

DOI: 10.26794/1999-849X-2019-12-1-86-97

УДК 336.774(045)

JEL G20, G21



# Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году

С.В. Щурина

Финансовый университет,

Москва, Россия

<https://orcid.org/0000-0001-6864-4281>

## АННОТАЦИЯ

*Предмет исследования* – обеспечение доступности использования ипотеки в качестве кредитных ресурсов для финансирования инвестиций. *Актуальность* этой проблемы обусловлена развитием ипотечного жилищного кредитования в стране. Политика ЦБ РФ и Правительства РФ по борьбе с инфляцией и планомерному понижению ключевой ставки создала благоприятные условия для установления приемлемых банковских ставок по ипотечным кредитам, что позволило за последние несколько лет значительно повысить спрос на ипотеку. Исследование показало, что российские коммерческие банки снизили ставки по ипотеке и предлагают рефинансирование ранее полученных ипотечных кредитов, что свидетельствует о доверии банковского сектора государству, уверенности банков в сохранении стабильности в экономике на макроуровне. В то же время доступность ипотечного жилищного кредитования порождает возможную проблему «финансового пузыря» на российском банковском рынке и возникает возможность понижения кредитоспособности заемщиков, а значит, невозврата ипотечных кредитов. *Цели работы* – рассмотрение современного состояния доступности ипотеки как источника кредитных ресурсов для финансирования инвестиций и разработка рекомендаций по совершенствованию этого процесса. В статье *делаются выводы* о необходимости продолжения проведения государственной политики по стабилизации в экономике и финансовом секторе посредством проведения мероприятий, направленных на борьбу с инфляцией и поддержание ключевой ставки ЦБ РФ на приемлемом для роста экономики уровне. В то же время переход с долевого на проектную систему финансирования строительства жилья повлияет на увеличение кредитной нагрузки по процентам на девелоперов и отразится на стоимости квадратного метра для конечного покупателя. Основными факторами снижения ставок по ипотеке являются планомерное понижение ЦБ РФ ключевой ставки и низкие показатели инфляции, программы предоставления Правительством РФ субсидий для ипотечного рынка, а также рост предложения застройщиками жилья эконом-класса.

**Ключевые слова:** ипотека; банки; ключевая ставка; кредитные ресурсы; инвестиции; проектное финансирование; кредитоспособность; жилищное строительство

*Для цитирования:* Щурина С.В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году. *Экономика. Налоги. Право.* 2019;12(1):86-97. DOI: 10.26794/1999-849X-2019-12-1-86-97

## Mortgage as an Available Source of Credit Resources for Investment Financing in 2019

S.V. Shchurina

Financial University,

Moscow, Russia

<https://orcid.org/0000-0001-6864-4281>

## ABSTRACT

*The subject of the research* is the availability of mortgage as a credit resource for investment funding. The relevance of the problem is due to the development of the mortgage credit lending in the country. The policy of the Central Bank of Russia (CBR) and the Russian Government aimed at combating inflation and planned reduction of the key rate created favorable conditions for establishing acceptable bank rates on mortgage loans, which significantly raised the mortgage demand over the past few years. The research shows that Russian commercial banks have reduced mortgage rates and are offering refunding of previously issued mortgage loans, which demonstrates the confidence of the banking sector in

the government and economic stability at the macro level. At the same time, the easy access to home mortgage lending can lead to a “financial bubble” problem on the Russian banking market and, moreover, to deterioration of the borrowers’ solvency, and, therefore, loan default. *The purpose of the research* was to examine the current affordability of mortgage as a source of credit resources for investment funding and develop recommendations for improving this process. The paper *concludes* that the government policy of economic and financial stabilization through inflation combating measures and maintaining the key rate by the CBR at the level acceptable for economic growth should be continued. At the same time, the transition from the participation finance to the project-tied system of housing construction financing can possibly increase the loan interest burden on developers and affect the price per square meter for the final buyer. The main factors contributing to the reduction of mortgage rates are the planned reduction of the key rate by the CBR and low inflation rates, the program of the Government subsidies to the mortgage market as well as the increased supply of low-income housing by developers.

**Keywords:** mortgage; banks; key rate; credit resources; investment; project-tied financing; solvency; housing construction

**For citation:** Shchurina S.V. Mortgage as an available source of credit resources for Investment financing in 2019. *Ekonomika. Nalogi. Pravo = Economics, taxes & law.* 2019;12(1):86-97. (In Russ.). DOI: 10.26794/1999-849X-2019-12-1-86-97

## ВВЕДЕНИЕ

Понятие «ипотека» появилось в Греции в 594 г. до н.э. и было использовано архонтом Солоном для обозначения камней или столбов, которые устанавливались на краю заложенного земельного участка либо дома с записью о том, что владелец этой недвижимости взял деньги в долг под ее залог и обязуется вернуть деньги в указанный срок. Если ссуда не погашалась, долг покрывался из средств, полученных от продажи заложенного земельного участка. На столбе отмечались все долги собственника земли, а позднее эту функцию стали выполнять ипотечные (или земельные) книги. Ипотека широко использовалась в Древнем Риме, средневековой Европе. В настоящее время ипотека применяется практически во всех странах с рыночной экономикой.

В широком смысле под *ипотечным кредитом* понимают долгосрочную ссуду под залог недвижимости, например земли под производственными зданиями и сооружениями и т.д.

В экономическом понимании ипотека не является по своей сущности самостоятельной экономической категорией ввиду нижеследующего:

- служит материальным (стоимостным) обеспечением кредита как самостоятельного экономического отношения;
- опосредует движение ссуженной стоимости в процессе кредитования;
- является инструментом долгосрочного размещения капитала, позволяющим получать стабильный доход<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Цамутали С.А. Современные методы финансирования инвестиционных проектов. М.: Финансовый университет; 2011. С. 53.

Ипотечное кредитование как основная форма финансирования наиболее актуальна в сфере жилищного строительства.

Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», послуживший основой формирования законодательной базы для функционирования ипотечного кредитования в Российской Федерации, был принят в 1998 г.<sup>2</sup>

Нормальное функционирование рынка ипотечного кредитования невозможно без хорошо развитой инфраструктуры. Субъекты рынка ипотечного кредитования представлены в *табл. 1*.

В зависимости от объекта кредитования могут браться ипотечные кредиты на:

- 1) приобретение земли под строительство;
- 2) строительство и реконструкцию недвижимости;
- 3) приобретение недвижимости.

Благодаря механизму ипотечного кредитования ссудный капитал попадает в сферы, испытывающие потребность в кредитных ресурсах. Посредством кредита накапливаются временно свободные денежные средства для их последующего направления на удовлетворение потребностей юридических и физических лиц в заемном капитале на строительство, реконструкцию или приобретение недвижимости. Ипотечное кредитование позволяет расширять границы индивидуального накопления через создание кредитных институтов, осуществляющих операции в данной сфере деятельности. Ипотечный кредит оказывает влияние на регули-

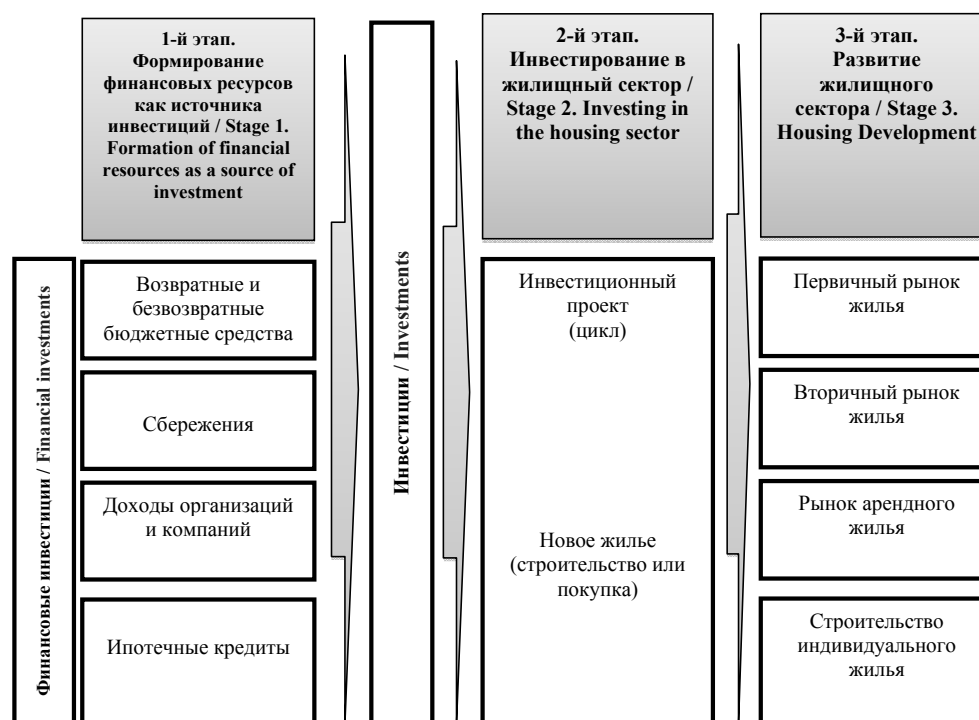
<sup>2</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_76319/19a871f7f152b34129c84b2aa6df1c6794bef3e9/#dst100030](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_76319/19a871f7f152b34129c84b2aa6df1c6794bef3e9/#dst100030).

Таблица 1 / Table 1

## Субъекты рынка ипотечного кредитования / Subjects of the mortgage lending market

Субъект / Subject	Характеристика / Characteristic
Коммерческий банк / Commercial Bank	Оказание услуг по предоставлению кредитов юридическим и физическим лицам
Заемщик / The borrower	Юридическое или физическое лицо, заключающее кредитный договор, условием которого является приобретение на заемные средства недвижимости или жилья
Ипотечный брокер / Mortgage broker	Юридическое или физическое лицо, которое осуществляет предпринимательскую деятельность в области консультирования клиентов по вопросам ипотечного кредитования и посредничества при получении ипотечного кредита
Страховая компания / Insurance Company	Юридическое лицо, занимающееся заключением договоров страхования и их обслуживанием. При ипотеке используется страхование гражданско-правовой ответственности участников ипотечного рынка
Оценщик / Appraiser	Квалифицированный специалист по оценке стоимости недвижимого имущества. В Российской Федерации оценочная деятельность может осуществляться юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями
Инвестор / Investor	Юридическое или физическое лицо, которое вкладывает (инвестирует) свободные денежные средства в ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами
Бюро кредитных историй / Credit Bureau	Юридическое лицо, обычно являющееся коммерческой организацией, которое аккумулирует информацию о заемщиках и выдаваемых им кредитах, хранит эти сведения и с разрешения заемщиков может предоставлять информацию иным потенциальным кредиторам для объективной оценки кредитоспособности заемщиков
Рефинансирующая организация / Refinancing organization	Юридическое лицо, которое занимается покупкой пулов ипотечных кредитов или закладных с последующим рефинансированием. Осуществляет выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг и привлекает средства инвесторов в сферу жилищного кредитования
Коллекторское агентство / Collection agency	Юридическое лицо, оказывающее услуги по взысканию и возврату задолженностей юридических и физических лиц
Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Government agencies	Осуществление регистрации сделок купли-продажи недвижимости, регистрации ипотечных договоров, ведение реестра имущества, обремененного залогом. Оформление перехода прав собственности к новому собственнику и прав ипотеки. Хранение и предоставление информации по правам собственности и обременению залогом недвижимого имущества. Защита прав участников ипотечного кредитования
Правительство / Government	Защита интересов инвесторов. Создание условий для функционирования системы ипотечного кредитования

Источник / Source: составлено автором / compiled by the author.



**Этапы финансово-инвестиционного процесса в жилищном секторе / Stages of the financial investment process in the housing sector**

Источник / Source: составлено автором / compiled by the author.

рование экономики и служит одним из инструментов экономического развития страны. Ипотечное кредитование оказывает положительное воздействие на развитие реального сектора экономики и приводит к росту инвестиций в строительство и модернизацию производства.

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Ипотечное кредитование отводится важная роль в финансировании инвестиций. На современном этапе жилищное строительство является ключевой отраслью для различных форм финансирования и кредитной деятельности. В широком смысле под инвестициями в жилищный сектор понимают все расходы на строительство новых домов, а также реконструкцию и поддержание в необходимом состоянии жилого фонда.

Под финансово-инвестиционным процессом в жилищном секторе подразумевают процесс накопления и последующего использования финансовых ресурсов с целью обеспечения жилищного строительства и достижения положительных результатов социального и экономического характера. Наравне с финансовыми ресурсами в финансово-инвести-

ционный потенциал включаются участники финансово-инвестиционного процесса.

Взаимоотношения в финансово-инвестиционном процессе жилищного сектора можно рассматривать, с одной стороны, как ресурсы (собственные или заемные), поступающие от компаний и граждан, а также банковские кредиты, а с другой стороны, как отношения между участниками финансово-инвестиционного процесса, т.е. государством, гражданами, ипотечными банками, строительными компаниями (см. рисунок).

Основными источниками финансирования жилищного строительства в мировой практике являются собственные средства строительных компаний. В России особенностью строительной отрасли является высокая стоимость возводимых объектов, что ограничивает строительные компании в использовании собственного капитала, рост которого происходит благодаря получаемой чистой прибыли. Достоинствами использования собственного капитала строительных компаний являются бесплатность ресурсов, отсутствие ограничений в использовании средств. Однако их недостаточно для осуществления полноценного возведения объекта и обычно хватает только на возведение фундамента.

Таблица 2 / Table 2

**Внешние источники финансирования строительных компаний / External sources of financing construction companies**

Вид денежных средств / Type of cash	Характеристика / Characteristic
Привлеченные средства / Involved funds	Денежные средства юридических лиц-инвесторов
Привлеченные средства / Involved funds	Денежные средства долевых участников (юридических и физических лиц)
Заемные средства / Borrowed funds	Заемные средства финансово-кредитных институтов и банков

Источник / Source: составлено автором / compiled by the author.

Таблица 3 / Table 3

**Достоинства и недостатки долевого финансирования в строительстве / The advantages and disadvantages of equity financing in construction**

Вид / Type of characteristics	Характеристика / Characteristic
Достоинства / Merits	Пополнение оборотных средств строительных компаний на начальном этапе строительства жилого дома, что обеспечивает непрерывность строительного процесса и снижает сроки строительства;
	гарантии продажи большей части или всех квартир в доме;
	исключение последующего этапа реализации квартир
Недостатки / Disadvantages	Сокращение нормы прибыли строительных компаний, что связано с более низкими, чем после сдачи дома, ценами по которым реализуются квартиры дольщикам;
	возможность замораживания строительного объекта из-за финансового просчета и воздействия внешних факторов, таких как резкий скачок цен на недвижимость и стройматериалы

Источник / Source: составлено автором / compiled by the author.

Потребность строительных компаний в дополнительных источниках финансирования может быть решена с помощью привлечения внешних источников финансирования, которые представлены в *табл. 2*.

В российской практике финансирование жилищного строительства на основе использования средств дольщиков занимает наибольший удельный вес в общем объеме внешних источников финансирования, с присущими ему достоинствами и недостатками (*табл. 3*).

Закон о переходе на новую систему финансирования строительства жилья прошел третье чтение в Государственной Думе 21 июня 2018 г.<sup>3</sup> Предусма-

тривается, что переход на новую систему финансирования жилья пройдет в два этапа: с 1 июля 2018 г. добровольно и с 1 июля 2019 г. — в обязательном порядке. При привлечении средств граждан в долевое строительство будут использоваться эскроу-счета<sup>4</sup> и осуществляться банковское сопровождение проектов, а договоры долевого участия в нынешнем виде перестанут существовать. Эскроу-счета будут застрахованы в Агентстве по страхованию вкладов на сумму до 10 млн руб. Планируется упрощенный порядок предоставления компенсационных земельных участков застройщикам, которые взяли на себя

<sup>4</sup> Эскроу-счет (от англ. escrow) — специальный условный счет, на котором учитываются имущество, документы или денежные средства до выполнения обязательств по проекту.

<sup>3</sup> Сайт Государственной Думы Российской Федерации. URL: <http://duma.gov.ru/news/27388>.



обязательство по достройке проблемных объектов и несут солидарную ответственность с владельцами компаний-застройщиков за причиненный гражданам ущерб.

Эксперты отмечают, что проектное финансирование могло появиться без законодательных инициатив, если бы банковская система позволяла девелоперам привлекать больше средств под проекты. Кредитование девелоперов при долевом финансировании имеет следующую структуру: 20% в расходах составляет стоимость земельного участка, до 15% — проектирование и согласование документации, 25% — прокладка сетей и дорожной инфраструктуры и 40% — собственно строительно-монтажные работы<sup>5</sup>. Банки кредитуют застройщиков под ликвидный залог (землю), которая в себестоимости строительства объекта занимает 20%<sup>6</sup>. Кредит увеличивает себестоимость строительства, когда на начальном этапе девелопер привлекает банковские средства, а дальнейшее финансирование происходит за счет средств дольщиков. При проектном финансировании и отказе от привлечения средств дольщиков кредитная нагрузка по процентам вырастет для девелопера и приведет к сокращению маржинальности девелоперских компаний и росту стоимости квадратного метра для конечного покупателя. Проектное финансирование может стать причиной ухода с рынка небольших строительных компаний.

За переходом к проектному финансированию эксперты усматривают новый вектор развития территорий и новый передел частной собственности, где проектное финансирование выступает эффективным способом быстрой и дешевой экспроприации земель.

## АНАЛИЗ ИПОТЕКИ КАК ИСТОЧНИКА КРЕДИТНЫХ РЕСУРСОВ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Ипотечное кредитование в нашей стране переживает в настоящее время изменения. Одни эксперты прогнозируют понижение ипотечных ставок,

<sup>5</sup> Яхонтов В. Проектное финансирование строительства жилья как передел частной собственности. Сайт газеты «Ведомости». URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/blogs/2018/01/26/749075-proektnoe-finansirovanie-stroitelstva-zhilya> (дата обращения: 15.11.2018).

<sup>6</sup> Там же.

которые могут достигать рекордно низких значений, а другие, наоборот, предрекают образование «финансовых пузырей» подобным тем, которые появились у американских ипотечных банков к 2008 г. Предоставление американскими банками дешевых ипотечных кредитов и отсутствие должного контроля за платежеспособностью заемщиков стали причинами мирового финансового кризиса. Подобные опасения, связанные с дальнейшим понижением процентных ставок по ипотеке в Российской Федерации, могут вызвать кризис российской банковской системы. Анализ последствий ипотечного кризиса в США показывает, что американские банки были вынуждены сократить программы ипотечного кредитования, а властям пришлось внести изменения в законодательство, регулирующее рынок недвижимости и систему ипотечного кредитования [1].

Отдельные факторы снижения процентных ставок по ипотеке в российских банках приведены в *табл. 4*.

Ожидается, что на рынке ипотечного кредитования в Российской Федерации процентные ставки по ипотеке в 2019 г. будут на прежнем низком уровне, что сохранит повышенный спрос на кредитные ресурсы.

Лидерами по предоставлению ипотечных кредитов являются три крупнейших банка (*табл. 5*).

Лидеры кредитного рынка в Российской Федерации осуществляли в течение последних несколько лет планомерную политику, направленную на снижение процентных ставок по ипотеке (*табл. 6*, данные по состоянию на 01.12.2018).

Банки могут предлагать «ипотечные акции» с нулевым первоначальным взносом. На практике кредитная ставка по таким программам является более высокой и может достигать значений от 12,5 до 14,5%<sup>7</sup>.

Следствием снижения ставок по ипотеке может быть рост числа сделок на рынке первичной и вторичной недвижимости. Повышение спроса на ипотеку зависит не только от снижения процентных ставок, но и от платежеспособности заемщиков. Огромное значение имеют макроэкономические показатели в стране [2]. Если денежные доходы населения будут подвержены стагнации, снижение процентных ставок по ипотеке не приведет к нуж-

<sup>7</sup> Сайт Банки.ру. URL: <http://www.banki.ru> (дата обращения: 01.12.2018).

Таблица 4 / Table 4

**Факторы снижения ставок по ипотеке в Российской Федерации / Factors reducing mortgage rates in the Russian Federation**

Причина / Cause	Содержание фактора / Content factor
Политика ЦБ РФ / Central Bank Policy	Регулятор с 2016 г. планомерно понижает ключевую ставку для банков, которая на период с 17 сентября по 16 декабря 2018 г. равнялась 7,5%. ЦБ РФ прогнозирует годовую инфляцию в интервале 5,0–5,5% по итогам 2019 г. с возвращением к 4% в 2020 г. и будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки с учетом динамики инфляции
Политика Правительства РФ / Russian government policy	Снижение уровня инфляционных показателей за последние годы; программа предоставления субсидий для ипотечного рынка, которая позволит в будущем сохранить ставки по ипотеке на приемлемом уровне
Политика застройщиков / Developer policy	Рост предложения квартир эконом-класса

Источник / Source: составлено автором / compiled by the author.

Сайты: ЦБ РФ. URL: <https://www.cbr.ru>; Правительства РФ. URL: <http://government.ru>.

Таблица 5 / Table 5

**Рейтинг банков по предоставлению ипотечных кредитов в Российской Федерации на 2018 г. / Rating of banks in providing mortgage loans in the Russian Federation for 2018**

Место в рейтинге / Place in the ranking	Характеристика банка / Bank characteristic
1	Сбербанк, доля на рынке ипотеки около 1 трлн руб., или 55,6%
2	ВТБ, доля на рынке ипотеки около 23%
3	Райффайзенбанк, резко увеличивший за несколько лет долю ипотечных кредитов в портфеле

Источник / Source: составлено автором / compiled by the author.

Сайты: Сбербанка. URL: <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew>; ВТБ. URL: <https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/>; Райффайзенбанка. URL: <https://www.raiffeisen.ru/retail/mortgageloans>.

ному результату. Заемщики с низкой зарплатой не смогут обслуживать ипотечные кредиты. В то же время исследования показывают, что уровень финансовой грамотности населения в большей степени влияет на стратегию принятия решений в домашних хозяйствах, чем размер доходов граждан, традиционно рассматривающийся в качестве ключевого детерминанта финансового поведения населения [3–6]. Для увеличения уровня сбережений в доходах населения следует планомерно осуществлять ряд важнейших мероприятий: реализовывать систему государственных мер по повышению реальных денежных доходов населения, сокращать неравенство в доходах, продолжать политику снижения темпов инфляции, реализовывать мониторинг сберегательного процесса [7–11].

Ряд экспертов сходятся во мнении о том, что банковская система не отвечает инвестиционным требованиям расширенного воспроизводства. Необходимо объединить преимущества государства и частного сектора в единой технологической цепи инвестиционного и финансового обеспечения расширенного воспроизводства [12–14].

Перспективы доступности ипотеки как источника кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в Российской Федерации можно оценить на основе мнений руководителей ведомств и банков, оказывающих непосредственное влияние на этот процесс (табл. 7).

Развитие системы ипотечного кредитования порождает проблему неисполнения заемщиками своих обязательств перед кредиторами. В подоб-

Таблица 6 / Table 6

**Особенности работы банков по предоставлению ипотечных кредитов в Российской Федерации /  
Features of the work of banks to provide mortgage loans in the Russian Federation**

Название банка / Bank's name	Характеристика работы / Characteristic of the bank work with clients
Сбербанк / Sberbank	Пересмотр политики предоставления кредитов в сторону их снижения с 10 августа 2017 г. по ипотеке первичного и вторичного жилья в среднем на 0,6–2%; снижение первоначального взноса при покупке готового жилья на 5%. Приобретение строящегося жилья – 7,5% на срок до 30 лет, а готового жилья – 9,2% на срок до 30 лет. Рефинансирование ипотеки – 9,9% на срок до 30 лет. Ипотека с господдержкой для семей с детьми – от 6% на срок до 30 лет. Ипотека на строительство жилого дома – 10,6% на срок до 30 лет. Военная ипотека – 9,5% на срок до 20 лет. Прирост заявок на ипотечные кредиты увеличился на 30%
ВТБ / VTB	Кредитование первичного и вторичного жилья – 8,9% на квартиры площадью от 65 м <sup>2</sup> , при меньшей площади – 9,1%. Рефинансирование ипотеки – 8,8%. Военная ипотека на сумму до 2 435 000 руб. на срок до 20 лет. Прирост заявок на кредиты возрос на 25%
Райффайзенбанк / Raiffeisenbank	Кредитование первичного и вторичного жилья по ставке 10,25% на срок до 30 лет. Рефинансирование рублевой ипотеки – 10,25% на срок до 30 лет. Рефинансирование валютной ипотеки – от 10,25%. Ипотека с господдержкой для семей с детьми – 6% на срок до 30 лет
ВТБ Банк Москвы / VTB Bank of Moscow	Кредиты для новостроек и вторичного жилья – 9,1% на срок до 30 лет. Для получения льготного процента (8,9%) необходимо покупать жилье от 65 м <sup>2</sup> . Военная ипотека – 9,3% на срок до 20 лет в размере до 2 435 000 руб. Рефинансирование ипотеки – 8,8% на срок до 30 лет
Россельхозбанк / Rosselkhozbank	Кредитование первичного и вторичного жилья – 9,3% на срок до 30 лет. Рефинансирование ипотеки – 10% на срок до 30 лет. Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми – 6% на срок до 30 лет
Уралсиб / Uralsib	Кредитование новостроек – 9,9% на срок до 30 лет. Кредитование готового жилья – 9,9% с размером кредита до 50 млн руб., возможен прием материнского капитала. Рефинансирование ипотеки – 10,5%. Военная ипотека – 10,9% в размере до 2 100 000 руб. с возможностью использования материнского капитала. Ипотека под залог имеющегося жилья – 12,5%
Промсвязьбанк / Promsvyazbank	Военная ипотека – от 8,8% сроком до 25 лет, первоначальный взнос 10%. Кредитование первичного жилья – от 9,05% без комиссии за оформление кредита, первоначальный взнос – 10%. Ипотека на вторичное жилье – от 9,35%. Ипотека без первоначального взноса – от 11,6% на весь срок кредита
Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) / Agency for Housing Mortgage Lending (AHML)	Социальная ипотека по стандартам АИЖК. По программе получить ипотеку можно в агентстве, акции которой полностью принадлежат государству. Цель организации состоит в создании лучших условий для получения ипотеки гражданами Российской Федерации. Государственный контроль за АИЖК. Индивидуальные ипотечные программы и выкуп жилищных кредитов у банков за счет государственных средств. Ипотечные кредиты до 30 лет лицам от 18 до 65 лет. Кредитование на первичном и вторичном рынке по стандартной ссуде – от 9 до 10%, первый взнос – не менее 10% от стоимости жилья. Военная ипотека – от 9,75 до 10,75%. Кредиты на квартиры в новостройках, построенных не ранее 2007 г., по ставке от 7,9 до 11% на срок до 30 лет с первоначальным взносом – не менее 20%, возможно использование материнского капитала. Льготная ипотека для получателей «дальневосточного гектара». АИЖК планирует к 2020 г. повысить доступность жилья до 40%, для этого доля ипотечных ценных бумаг, выпущенных с поддержкой АИЖК, вырастет как минимум до 45% от общего объема ипотечных кредитов

Источник / Source: составлено автором / compiled by the author.

Сайты: Сбербанка. URL: <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew>; ВТБ. URL: <https://www.vtb.ru/personal/ipoteka>; Райффайзенбанка. URL: <https://www.raiffeisen.ru/retail/mortgageloans>; ВТБ Банк Москвы. URL: <https://moskva.vbr.ru/banki/bank-moskvi/ipoteka>; Россельхозбанка. URL: [https://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage\\_all](https://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage_all); Уралсиба. URL: <https://bank.uralsib.ru/retail/ipoteka/index.wbp>; Промсвязьбанка. URL: <https://www.psbank.ru/Personal/Ambitions/Mortgage>; АИЖК. URL: [http://www.realtypress.ru/company/company\\_7.html](http://www.realtypress.ru/company/company_7.html)



**Прогнозные позиции доступности ипотеки как источника финансирования инвестиций со стороны власти и бизнеса в Российской Федерации / Mortgage availability forecast by the government and business**

Вид / Type of characteristics	Характеристика / Characteristic
ЦБ РФ / Central Bank of the Russian Federation	Предполагается достичь показателей ставки по ипотеке в диапазоне от 9 до 10% при значении ключевой ставки ЦБ РФ в 6,5–7% и при годовой инфляции 4% к 2020 г. (Э. Набиуллина)
Правительство РФ / Government of the Russian Federation	В стране созданы все условия для достижения показателя ставки по ипотеке в значении 6–7% (Д. Медведев)
Минэкономразвития России / Ministry of Economic Development of the Russian Federation	Ставки по ипотеке будут 8–9% в 2019–2020 гг. (М. Орешкин)
Сбербанк / Sberbank	При сохранении тренда на понижение инфляции можно достичь показателей ставки по ипотеке в значении 6–7% к 2020 г.; на ноябрь 2018 г. ставка по ипотеке Сбербанка – 8,99% (Г. Греф)
Промсвязьбанк / Promsvyazbank	Ставка по ипотеке в 8% будет достигнута к 2020 г. (Д. Монастыршин, главный аналитик Промсвязьбанка)

Источник / Source: составлено автором / compiled by the author.

Сайты: ЦБ РФ. URL: <https://www.cbr.ru>; Правительства РФ. URL: <http://government.ru>; Минэкономразвития России. URL: <http://economy.gov.ru/minrec/main>; Сбербанк. URL: [https://alfabank.ru/get-money/mortgage/programs/housing/?platformId=AdWords\\_cpc\\_G-ipoteka2018-ipoteka-comp-mskspb-search-1449913372\\_kwd-303502524435\\_null&gclid=EAlaIqobChMI1OLF2MKu3gIVzR\\_0YCh0fbQC3EAAAYASAAEgK9M\\_D\\_BwE](https://alfabank.ru/get-money/mortgage/programs/housing/?platformId=AdWords_cpc_G-ipoteka2018-ipoteka-comp-mskspb-search-1449913372_kwd-303502524435_null&gclid=EAlaIqobChMI1OLF2MKu3gIVzR_0YCh0fbQC3EAAAYASAAEgK9M_D_BwE); Промсвязьбанка. URL: <https://www.psbank.ru/Personal/Ambitions/Mortgage>.

ной ситуации возникает необходимость в передаче кредитору предмета залога — недвижимости, которой может быть единственное жилье гражданина (табл. 8).

Нормативно-правовое регулирование залогового имущества при ипотеке в Российской Федерации / Equal regulation of mortgage in the Russian Federation

Эксперты сходятся во мнении о преждевременном принятии соответствующих законопроектов и считают, что в том виде, в котором законодатель предлагает реализовать данный вопрос на практике, не решатся в полной мере проблемы неисполнения субъектами своих денежных обязательств [15–17].

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в нашей стране набирает обороты. Проведенный анализ позволяет прийти к следующим выводам:

1) в мировой практике основным источником финансирования жилищного строительства являются собственные средства строительных ком-

паний, тогда как в России — внешние источники финансирования, которые далеко не дешевы. В российской строительной отрасли наблюдается высокая стоимость возводимых объектов, что ограничивает строительные компании в использовании собственного капитала по причине его недостаточности, поскольку он образуется из чистой прибыли;

2) переход с долевой на проектную систему финансирования строительства жилья повлияет на увеличение кредитной нагрузки по процентам для девелоперов и отразится на росте стоимости квадратного метра для конечного покупателя. Проектное финансирование может способствовать уходу с рынка небольших строительных компаний;

3) основными факторами снижения ставок по ипотеке являются планомерное понижение ЦБ РФ ключевой ставки и низкие показатели инфляции, программы предоставления Правительством РФ субсидий для ипотечного рынка, а также рост предложения застройщиками жилья эконом-класса;

Таблица 8 / Table 8

**Нормативно-правовое регулирование залогового имущества в Российской Федерации /  
Legal regulation of mortgage in the Russian Federation**

Документ / Document	Содержание / Content
Гражданский процессуальный кодекс РФ, ст. 446* / Civil Procedure Code of the Russian Federation, Article 446	Взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением
Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ» / Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation	Конституционный Суд РФ признал существование имущественного (исполнительского) иммунитета в отношении жилого помещения не противоречащим Конституции Российской Федерации. При этом Суд дал указание законодателю внести необходимые изменения в гражданское процессуальное законодательство, регулирующее пределы действия иммунитета, в случае, если по своим характеристикам соответствующий объект недвижимости явно превышает уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности должника и членов его семьи в жилище
Проект закона «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон „Об исполнительном производстве“», разработан Минюстом России во исполнение поручения Конституционного Суда РФ / The draft law “On Amendments to the Civil Procedure Code of the Russian Federation, the Family Code of the Russian Federation and the Federal Law “On Enforcement Proceedings”	Статья 4 законопроекта, разделила долги на две категории: 1) требования о возмещении вреда, причиненного жизни и здоровью, и взыскании алиментов; 2) все остальные долги. Применительно к первым долгам не имеет значения момент возникновения задолженности – обращение взыскания на единственное жилье может быть осуществлено и по «старым» долгам. Законопроект воплотил установленное Конституционным Судом РФ предписание ограничить исполнительский иммунитет в отношении единственного жилья должника исходя из его распространения только на тот уровень, который достаточен для удовлетворения разумной потребности должника и членов его семьи в жилище. Согласно законопроекту правом на обращение взыскания на единственное жилье должника потенциально обладает любой кредитор. В новой редакции законопроекта предусматривается, что его действие распространяется исключительно на отношения, связанные с принудительным исполнением требований по взысканию алиментов, возмещению вреда, причиненного здоровью, возмещению вреда в связи со смертью кормильца и возмещению ущерба, причиненного преступлением, независимо от времени возникновения указанных требований. Иными словами, законопроект устанавливает не ограничение исполнительского иммунитета в отношении единственного жилья, а только предоставляет дополнительную привилегию отдельным категориям взыскателей

Источник / Source: составлено автором / compiled by the author.

Сайты: «Российской газеты». URL: <https://rg.ru/2012/05/30/sud-dok.html>; Общественной палаты Российской Федерации. URL: <https://www.oprf.ru/ru/1449/2133/1537/2192/newsitem/38104?PHPSESSID=u25h88e1n8f11fi8fld8g7p56>; Минюста России. URL: <http://minjust.ru/ru/novosti/dorabotan-proekt-federalnogo-zakona-o-vnesenii-izmeneniy-v-grazhdanskiy-processualnyy-kodeks>.

\* Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (дата обращения: 01.12.2018).

4) крупные игроки сократили процентные ставки по ипотеке за последние несколько лет. Спрос на кредиты в банках за несколько лет увеличился в среднем на 25–30%, первоначальный взнос для первичного жилья снизился до 15% (Сбербанк) и составляет не более 20% в других банках, предлагается рефинансирование ипотечных кредитов.

### СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Долматович И. А., Кешенкова Н. В. Мировой опыт развития ипотечного жилищного кредитования (на примере США). *Финансы и кредит*. 2018;24(2):441–454. DOI: 10.24891/fc.24.2.441
2. Автономов В. С. Модель человека в экономической теории. М.: Экономическая школа; 1998. 230 с.
3. Сушко Е. Ю. Финансовое поведение населения и его детерминанты. *Финансы и кредит*. 2017;23(12):670–682. DOI: 10.24891/fc.23.12.670
4. Furnham A. Why Do People Save? Attitudes to, and Habits of Saving Money in Britain. *Journal of Applied Social Psychology*. 1985;(15):354–373. DOI: 10.1111/j.1559–1816.1985.tb00912.x
5. Lusardi A., Mitchell O. S. The Economic Importance of Financial Literacy: Theory and Evidence. *Journal of Economic Literature*. 2014;52(1):5–44. DOI: 10.1257/jel.52.1.5
6. Галишников Е. В. Финансовое поведение населения: сберегать или тратить. *Финансовый журнал*. 2012;(2):133–140.
7. Такмакова Е. В., Спасская Н. В. Сбережения в механизме трансформации доходов населения в инвестиции. *Финансы и кредит*. 2017;23(16):949–957. DOI: 10.24891/fc.23.16.949
8. Татуев А. А., Бахтуразова Т. В. Современная роль сбережений населения: противоречия и реальность. *Вестник института Дружбы народов Кавказа*. Теория экономики и управления народным хозяйством. 2014;3(31):23.
9. Белехова Г. В. О методологических подходах к исследованию сберегательного поведения населения. *Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз*. 2015;(1):246–263.
10. Гуртов В. К. Сбережения населения — инвестиционный ресурс России. М.: РАГС; 2000. 348 с.
11. Суховерхова Ю. А., Леонидова А. И. Сбережения населения как инвестиционный источник экономики России. *Актуальные проблемы авиации и космонавтики*. 2015;2(11):600–602.
12. Мажигова Е. М. Противоречия использования кредитных ресурсов и инвестиционных потребностей в российском воспроизводстве. *Финансы и кредит*. 2018;24(7):1560–1572. DOI: 10.24891/fc.24.7.1560
13. Лаврушин О. И. Банки в современной экономике: необходимость перемен. *Банковское дело*. 2013;(4):6–13.
14. Minsky H. R. The Financial Instability Hypothesis. The Jerome Levy Economics Institute Working Paper. 1992;(74):10.
15. Белоусов А. Л. Обращение взыскания на единственное жилье как способ обеспечения исполнения обязательств должником. *Финансы и кредит*. 2017;23(20):1173–1183. URL: <https://doi.org/10.24891/fc.23.20.1173>.
16. Белоусов А. Л. Проблемы регулирования деятельности по взысканию просроченной задолженности. *Банковское право*. 2014;(3):39–44.
17. Кочкалов С. А. Проблема обращения взыскания на единственное имущество должника. *Наука и общество*. 2014;(1):44–47.

### REFERENCES

1. Dolmatovich I. A., Keshenkova N. V. World experience in the development of housing mortgage lending (for example, the United States). *Finansy i Kredit = Finance and Credit*. 2018;24(2):441–454. (In Russ.). DOI: 10.24891/fc.24.2.441
2. Avtonomov V. S. The human model in economic theory. Moscow: Ekonomicheskaya shkola = School of Economics; 1998. 230 p. (In Russ.).
3. Sushko E. Yu. Financial behavior of the population and its determinants. *Finansy i Kredit = Finance and Credit*. 2017;23(12):670–682. (In Russ.). DOI: 10.24891/fc.23.12.670
4. Furnham A. Why Do People Save? Attitudes to, and Habits of Saving Money in Britain. *Journal of Applied Social Psychology*, 1985;(15):354–373. DOI: 10.1111/j.1559–1816.1985.tb00912.x

5. Lusardi A., Mitchell O.S. The Economic Importance of Financial Literacy: Theory and Evidence. *Journal of Economic Literature*, 2014;52(1):5–44. DOI: 10.1257/jel.52.1.5
6. Galishnikova E. V. Financial behavior of the population: to save or spend. *Finansovyy zhurnal = Financial journal*. 2012;(2):133–140. (In Russ.).
7. Takmakova E. V., Spasskaya N. V. Savings in the mechanism of transformation of incomes of the population into investments. *Finansy i Kredit = Finance and Credit*. 2017;23(16):949–957. (In Russ.). DOI: 10.24891/fc.23.16.949
8. Tatuev A. A., Bakhturazova T. V. The modern role of population savings: contradictions and reality. *Vestnik instituta Druzhyby narodov Kavkaza = Bulletin of the Institute of Friendship of the Peoples of the Caucasus*. Theory of Economics and National Economy Management. 2014;3(31):23. (In Russ.).
9. Belekhova G. V. On methodological approaches to the study of savings behavior of the population. *Ekonomicheskiye i sotsial'nyye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz = Economic and social changes: facts, trends, forecast*. 2015;(1):246–263. (In Russ.).
10. Gurtov V. K. Population savings is an investment resource of Russia. Moscow: RAPA; 2000. 348 p. (In Russ.).
11. Sukhoverkhova Yu. A., Leonidova A. I. Savings of the population as an investment source of the Russian economy. *Aktual'nyye problemy aviatsii i kosmonavtiki = Actual problems of aviation and cosmonautics*. 2015;2(11):600–602. (In Russ.).
12. Mazhigova E. M. Contradictions of the use of credit resources and investment needs in Russian reproduction. *Finansy i Kredit = Finance and Credit*. 2018;24(7):1560–1572. (In Russ.). DOI: 10.24891/fc.24.7.1560
13. Lavrushin O. I. Banks in the modern economy: the need for change. *Bankovskoye delo = Banking*. 2013;(4):6–13. (In Russ.).
14. Minsky H. R. The Financial Instability Hypothesis. The Jerome Levy Economics Institute Working Paper. 1992;(74):10.
15. Belousov A. L. Enforcement of the sole housing as a way to ensure the fulfillment of obligations by the debtor. *Finansy i Kredit = Finance and Credit*. 2017;23(20):1173–1183. URL: <https://doi.org/10.24891/fc.23.20.1173>. (In Russ.).
16. Belousov A. L. Problems of regulation of the collection of overdue debts. *Bankovskoye pravo = Banking law*. 2014;(3):39–44. (In Russ.).
17. Kochkalov S. A. The problem of foreclosure on the sole property of the debtor. *Nauka i obshchestvo = Science and Society*. 2014;(1):44–47. (In Russ.).

## ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

**Светлана Валентиновна Щурина** — кандидат экономических наук, доцент, доцент Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления, Финансовый университет, Москва, Россия [sv-valentinovna@mail.ru](mailto:sv-valentinovna@mail.ru)

## ABOUT THE AUTHOR

**Shchurina Svetlana V.** — Cand. Sci. (Econ.), full Assoc. Prof., Assoc. Prof of the Corporate Finance and Corporate Governance Department, Financial University, Moscow, Russia [sv-valentinovna@mail.ru](mailto:sv-valentinovna@mail.ru)

*Статья поступила: 15.11.2018; принята к публикации: 20.01.2019.*

*The article was received 15.11.2018; accepted for publication 20.01.2019.*

*Автор прочитал и одобрил окончательный вариант рукописи.*

*The author read and approved the final version of the manuscript*