

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

e-mail: [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

*Закревская Е.А., Максимов Д.А., Попова Д.М. Особенности ипотечного жилищного кредитования в РФ // Материалы по итогам VI-ой Всероссийской научно-практической конференции «Перспективы развития науки и общества». – г. Анапа. - 20 – 30 сентября 2023 г. – 0,3 п. л. – URL: [http://akademnova.ru/publications\\_on\\_the\\_results\\_of\\_the\\_conferences](http://akademnova.ru/publications_on_the_results_of_the_conferences)*

### **СЕКЦИЯ: ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ**

**Закревская Екатерина Андреевна,**

**к.э.н., доцент,**

**доцент кафедры Математических методов в экономике**

**ФГБОУ ВО «Российский экономический университет»,**

**г. Москва, Российская Федерация**

**Максимов Денис Алексеевич,**

**д.э.н., доцент,**

**заведующий кафедрой Математических методов в экономике**

**ФГБОУ ВО «Российский экономический университет»,**

**г. Москва, Российская Федерация**

**Попова Дарья Михайловна,**

**студентка**

**ФГБОУ ВО «Российский экономический университет»,**

**г. Москва, Российская Федерация**

### **ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО**

### **КРЕДИТОВАНИЯ В РФ**

Зарождение ипотечной системы в России можно связать с возникновением права частой собственности на землю, которое произошло в XIII-XVIII в. В этот период времени началось зарождение отношений между кредитором и заемщиком. На Руси заемщик, крестьянин или горожанин, находился в зависимости своего господина, который оказывал помощь под залог земельного участка, государственная власть в данные отношения не

могла вмешиваться [3, с. 42]. Чаще всего крестьяне вступали в такие отношения из-за слишком обременительных повинностей, лишая себя тем самым личной свободы. Впервые понятие «заклад» упоминается в 1265 году в договорной грамоте, в которой зафиксировано обещание тверского князя Ярослава не брать заложников на новгородской земле.

Далее в 1754 году начинается феодальный этап развития ипотечной системы, в этот год появились Московская контора Государственного банка и Санкт-Петербургская, которые под залог имений дворян и купцов выдавали им кредиты. Данные кредиты по сроку ограничивались одним годом с возможностью отсрочек и выплатой процентов по займу вперед. В 1775 году по указу Екатерины II были учреждены Приказы общественного призрения, которые выполняли в первую очередь социальные роли в системе государства: создавать больницы, школы, сиротские дома, дома для умалишённых и следить за их работой. В качестве финансовой опоры для эффективной работы данных институтов использовались выплаты в размере 15 тыс. руб. из государственной казны, а также разрешение использовать выплату для приумножения средств в рамках совершения банковских операций: принимать вклады, предоставлять кредиты под залог недвижимости. Период предоставления ссуд был равен одному году с отсрочкой от 500-1000 руб. для заемщика. В период феодального строя размер предоставляемой в кредит суммы рассчитывался относительно количества мужчин, находившихся в крепостной зависимости заемщика. В качестве обеспечения ссуды использовались поместья крестьян, которые продавались с торгов в случае невозврата кредита. Однако, учитывая тот факт, что не у всех землевладельцев были крепостные крестьяне, появляются кредиты под незаселенные имения и ссуды по особым положениям, которые использовались, например, при

кредитовании казачества, владельцев садов и виноградников. Но данная мера не смогла в полной мере удовлетворить заемщиков, поскольку требовался ряд изменений в систему. В 1786 году создается Государственный заемный банк, выдающий кредиты под залог недвижимости на 20 лет под 8% годовых, а также далее появляется Страховая экспедиция, которая осуществляла страхование каменных домов, используемых в качестве залога при взятии кредита. Срок кредита в последствии был увеличен до 5 лет в 1802 году, затем до 12 лет в 1820 году и в 1824 году был определен максимальный срок, равный 24 годам [10, с. 882].

На смену феодальной ипотечной системе в 60-ых годах XIX в. пришла капиталистическая. В 1859 году создается Государственный банк, взявшей на себя полномочия Министерства финансов. В 1861 году с отменой крепостного права были созданы частные кредитные учреждения, чтобы обслужить бывших крепостных крестьян, выкупавших земельные участки с предоставленной ссудой на 49 лет под 6% годовых. В том же году был утвержден проект Устава городского кредитного общества в Санкт-Петербурге (позже и в других крупных населенных пунктах), которое предоставляло ссуды под 4,5% сроком на 14 лет и 6 месяцев для деревянных домов и сроков на 26 лет и 6 месяцев для каменных зданий. Главным отличием данного ипотечного учреждения являлись роли общества как кредитора, залогодержателя и эмитента долговых обязательств. В 1873 году учрежден Центральный банк поземельного русского кредита, в функционал которого входила скупка закладных листов ипотечных учреждений, депонирование данных ценных бумаг в Госбанке, а также выпуск под их обеспечение собственных закладных листов с целью размещения на финансовых рынках других стран. С 1871 года начинается учреждение акционерных ипотечных

банков, на долю которых приходилось 1/3 всего объема выданных ипотечных ссуд, а также 1/3 всех заложенных земель, всего было открыто 11 таких банков. К условиям таких банков относились выдача краткосрочных и долгосрочных ссуд под залог земли до 66 лет, под залог городского недвижимого имущества срок кредита составлял 56 лет, а сумма выпущенных закладных в обращение не могла превышать собственный капитал банка более чем в 10 раз. Ссуды для покупки земли крестьянам у феодалов в 1882 году начал выдавать Крестьянский поземельный банк сроком на 24 года под 8,5% годовых и на 34 года под 7,5% годовых. Одним из важных событий, которое также повлияло на учреждение Крестьянского банка, стала реформа денежной политики С. Ю. Витте. В качестве основной денежной единицы был принят рубль с 0,774 грамма золота, это укрепило положение российской валюты, что в свою очередь, позволило получать кредиты на денежных рынках стран Европы. Также следует отметить значимый вклад П. А. Столыпина в развитие ипотечной системы: была введена частная собственность на землю для крестьян, иными словами, была отменена сословная принадлежность заемщиков, что способствовало резкому увеличению объема кредитов. Ипотечное кредитование стало одним из источников развития экономики страны, сельского хозяйства, промышленности и земельного рынка [10, с. 883].

К сожалению, с началом революции 1917 года все успехи в области ипотечного кредитования были сведены на нет. Новая система заключалась в безвозмездном распределении государственного жилья гражданам или можно было получить субсидии от государства для индивидуального жилищного строительства. В 1958 году появляются кооперативы, которые предлагали своим участникам кредит сроком на 10-25 лет под 0,5%-2% годовых, а

построенная недвижимость являлась собственностью кооператива. В целом стоит отметить, отсутствие частной собственности способствовало долгому процессу развития ипотечной системы. Лишь в 90-ых годах начинается следующий этап становления системы ипотечных кредитов: создается юридическая база для ипотеки, разрабатываются программы, создается необходимая инфраструктура и открываются новые банки. Также создаются единые стандарты для выдачи ипотечных кредитов.

Ипотечная система Российской Федерации представляет собой комплекс мер и инструментов, направленных на регулирование отношений между участниками ипотечного рынка, с целью обеспечения доступа населения к ипотечным кредитам, а также ускорение развития рынка жилья и повышение его качества его функционирования.

В Российской Федерации система ипотечного жилищного кредитования начала развиваться в 1990-е годы, когда были приняты первые законы, регулирующие отношения между застройщиками, банками и заемщиками. В 2001 году принятие Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» стало основой для развития ипотечного рынка в Российской Федерации [1].

В настоящее время в ипотечную систему Российской Федерации входят несколько организаций, регулирующих отношения на рынке жилищного кредитования, такие как Центральный банк Российской Федерации, Федеральная служба по контролю за развитием, ипотечные банки, ассоциации застройщиков.

Основными инструментами российской ипотечной системы являются:

- Ипотечные ценные бумаги. Подразумеваются под этим термином облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия. Облигация с ипотечным покрытием - облигация, исполнение обязательств по

которой обеспечивается полностью или в части залогом ипотечного покрытия. Ипотечный сертификат участия - именная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, право на получение денежных средств, полученных во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие [1], [2, с. 366].

- Государственная поддержка ипотечных кредитов. Правительство предлагает различные меры для поддержки развития ипотечных кредитов, такие как субсидирование процентов, налоговые льготы и гарантии погашения кредита. Данные меры позволяют банкам предлагать населению более выгодные условия кредитования, а также снижают риски банков при выдаче ипотечных кредитов.

- Страхование ипотечных рисков. Банки обязаны страховать свои ипотечные риски, что снижает риск для заемщиков и банков в случае дефолта. На рынке существует несколько страховых компаний, которые предоставляют услуги по страхованию ипотечных рисков.

- Развитие вторичного рынка ипотечных ценных бумаг. На вторичном рынке банки могут продавать свои ипотечные ценные бумаги другим инвесторам. Это позволяет банкам получать дополнительные ресурсы, диверсифицировать свои риски, а инвесторам получать доход от вложений в ценные бумаги с ипотечным покрытием.

- Регулирование и надзор за ипотечным рынком. Центральный банк Российской Федерации, Федеральная служба по надзору в сфере развития осуществляют надзор и контроль за деятельностью банков и учредителей на

ипотечном рынке. Это помогает защитить интересы заемщиков и инвесторов, а также обеспечивает стабильность и прозрачность рынка.

Среди проблем, с которыми сталкивается рынок ипотеки, выделяются высокие процентные ставки, отсутствие качественного жилья, отсутствие механизмов защиты прав заемщиков и инвесторов, высокая долговая нагрузка.

Ипотечные кредитные системы России и мира имеют некоторое сходство, но есть и существенные отличия.

Одно из основных сходств ипотечных систем в разных странах мира заключается в том, что чаще всего ипотечные кредиты выдаются на долгий срок и подразумевают залог в виде недвижимости. Кроме того, во многих странах существуют государственные программы поддержки ипотечного жилищного кредитования, которые могут включать субсидии, гарантии и другие меры.

Однако между российской и мировой ипотечными системами существуют некоторые отличия. Например, ипотечные кредиты в России выдаются под более высокие проценты, что связано с высокими рисками на российском рынке недвижимости, а также с высоким уровнем инфляции и некоторой неопределенностью в экономике.

Еще одно различие состоит в том, что в России ипотечные кредиты обычно выдаются сроком на 20-25 лет, тогда как в некоторых развитых странах ипотечные кредиты выдаются на срок до 30-40 лет.

Также, в некоторых государствах, например в США, ипотечные кредиты перепродаются на вторичном рынке другим банкам и инвесторам, что позволяет заемщикам получить больше возможностей для финансирования. Такая практика существует и в России, но на сегодняшний день она не так распространена, как в других странах.



В некоторых европейских странах, например, в Германии кредиторы могут получить ипотечный кредит только при наличии первоначального взноса, обычно не менее 20–30% от стоимости недвижимости. В России нет единых требований к первоначальному взносу [11, с. 71].

В Китае действует система «двухквартирных» и «трехквартирных» семей, которая позволяет семьям получать более выгодные условия ипотеки при покупке дома. Эта система ограничивает количество недвижимости, которую может приобрести семья. В России такой системы нет. Однако в нашей стране реализуется программа «Материнский капитал», предусматривающая дополнительное финансирование ипотечных кредитов молодым семьям с двумя и более детьми.

В Китае также существуют максимальные лимиты кредита, основанные на доходах заемщика, и строгие требования к первоначальному взносу. В России могут быть более низкие требования к первоначальному взносу, но ипотечные кредиты, как правило, имеют более высокие процентные ставки и предполагают достаточно высокие доходы заемщика.

В целом российская и мировая ипотечные системы имеют сходства и различия. Россия продолжает развивать свою ипотечную систему, вводит новые программы поддержки и обновляет законодательство в этой сфере. Следует отметить, что ипотечная система в России несовершенна и нуждается в дальнейшем реформировании и совершенствовании для обеспечения более доступного и стабильного финансирования заемщиков и поддержки развития рынка недвижимости.



**Всероссийское СМИ**

**«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»**

Свидетельство о регистрации ЭЛ №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

e-mail: [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

Исходные данные по объёму предоставленных физическим лицам-резидентам ипотечных жилищных кредитов были взяты с официального сайта Центрального банка Российской Федерации (Источник: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)) по Федеральным округам РФ и РФ в целом (с I квартала 2019г. по IV квартал 2022г.) [12].

Был проведен анализ динамики объёма предоставленных физическим лицам-резидентам ипотечных жилищных кредитов в период с I квартала 2019 г. по IV квартал 2022 г.

Объём предоставленных физическим лицам-резидентам ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации к началу IV квартала 2022 г. составил 1 615,9 млрд. руб., данный показатель больше на 984,6 млрд. руб. в сравнении с аналогичным показателем I квартала 2019 г. Во II квартале 2022г. наблюдается резкое снижение объёма полученных ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации на 770,4 млрд. руб. (или на 58,135%) по сравнению с I кварталом 2022 г. В среднем ежеквартально в течение рассматриваемого периода объём полученных физическими лицами-резидентами ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации увеличивался на 65,64 млрд. руб. или на 6,466%. Исходные данные объёма ИЖК по России представлены на графике, где по оси абсцисс расположены периоды времени, а по оси ординат – объём предоставленных ипотечных жилищных кредитов в млрд. руб. (рис. 1).

## Всероссийское СМИ

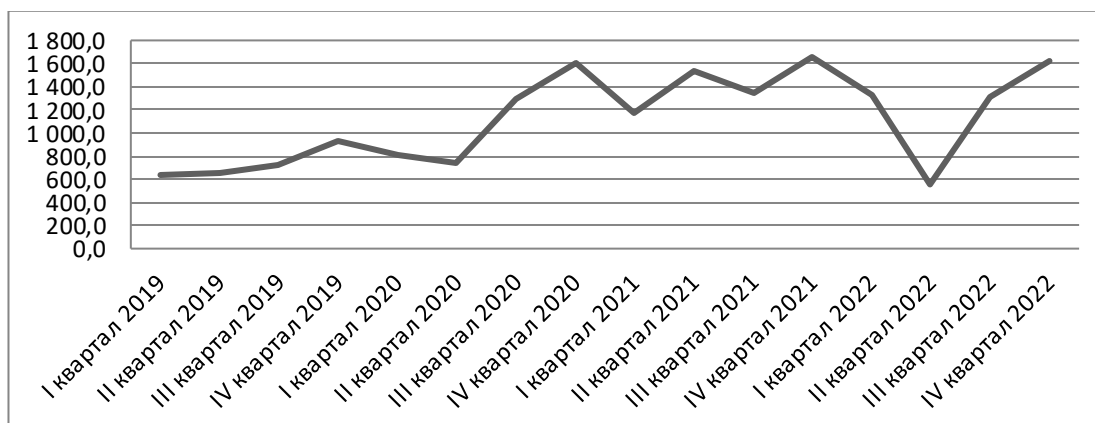
### «Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации ЭЛ №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

e-mail: [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)



*Рисунок 1 – Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов физическим лицам-резидентам, I квартал 2019 – IV квартал 2022 гг.*

*Источник: составлено авторами*

В IV квартале 2022 г. в Северо-Кавказском федеральном округе объём предоставленных физическим лицам-резидентам ипотечных жилищных кредитов составляет 52,7 млрд. руб., что превышает аналогичный показатель I квартала 2019г. на 39,4 млрд. руб. В наибольшей степени рост объёма предоставленных кредитов на IV квартал 2022 г. по сравнению с I кварталом 2019 г. наблюдается в Центральном федеральном округе, где объём ИЖК увеличился на 262 млрд. руб. (табл. 1). Значительное сокращение объёма кредитов зафиксировано во II квартале 2022 г. в Приволжском федеральном округе, в которой изученный показатель составил 85,6 млрд. руб., что на 153,6 млрд. руб. меньше, чем объём кредитов I квартала 2022 г. В Уральском федеральном округе в IV квартал 2022 г наблюдается увеличение объёма ИЖК на 38,1 млрд. руб. по сравнению с предыдущим периодом. Один из наибольших темпов прироста рассматриваемого показателя в III квартале 2022 года по сравнению со II кварталом 2022 года зафиксирован в Сибирском ФО, где за рассматриваемый период показатель увеличился на 170,209% после сильного падения.

**Всероссийское СМИ**

**«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»**

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

e-mail: [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

Таблица 1– Динамика объёма предоставленных физическими лицами-резидентами ипотечных жилищных кредитов по федеральным округам РФ

	Объем полученных ипотечных кредитов		Изменение объема ипотечных кредитов	
	I квартал 2019	IV квартал 2022	млрд. руб.	Темп прироста, %
Российская Федерация	631,3	1 615,9	984,6	155,964
Центральный федеральный округ	209,9	471,9	262,0	124,821
Северо-Западный федеральный округ	84,2	171,1	86,9	103,207
Южный федеральный округ	44,7	158,4	113,7	254,362
Северо-Кавказский федеральный округ	13,3	52,7	39,4	296,241
Приволжский федеральный округ	116,1	303,0	186,9	160,982
Уральский федеральный округ	62,3	168,5	106,2	170,465
Сибирский федеральный округ	64,7	182,6	117,9	182,226
Дальневосточный федеральный округ	36,1	107,7	71,6	198,338

*Источник: составлено авторами*

**Всероссийское СМИ**

**«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»**

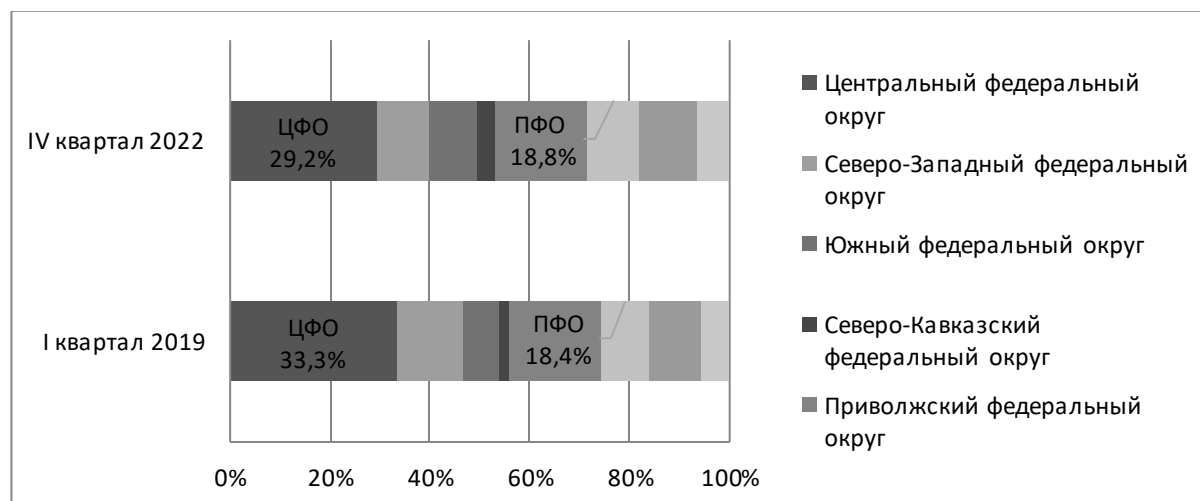
Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

e-mail: [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

Структура объёма предоставленных физическим лицам-резидентам ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации, мало изменилась с I квартала 2019г. по IV квартал 2022г. Наибольший удельный вес объёма ипотечных жилищных кредитов среди федеральных округов РФ размещен в Центральном федеральном округе: в I квартале 2019г. составлял 33,249%, в IV квартале 2022г. снизился до 29,204%, падение доли за период составило 4,045%. Доля объёма полученных ипотечных жилищных кредитов в Приволжском федеральном с I квартала 2019г. по IV квартал 2022г. увеличилась с 18,391% до 18,751%. Уменьшение удельного веса наблюдалось в Северо-Западном федеральном округе: в I квартале 2019г. составлял 13,338%, в IV квартале 2022г. снизился до 10,5891%. Наименьший удельный вес в структуре объёма ипотечных жилищных кредитов на I квартал 2019г. наблюдается в Дальневосточном федеральном округе, где доля составила 5,718%, а в IV квартале 2022г. – 6,665%. В Уральском федеральном округе доля составляла 9,869% в I квартале 2019г., а в IV квартале 2022г. – 10,428%. Наибольший рост доли в объёме полученных ипотечных жилищных кредитов отмечается в Южном федеральном округе, где доля составляла 7,081% в I квартале 2019г., а в IV квартале 2022г. – 9,803%, рост составил 2,722%. Увеличилась доля Сибирского федерального округа в общей структуре объёма предоставленных ипотечных кредитов РФ с 10,249% до 11,3% за рассматриваемый период. В I квартале 2019г. и в IV квартале 2022г. доля полученных ипотечных кредитов в Северо-Кавказском федеральном округе составила 2,107% и 3,261% соответственно (рис. 2).



*Рисунок 2 – Структура полученных физическими лицами-резидентами ипотечных жилищных кредитов по федеральным округам РФ в период с I квартала 2019 г. по III квартал 2022 г.*

*Источник: составлено авторами*

Значения коэффициент Лоренца и интегральный коэффициент структурных различий Гатева, рассчитанные в долях, составили 0,0215 и 0,0444 соответственно. На основе вычисления линейного коэффициента абсолютных структурных сдвигов можем сделать вывод, что среднее изменение удельного веса в IV квартале 2022 г. по сравнению с I кварталом 2019 г. составило 1,699 процентных пункта в целом по всем структурным частям совокупности. А после получения значения квадратического коэффициента абсолютных структурных сдвигов заметим, что скорости изменения удельных 8 весов отдельных частей совокупности в IV квартале 2022 г. по сравнению с I кварталом 2019 г. составляет 2,095 процентных пункта. Индекс Салаи равен 0,111, то есть в среднем удельные веса отдельных частей исходной совокупности увеличились на 0,111 процентных пункта в IV квартале 2022 г. по сравнению с I кварталом 2019 г. Согласно индексу

структурных сдвигов Рябцева, наблюдается весьма низкий уровень различия структур, поскольку он составил 0,0699.

**Список использованной литературы:**

1. Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 N 152-ФЗ (последняя редакция). [Электронный ресурс] – Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44997](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997) (дата обращения: 20.11.2022). 2
2. Берзон Н. И., Аршавский А. Ю. Рынок ценных бумаг: учебник для бакалавров/ под общей ред. Н. И. Берзона/ Москва: Издательство Юрайт, 2023. -514 с. 3
3. Варламова, Т. П. Ипотечное кредитование в России: история и современное состояние / Т. П. Варламова // Поволжский торгово-экономический журнал. – 2014. – № 5(39). – С. 42-50. 5
4. Воронова Н. С., Мирошниченко О. С. Региональные банки России: проблемы роста и перспективы развития// Финансы: теория и практика. - 2017. - Т. 21. - № 4 (100). - С. 40–53.
5. Куропаткина, М. П. Ипотечный кредит в системе кредитно-денежных отношений / М. П. Куропаткина // E-Scio. – 2019. – № 10(37). – С. 403-410.
6. Максимова, И. В. Концепция государственного регулирования системы ипотечного страхования / И. В. Максимова, Е. К. Чиркунова // Столица науки. – 2019. – № 6(11). – С. 192-199.
7. Маякова Е. А., Немченкова М. О. Развитие банковской системы Российской Федерации в современных условиях//Экономика и финансы: актуальные вопросы и современные аспекты. Научное издание. Сборник научных статей II Региональной студенческой научно-практической конференции. - 2020. - С. 72–76.
8. Салин В. Н., Третьякова О. Г.. Банковская статистика: учебник и практикум для вузов / Москва: Издательство Юрайт, - 2021. - 215 с.
9. Современная банковская система Российской Федерации : учебник для вузов / Д. Г. Алексеева [и др.] ; ответственные редакторы Д. Г. Алексеева, С. В. Пыхтин. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 290 с.
10. Степанова, О. А. Ипотечное кредитование в России: история и современные реалии / О. А. Степанова, Е. Е. Уварова // Управленческий учет. – 2021. – № 6-3. – С. 881-886. 26
11. Тарабанова, Д. С. Сравнительный анализ российской и зарубежной систем ипотечного кредитования / Д. С. Тарабанова, М. И. Казнова, Я. В. Бугаенко // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2022. – № 1-2(83). – С. 70-73. 27
12. Центральный банк Российской Федерации | Банк России (cbr.ru) [Электронный ресурс] – Режим доступа: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) (<https://cbr.ru/>) (дата обращения: 10.04.2023). 29
13. Яхьяева, Б. Н. Проблемы развития ипотечного кредитования в современной России / Б. Н. Яхьяева, М. С. Алыпкачева // Тенденции развития науки и образования. – 2020. – № 61-5. – С. 57-60.

**Опубликовано: 28.09.2023 г.**

**© Академия педагогических идей «Новация», 2023 г.**

**© Закревская Е.А., Максимов Д.А., Попова Д.М., 2023 г.**