ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

TENDENCIES OF THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA

Пацкевич Андрей Дмитриевич, студент кафедры экономической теории и менеджмента факультета землеустройства ФГБОУ ВО «ГУЗ»; 105064, Москва, ул. Казакова, д.15, dmitry.rex777@yandex.ru

Patskevich Andrey Dmitrievich, student of the department of economic theory and management of the faculty of land management State University of Land Use Planning; 105064, Moscow, Kazakova st, 15, dmitry.rex777@yandex.ru

Аннотация

В современном мире ипотечное кредитование играет существенную роль в жизни общества и страны в целом. С каждый годом оно совершенствуется и приобретает новые функции. Несомненно, такое развитие влияет на многие сферы жизни и другие рынки. В статье рассматриваются аспекты такого влияния, последствия, а также различные тенденции развития ипотечного кредитования в России.

Summary

In the modern world, mortgage lending plays a significant role in the life of society and the country as a whole. Every year it improves and acquires new functions. Undoubtedly, this development affects many areas of life and other markets. The article examines the aspects of such influence, consequences, as well as various trends in the development of mortgage lending in Russia.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, кредит, развитие новых технологий, процентная ставка, льготная ставка, риэлтор, поддержка государства, услуги.

Keywords: mortgage lending, credit, development of new technologies, interest rate, preferential rate, real estate agent, state support, services.

В настоящее время ипотечное кредитование занимает важное место в устройстве страны и общества, в частности. При эффективно выстроенной системе выдачи ипотечных кредитов населению решается одна из важнейших задач в социальной сфере, а именно жилищная проблема граждан. Благодаря ипотечному кредитованию население, чье финансовое положение не позволяет купить недвижимость за наличные деньги или другие собственные средства, будет обеспечено жилплощадью. Такой способ приобретения недвижимости является оптимальной альтернативой традиционным методам. Ипотечное кредитование также стимулирует молодых людей на создание семьи, что позитивно влияет на демографическую ситуацию в России. Приобретая недвижимость в ипотеку, заемщик обязуется выплачивать ипотечный долг, таким образом, активно выполняет свою работу, личностно развивается [4].

Важной функцией ипотечного кредитования является развитие рынка недвижимости и банковской сферы. Банки постоянно улучшают ипотечные программы для населения, снижают процентные ставки и занимаются привлечением новых клиентов. Благодаря активным действиям банков ипотечное кредитование так популярно в современных условиях [2].

Современные условия рынка ипотечного кредитования России характеризуются развитием важных социально-ориентированных программ, таких как военная ипотека, ипотека с использованием материнского капитала. Материнский капитал — форма государственной поддержки для семей, в которых родился ребенок или его усыновили. Также выплаты происходят и на последующих детей. В 2020 году его впервые за последние 4

года проиндексировали. Таким образом, семья может рассчитывать на финансовую помощь от государства в размере 466 617 рублей уже на первенца. Социально значимые программы являются одним из направлений тенденций развития ипотеки в России. Очевидно, что заемщики хотят снизить процентные ставки, выплаты, сумму долга. Еще одним способом уменьшить сумму кредита является использование права на налоговый вычет.

Налоговые вычеты относятся на сумму выплаченных процентов по целевому ипотечному кредиту. Государство может выплатить гражданам 13% от всех выплаченных процентов по ипотеке. Максимальная сумма, которую можно получить по налоговому вычету на текущий год составит 390 000 рублей. Такую сумму государство дает при покупке недвижимого имущества (до 3 млн руб.) [3].

Государство также разрабатывает меры по поддержке населения, развитию ипотечного кредитования. Появилась новая программа «Господдержка 2020» по выдаче ипотеки на покупку строящегося или готового жилья от застройщика. 24 апреля 2020 года Центральный банк снизил ключевую ставку по процентам. На это снижение ЦБ подвигли пандемия и падение цен на нефть. Ипотечное кредитование столкнулось с тенденцией снижения ставок. Зарубежные и отечественные аналитики предсказывают, что к концу этого года ключевая ставка по ипотеке снизится до 8,5%. Банки будут вынуждены следовать этой тенденции по нескольким объективным причинам. Во-первых, конкурентный рынок, который растет с каждым годом. Борьба за потенциального клиента в данной сфере колоссальная, а заемщики становятся избирательными и требовательными. Во-вторых, из-за тенденции к снижению ставок в числе лидирующих программ по количеству заявок и участников станут программы по рефинансированию кредитов. Люди, которые брали ипотечные кредиты годами ранее по менее выгодным условиям, захотят снизить финансовую нагрузку и станут движущим звеном таких программ [1].

В сложившейся ситуации в мире многие столкнулись с тем, что оказались запертыми в четырех стенах. Далеко не у всех оказалась загородная недвижимость, о которой сейчас мечтает большое количество людей. По опросу ВЦИОМ, около 60% выразили желание иметь загородный дом [6]. Во многих банках существуют программы на покупку загородной недвижимости, однако получить ипотечный кредит с такой целью сложнее, чем ипотеку на квартиру. Таким образом, спрос на недвижимость за городом и частные дома вырастет. Банки будут предлагать более выгодные ипотечные условия по данным программам.

Рынок загородной недвижимости растет в отличие от рынка недвижимости внутри городов. Конечно, это связано с пандемией во всем мире, желанием иметь свою «зеленую площадь» под открытым небом. Однако эта тенденция может развиваться дальше из-за появления клиентов более молодого возраста, которые пользуются ипотечным кредитованием. Молодое поколение более мобильно, активно использует удаленный вид работы, а также думает более масштабно, решая долгосрочные проблемы. Поэтому рынок загородной недвижимости растет, как и его ликвидность. Инвестиции в загородное недвижимое имущество являются наиболее выгодным вариантом вложения денег [8].

Важным направлением развития рынка ипотечного кредитования является внедрение новых технологий. В 2020 году людям необходимо быстро, удобно, безопасно и доступно получить кредит, оформить сделку, подать заявление и т.д. Передовые разработки не обходят стороной и рынок ипотечного кредитования. Крупные банки разрабатывают собственные платформы, приложения для поиска, оформления и выдачи кредитов, как, например, ДомКлик от Сбербанка, который входит в топ-3 площадок недвижимости России, а по количеству объявлений о продаже квартир на вторичном рынке занимает первое место в России. В приложении также доступна услуга электронной регистрации. Весь процесс регистрации сделки происходит онлайн. Для обеспечения безопасности проводимых операций с

клиентом в режиме постоянной доступности работает личный менеджер. Он сопровождает заемщика на всех этапах, подготавливает и отправляет заявления, документы в Росреестр [9].

Использование облачных технологий в ипотечном кредитовании позволит в разы сократить время отклика, повысить доступность и обеспечить безопасность данных клиентской базы. Таким образом, клиент сможет удовлетворить свои потребности в любой точке мира, в любое время и через любой канал связи. Другим технологическим новшеством является внедрение технологии блокчейна. Эта технология используется при хранении транзакций и повышает прозрачность сделок, их безопасность. Например, в случае возникновения спорных вопросов на вторичном рынке о прежних владельцах, документообороте, блокчейн-системы помогут решить конфликтные ситуации. Внедряя эту технологию, банки смогут снизить издержки при выдаче ипотечных кредитов, а заемщики - контролировать все операции. Цифровая трансформация рынка ипотечных кредитов – одна из главных тенденций в 2020 году на ипотечном рынке.

Следующим направлением в совершенствовании ипотечного кредитования являются инвестиции. Инвестирование в рынок недвижимости, строительство – выгодный вариант вложений, так как сокращается срок от выдачи кредита до получения объекта чем, например, при выдаче ипотечного кредита на иные цели, на совершенствование промышленных комплексов. Развитие рынка недвижимости положительно отразится на экономике РФ [7].

К тенденциям развития ипотечного кредитования в России относят сотрудничество банков со сторонними организациями, такими как риэлтерские компании. Сфера риэлтерских услуг обширна и пользуется активным спросом как среди покупателей, так и среди продавцов. Сотрудничество между ними улучшает качество оказываемых услуг, повышает лидогенерацию и количество сделок в сфере ипотечного кредитования [10].

После объединения CRM-систем двух или нескольких организаций получится одна большая. Это упростит задачу по привлечению новых клиентов, а также позволит предоставить конечному потребителю наиболее выгодные условия, сократить его время на выбор недвижимости. Такая тенденция наблюдается в последние несколько лет.

Рынок ипотеки тесно связан с рынками недвижимости, строительства и банковской сферой. Таким образом, активное развитие ипотечного кредитования положительно сказывается на других рынках и сферах жизни. Среди многих тенденций развития ипотечного кредитования в России можно выделить наиболее важные: поддержка со стороны государства, снижение процентной ставки, клиентоориентированность и внедрение новых технологий [5].

Литература

1. Ашурбекова З.Н., Магомедова П.А. Состояние и направления развития российского ипотечного кредитования в 2020 г. // Научный электронный журнал «Меридиан» / 2020. №11(45), с.258-260.
2. Горемыкин В. А. Ипотечное кредитование // М.: МГИУ, 2017. – 367 с.
3. Гусев А. П. Ипотечное жилищное кредитование: жилье взаймы // Ростов н/Д.: Феникс, 2020. – 93 с.
4. Лазарова Л.Б. Ипотечное жилищное кредитование и страхование. Учебное пособие для магистров // М.: Прометей, 2019. – 23 с.
5. Разумова, И. А. Ипотечное кредитование // СПб.: Питер СПб, 2018. – 304 с.
6. Аналитический обзор. ВЦИОМ [Электронный ресурс] – режим доступа: https://wciom.ru/ (дата обращения 20.07.2020)
7. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. Ипотечный информер [Электронный ресурс] - режим доступа: http://rusipoteka.ru/informers/ (дата обращения 19.07.2020)

8. Ипотечные кредиты. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] - режим доступа: http://moscow.gks.ru/ (дата обращения 21.07.2020)
9. Новые технологии. ДомКлик от Сбербанк России [Электронный ресурс] - режим доступа: https://domclick.ru/ (дата обращения 19.07.2020)
10. Риэлторская деятельность. РосБизнесКонсалтинг [Электронный ресурс] – режим доступа: https://www.rbc.ru/ (дата обращения 20.07.2020)

Literature

1. Achurbekova Z.N., Magomedova P.A. State and directions of development of Russian mortgage lending in 2020 // The electronic scientific journal «Meridian» / 2020. №11(45), c.258-260.
2. Goremykin V.A. Mortgage lending // M.: MGIU, 2017. – 367 c.
3. Gusev A.P. Гусев А. П. Housing mortgage lending: housing on loan // Rostov-on-don: Phoenix, 2020. – 93 c.
4. Lazarova L.B. Housing mortgage lending and insurance. Textbook for masters // M.: Prometheus, 2019. – 23 c.
5. Razymova I.A. Mortgage lending // SPb: Piter SPb, 2018. – 304 c.
6. Analytical review. WCIOM [Electronic resource] – access mode: https://wciom.ru/ (date of request 20.07.2020)
7. Analytical Center of mortgage lending and securitization. Mortgage informer [Electronic resource] – access mode: http://rusipoteka.ru/informers/ (date of request 19.07.2020)
8. Mortgage loans. Federal state statistics service [Electronic resource] – access mode: http://moscow.gks.ru/ (date of request 21.07.2020)
9. New technologies. Domclick from Sberbank of Russia [Electronic resource] – access mode: https://domclick.ru/ (date of request 19.07.2020)
10. Real estate agent activity. RBC [Electronic resource] – access mode: https://www.rbc.ru/ (date of request 20.07.2020)