**ББК 65.26**

**УДК 336.77**

**Волков А.А.**

**СУЩНОСТЬ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

**Аннотация:** *В статье рассматривается сущность ипотечного кредитования, представлены некоторые авторские трактовки термина «ипотека» и «ипотечное кредитование», помимо этого была проведена оценка современного состояния ипотечного кредитования в Российской Федерации.*

**Ключевые слова:** *Ипотека, ипотечное кредитование, процентная ставка, кредит, задолженность.*

Начнем с того, что современное представление термина «ипотека» возникло не сразу. Появление данного определения было связано с экономическими потребностями граждан и развитием товарно-денежных отношений. Исторически термин появился в Древней Греции. Впервые слово «ипотека» употребил архонт Афин (правитель города-государства) Солон в начале VI века до н.э., оно означало что должник был ответственен определенными земельными владениями перед кредитором (изначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, в случае неисполнения обязательства ему грозило рабство). С этой целью оформлялись обязательства, а на краю земельной территории, которая принадлежала заемщику устанавливался столб (на котором отмечались все долги собственника земли) с надписью, в которой указывалось, что собственность является обеспечением требовании кредитора в наименованной сумме. Вскоре этот столб получил название «ипотека» (от греч. hypotheka – подпорка, подставка). Позднее для такой цели стали применять особые книги, которые назывались ипотечными. [1].

Перед тем, как давать определение «ипотеки» и «ипотечного кредитования», стоит отметить, что большинство людей считают данные понятия одинаковыми, тем не менее их следует различать. На сегодняшний день существует много точек зрения по данным определениям, поэтому представим их в (табл. 1) и (табл. 2).

Таблица 1 – Некоторые авторские трактовки термина “ипотека”.

|  |  |
| --- | --- |
| Автор | Определение |
| И.А. Разумова | Ипотека является одной из основных форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимость остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества [2]. |
| Л.Ю. Грудцына | Ипотека – залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю) [3]. |
| М.М. Хохлова | Ипотека – это форма залога, которая предполагает закладывание недвижимости, которая остается во владении и использовании должника [4]. |
| А.Г. Ивасенко | Ипотека – способ обеспечения обязательства, когда предметом залога служит недвижимое имущество [5]. |

Как видим, данные определения схожи между собой, однако в своем исследовании я буду придерживаться определения И.А. Разумовой, т.к. ее определение является комплексным, которое включает в себя участников сделки.

Теперь рассмотрим, как ряд специалистов трактуют термин «ипотечное кредитование» (табл. 2).

Таблица 2 – Некоторые авторские трактовки термина “ипотечное кредитование”.

|  |  |
| --- | --- |
| Автор | Определение |
| Д.Е. Чибисова | Ипотечное кредитование – это экономические отношения, связанные с образованием, и движением ссуженой стоимости» [6]. |
| А.А. Лукьянчикова | Ипотека – целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу выдачи, продажи и обслуживания ипотечных кредитов. [7]. |
| А.А. Леошина | ипотечное кредитование - особый банковский продукт, который позволяет более быстрым способом разрешить жилищный вопрос [8]. |
| Н.Б. Косарева | Ипотечное кредитование – это предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества» [9]. |

Существует еще много точек зрения данного определения, тем не менее я соглашусь с мнением А.А. Лукьянчиковой т.к. она рассматривает ипотечное кредитование с точки зрения целостного механизма.

Следует знать, что ипотечное кредитование в Российской Федерации является достаточно молодым, однако его роль в обеспечении экономики страны очень велика, а именно:

* является способом приобретения жилья и улучшения жилищных условий;
* оказывает огромное влияние на экономическую ситуацию в стране в частности стимулирует спрос на рынке строительства и недвижимости.
* является одним из самых надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в сферу недвижимости и т.д.

Для того, чтобы дать характеристику текущему состоянию рынка ипотечного кредитования в РФ, необходимо провести его анализ, поэтому начнем с динамики действующих кредитных организаций (рисунок 1).

Рисунок 1 - Динамика действующих кредитных организаций в РФ за 2013-2019 гг. (на конец года), ед

Рассматривая данную динамику, можно увидеть, что на 2015 год в Российской Федерации действовало 733 организации, а к концу 2019 года данный показатель почти сократился в 2 раза и составил 442 кредитных организаций. Данное сокращение было вызвано из-за ужесточения требований от Центрального Банка и не выполнением нормативов многими кредитными организациями, таких как: уровень ликвидности, поддержание уровня капитализации и т.д.

Следующим этапом проанализируем динамику ипотечных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам (таблица 3) [10].

Таблица 3 - Динамика ипотечных (жилищных) кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в РФ за 2015-2019 гг. (на конец года)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Абс. Значение 2019г. к 2018 г. (тыс. руб) | Относ. Значение 2019г. к 2018 г., в % | 2019г. к 2015 г., в % |
| Количество предоставленных кредитов, ед. | 710581 | 863858 | 1092340 | 1476394 | 1287818 | -188576 | 87,23 | 181,23 |
| Задолженность по предоставленным кредитам, млн. руб. | 4048291 | 4538030 | 5220010 | 6434152 | 7512519 | 1078367 | 116,76 | 185,57 |
| Объем предоставленных кредитов, млн. руб. | 1175016 | 1483129 | 2028392 | 3019577 | 2857844 | -161733 | 94,64 | 243,22 |
| Просроченная задолженность, млн. руб. | 71667 | 75744 | 74862 | 76995 | 76221 | -774 | 98,99 | 106,35 |
| Средневзвешенная процентная ставка по кредитам, % | 12,9 | 11,6 | 9,8 | 9,7 | 9 | - | - | - |
| Источник: составлено автором по данным официального сайта Центрального банка | | | | | | | | |

Как видим, количество предоставленных кредитов за весь рассматриваемый период увеличилось на 81,23%. На конец, 2019 года данный показатель составил 1287818 ед. Такой рост был вызван за счет снижением средневзвешенной процентной ставки по кредитам, а также появлению новых государственных программ для поддержки населения. Задолженность по предоставленным кредитам имеет ярко-выраженную тенденцию роста, на 2019 год она составила 7512519 млн. руб., что на 85,57% больше, чем в 2015 году. Рост показателя может быть вызван отсутствием финансовой грамотности, низким уровнем дохода населения. Необходимо отметить, что рост задолженности может негативно влиять на развитие рынка ипотеки в РФ, что может в дальнейшем привести к ужесточению требований к заемщикам. Помимо этого, такая ситуация может привести к тому, что кредитные учреждения возможно ограничат заемщиков в выдаче кредита, увеличат процентную ставку, сократят суммы кредита для определенного круга лиц и т.д. Объем предоставленных кредитов с 2015 года по 2019 увеличился на 143,22% и на конец года составил 2857844 млн. руб. Обратим внимание на увеличение просроченной задолженности, которая в дальнейшем может негативно влиять на кредитные учреждения. С 2015 года данный показатель увеличился почти на 6,35% и составил 76221 млн. руб. Следует сказать, что ипотека является обеспеченным видом кредитования, т.е. просроченную задолженность в основном погашают за счет взыскания налога. Средневзвешенная процентная ставка по кредитам за весь рассматриваемый период уменьшилась на 3,9%, что связано со снижением ключевой ставки ЦБ.

Таким образом, мы видим, что идет сокращение числа действующих кредитных организаций, которое связано с ужесточение нормативов ЦБ, количество предоставленных кредитов за весь анализируемый период увеличилось на 81,23%, задолженность по предоставленным кредитам также увеличилась на 85,57%, объем предоставленных кредитов вырос на 143, 22%, процентная ставка уменьшилась до 9%, из чего можно сделать вывод, что рынок ипотечного кредитования существенно вырос.

**Список использованных источников**

1. Литвинова, С.А. Ипотечное кредитование: учебное пособие / С.А. Литвинова. – Москва; Берлин: Директ-Медиа, 2015. – 182 с.
2. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие. 2-е изд. СПБ.: Питер, 2006. 208 с.
3. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. – М.: Эксмо, 2006. 368 с.
4. Хохлова М.М. Анализ и тенденции развития ипотечного кредитования в РФ // Интеграция наук. 2019. № 1 (24). С. 212-215.
5. Ивасенко А.Г. [Земельная ипотека: подходы к определению, функции и отличительные черты](https://www.elibrary.ru/item.asp?id=19408783) // [Вестник Томского государственного университета](https://www.elibrary.ru/contents.asp?id=33835670). 2013. [№ 373](https://www.elibrary.ru/contents.asp?id=33835670&selid=19408783). С. 134-140.
6. Чибисова Д.Е. [Ипотечное кредитование: сущность и принципы построения](https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41445350) // [Поколение будущего: Взгляд молодых ученых-2019](https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41445229) Сборник научных статей 8-й Международной молодежной научной конференции, в 6-х томах. Ответственный редактор Горохов А.А. 2019. С. 468-471.
7. Лукьянчикова А.А. Направление развития ипотечного кредитования в России // Вестник Екатерининского института 2009. № 4(8). С. 14-18.
8. Леошина А.А. Развитие ипотечного кредитования в России // Наука и образование: Новое время. 2019. № 1 (30). С. 242-245.
9. Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования: учеб. пособие. – М.: «Финансы и статистика», 2006.
10. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс] офиц. сайт. Режим доступа. URL: <https://www.cbr.ru/>

**Информация об авторе**

Волков Анатолий Анатольевич (Россия, Вологда) – инженер-исследователь Вологодского научного центра Российской академии наук (Вологда, улица Горького, 56а, [aa.volkov95@mail.ru](mailto:aa.volkov95@mail.ru)).

**A. A. Volkov**

**THE ESSENCE AND CURRENT STATE OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA**

**Abstract:** *The article examines the essence of mortgage lending, presents some author's interpretations of the term "mortgage" and "mortgage lending", in addition, an assessment of the current state of mortgage lending in the Russian Federation was made.*

**Keyword:** *Mortgage, mortgage lending, interest rate, loan, debt.*

**References**

1. Litvinova, S. A. Mortgage lending: textbook / S. A. Litvinova. - Moscow; Berlin: Direct Media, 2015. - 182 p.

2. Razumova I. A. Mortgage lending: Textbook. 2nd ed. Saint PETERSBURG: Peter, 2006. 208 p.

3. Grudtsina L. Yu., Kozlova M. N. Mortgage. Credit. Comment on housing legislation. - Moscow: Eksmo, 2006. 368 p.

4. Khokhlova M. M. Analysis and trends of mortgage lending development in the Russian Federation // Integration of Sciences. 2019. No. 1 (24). Pp. 212-215.

5. Ivasenko A. G. Land mortgage: approaches to definition, functions and distinctive features // Bulletin of Tomsk state University. 2013. no. 373. Pp. 134-140.

6. Chibisova D. E. Mortgage lending: the essence and principles of construction // Generation of the future: the View of young scientists-2019 Collection of scientific articles of the 8th International youth scientific conference, in 6 volumes. Responsible editor Gorokhov A. A. 2019. Pp. 468-471.

7. lukyanchikova A. A. Direction of mortgage lending development in Russia // Bulletin of the Catherine Institute 2009, no. 4(8), Pp. 14-18.

8. Leoshina A. A. development of mortgage lending in Russia / / Science and education: New time. 2019. No. 1 (30). Pp. 242-245.

9. Kosareva N. B. Fundamentals of mortgage lending: textbook. manual. - M.: "Finance and statistics", 2006.

10. Central Bank of the Russian Federation [Electronic resource] ofic. website. Access mode. URL: https://www.cbr.ru/

**Information about the author**

Anatoly A. Volkov (Vologda, Russia) - research engineer at the Vologda scientific center of the Russian Academy of Sciences (56a Gorky street, Vologda, aa.volkov95@mail.ru).