рынка жилищного кредитования. На сегодняшний день у нас в стране продолжает сокращаться количество строительных компаний, которые занимаются возведением многоквартирных жилых домов. Отсутствие конкуренции между застройщиками приводит к повышению и удержанию высоких цен на жилье. Количество компаний-застройщиков жилья сократилось на 20%, до почти 2,15 тыс. компаний к началу мая 2021 года против почти 2,7 тыс. компаний в аналогичный период прошлого года.

Строительные компании, преследуя цель получить большую прибыль, лишают граждан возможности приобрести жилье на первичном рынке.

Следовательно, кредитные организации, которые предоставляют ипотечные кредиты, при разработке ипотечных программ руководствуются ценами, которые устанавливают монопольные строительные компании. Данную проблему можно решить, только снизив цены на недвижимость в новостройках. А цены на жилье на первичном рынке могут снизиться только тогда, когда рынок строительства перестанет быть монополизированным, когда у застройщиков появится здоровая конкуренция.

Так, например, на сегодняшний день по данным Единого реестра застройщиков, в 2020 году список крупнейших застройщиков Тюменской области возглавили ГК Дом, ГК «ЭНКО» и «Страна Девелопмент». Также в топ-5 вошли «Брусника» и ГК «Меридиан». Но существуют еще и более мелкие компании, которым надо развиваться и тем самым, составлять конкуренцию для крупных застройщиков. Одним из решений данной проблемы может послужить предложение различных акций и скидок от банков при покупке объектов недвижимости у компаний-застройщиков, которые аккредитованы в данном банке, что способствует снижению процентных ставок и, следовательно, итоговой стоимости ипотечного кредита.

Таким образом, решение проблем ипотечного кредитования является задачей комплексного характера. Преодоление сложившихся проблем может обеспечить значительный синергетический эффект в динамике социально-экономического развития за счет активизации механизмов внутреннего спроса, инвестиций и кредитной активности. Безусловно, решение проблем банковского ипотечного кредитования невозможно сиюминутно, как и стабилизация экономики страны в целом. Необходимо создание благоприятных условий для функционирования и равномерного развития системы ипотечного кредитования при поддержке государства. Представим основные проблемы и пути их решения в таблице 3.1.

Проблемы развития ипотечного жилищного кредитования и пути их решения

Проблемы развития ипотечного жилищного кредитования	Решение
Нестабильная экономическая ситуация в стране	Государственное субсидирование ипотечных кредитов
Завышенные процентные ставки по кредиту	
Высокий уровень инфляции	
Недостаточная платежеспособность населения	
Монополизация рынка жилищного строительства	Развитие конкуренции на рынке строительства, предложение различных акций и скидок от застройщиков

Источник: [составлено автором на основе анализа статистических данных]

Таким образом, решение проблем ипотечного кредитования является задачей комплексного характера. Преодоление сложившихся проблем может обеспечить значительный синергетический эффект в динамике социально-экономического развития за счет активизации механизмов внутреннего спроса, инвестиций и кредитной активности. Безусловно, решение проблем банковского ипотечного кредитования невозможно сиюминутно, как и стабилизация экономики страны в целом. Необходимо создание благоприятных условий для функционирования и равномерного развития системы ипотечного кредитования при поддержке государства.

3.2. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Президентом Российской Федерации В.В. Путиным в рамках Указа от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» (далее - Указ № 474) сформулированы задачи Правительству Российской Федерации, определяющие стратегические приоритеты и национальные цели развития Российской Федерации до 2030 года [Указ Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474]. По каждому из направлений Указа № 474 разработаны национальные проекты.

Один из них – «Комфортная и безопасная среда для жизни» – включает следующие основные показатели:

- улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. кв. метров в год;
- улучшение качества городской среды в полтора раза.

Прогноз развития экономики и рынков основан на разработанных Министерством экономического развития Российской Федерации в апреле 2019 года сценарных условиях и основных параметрах прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2020-2022 годы (содержит прогноз до 2024 года) и положениях паспорта национального проекта «Комфортная и безопасная среда для жизни».

Основными допущениями являются:

- уровень цен на нефть в диапазоне от 53,5 до 63,4 долларов за баррель;
- реализация бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки «Юралс» на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении и ограничение инфляционного давления на денежную массу при превышении цен на нефть над установленным порогом за счет изъятия «излишков» нефтяных доходов в бюджет;
- проведение Банком России денежно-кредитной политики, направленной на таргетирование инфляции вблизи целевого уровня 4% и удержание реальной процентной ставки на уровне 2,5-3,0%;
- постепенное увеличение темпов роста ВВП с 2,3% в 2018 году до 3,3% в 2024 году;
- обеспечение роста реальной заработной платы на уровне 2,7% к 2024 году.

С учетом указанных выше факторов прогнозируется следующая динамика рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства:

- рост объема задолженности по ипотечным кредитам с 6,9 трлн руб. по состоянию на 1 апреля 2019 года до более 20 трлн руб. к концу 2024 года;
- увеличение ежегодного количества предоставляемых ипотечных кредитов с 1,5 млн в 2018 году до 2,26 млн в 2024 году, объема выдачи – с 3 трлн руб. до 6,2 трлн руб.;
- существенный рост спроса со стороны граждан на покупку строящегося жилья, обусловленный снижением рисков жилищного строительства в связи с переводом отрасли на новые схемы жилищного финансирования, обеспечивающие полную защиту средств граждан, вложенных в доленое строительство (привлечение средств через счета эскроу), и снижением среднего уровня ставок по ипотечным кредитам с 9,56% в 2018 году до уровня ниже 8% в 2024 году;
- увеличение портфеля кредитов банков застройщикам с 0,6-1 трлн руб. в 2018 году до 6-7 трлн руб. в 2024 году (табл. 3.2).

Таблица 3.2

Прогноз динамики рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства

	Факт	Прогноз			
		2020	2021	2022	2023
Объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам (ИЖК), трлн руб.	9,4	12,0	14,2	17,2	20,6
Объем выданных ИЖК, трлн руб.	4,4	3,7	4,3	5,3	6,2
Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту, %	8	8,5	8,4	8,2	7,9

Источник: [составлено автором на основе данных ДОМ.РФ]

Указом №474 предусмотрен рост количества семей, улучшающих свои жилищные условия, до 5 млн семей в 2024 году или на 1,5 млн семей по сравнению с показателями 2017 года. Основным инструментом достижения поставленной цели является рост платежеспособного спроса, обеспеченного

развитием ипотечного кредитования. Паспортом национального проекта «Комфортная и безопасная среда для жизни» предусмотрено увеличение объемов выдачи ипотечных кредитов, что приведет к росту задолженности по ипотечным кредитам до 20,6 трлн руб. к концу 2024 года.

Среднегодовой темп роста объема задолженности по ипотечным жилищным кредитам в 2019–2024 годах в соответствии с показателями федерального проекта «Ипотека» составит 27%. Развитие механизмов секьюритизации, формирование устойчивого инвестиционного спроса и создание ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг являются необходимыми условиями для обеспечения указанных темпов роста, превышающих темпы роста консолидированных активов банковской системы в 1,5 раза.

До 7 трлн рублей или 4,7% от объема ВВП ипотечного долга необходимо перераспределить от банков к иным институциональным инвесторам в форме ипотечных облигаций с поручительством ДОМ.РФ для выполнения показателей Указа № 474 и национального проекта «Комфортная и безопасная среда для жизни».

Секьюритизация ипотечных кредитов с использованием одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «ДОМ.РФ» обеспечит банкам равный доступ к источникам долгосрочного финансирования ипотечного кредитования и инструментам управления кредитным и процентным риском, создаст существенные экономические выгоды за счет экономии капитала и роста ликвидности. В условиях конкурентного ипотечного рынка значительная часть таких экономических выгод будет получена заемщиками за счет снижения процентных ставок.

Механизм выпуска одностраншевых ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) представлен на рисунке 3.3 - выдача кредита и оформление закладной; 2 - продажа закладных; 3 - андеррайтинг закладных ДОМ.РФ; 4 - включение закладных в ипотечное покрытие; 5 - предоставление поручительства; 6 -

регистрация выпуска в Банке России; 7 - размещение ИЦБ; 8 - продажа ИЦБ инвестору.

В целях формирования ликвидного вторичного рынка однотраншевых ипотечных ценных бумаг ДОМ.РФ будет выполнять функции маркет-мейкера в соответствии с условиями лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление дилерской деятельности, а также проводить информационно-образовательные и иные мероприятия, направленные на развитие базы инвесторов.

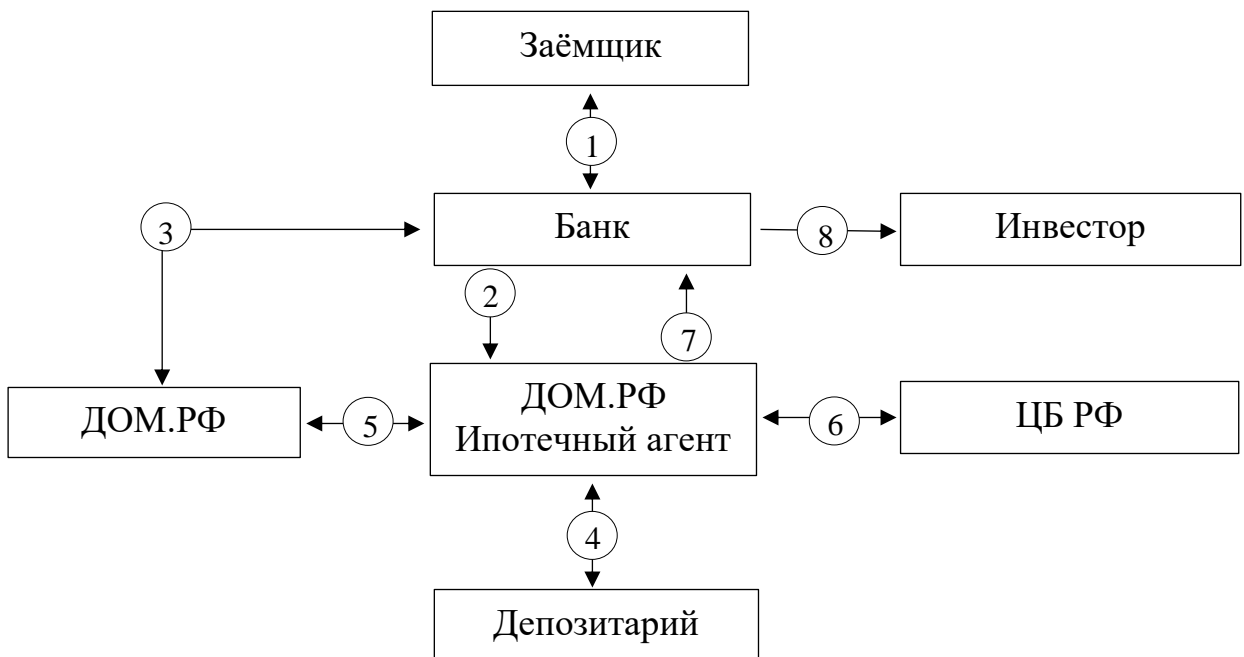


Рис. 3.3. Механизм выпуска однотраншевых ипотечных ценных бумаг

Источник: [ДОМ.РФ]

ДОМ.РФ будет содействовать обеспечению возможности выдачи ипотечных кредитов в электронном виде в соответствии с задачами федерального проекта «Ипотека» в рамках национального проекта «Комфортная и безопасная среда для жизни». За счет обеспечения онлайн-доступа к информации о заемщиках будут снижены риски ипотечных кредиторов. Внедрение элементов искусственного интеллекта при выдаче ипотеки позволит оптимизировать затраты на андеррайтинг. К 2024 году более 20% ипотечных сделок крупнейших банков будет осуществляться полностью в электронном формате.

В России появился новый тип жилищного кредитования: «зеленая» ипотека. «Зеленая» ипотека подразумевает под собой выдачу кредита банками под жильё с высокой энергоэффективностью, т.е. здания с меньшей теплопотерей (толще стены, экологичное утепление), что дает ниже нагрузку на производство энергии, соответственно меньше вреда природе.

Эксперимент по предоставлению такого продукта в 2021 году запустил Банк России. По словам первого заместителя председателя ЦБ РФ Сергея Швецова, в ходе эксперимента будут даны определения таким понятиям, как «зеленые» квартиры и дома.

Эксперимент будет проводиться в части развития инструментов «зеленого» финансирования. Оно предполагает предоставление денежных средств на проекты, которые улучшают окружающую среду, смягчают последствия изменения климата и предполагают более эффективное использование ресурсов.

«Зелёная» ипотека - достаточно новое для России явление. Оно пока развивается во всем мире и не имеет четких границ. В Европе, где «зеленая» ипотека становится одним из трендов кредитования, под ней понимается банковский продукт, направленный на финансирование покупки жилья с высоким уровнем энергетической эффективности (требующего значительно меньших энергозатрат, чем обычные здания), которое построено с использованием экологичных материалов. Здесь имеется в виду класс энергоэффективности здания. Он обозначается буквами от А (наивысший класс) до Е (низший класс) при проектировании и возведении новых домов или реконструкции старых.

От чего зависит энергоэффективность:

- теплопроводность материалов;
- толщина стен;
- наличие утеплителей и качества прослойки.

Чем выше энергоэффективный класс здания, тем меньше жильцы расходуют тепловой и электрической энергии.

«Зеленая» ипотека предназначена для популяризации покупки зданий, которые снижают негативное влияние застройки на окружающую среду и здоровье людей. Как правило, ставки по такой ипотеке меньше, чем по другим видам жилищного кредитования. Также заемщикам могут предоставлять скидки, если они планируют купить старое здание и переоборудовать, повысив уровень энергоэффективности минимум на 30%.

Однако энергоэффективные дома, скорее всего, будут стоить дороже за счёт более качественных материалов. Поэтому эффект льготной ставки нивелируется. Большой вопрос, как развивать социальную ответственность при текущем росте цен и ситуацией с бедностью. Сейчас такая ипотека может быть востребована только узким сегментом аудитории.

В России методическим центром в области «зеленого» финансирования является государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ». В июле 2020 года «ВЭБ.РФ» подготовил и разместил первую версию методических рекомендаций по «зеленому» финансированию. Согласно этим рекомендациям, проекты, позитивно влияющие на окружающую среду, смогут получать от рынка, государства и институтов развития финансирование на более выгодных условиях.

Программа кредитования на покупку недвижимости в новых домах с более высоким классом энергоэффективности уже запущена банком ВТБ с 6 сентября 2021 года с первым партнёром-участником ПАО «Группой Компаний ПИК». В ВТБ получить «экоипотеку» можно будет с дисконтом до 0,2% к базовой ипотечной ставке. Так же ПАО «Группа Компаний ПИК» предоставляет дисконт в размере 0,8%. Условия предоставления «экоипотеки» от банка ВТБ:

- первоначальный взнос от 15%;
- предоставляется на срок не более 30 лет;
- нет ограничений по сумме кредита;
- класс энергоэффективности жилья, приобретаемого по данной программе, должен быть не ниже А++.

Таким образом, для развития ипотечного кредитования в России должна быть создана соответствующая инфраструктура с необходимым правовым обеспечением, так как это позволит сделать значительный шаг вперед в решении жилищной проблемы. Создание и развитие ипотечного кредитования поможет не только улучшить жилищные условия граждан, но и будет способствовать созданию устойчивой банковской системы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, обобщая все вышеизложенное, можно сделать следующие выводы.

В летописи российской ипотеки можно выделить несколько этапов:

1 этап (1754-1859 гг.) – становление и развитие;

2 этап (1859-1861 гг.) – прекращение долгосрочного кредитования после указа императора Александра II;

3 этап (1861-1917 гг.) – бурное развитие, в ходе которого в России сложилась разветвленная кредитная система;

4 этап (1917 – 1990 гг.) – Октябрьская революция и запрет на частную собственность;

5 этап (1990 г. – по настоящее время) – возрождение ипотеки и развитие ее правового института

Рассмотрены позиции различных авторов по поводу определения таких понятий как «ипотечный жилищный кредит» и «ипотечное жилищное кредитование». Было выявлено, что большинство авторов научных работ по данной проблематике рассматривают данные понятия как идентичные, в большинстве случаев определяя их в качестве долгосрочной ссуды, которая предоставлена под залог недвижимого имущества на цели приобретения жилья.

Были изучены особенности и принципы ипотеки, объекты ипотечного кредитования, участники системы ипотечного кредитования, плюсы и минусы ипотеки для банков, роль в экономике. Рассмотрен зарубежный опыт кредитования жилья в США, Германии и Великобритании.

Во второй главе работы был проведен анализ современного состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Так, в 2020 году, несмотря на пандемию и ограничительные меры, ипотечный рынок показал рост.

Проведя анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в России за 2010-2020 гг., можно увидеть следующие тенденции:

- 1) увеличение объёма и количества предоставленных ИЖК. Однако ИЖК в иностранной валюте на сегодняшний день практически не выдаются;
- 2) увеличение доли объёма предоставленных ИЖК в ВВП;
- 3) сокращение количества кредитных организаций, предоставляющих ИЖК;
- 4) увеличение задолженности по ИЖК в рублях, в т.ч. просроченной. И сокращение задолженности по ИЖК в иностранной валюте, в т.ч. просроченной;
- 5) увеличение средневзвешенного срока кредитования по ИЖК в рублях. И сокращение данного показателя в иностранной валюте;
- 6) снижение средневзвешенной ставки по ИЖК в рублях и иностранной валюте.

Вопрос ипотечного жилищного кредитования для российских граждан и предпринимаемые в этой сфере меры государственной поддержки являются весьма актуальными. Были рассмотрены условия осуществления следующих программ ипотечного кредитования с господдержкой:

- господдержка для молодых семей;
- господдержка военных;
- материнский капитал;
- семейная ипотека 6%;
- льготная ипотека 7%;
- 450 000 руб. на погашение ипотеки для многодетных семей;
- сельская ипотека;
- дальневосточная ипотека.

По итогу была составлена таблица, отражающая главные характеристики программ.

В третьей главе диссертационного исследования охарактеризованы основные проблемы, оказывающие негативное влияние на развитие ипотечного кредитования у нас в стране и предложены возможные пути их

решения. Выявлены следующие проблемы ипотечного жилищного кредитования в России:

- нестабильная экономическая ситуация в стране;
- завышенные процентные ставки по кредиту;
- высокий уровень инфляции;
- недостаточная платежеспособность населения;
- монополизация рынка жилищного строительства.

Также были определены перспективы развития ипотечного жилищного кредитования. Отмечено, что совсем недавно в России появился новый тип жилищного кредитования - «зеленая» ипотека, которая подразумевает под собой кредитование банками жилья с высокой энергоэффективностью, что наносит меньше вреда природе.

Ипотечное жилищное кредитование на сегодня является перспективным видом кредитования. Развитие системы банковского ипотечного жилищного кредитования - это одно из приоритетных направлений современной жилищной политики.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Grandars.ru: История ипотеки в России. - URL: <http://www.grandars.ru/college/biznes/istoriya-ipoteki.html> (дата обращения: 21.11.2021).
2. Iosifidi M., Mortgage loan demand and banks' operational efficiency / Iosifidi M., Panopoulou E., Tsoumas C. // Journal of Financial Stability. - Volume 53. - April 2021. – URL: <https://doi.org/10.1016/j.jfs.2021.100851> (дата обращения: 03.12.2021).
3. O'Toole C., Repayment capacity, debt service ratios and mortgage default: An exploration in crisis and non-crisis periods / O'Toole C., Slaymaker R. // Journal of Banking & Finance. - Volume 133. - December 2021. - URL: <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2021.106271> (дата обращения: 03.12.2021).
4. Rojas A., Mortgage credit growth for lower-income borrowers during the 2000s housing boom: Evidence and implications / Rojas A. // Journal of Empirical Finance. - Volume 62. - June 2021. - Pages 220-233. - URL: <https://doi.org/10.1016/j.jempfin.2021.04.002> (дата обращения: 03.12.2021).
5. АИЖК: дирижер ипотечного рынка. - URL: <http://ipocredit.ru/publikacii/s/aizhk-dirizher-ipotechnogo-rynka-10312302-1> (дата обращения: 11.11.2021).
6. Алтухова Н. В. Анализ тенденций ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации / Н. В. Алтухова, А. А. Купачина // Символ науки. – 2016. - № 3-1 (15). – С. 14-19.
7. Банковское дело: учебник / Г. Н. Белоглазова, Л. П. Кроливецкая. – Москва: Финансы и статистика, 2013. – 561 с.
8. Банковское дело: учебник / Е. П. Жарковская. – Москва: Омега-Л, 2018. – 295 с.
9. Бектаубаева Н. Г. Ипотечное кредитование в мировой практике / Н. Г. Бектаубаева // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. – 2017. - № 3 (65). – С. 256-259.

10. Будаков Д. Ю. Проблемы ипотечного кредитования / Д. Ю. Будаков // Деньги и кредит. - 2019. - № 9. - С. 18-22.
11. Варламова, Т. П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: формирование и перспективы развития / Т. П. Варламова // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. - 2018. - № 5 (74). - С. 136-139.
12. Вовченко Н. Г. Риски ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в современных условиях / Н. Г. Вовченко, С. А. Литвинова, О. И. Карепина // Финансовые исследования. - 2021. - № 3 (72). - С. 45-55.
13. Воронина Д. Д. Анализ динамики рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Экономика и управление в XXI веке: тенденции развития. - 2018. - № 26. - С. 136-139.
14. Галяева Л. Е. Развитие ипотечного кредитования: история и перспективы / Л. Е. Галяева // Теория и практика современной науки. – 2016. - № 3 (9). – С. 49-57.
15. Гражданский кодекс Российской Федерации: от 30 ноября 1994 года. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 05.12.2021).
16. Долматович И. А. Мировой опыт развития ипотечного жилищного кредитования (на примере США) / И. А. Долматович, Н. В. Кешенкова // Финансы и кредит. – 2018. - № 2. – С. 441-454.
17. Егоров С. Н. Формирование ипотечной модели в России с применением зарубежного опыта / С. Н. Егоров // Вестник Чувашского университета. - 2017. - № 3. - С. 368-371.
18. Ипотечное кредитование: учебник / В. А. Горемыкин. – Москва: МГИУ, 2021. – 368 с.
19. ДОМ.РФ: финансовый институт развития в жилищной сфере. URL: <https://xn--d1aqf.xn--plai/> (дата обращения: 21.09.2021).

20. Ефимова Н. А. Современные тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации / Н. А. Ефимова, Г. М. Ибрагимова // Экономика и управление: научно-практический журнал. - 2021. - № 2 (158) - С. 163-166.
21. Жираковская Н. А. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н. А. Жираковская // Территория новых возможностей. Вестник Владивостокского государственного университета экономики и сервиса. - 2017. - № 2 (37). - С. 64-73.
22. Заборовская А. Е. Развитие ипотечного кредитования в России / А. Е. Заборовская, В. Е. Заборовский // Фундаментальные исследования. – 2017. – № 8. – С. 386-391.
23. Ипотечное кредитование: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Финансы и кредит» / И. А. Разумова. – Москва: Питер, 2016. – 482 с.
24. Каменецкий М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья: народнохозяйственные и региональные аспекты / М. И. Каменецкий, Л. В. Донцова, С. М. Печатникова. – Москва: Дело и Сервис, 2006. – 271 с.
25. Комиссарова Л. А. Проблемы и пути развития ипотечного жилищного кредитования в России / Л. А. Комиссарова // Вестник НГИЭИ. - 2017. - № 4(5). - С. 119-127.
26. Литвинова С. А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения / С. А. Литвинова. - Москва: Директ-Медиа, 2015. - 106 с.
27. Логинов М. П. Российский ипотечный комплекс – стратегия развития / М. П. Логинов, О. Н. Логинова // Деньги и кредит. – 2017. – № 3. – С. 44-48.
28. Теория и методология ипотечного кредитования: учебное пособие / М. П. Логинов, В. А. Татьянников. – Екатеринбург: УрГЭУ, 2015. – 226 с.
29. Лукьяшко Н. К. Становление ипотечной системы в России / Н. К. Лукьяшко // Вестник Таганрогского института управления и экономики. – 2017. - № 1. – С. 15-20.

30. Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России: учебник / В. В. Меркулов. – С-Пб.: Юрид. центр Пресс, 2015. – 360 с.
31. Минаков И. В. Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ: учебник / И. В. Минаков. - Москва: Лаборатория книги, 2016. – 121 с.
32. Минц В. М. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России / В. М. Минц // Банковское дело. - 2016. - № 6. - С. 30-34.
33. Моисеев В. А. Ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации: понятие, тенденции, проблемы и пути решения / В. А. Моисеев, К. Ю. Прокофьев // Региональная экономика: теория и практика. – 2017. - № 1 (328). – С. 39-51.
34. Назарчук Н. П. Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в Российской Федерации : монография / Н. П. Назарчук. – Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2015. – 152 с.
35. Национальное бюро кредитных историй. URL: <https://www.nbki.ru/> (дата обращения: 11.11.2021).
36. Новакова С. Ю. Краткая история развития ипотеки: зарубежный опыт / С. Ю. Новакова // Ученые записки Орловского государственного университета. – 2020. - № 1 (31). – С. 5-12.
37. Новакова С. Ю. Современные зарубежные модели ипотечного жилищного кредитования и их применение в России / С. Ю. Новакова // Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. – 2017. – № 3. – С. 5-14.
38. О банках и банковской деятельности: Федеральный закон от 2 декабря 1990 №395-1 [Электронный ресурс]. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842/ (дата обращения: 05.12.2021).
39. О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей: Федеральный закон от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ [Электронный ресурс]. - URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/ (дата обращения: 11.11.2021).

40. О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния»: Федеральный закон от 03 июля 2019 года № 157-ФЗ [Электронный ресурс]. - URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_328152/ (дата обращения: 11.11.2021).

41. О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих: Федеральный закон от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ [Электронный ресурс]. - URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_48957/ (дата обращения: 11.11.2021).

42. О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года: Указ Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 [Электронный ресурс]. - URL:

<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202007210012> (дата обращения: 11.11.2021).

43. О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности: Положение Банка России от 28 июня 2017 № 590-П [Электронный ресурс]. - URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_220089/ (дата обращения: 05.12.2021).

44. О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ [Электронный ресурс]. - URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182607/ (дата обращения: 11.11.2021).

45. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ [Электронный ресурс]. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 23.11.2021).

46. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ [Электронный ресурс]. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 08.12.2021).

47. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 года № 1710 (ред. от 22.09.2021) [Электронный ресурс]. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286800/ (дата обращения: 11.11.2021).

48. Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2022 годах: Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2020 года № 566 (ред. от 18.10.2021) [Электронный ресурс]. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_351097/ (дата обращения: 11.11.2021).

49. Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, и Правил возмещения российским кредитным организациям и акционерному

обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей: Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 года № 1711 (ред. от 23.08.2021) [Электронный ресурс]. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287440/ (дата обращения: 11.11.2021).

50. Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях): Постановление Правительства РФ от 30 ноября 2019 года № 1567 (ред. от 01.02.2021) [Электронный ресурс]. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_339843/ (дата обращения: 11.11.2021).

51. Об утверждении условий программы «Дальневосточная ипотека» и внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2015 года № 1713-р: Постановление Правительства РФ от 07 декабря 2019 года № 1609 (ред. от 18.10.2021) [Электронный ресурс]. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_339796/ (дата обращения: 11.11.2021).

52. Павлова И. В. Ипотечное жилищное кредитование / И. В. Павлова. – Москва: БДЦ-пресс, 2004. – 272 с.

53. РИА новости: Недвижимость. - URL: <https://realty.ria.ru/20120905/398385878.html> (дата обращения: 21.11.2021).

54. Романова И. В. Обзор зарубежного опыта регулирования рынка жилья и возможности его использования в современных российских условиях / И. В. Романова // Транспортное дело России. - 2017. - № 6. - С. 52-54.

55. Русипотека: Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. - URL: <http://rusipoteka.ru/> (дата обращения: 11.11.2021).
56. Савинова В. А. Теоретические основы ипотечного жилищного кредитования и современная практика его развития в России / В. А. Савинова, А. Ю. Самсуни // Финансы, денежное обращение и кредит. – 2017. - № 4 (149). – С. 81-86.
57. Савруков А. Н. Методы эффективного государственного регулирования системы ипотечного жилищного кредитования / А. Н. Савруков // Финансы и кредит. - 2020. - №6. - С. 38-49.
58. Симакова Е. К. Ипотечное кредитование: история развития в России и за рубежом / Е. К. Симакова // Вестник государственного и муниципального управления. – 2016. - № 3 (22). – С. 139-143.
59. Райзберг Б. А. Современный экономический словарь / под ред. Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева. – 6-е изд., перераб. и доп. – Москва: ИНФРА-М, 2008. – 512 с.
60. Сотников А. А. Исторические аспекты генезиса ипотечного кредитования в России / А. А. Сотников // Вестник ассоциации вузов туризма и сервиса. – 2017. - №2 (2). – С. 81-86.
61. Тарабукина О. А. Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования / О. А. Тарабукина // Вестник науки и образования. - 2018. - № 14-1 (50). - С. 38-42.
62. Тарасова А. С. Российский рынок ипотечного жилищного кредитования: программы поддержки населения и цифровизация банковских процессов / А. С. Тарасова // Тенденции развития науки и образования. - 2021. - №76-3. - С. 32-35.
63. Травкина Е. В. Современные тенденции и перспективы развития российского рынка ипотечного кредитования / Е. В. Травкина // Теория и практика общественного развития. - 2020. - №5. - С. 138-142.
64. Федеральная служба государственной статистики: официальный сайт. URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 22.11.2021).

65. Фролова Е. А. Основные этапы и модели ипотечного кредитования, особенности их применения в зарубежных странах / Е. А. Фролова // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. – 2017. – № 11 (1). – С. 71-75.
66. Хусиханов Р. У. Особенности моделей ипотечного кредитования в развитых зарубежных странах / Р. У. Хусиханов // Вестник университета (Государственный университет управления). – 2016. - № 6. – С. 164-167.
67. Центральный банк Российской Федерации: официальный сайт. URL: <https://www.cbr.ru/> (дата обращения: 11.11.2021).
68. Чередникова А. Ю. Особенности ипотеки как формы кредитования / А. Ю. Чередникова // Российское предпринимательство. – 2017. - № 4 (1). – С. 94-97.
69. Чинаев Т. В. Сущность и роль ипотечного жилищного кредитования в современной экономике / Т. В. Чинаев // Вестник Башкирского университета. – 2016. – № 4. – С. 81-82.
70. Чуканов А. И. Ипотечное кредитование: современный подход / А. И. Чуканов, Н. Е. Гучек // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2017. - № 5. – С. 201-211.

СПИСОК ИЛЛЮСТРАТИВНОГО МАТЕРИАЛА

Рис. 2.1. Динамика средневзвешенной ставки по ИЖК в 2019-2020 гг., %
- 32 с.

Рис. 2.2. Динамика объема предоставленных банковских ИЖК на конец года за период 2010-2020 гг., млрд. руб. – 32 с.

Рис. 2.3. Динамика доли предоставленных ИЖК в объеме выданных кредитов физическим лицам на конец года за 2010-2020 гг., % - 33 с.

Рис. 2.4. Динамика доли объема предоставленных ИЖК в ВВП на конец года за 2010-2020 гг., % - 34 с.

Рис. 2.5. Динамика количества кредитных организаций, предоставляющих ИЖК на конец года за 2010-2020 гг., ед. – 34 с.

Рис. 2.6. Динамика количества предоставленных банковских ИЖК на конец года за период 2010-2020 гг., тыс. ед. – 35 с.

Рис. 2.7. Динамика количества предоставленных банковских ИЖК в рублях на конец года за период 2010-2020 гг., тыс. ед. – 36 с.

Рис. 2.8. Динамика количества предоставленных ИЖК в иностранной валюте на конец года за период 2010-2020, ед. – 37 с.

Рис. 2.9. Динамика задолженности по предоставленным банковским ИЖК в рублях на конец года за период 2010-2020 гг., млрд руб. – 38 с.

Рис. 2.10. Динамика задолженности по предоставленным банковским ИЖК в иностранной валюте на конец года за период 2010-2020 гг., млрд. руб.
– 39 с.

Рис. 2.11. Динамика объёма просроченной задолженности по банковским ИЖК в рублях на конец года за период 2010-2020 гг., млрд руб. – 40 с.

Рис. 2.12. Динамика просроченной задолженности по банковским ИЖК в иностранной валюте на конец года за период 2010-2020 гг., млрд. руб. – 41 с.

Рис. 2.13. Динамика ПДН по ИЖК за 2012-2020гг., в % - 43 с.

Рис. 2.14. Динамика средневзвешенного срока кредитования по предоставленным банковским ИЖК в рублях и иностранной валюте на конец года за период 2010-2020 гг., месяцев – 43 с.

Рис. 2.15. Динамика средневзвешенной ставки по предоставленным банковским ИЖК в рублях и иностранной валюте на конец года и ключевой ставки за период 2010-2020 гг., % - 45 с.

Рис. 3.1. Динамика уровня инфляции за 2010-2020гг., % - 61 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Сравнительная характеристика государственных программ поддержки
ипотечного жилищного кредитования

Программа	Ставка	Сумма	Период действия	Первоначальный взнос	Возраст	Кто может воспользоваться
Молодая семья	-	Без детей - 30% от расчетной стоимости жилья необходимой площади; с детьми - 40%.	До 2024 г	-	Не более 35 лет	Семья из двух и более человек (хотя бы один родитель гражданин РФ).
Военная ипотека	5-9%	В 2021 году ежегодный накопительный взнос равен 299081,2 руб., эта сумма ежегодно индексируется с учетом инфляции.	-	-	Военный обязан вернуть часть денег, если не прослужит 20 лет	<ol style="list-style-type: none"> 1. Офицеры, получившие ВО и СПО или поступившие на военную службу из запаса после 1 января 2005; 2. Прапорщики и мичманы, отслужившие 3 года после 1 января 2005; 3. Сержанты, старшины, солдаты, матросы, заключившие второй контракт после 1 января 2005 и до 1 января 2020 или отслужившие больше 3 лет; 4. В случае смерти военнослужащего ипотеку с господдержкой может оформить

						его супруга или дети.
--	--	--	--	--	--	-----------------------

Продолжение приложения 1

Материнский капитал	-	Если это первый ребенок - 483881,83 руб. Если второй или последующий, но материнский капитал ранее не использовался, - 639431,83 руб. Если использовался доплачивают 155550 руб.	До 2026 г	-	-	Это право принадлежит матери - гражданке РФ. Если мать умрет или будет лишена родительских прав, право перейдет к отцу детей, независимо от его гражданства. Если отец умрет или будет лишен родительских прав, право перейдет к несовершеннолетним детям: они смогут получить деньги до 18 лет, а при очном обучении - до 23 лет.
Семейная ипотека	6%	6 млн руб., а для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей - 12 млн руб.	До 2024 г, а при установлении ребенку инвалидности после 2022 г - до 2027 г.	15% стоимости жилья	-	1. Для семей, в которых ребенок родился в 2018 г. или позже и ипотеку оформили или рефинансировали тоже после 2018 г. 2. Для семей с ребенком-инвалидом. У основного заемщика должно быть не меньше двоих детей.
Льготная ипотека	7%	До 3 млн руб.	До 1 июля 2022 г	15% стоимости жилья	-	Необходимо иметь российское гражданство.
Поддержка многодет	-	450000 руб.	До 1 июля 2023 г	-	-	Если в семье с 1 января 2019 по 31 декабря 2022

ных семей						родился третий или последующий ребенок с российским гражданством.
-----------	--	--	--	--	--	---

Продолжение приложения 1

Сельская ипотека	от 0,1 до 3%	До 5 млн руб. в Ленинградской области, на Дальнем Востоке и в ЯНАО, в остальных регионах - до 3 млн руб.	До 2022 г	10% стоимости жилья	-	Граждане, которые хотят купить или построить жильё в сельской местности.
Дальневосточная ипотека	2%	До 6 млн руб.	До 2024 г	-	Не более 35 лет	Заемщиками могут стать граждане РФ: муж и жена младше 35 лет каждый или родитель младше 35 лет и несовершеннолетний ребенок. Также заемщиком может стать владелец дальневосточного гектара любого возраста.

Источник: [составлено автором]