Таким образом, цифровизация экономики в современном мире развивается быстрыми темпами, и технологии, которые внедряются во все сферы деятельности, призваны облегчить работу сотрудникам, но не заменить их. Так, бухгалтерское дело претерпело множество нововведений, но в результате ни одна программа не смогла полностью заменить человеческий труд. Поскольку, ни одна система не способна развить навыки межличностного общения, работы в команде, а также управления бизнесом.

1. Варнавский А.В., Буякова А.О. Перспективы использования технологии распределенных реестров для автоматизации государственного аудита / Варнавский А.В., Буякова А.О. / Управленческие науки. – 2018. – №3. – С. 88-107.
2. Будович Ю.И. Цифровизация корпоративного учета / Будович Ю.И. / Человеческий капитал в формате цифровой экономики. Москва, – 2018. – С. 117- 125.
3. Карпова Т.П. Направления развития бухгалтерского учета в цифровой экономике / Т.П. Карпова // Известия Санкт-Петербургского Государственного Экономического Университета. - 2018. - №3 (111).
4. Об утверждении программы «Цифровая экономика Российской Федерации»: распоряжение Правительства РФ от 28.07.2017 №1632-р // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2017. - №32.
5. Арефьева А.С., Гогохия Г.Г. Перспективы внедрения технологии блокчейн // Молодой ученый. - 2017. - №15

Гояева М.З.

Ипотечное кредитование в России

*Северо-Осетинский государственный университет имени К. Л. Хетагурова
(Россия, Владикавказ)*

doi: 10.18411/lj-01-2021-93

idsp: ljjournal-01-2021-93

Аннотация

В современном обществе одним из наиболее эффективных решений жилищного вопроса является ипотека. Сегодня существуют множество ипотечных программ, благодаря чему, многие граждане приобретают жилье. Данный вид банковских услуг позволяет стать собственником недвижимости сразу после заключения сделки по ипотеке. Со стороны государства реализуются различные государственные программы для поддержки определенных категорий населения. Целью данной статьи является ознакомление с ипотечными программами, их процентными ставками и льготами. В работе определены преимущества и недостатки ипотечного кредитования, а также условия предоставления ипотеки.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, процентная ставка, недвижимое имущество, программы льготного кредитования.

Abstract

In modern society, one of the most effective solutions to the housing issue is mortgage. Today, there are many mortgage programs, due to which, many citizens acquire housing. This type of banking services allows you to become the owner of real estate immediately after the conclusion of a mortgage transaction. The state is implementing various state programs to support certain categories of the population. The purpose of this article is to familiarize yourself with mortgage programs, their interest rates and benefits. The paper identifies the advantages and disadvantages of mortgage lending, as well as the conditions for the provision of mortgages.

Keywords: mortgage lending, interest rate, real estate, concessional lending programs.

Началом появления ипотеки в России принято считать вторую половину 18 века. Именно во время царствования Елизаветы Петровны появились первые государственные кредитные учреждения, которые именовались дворянскими банками. Уже тогда банками выдавались ссуды под залог поместий.

Развитие данного кредитного направления активно продолжалось до 1917 года. С 1895 г. по 1917 г. система ипотеки успешно функционировала, а ипотечные кредиты были доступны многим слоям населения. Ипотечные кредиты в то время называли поземельными, потому что выдавали ссуду под залог земли. Но после революции в России данная сфера прекратила свое развитие.

Конец 20 века является началом возрождения системы ипотечного кредита. Этот период является основным в развитии ипотеки, так как именно в это время начинается формирование законодательно-нормативной базы, начинают функционировать первые специализированные ипотечные банки и др. Правительством РФ в 1997 году было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, что и стало началом формирования инфраструктуры современного ипотечного рынка.

Стремительное развитие ипотечного рынка приходится на 2003-2008 гг. В 2003 году был принят Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах». Указанный закон послужил дополнительным развитием в сфере ипотечного кредитования. В продвижении данной банковской услуги в России помогла активная деятельность Агентства ипотечного жилищного кредитования.

Постепенно все больше людей узнает про данную кредитную услугу и соответственно повышается спрос, растет объем выданных ипотечных кредитов, увеличивается количество банков в стране, которые предоставляют услуги ипотечного кредитования. Таким образом, рынок ипотечных кредитов набирает обороты и становится все более актуальным.

В современной экономике ипотечное кредитование является эффективным способом решения жилищного вопроса. Остановимся более подробно на современном понимании ипотечного кредитования, преимуществах и недостатках, а также на условиях его получения.

Итак, ипотечное кредитование представляет собой целевой долгосрочный кредит на покупку жилья, которое выступает залогом обеспечения по выданной ссуде. В качестве залога может выступать недвижимость, которое имеется в собственности заемщика.

Основное преимущество ипотеки это то, что недвижимое имущество можно приобрести сразу, имея на руках минимальную сумму, а погасить его стоимость можно в течение многих лет. После оформления сделки по ипотеке заемщик становится собственником жилья и соответственно имеет право проживать в приобретенном доме или квартире. Другими преимуществами данной услуги являются:

- В отличие от аренды заемщик платит за свою собственную квартиру, которая до полного погашения кредита находится под залогом в банке;
- Функционируют различные государственные программы поддержки определенных категорий населения, которые позволяют им получить кредит по льготной процентной ставке. А для других категорий граждан, непопадающие в перечень льготных государственных программ, предусмотрены налоговые вычеты;
- Ипотека позволяет инвестировать в недвижимость всем желающим, так как процесс покупки растягивается на несколько лет;
- В ипотечной квартире собственник может делать любой ремонт по своему желанию и вкусу;

- Возможность рефинансирования, т.е. заемщик имеет право оформить новый ипотечный договор на других условиях, более выгодных ему;
- Возможность досрочного погашения кредита.

Каждый кредит имеет как положительные стороны, так и отрицательные. Ипотечный кредит также не исключение, ему присущи следующие недостатки:

- Большая переплата, которая может превысить стоимость недвижимости при длительных сроках кредитования. Этот недостаток является основным сдерживающим фактором для многих граждан при оформлении ипотечного кредита;
- Оплата первоначального взноса (от 10%), не все слои населения могут себе позволить оплатить даже минимальный размер взноса по ипотечному кредиту;
- При оформлении ипотечного кредита помимо первоначального взноса заемщик несет и другие траты, например, ипотечное страхование, которое может составлять до 10% от стоимости жилья;
- При условии прекращения оплаты по кредиту, залоговое имущество банк имеет право изъять у собственника, т.е. заемщика;
- До тех пор пока заемщик не выплатит всю сумму долга, имущество, находящееся под залогом, нельзя продавать или разменивать;
- Одним из главных препятствий в получении кредита является неодобрение банков заявок на получение ипотечного кредита, так как банки тщательно проверяют своих заемщиков и предъявляют определенные условия, которым должен соответствовать заемщик, и в случае, например, плохой кредитной истории или низкой заработной платы, банк имеет право отказать в кредите заемщику.

Так как сегодня ипотечное кредитование является возможностью для граждан приобрести недвижимое имущество, спрос на данную услугу постепенно будет расти.

Для привлечения новых клиентов банки разрабатывают и внедряют новые программы кредитования. В то же время огромное количество клиентов не только затрудняются решить, какая программа будет оптимальной именно для них, но и не представляют, в чем состоят их принципиальные отличия. Далее мы разберемся с видами ипотечного кредитования.

В зависимости от объекта залога различают 2 вида ипотеки:

1. В залог передается недвижимость, имеющаяся в собственности у заемщика. При выборе данного вида, банк может выдать нецелевой кредит на более длительный срок и под меньшие проценты.

2. В залог передается приобретаемая с помощью кредита недвижимость, и полные права на нее заемщик получает после полного погашения долга. Данный вид является более распространенным на практике.

Различают виды ипотечных займов в зависимости от предмета залога, которое является недвижимым имуществом в соответствии с ГК РФ – это квартира и ее часть; земельный участок; жилой дом или его часть; гараж; дача и др.

Следующая классификация по виду покупаемой недвижимости:

- Новостройки (незавершенное строительство или первичный рынок);
- Вторичный рынок. Ипотека на вторичное жилье самый распространенный вид ипотеки, так как заемщик может взять меньшую сумму кредита;
- Строительство загородных домов.

В зависимости от категорий заемщиков ипотечный кредит бывает:

- Для обычных граждан, для которых предусмотрена стандартная ипотечная программа;
- Для военнослужащих;
- Для многодетных, молодых семей, семей с детьми;
- Для молодых специалистов;
- И др.

В России сегодня для поддержания определенных категорий граждан реализуются специальные ипотечные программы. О них расскажем далее:

1. Военная ипотека - для военнослужащих, которые участвуют в программе накопительно-ипотечной системы, предоставляется возможность приобретения недвижимости по специальной ипотечной программе «Военная ипотека». На специальный счет военному перечисляют субсидии, которые предназначены для приобретения жилой недвижимости. С 2016 военные могут выбирать регион приобретения жилья, а также тип недвижимости. Военную ипотеку дают на срок от года до 20 лет. Размер субсидий в 2020 году составляет 288 тыс. рублей в год.

2. Ипотечный кредит для молодой семьи - данная государственная поддержка молодых семей предполагает следующее: семьям, в которых после 1 января 2018 года родился второй или последующий ребенок, процентная ставка по ипотеке составляет 6%, а жителям Дальнего Востока — 5%. По этой же программе можно рефинансировать старый ипотечный кредит.

Для многодетных семей государство выделит до 450 тыс. рублей в счет долга по ипотеке. Данная государственная помощь будет оказана семьям с тремя и более детьми, при условии, что ребенок родился в период с 2019 года по 2022 год.

3. Ипотека для молодых специалистов – эта программа призвана помочь с приобретением жилья работникам бюджетной сферы, возраст которых не превышает 35 лет. Одна из программ этой категории – «Дом для учителя». Категориям граждан, имеющим право на участие в программе, предоставляется пониженная процентная ставка и прочие льготные условия.

В результате исследования динамики выданных ипотечных кредитов можно отметить рост спроса на ипотеку на первичном рынке. С начала 2020 года поступило 58,5 тысяч заявок на покупку квартир от потенциальных заемщиков. Этот показатель превышает в три раза показатели прошлого года. Одной из причин такого повышения спроса на ипотечное кредитование – реализация программы льготного кредитования под 6,5% годовых. Следствием понижения ключевой ставки ЦБ и осуществления правительством программы льготного ипотечного кредитования стала низкая процентная ставка по ипотеке.

Таким образом, ипотечное кредитование в 2020 году стремительно возросло. Государство внедряет в практику различные льготные программы как для нуждающихся граждан, так и для других слоев населения.

1. ФЗ “Об ипотечных ценных бумагах” № 152-ФЗ от 11 ноября 2003г.
2. Антонов Н.Г., Пессель М.А. Денежное обращение, кредит и банки. - М.: Финстатинформ. 1995. - 211 с.
3. Головин Ю.В. Банки и банковские услуги в России: вопросы теории и практики. - М.: Финансы и статистики, 1999
4. Ким Л. Г., Суевин С. Н., Шишкин М. И. Механизмы повышения эффективности ипотечного кредитования: Монография. - Ижевск: Ассоциация «Научная книга», 2010..
5. Логинов М.П. Теоретические аспекты системы ипотечного жилищного кредитования в условиях России / Логинов М.П. // Финансы и кредит. - 2005, -№4
6. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. - М.: Юридический центр Пресс, 2009