

## РОЛЬ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ОБЕСПЕЧЕНИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ

© 2020 **Иванова Дарья Геннадьевна**

кандидат экономических наук, доцент кафедры «Мировой экономики»  
Ростовский государственный экономический университет, Россия, Ростов-на-Дону  
E-mail: ivanova753@yandex.ru

Статья посвящена исследованию роли ипотечного жилищного кредитования в контексте концепции устойчивого развития. Рассмотрены принципы ипотечного рынка, а также проведен анализ инструментов его регулирования. Особое внимание уделено программам ипотечного жилищного кредитования, реализуемым в период пандемии COVID-19.

*Ключевые слова:* ипотечное жилищное кредитование, устойчивое развитие, принципы ипотечного рынка, инструменты регулирования, программы ипотечного жилищного кредитования.

В условиях современных глобальных вызовов проблема обеспечения устойчивого развития национальной экономики, одним из факторов которого выступает ипотечное кредитование, представляется особенно актуальной.

Обеспеченность населения жильем является частью социально-экономической политики каждого развитого демократического государства. Решение данной задачи обуславливает необходимость наличия у населения собственных накоплений денежных средств (для единовременного внесения первоначального взноса за приобретаемый объект жилой недвижимости), а также достаточных совокупных доходов заемщика, дающих возможность получения ипотечного жилищного кредита.

В современных реалиях государственная социально-экономическая политика должна быть направлена на стимулирование роста накоплений собственных денежных средств населения, на создание условий для привлечения этих сбережений и эффективного их инвестирования в жилищную сферу.

Российская Федерация реализует двухуровневую модель ипотечного жилищного кредитования. Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов на государственном уровне поручено Агентству по ипотечному жилищному кредитованию, учрежденному Постановлением Правительства от 26.08.1996 № 1010 (далее — АО «АИЖК», с марта 2018 года — АО «Дом.рф»). Единый институт развития в жилищной сфере АО «Дом.рф», 100% акций которого принадлежит государству, реализует государственные инициативы, направленные на повышение качества и доступности жилья для граждан [1].

В Российской Федерации создана соответствующая правовая основа ипотечного жилищного кредитования, основанная на нормах Конституции РФ, Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ, § 3 гл. 23); Федерального закона от 16.02.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — ФЗ № 102-ФЗ), федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее — ФЗ № 152-ФЗ). К отношениям в сфере ипотечного жилищного кредитования применяются, согласно п. 4 ст. 334 ГК РФ, нормы вещного права, общие положения о залоге; также нормы законов о финансовых рынках, о банковской деятельности, о долевом строительстве и др. Важное значение имеют нормы Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ); федеральных законов от 13.07.2015 № 122-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — ФЗ № 218-ФЗ); от 30.12.2004 г. № 218-ФЗ «О кредитных историях» (далее — ФЗ № 218-ФЗ); законы субъектов Федерации, подзаконные акты разного уровня.

Государство, принимая различные меры по поддержке ипотечного жилищного кредитования, одновременно решает несколько задач, важнейшими из которых являются поддержка населения в обеспечении жильем и поддержка строительной отрасли, как одного из драйверов экономики. Банк России снижает ключевую ставку, снижение ставок по ипотечным кредитам ведет к росту покупательского спроса и объема выдачи кредитов. Однако отметим, что, хотя уменьшение процентов и выгодные условия ипотечного жилищного кредитования, предлагаемые банками, стимулируют ипотечный рынок и продажи недвижимости, основную роль в

развитии ипотечного жилищного кредитования играет платежеспособность населения и устойчивость экономики, как в целом в Российской Федерации, так и в региональном аспекте.

Лидерами по выдаче ипотечных жилищных кредитов в 2020 году выступили Сбербанк, ВТБ и Россельхозбанк (таблица 1) [2].

Сложность и комплексность проблем ипотечного жилищного кредитования требует при их решении на государственном уровне использовать программный подход, предпринимать оперативные действия с учетом мирового опыта. В современных условиях существует необходимость одновременного стимулирования покупательской и инвестиционной активности на рынке жилья на государственном уровне.

Государство влияет на развитие ипотечного

жилищного кредитование прямо (путем государственной поддержки массового жилищного строительства и покупки жилья) и косвенно (путем минимизации рисков ипотечного жилищного кредитования для субъектов ипотечного рынка).

Как участник и регулятор рынка ипотечного жилищного кредитования, государство действует на основании общих принципов, направленных на рост эффективности управления ипотечным кредитованием (рисунок 1).

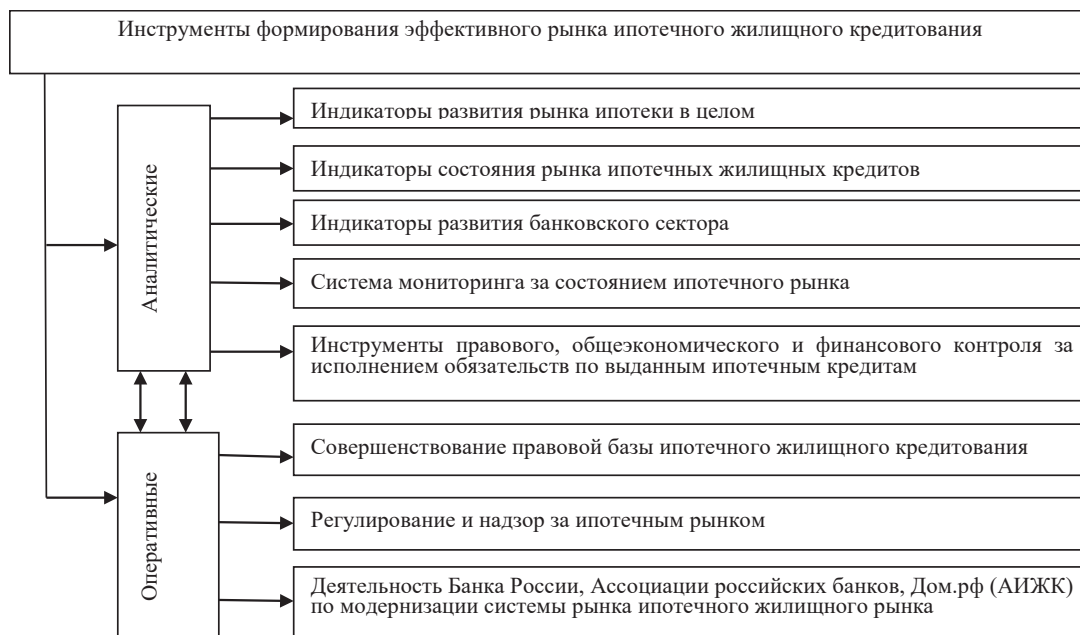
Реализация вышеобозначенных принципов предполагает применение определенных инструментов формирования и развития рынка ипотечного жилищного кредитования. Механизм ипотечного жилищного кредитования включает в себя ряд аналитических и оперативных инструментов (рисунок 2).

Таблица 1. Топ-29 банков по выдаче ипотечных жилищных кредитов [составлено автором по материалам исследования]

На 01.11.2020 г.		На 01.10.2020 г.		На 01.09.2020 г.	
Банк	Объем, млн. руб.	Банк	Объем, млн. руб.	Банк	Объем, млн. руб.
1. Сбербанк	1570400	1. Сбербанк	1288384	1. Сбербанк	1025868
2. ВТБ	730869	2. ВТБ	631307	2. ВТБ	541617
3. Россельхозбанк	128260	3. Россельхозбанк	105407	3. Альфа-Банк	90486
4. Альфа-Банк	123500	4. Альфа-Банк	105342	4. Россельхозбанк	83690
5. ФК Открытие	112839	5. ФК Открытие	94692	5. ФК Открытие	76537
6. Газпромбанк	96805	6. Газпромбанк	85735	6. Газпромбанк	74357
7. Банк Дом.РФ	84670	7. Росбанк	70724	7. Росбанк	59791
8. Росбанк	82562	8. Банк Дом.РФ	69010	8. Банк Дом.РФ	57260
9. Промсвязьбанк	77127	9. Промсвязьбанк	66766	9. Промсвязьбанк	56609
10. Райффайзенбанк	54643	10. Райффайзенбанк	46944	10. Райффайзенбанк	39531
11. Абсолют Банк	33050	11. Абсолют Банк	28824	11. Абсолют Банк	24318
12. Уралсиб	30583	12. Уралсиб	25760	12. Уралсиб	21224
13. Совкомбанк	29191	13. Совкомбанк	24282	13. Совкомбанк	19585
14. Банк Санкт-Петербург	28115	14. Банк Санкт-Петербург	23303	14. Банк Санкт-Петербург	18664
15. АК БАРС	22831	15. АК БАРС	18985	15. АК БАРС	15640
16. ЮниКредит Банк	19262	16. ЮниКредит Банк	17053	16. Возрождение	14885
17. РНКБ	15741	17. Возрождение	15802	17. ЮниКредит Банк	14468
18. Транскапиталбанк	13121	18. РНКБ	13276	18. РНКБ	10761
19. Центр-инвест	11674	19. Транскапиталбанк	11540	19. Транскапиталбанк	10315
20. МКБ	11388	20. Центр-инвест	10074	20. Центр-инвест	8213
21. АТБ	11298	21. МКБ	9389	21. МКБ	7601
22. Металлинвестбанк	9164	22. АТБ	9205	22. АТБ	7383
23. МинБанк	7676	23. Металлинвестбанк	7282	23. Запсибкомбанк	7054
24. Запсибкомбанк	7090	24. Запсибкомбанк	7071	24. Металлинвестбанк	5950
25. СМП-банк	5396	25. МинБанк	5936	25. МинБанк	4735
26. Левобережный	4909	26. СМП-банк	4484	26. Левобережный	3540
27. Примсоцбанк	4686	27. Левобережный	4184	27. СМП-банк	3439
28. БЖФ	3824	28. Примсоцбанк	3985	28. Примсоцбанк	3321
29. Кубань Кредит	3061	29. БЖФ	3112	29. БЖФ	2552
		30. Кубань Кредит	2524	30. Кубань Кредит	2155

Принципы государства как регулятора ипотечного рынка	Принципы организаций - участников ипотечного рынка	Принципы обеспечения потребностей клиентов	Принципы обеспечения интересов всех участников
<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие четкой проработанной законодательной базы</li> <li>Эффективное управление рисками рынка ИЖК</li> <li>Устойчивость к системным рискам</li> <li>Обеспечение прозрачности ипотечного рынка и его надежности</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Системный подход и целевая ориентация функционирования ипотечных процессов</li> <li>Информированность о потребностях клиентов и технологических и финансовых инновациях</li> <li>Циклический характер разработки новых ипотечных продуктов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Самостоятельность субъектов-заемщиков при выборе ипотечного продукта</li> <li>Осведомленность о рисках</li> <li>Максимальная быстрота проведения операций</li> <li>Регулярность и своевременность оплаты ИЖК</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Транспарентность процедур и правил на ипотечном рынке</li> <li>Минимизация рисков и эффективное управление ими</li> <li>Надежность, безопасность и доступность ИЖК</li> <li>Технологичность, удобство, скорость выдачи и обслуживания ИЖК и эмитированных на их основе ценных бумаг</li> </ul>

**Рисунок 1. Принципы рынка ипотечного жилищного кредитования**  
 [составлено автором по материалам исследования]



**Рисунок 2. Инструменты формирования эффективного рынка ипотечного жилищного кредитования**  
 [составлено автором по материалам исследования]

Среди последних можно назвать такие оперативные инструменты, как совершенствование правовой базы ипотечного жилищного кредитования, регулирование и надзор за ипотечным рынком, деятельность Банка России, Ассоциации российских банков, АИЖК (Агентство Дом.рф) по модернизации системы рынка ипотечного жилищного рынка.

К основным программам ипотечного жилищного кредитования 2020 г. можно отнести следующие:

1) Ипотека на новостройки под 6,5%. Эта программа с господдержкой, запущенная в апреле по распоряжению президента РФ. По условиям программы кредит на квартиру в новостройке можно получить под 6,5%. Максимальная сумма для жителей Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Ленинградской области составляет 12 млн. рублей, для остальных регионов — 6 млн. рублей. [3] Официально программа называется «Господдержка 2020». Изначально ее называли «ипотека под 6,5%», но вскоре это название потеряло свою актуальность: банки в борьбе за заемщика начали снижать процент по ипотеке. Так, банк ВТБ снизил ставку до 6,1%, «Открытие» — до 5,99%, «Дом.РФ» — до 5,9% и т.д.

2) Семейная ипотека. Вторая по популярности банковская программа. По размеру процентной ставки (4,7%) она даже выгоднее, чем льготная программа на новостройки (5,5%–6,5%). На получение льготной ипотеки претендуют семьи с детьми: второй или последующий ребенок должен родиться с 1 января 2018-го по 31 декабря 2022 года. Сама программа действует до 1 марта 2023 года. Семьям, в которых есть ребенок с ограниченными возможностями, льготный кредит выдается до 31 декабря 2027 года. Требования к заемщикам стандартные, а именно: возраст — не менее 21 года, стаж работы — от года, при этом от 3 до 6 месяцев — на последнем месте работы.

3) Молодая семья. Эта государственная программа позволяет молодым семьям получить социальную выплату в размере 30–35% стоимости жилья. В программе вправе участвовать молодые семьи, не имеющие собственного жилья. Наличие детей необязательно, но существует возрастной ценз для обоих супругов — не более

35 лет. На социальную выплату может претендовать и одинокий родитель, воспитывающий одного или нескольких детей. Деньги удастся потратить как на покупку квартиры в новостройке (приобретение дома), так и на строительство собственного жилья. Также можно использовать выплату в качестве первоначального взноса либо для погашения ипотечного кредита.

4) Ипотека для медицинских работников. Новая льготная программа, призванная поощрить медицинских сотрудников, работающих с COVID-19. У нее существуют жесткие временные ограничения — до 31 декабря 2020 года (если программа не будет продлена). Для получения ипотеки необходимо подтвердить статус медика (стаж на последнем месте работы не менее трех месяцев). Из плюсов — этот вид ипотеки выдается на квартиры как в новостройках, так и на вторичном рынке, можно купить загородный дом и даже использовать для перекредитования. Минус состоит в том, что при первоначальном взносе от 10 до 20% ставка составляет 8,6% на первичном рынке, 9,2% — на вторичном. Гораздо выгоднее ставка будет при первоначальном взносе от 30%: в новостройке — 7,6%, на вторичном рынке — 8,2%. На приобретение дома ипотечный кредит возможно оформить, накопив как минимум 40% для первоначального взноса — в этом случае ставка составит 10,2%.

5) Дальневосточная ипотека. Ипотека с самыми низкими процентами — от 1,2 до 2% — имеет только один недостаток: приобрести жилье возможно только на территории Дальневосточного федерального округа. Ипотекой вправе воспользоваться супруги не старше 35 лет либо неполная семья, в которой возраст родителей не превышает 35 лет, а ребенка — 18 лет. Срок действия программы — до 31 декабря 2024-го. Объект — квартира в новостройке, жилой дом с земельным участком или земельный участок под строительство жилого дома на территории ДФО.

Таким образом, совершенствование системы ипотечного жилищного кредитования будет способствовать решению проблемы обеспечения населения жильем, что в свою очередь, позволит повысить устойчивость развития национальной экономики.

**Библиографический список**

1. Официальный сайт АО «Дом.рф». URL: <https://дом.рф> (дата обращения 15.12.2020)
2. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов URL: [http://rusipoteka.ru/ipoteka\\_v\\_rossii/ipoteka\\_statitiska/](http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/) (дата обращения 22.12.2020)
3. *Гриценко М.А., Дроздова А.В.* ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В УСЛОВИЯХ ЭПИДЕМИИ КОРОНАВИРУСА // Экономика и бизнес: теория и практика. 2020. № 5–2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-tekushee-sostoyanie-i-perspektivy-razvitiya-v-usloviyah-epidemii-koronavirusa> (дата обращения: 26.12.2020).