

При этом цифровизация банковских услуг является неизбежной, поскольку это общемировой тренд. Таким образом, финансовая сфера в настоящее время является драйвером цифровизации всей социально-экономической системы страны. Значит, в «платформенной» экономике финансовые экосистемы в целом, и банковский сектор в частности, будут занимать одну из ключевых позиций.

Литература

1. Беспалова О.В. Развитие банковского сектора РФ в условиях цифровизации экономики // Научный журнал «Экономика. Социология. Право», 2019. № 2. С. 21–26.
2. Боркова Е.А. Цифровизация экономики на примере банковской системы // Креативная экономика. 2019. Т. 13. № 6. С. 1153–1162.
3. Мировые тренды в финтех-приложениях: супер-аппы и необанки / Сервисы на vc.ru [Электронный ресурс]. URL: <https://vc.ru/services/132923-mirovye-trendy-v-finteh-prilozheniyah-super-appy-i-neobanki>
4. Российская банковская система сегодня / Ассоциация банков России // Информационно-аналитическое обозрение. Сентябрь, 2019. С. 33–41.
5. «Русское чудо» вывело Россию в топ-5 стран по отказу от наличных [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rbc.ru/finances/06/10/2020/5f7b17999a7947ece09a42ac>
6. Сабирова З.Э. Экономика общественного сектора: учебное пособие. Уфа: Изд-во БАГСУ. 2015. 104 с.
7. Цифровая трансформация российских банков [Электронный ресурс]. URL: <https://urait.ru/info/stat>
8. Deloitte Digital in Russia and SIC [Электронный ресурс]. URL: <https://www2.deloitte.com/ru/ru/pages/strategy-operations/solutions/deloitte-digital.html>

Современные тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Current Trends in the Development of the Housing Mortgage Lending Market in the Russian Federation (DOI: 10.34773/EU.2021.2.30)

Н. ЕФИМОВА, Г. ИБРАГИМОВА

Ефимова Наталья Александровна, канд. экон. наук, доцент кафедры экономической теории и анализа Стерлитамакского филиала Башкирского государственного университета. E-mail: natali.vahrusheva@mail.ru

Ибрагимова Гульнара Мунировна, канд. экон. наук, доцент кафедры экономической теории и анализа Стерлитамакского филиала Башкирского государственного университета. E-mail: gulnara108@yandex.ru

В статье отражаются основные тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, определенные на основе анализа статистических данных. Выделены основные проблемы и предложены рекомендации по стимулированию его развития.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное жилищное кредитование, объем ипотечного жилищного кредитования, ставка ипотечного кредита.

The article reflects the main trends in the development of the housing mortgage lending market in the Russian Federation based on the analysis of statistical data. The main problems are highlighted and recommendations for stimulating its development are proposed.

Key words: mortgage, residential mortgage lending, volume of residential mortgage lending, mortgage loan rate.

В последние годы в Российской Федерации активно развивается такой сегмент банковского бизнеса, как ипотечное кредитование. Ипотека представляет собой залог недвижимого имущества, обеспечивающий денежное требование кредитора-залогодержателя к залогодателю.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, ипотека – это залог земельных участков, зданий, сооружений, квартир и иного недвижимого имущества [1].

В настоящее время в условиях рыночных отношений ипотечное кредитование является эффективным инструментом решения целого ряда проблем – как социально-экономических, так и проблемы обеспечения населения страны жильем. Также ипотека может способствовать снижению уровня инфляции за счет перемещения временно свободных средств граждан и бизнеса. Ипотечное кредитование – это мощный социальный инструмент, который реально помогает населению в современных условиях экономического развития.

Правовой основой ипотечного кредитования являются федеральные и региональные законы, а также местные нормативные акты.

Можно выделить следующие основные особенности ипотечного кредита: залог недвижимости, длительный срок, большая сумма кредита, относительно низкая фиксированная ставка, низкие проценты по первоначальному взносу, строго целевая направленность и выдача исключительно банками.

Механизмами стимулирования интереса населения к ипотечному рынку являются:

1. Развитие ипотечного кредитования во всех регионах Российской Федерации.
2. Совершенствование административно-правовых стандартов взаимодействия.
3. Рефинансирование ипотечных кредитов и выпуск ипотечных ценных бумаг.
4. Разработка и реализация социальной программы по ипотеке для отдельных групп населения.

Особую роль в повышении доступности жилья играют уровень объёмов строительства с положительным влиянием на экономические показатели страны и повышение интереса граждан к инвестициям. Все это способствует покупке жилья.

Развитие банковских ипотечных механизмов в России также ставит вопрос о необходимости внедрения современных форм кредитования, а также финансирования, рефинансирования и повышения эффективности жилищного строительства. Основываясь на внешнем опыте, можно отметить, что существуют различные схемы ипотечного кредитования, обеспечивающие эффективность функционирования ипотечного рынка.

Стимулирование институтов ипотечного рынка отводится государству как гаранту взаимного сотрудничества всех участников рынка ипотечного кредитования.

Динамика развития ипотечного кредитования в России нестабильна и находится в прямой зависимости от ставки ипотечного кредита, которая, в свою очередь, зависит от ставки рефинансирования.

Если рассматривать последние два года – период с 01.10.2018 г. по 01.10.2020 г., то мы видим изменение средневзвешенной ставки по ипотечному жилищному кредитованию на протяжении всего рассматриваемого периода. Согласно статистическим данным, самая высокая ставка наблюдалась 01.05.2019 – 10,56 %, самая низкая, 7,16 % – на 01.09.2020 г. Если же рассматривать объемы выданных за месяц ипотечных кредитов, то меньше всего было выдано кредитов на 01.02.2019 – 168 394 млн руб., больше всего на 01.10.2020 – 503 506 млн руб. [2]. Таким образом, можно сделать вывод, что на размеры ипотечного кредитования влияет не только ставка ипотечного кредитования.

В 2020 году правительство приняло решение продлить мероприятия по поддержке ипотечного рынка до 2024 года. В рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» реализуются четыре проекта. Одним из них является «Ипотека» [3]. Предусматривается, что к 2024 году объем рынка жилья превысит 17 трлн рублей, а годовой объем кредитования составит 6,2 трлн рублей. Процентная ставка составит 8,5 % к 2021 году и 7,9 % – к 2024 году. На сегодняшний день ставка по ипотечным кредитам уже ниже запланированных – 7,16 % и 7,32 %, соответственно, на 01.09.2020 и на 01.10.2020 г. [2].

Если рассматривать ситуацию в разрезе федеральных округов, то наибольшая активность по выдаче ипотечных кредитов фиксируется в Центральном федеральном округе (см. табл. 1) [2]. Несомненным лидером в данном округе, как и в Российской Федерации вообще, является Москва – 74 913 млн руб. выданных ипотечных кредитов, или 14,87 % от всех выданных за месяц ипотечных кредитов в РФ (на 01.10.2020 г.). Второе место занимает Московская область – 42 202 млн руб. или 8,38 % от всех выданных за месяц ипотечных кредитов на 01.10.2020 г.

Таблица 1

Объем ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов, за месяц на 01.10.2020 [2]

Место	Федеральный округ	Объем ипотечного кредитования, млн руб.	Доля федерального округа РФ в общем объеме ипотечного жилищного кредитования, %
1	Центральный	168 117	33,39
3	Северо-Западный	63 829	12,68
2	Приволжский	93 663	18,6
7	Дальневосточный	28 693	5,7
5	Уральский	48 579	9,65
4	Сибирский	53 962	10,72
6	Южный	36 106	7,17
8	Северо-Кавказский	10 555	2,1
	Российская Федерация	503 504	100

Если рассматривать Республику Башкортостан, то по данным статистики она занимает второе место по выданным за месяц ипотечным кредитам на 01.10.2020 г. в Приволжском федеральном округе, незначительно уступая Татарстану. В Башкортостане выдано 15 152 млн руб., в Татарстане – 15 172 млн руб., что составляет чуть более 3 % от общего объема ипотечных кредитов, выданных во всех субъектах РФ [2].

Одним из основных факторов государственной поддержки рынка жилья и неустойчивого строительного сектора является выдача ипотечных жилищных кредитов определенным категориям лиц: например, программы поддержки молодых и многодетных семей.

Внедрение продуктивного рынка ипотечного кредитования возможно только при активной поддержке государства, когда разрабатываются и реализуются федеральные программы. Успешная реализация тех или иных мер зависит от того, насколько хорошо реализуется государственная политика в сфере ипотечного кредитования. Одним из важнейших направлений реализации экономической политики по совершенствованию системы жилищного кредитования является государственная стандартизация финансирования ипотечных кредитов и их рефинансирование.

Проанализировав данные по ипотечному кредитованию в России, можно выделить ряд проблем его развития:

1. Низкая платежеспособность

Низкая платежеспособность является одним из основных ограничений в развитии ипотечного рынка РФ, делая ипотечные кредиты и покупку собственного жилья, можно сказать, недоступными для значительной части населения. И если доходы населения не начнут увеличиваться, то банковские риски по ипотечным просрочкам могут возрасти.

2. Инфляция

Инфляционные процессы негативно влияют на формирование системы ипотечного кредитования, так как предполагают обесценивание денежных средств. На фоне таких процессов банки создают препятствия, связанные с оттоком вкладчиков, которые не хотят держать средства на депозитах, проценты по которым не покрывают рост цен. В связи с инфляцией рост ипотеки реализуется как отдельное предложение для отдельных категорий граждан с принципиально высоким уровнем доходов и постоянной занятостью.

3. Квартирный вопрос

Существует ряд проблем, связанных с жилищным фондом: количественная (недостаточное количество жилья) и качественная (несоответствия в структуре жилищного фонда). Поэтому большая часть населения арендует жилье или живет в плохих жилищных условиях. Обычные ипотечные кредиты все еще недоступны для них. В России наблюдается дефицит жилья – только 1% населения имеет собственные средства на покупку жилья, при этом около 20 млн человек нуждаются в решении жилищной проблемы.

4. Экономическая ситуация в стране

В стране сложилась непростая ситуация: замедление экономического роста, различные ограничения со стороны других стран, усиливающие нестабильность в РФ, снижение доходов населения, рост безработицы, падение курса рубля и снижение цен на нефть. Ко всем этим проблемам в 2020 году добавились проблемы, связанные с новой коронавирусной инфекцией, борьба с которой требует дополнительных расходов как со стороны государства, так и со стороны населения. Плюс ко всему распространение инфекции привело к снижению, либо полной потере доходов ряда граждан. Все эти факторы влияют на количество выданных ипотечных кредитов, так как население в данных условиях не может позволить себе взять кредит. Статистические данные свидетельствуют о росте сумм выданных ипотечных кредитов, начиная с июля 2020 г. Этот рост был обеспечен снижением процентных ставок, что было достигнуто за счет поддержки банков государством.

Несмотря на то, что данные статистики отражают положительные тенденции развития рынка ипотечного кредитования, они же отражают и тенденции провала в начале года. Падение на рынке ипотечного кредитования наблюдалось как по состоянию на 01.02.2019 г., так и на 01.02.2020 г. Причем падение за месяц составляло чуть менее 50 % по сравнению с предыдущим месяцем как в 2019 г., так и в 2020 г.

Чтобы избежать такого же сценария в 2021 году, можно предложить следующие рекомендации по совершенствованию системы ипотечного кредитования в РФ:

- дальнейшее снижение процентной ставки по ипотечному кредиту;
- увеличение среднего срока ипотечного займа;
- ипотечный брокеридж;
- разработка дополнительных государственных программ поддержки семей при приобретении жилья в ипотеку;
- создание эффективного механизма послабления для заемщиков в период материальных трудностей;
- снижение уровня безработицы;
- государственный контроль и поддержка строительной отрасли.

С помощью осуществления различного рода мероприятий можно добиться расширения спектра предоставляемых услуг на рынке ипотечного кредитования, расширить круг заемщиков, увеличить доходы банков и повысить спрос на ипотечном рынке.

Таким образом, несмотря на положительную динамику развития российского ипотечного рынка, практический опыт требует дальнейшего совершенствования с целью более полного расширения кредитной линии и механизмов финансирования. В дальнейшем необходимо расширять отношения с населением и развивать комплексные банковские и финансовые услуги.

Литература

1. Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
2. Ипотечное жилищное кредитование. Интерактивное представление актуальных статистических данных [Электронный ресурс]. URL: <https://cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/ML/>
3. Национальные проекты России [Электронный ресурс]. URL: <https://национальныепроекты.рф>