

Леошина Алёна Алексеевна,

студентка 4 курса;

научный руководитель – Домнина Светлана Валентиновна,

д-р экон. наук, доцент,

ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»,

г. Самара, Россия

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

В статье рассмотрено понятие ипотеки. Прослежена история зарождения ипотеки в России и обозначены современное состояние ипотечного кредитования. Выявлена динамика ипотечного кредитования в России.

Ключевые слова: ипотека, ипотека в России, ипотечное кредитование, услуга ипотечного кредитования, залогодатель, и залогодержатель, ставка ипотечного кредитования, рынок ИЖК.

Ипотечное кредитование – это особый банковский продукт, который позволяет более быстрым способом разрешить жилищный вопрос. Ипотека представляет собой отличное от иных кредитных продуктов предложение, достаточно крупную денежную сумму, выдаваемую на длительный срок [1]. Приобретаемая в этом случае недвижимость поступает в залог (то есть ипотеку) банку, который выдал кредит как гарантию возврата заемщиком денежных средств.

В России процесс развития ипотечного кредитования зародился еще в середине XVIII столетия, когда возникли для дворян-землевладельцев первые банки. В 1861 году после отмены в России крепостного права сформировалась целая система ипотечного кредитования: из сословных, акционерных, государственных, взаимных кредитных товариществ и учреждений, которые выдавали под залог жилой недвижимости и земли ссуды.

В Российской Федерации ипотека в современном виде появилась только в 90-х гг. XX века (с принятием Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 1998 г.). Однако массовое кредитование рынка

недвижимости было внедрено в практику позже. Тем не менее, уже в 2005 году выдано было кредитов на сумму больше 30 млрд. руб. [2, с. 48].

В настоящее время любой банк в своем портфеле имеет несколько программ ипотеки, он сотрудничает с отдельными застройщиками, риелторами и брокерами. Тем не менее, можно обозначить ряд особенностей отечественной ипотеки.

В первую очередь, непосредственно со стороны кредитных отношений имеются залогодатель и залогодержатель. Залогодатель – это лицо, которое закладывает приобретаемую недвижимость, при том, как залогодержатель – это сторона, которая принимает залог недвижимости. Во-вторых, сегодня для ипотечного обязательства важно составление юридически грамотного договора. В-третьих, сведения об ипотеке должны вноситься в Единый Государственный Реестр Прав. Квартира до выплаты клиентом займа остается в залоге у банка.

Услуга ипотечного кредитования – это долгосрочный банковский продукт. По нему средний срок погашения кредита составляет 10-15 лет, но максимальный срок может достигать и 30 лет [3].

Укажем, что для рынка ипотечного жилищного кредитования в 2017 году характерны были следующие тенденции. По-прежнему отмечалось сокращение числа банков, которые предоставляют ипотечные жилищные кредиты (далее по тексту – ИЖК). Этот процесс наблюдался на фоне общего снижения числа действующих кредитных организаций.

В 2017 году в условиях снижения процентных ставок прослеживается интенсивный рост выданных ИЖК.

Динамика объемов выданных ипотечных кредитов представлена на рис. 1.

В плане регионального распределения предоставленных ИЖК существенных изменений не произошло. То есть наибольший объем предоставляемых ИЖК в течение последних нескольких лет отмечается в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Тюменской области.

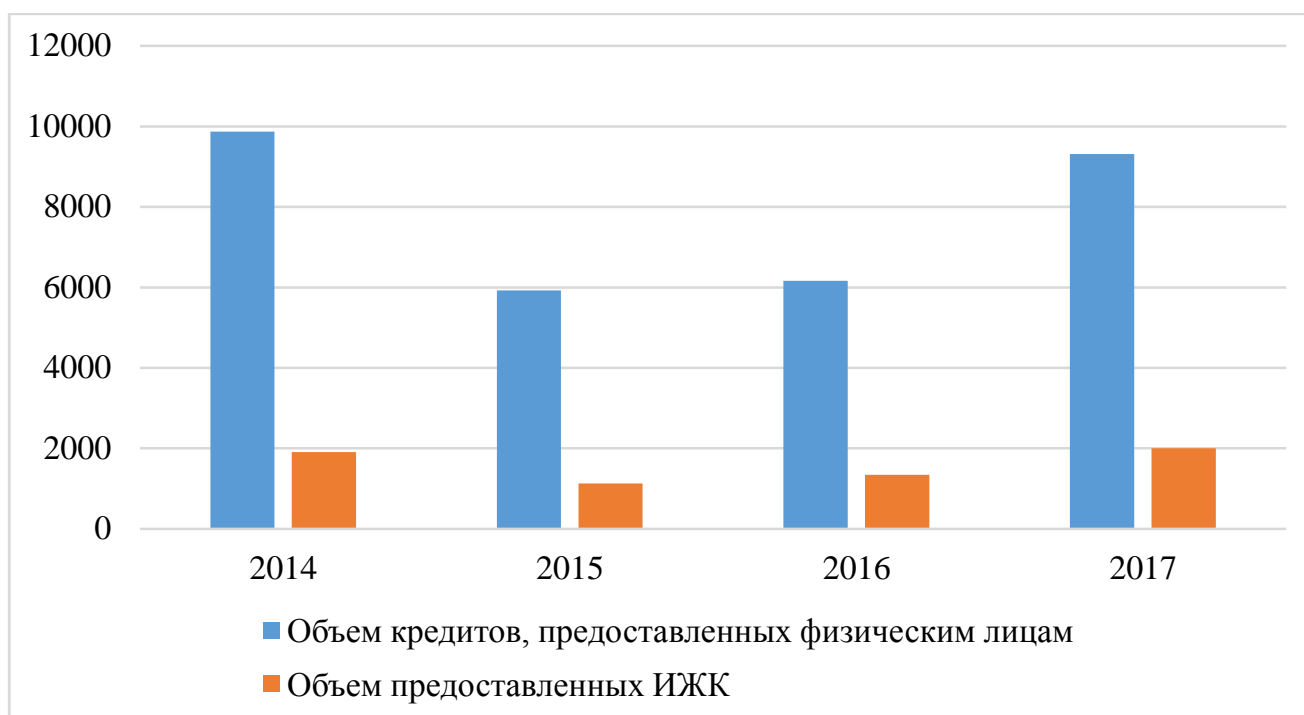


Рисунок 1 –Динамика объемов кредитов, предоставленных физическим лицам, млрд. руб.

Источник: составлено автором по данным сайта «Ипотека» – URL: www.ipoteka.ru.

Подчеркнем, что доля кредитов, которые были предоставлены заемщикам данных регионов, составила порядка 31,9% от общего объема выданных в России ИЖК, а также 20,2% от общего количества. При этом в указанных регионах средний размер ИЖК в 1,5 раза выше среднего размера ИЖК по Российской Федерации (то есть 2,94 млн. руб. против 1,87 млн. руб.).

В большей степени рост рынка ИЖК обеспечивался именно рублевыми кредитами. В иностранной валюте ИЖК в последние несколько лет среди населения теряют свою привлекательность. Так, в 2017 доля валютных ИЖК была минимальной практически за всю историю и составила порядка 0,03% (то есть 11 кредитов на сумму 544 млн. руб.). На конец 2017 года совокупная задолженность по ИЖК составила 5,2 трлн. руб., за год увеличившись на 15,4%. Параллельно отмечалось заметное сокращение задолженности по ИЖК именно в иностранной валюте.

В 2018 году рост ипотечных ставок объясняется заметными изменениями ставок в нескольких российских регионах. Однако на вторичном рынке средняя ставка в июле 2018 года практически не изменилась и составила 9,64% [4].

Таким образом, в России на современном этапе ипотека весьма популярна и ипотечное кредитование активно развивается, делая более доступным приобретение недвижимого имущества и повышая количественную и качественную структуру имущественной составляющей благосостояния населения региона [5, с. 20].

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». – Режим доступа: <http://base.garant.ru>. – Загл. с экрана (дата обращения: 01.12.2018).*
2. *Попцова, В.А. Ипотечное кредитование в России / В.А. Попцова // Политика, экономика и инновации. – 2016. – № 2 (4). – С. 46-49.*
3. *Особенности ипотечного кредитования в РФ [Электронный ресурс] / Ипотека. – Режим доступа: www.ipoteka.ru. – Загл. с экрана (дата обращения: 01.12.2018).*
4. *Российская Федерация: последние тенденции экономического развития: июль 2018 [Электронный ресурс] // Министерство экономики. – Режим доступа: http://minesconomic.pnzreg.ru/files/economic_pnzreg_ru/docs/rer-30-rus.pdf. – Загл. с экрана (дата обращения: 01.12.2018)*
5. *Домнина С.В. Методологические аспекты управления процессом формирования общественного благосостояния на региональном уровне: автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук / С.В. Домнина / Санкт-Петербургский государственный университет сервиса и экономики. – Санкт-Петербург, 2011. – 47 с.*