Ли Валерий Анатольевич
Московская международная академия

**Ипотечные кредиты и их влияние на рынок жилой недвижимости:
актуальные вопросы и перспективы**

Аннотация. Статья посвящена анализу нового Стандарта защиты прав и законных интересов ипотечных заёмщиков, вступающего в силу с 1 января 2025 года. Рассматриваются ключевые изменения в ипотечном кредитовании, направленные на повышение прозрачности, защиту прав заёмщиков и улучшение условий предоставления кредитов. Основное внимание уделено нововведениям, включая ограничение максимальной суммы кредита, требования к первоначальному взносу и срокам кредитования, а также меры по минимизации рисков для заёмщиков и кредиторов. Статья подчеркивает важность информирования граждан о рисках, связанных с ипотечным кредитованием, а также о доступных государственных программах, упрощении подачи жалоб и обеспечении юридической помощи. Новый стандарт акцентирует внимание на необходимости обеспечения прозрачности и защиты финансовых интересов заёмщиков, что способствует повышению доверия к системе ипотечного кредитования и созданию стабильной экономической среды.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, новый стандарт, права заёмщиков, прозрачность, первоначальный взнос, риски, финансовая готовность.

Lee Valery Anatolyevich
Moscow International Academy

**Mortgage loans and their impact on the residential real estate market: current
issues and prospects**

Annotation. The article is devoted to the analysis of a new Standard for the protection of the rights and legitimate interests of mortgage borrowers, effective January 1, 2025. The key changes in mortgage lending aimed at increasing transparency, protecting borrowers' rights and improving credit conditions are being considered. The main focus is on innovations, including limiting the maximum loan amount, down payment requirements and loan terms, as well as measures to minimize risks for borrowers and lenders. The article highlights the importance of informing citizens about the risks associated with mortgage lending, as well as about available government programs, simplifying complaints and providing legal assistance. The new standard focuses on the need to ensure transparency and protect the financial interests of borrowers, which helps to increase confidence in the mortgage lending system and create a stable economic environment.

Keywords: mortgage lending, new standard, borrowers' rights, transparency, down payment, risks, financial readiness.

Ипотечное кредитование играет ключевую роль в финансировании покупки жилья и является одним из основных инструментов, способствующих росту рынка жилой недвижимости. При этом, несмотря на положительное влияние ипотечных кредитов на спрос, существует множество проблем, включая высокие процентные ставки, недостаточную доступность кредитов для определённых категорий граждан, а также экономическую нестабильность.

На сегодняшний день одной из главных проблем является доступность ипотечного кредитования. Согласно различным исследованиям, значительная часть населения сталкивается с трудностями при получении ипотечного кредита из-за высоких требований банков к заемщикам, таких как размер первоначального взноса, кредитная история и уровень дохода [1].

С 1 января 2025 года в России вступит в силу новый Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков, который ориентирован на защиту прав и законных интересов ипотечных заемщиков. Данное законодательное нововведение направлено на улучшение условий кредитования, повышение прозрачности сделок и снижение рисков для потребителей ипотечных услуг [2].

Цели и задачи нового стандарта:

1. Повышение прозрачности кредитования. Новый стандарт предполагает усиление требований к раскрытию информации со стороны кредиторов. Это включает:

- обязательное предоставление заемщику полной информации о условиях кредита, его стоимости, а также возможных рисках, связанных с неисполнением обязательств;

- введение требований к формату и содержанию ипотечного договора, что поможет избежать многообразия и путаницы в документах.

2. Защита прав потребителей. В рамках нового стандарта вводятся меры, направленные на защиту прав заемщиков. В их числе:

- упрощение процесса подачи жалоб и обращений по вопросам, связанным с ипотечным кредитованием;

- создание систем квалифицированной юридической помощи для заемщиков, что позволит им лучше защищать свои права в случае возникновения споров с кредиторами.

3. Улучшение условий кредитования. Стандарт также нацелен на развитие более гибких и доступных условий кредитования, к числу которых относятся:

- введение новых форм ипотечных займов с приемлемыми условиями для разных категорий граждан (молодые семьи, многодетные семьи и другие);

- создание программы субсидирования процентных ставок для социально уязвимых групп населения.

Рассмотрим ключевые условия нового Стандарта:

Во-первых, новые условия касаются суммы кредитов в части ограничения на его размер. Так, заемщик может получить кредит на сумму не более 80% от справедливой стоимости приобретаемого жилья. Это условие направлено на минимизацию рисков как для заемщика, так и кредитора, а также на обеспечение устойчивости рынка. Есть исключения, при которых сумма кредита может превышать 80% от справедливой стоимости жилья:

- если заемщик планирует в ближайшее время частично погасить кредит с использованием материнского капитала или средств, полученных от продажи другого жилья;

- если заемщик предоставляет дополнительное обеспечение, включая поручительства или другие виды залога, что позволяет кредитору снизить свои риски.

Кроме того, новые условия касаются срока кредита и возраста заемщика. Так, срок ипотечного кредита не может превышать 30 лет. Это ограничение создаёт баланс между интересами заемщика, который хочет иметь разумный срок для погашения кредита, и кредитора, рассматривающего долговременные риски. Касательно возраста заемщика, к ограничениям относится тот факт, что к моменту окончания срока кредита возраст заемщика не должен превышать 60 лет для женщин и 65 лет для мужчин. Это условие направлено на защиту пожилых граждан, обеспечивая им возможность планировать своё будущее финансовое состояние и избегать долга в преклонном возрасте.

Условия, касающиеся первоначального взноса по ипотечным кредитам, тоже изменились. В соответствии с новыми правилами, первоначальный взнос по ипотечному

кредиту должен быть сформирован исключительно за счёт собственных средств заёмщика. Это нововведение подразумевает, что:

1. Исключается кешбэк. Запрещено использование кешбэка, который заёмщик может получить от продавца (например, застройщика) или банка. Ранее такие схемы помогали многим покупателям сократить сумму первоначального взноса, но теперь это правило предназначено для улучшения финансовой дисциплины заёмщиков.

2. Требование к накоплениям. Основная идея заключается в том, что если человек не в состоянии собрать сумму первоначального взноса, это может указывать на его финансовую неготовность к долгосрочным обязательствам по ипотечным кредитам. Таким образом, данные ограничения призваны минимизировать риски невозврата кредита.

Несмотря на повышенные требования к формированию первоначального взноса, заёмщики все ещё могут использовать следующие источники: материнский капитал, государственное финансирование и взнос от работодателя.

Немаловажным является учет рисков невозврата кредита. Логика Центрального банка и экспертов заключается в том, что несовершенство системы, в которой первоначальный взнос формируется за счёт средств, не принадлежащих заёмщику, может значительно увеличить риски для всех участников процесса. При наличии кешбэка или других сторонних вспомогательных средств, заёмщики могут относиться к получению ипотеки менее ответственно, и это может приводить к росту просрочек и убытков для кредитных организаций.

Согласно новым правилам, ипотечные деньги должны быть зачислены на эскроу-счета, что обеспечивает безопасность и прозрачность расчетов в сфере долевого строительства. Так, банк может зачислить ипотечные деньги на аккредитив и использовать другие форматы расчетов, но этот срок будет ограничен пятью рабочими днями. После истечения этого срока средства должны быть переведены на эскроу-счет. Также, Центральный банк обращает внимание на то, что средства, находящиеся на аккредитиве или в других формах, не находятся под защитой системы страхования вкладов. Чем дольше средства остаются вне застрахованных расчетов, тем выше риски потерь для участников сделки.

Обновленный ипотечный стандарт также включает важные ограничения, касающиеся взаимодействия банков и застройщиков. Ранее банки могли активно сотрудничать с застройщиками, предлагая кредиты по сниженным ставкам (например, семейную ипотеку под 5% годовых). При этом разницу в ставке на себя брали застройщики, что могло влиять на стоимость жилья. Новый стандарт полностью исключает возможность завышения цен на жильё в случае совместных программ банков и застройщиков. Теперь, если застройщик хочет увеличивать объем продаж, он будет вынужден «платить из своего кармана» и не может перекладывать это бремя на покупателей.

Стоит отметить, что согласно новым требованиям Центрального банка, финансовые учреждения не смогут предлагать заёмщикам возможность снизить ставку по ипотеке путем оплаты дополнительных услуг. Это означает, что ипотечные кредиты должны предлагаться по одной и той же ставке, независимо от того, платит ли клиент какую-либо дополнительную сумму или нет. Этот шаг направлен на:

– снижение рисков и скрытых платежей (заёмщики больше не будут вводиться в заблуждение дополнительными сборами, которые могут физически увеличивать переплату по кредиту, даже если номинальная ставка кажется привлекательной);

– упрощение условий кредитования (упрощение формата предложений делает выбор для заёмщиков более очевидным и прозрачным, что способствует более осознанному принятию решений).

С 1 января 2025 года банки обязаны будут провести точный расчёт переплаты по ипотечному договору для клиентов. Если заёмщик решит воспользоваться услугой по снижению ставки, банк должен будет предоставить информацию о общей переплате и о возмещении за досрочное погашение. Следовательно, заёмщик должен понять, как будет

выглядеть суммарная переплата в случае применения скидки к ставке и без неё. Это включает не только текущее состояние кредита, но и долгосрочное финансовое планирование. В случае, если заёмщик решит досрочно погасить кредит, банк обязан вернуть часть стоимости услуги по снижению ставки. Это значительно повысит защиту прав клиентов, так как ранее многие банки не учитывали интересы заёмщиков в такой ситуации.

Подчеркнем, что основные требования, касающиеся информирования заёмщиков по ипотечным кредитам, становятся более строгими с введением новых правил, что поможет улучшить понимание условий кредитования и защитить финансовые интересы граждан. Все условия ипотечного кредита должны быть разъяснены заёмщику до подписания договора. Это требует от банков тщательной проработки информационных материалов и учёта потребностей клиентов, не имеющих специального образования в области финансирования. Каждый заёмщик должен иметь возможность понять, что именно он подписывает.

В случаях, когда предполагается рассрочка на срок более одного года, банки обязаны объяснить заёмщику, в чём заключается разница между фактической ценой жилья и его рыночной (справедливой) стоимостью. Это знание поможет заёмщику избежать нежелательных финансовых последствий в будущем, позволяя им сделать более информированный выбор.

Заёмщик должен быть проинформирован о возможности получения кешбэка от продавца или о способах покрытия первоначального взноса через государственные программы или работодателей. Это значительно облегчает финансовую нагрузку на клиентов и делает жильё более доступным.

Если банк предлагает бонусные программы, они должны быть представлены заёмщику вместе с подробной информацией об условиях, организаторе программы и других важных аспектах. Это создаёт дополнительные стимулы для клиентов, однако они должны понимать, что такие предложения могут иметь свои ограничения и обязательства.

Заёмщик должен быть просвещён о доступных государственных льготных программах, таких как семейная, сельская, дальневосточная, арктическая и льготные условия для сотрудников IT-сектора. Эти программы могут значительно сэкономить средства и снизить финансовую нагрузку.

Банк обязан четко сообщить о сроках получения прав собственности на квартиру, а также о процессах, связанных со страхованием недвижимости, особенно если речь идёт о договорах долевого участия. Заёмщик должен знать, сколько времени займёт оформление и какие шаги ему предстоит пройти.

Важно, чтобы заёмщики знали о возможностях, предоставляемых банками в случае финансовых трудностей, включая ипотечные каникулы или альтернативные способы погашения долга. Знать о своих правах – это первая линия защиты для клиентов.

Заёмщики должны быть четко проинформированы о том, что в случае невыплаты кредита жильё может быть изъято. Это важный аспект, который многие потенциальные заёмщики могут недооценивать, и обязанность банка предупредить о рисках крайне необходима.

Важно, чтобы информация, доведённая до заёмщика, была сделана без применения любых визуальных уловок, таких как мелкий шрифт, выделение через цвет или фон, которые могут исказить понимание условий. Акцент на честности и прозрачности позволит заёмщикам доверять банковской системе больше.

Также требуется наличие подтверждающей подписи заёмщика на документах, удостоверяющих ознакомление с условиями. Это создаёт дополнительный уровень ответственности как для заёмщика, так и для банка. Стоит сказать, что эти изменения призваны не только защитить права клиентов, но и улучшить общую экономическую ситуацию, поддерживая граждан в стремлении к улучшению их жилищных условий.

Очевидно, что прозрачность и доступность информации — это ключевые аспекты успешного ипотечного кредитования в будущем.

Таким образом, новый стандарт ипотечного кредитования акцентирует внимание на важности финансовой готовности заёмщика. Установленные требования к первоначальному взносу направлены на создание более стабильной и безопасной среды для ипотечного кредитования, что в конечном счёте должно привести к снижению рисков и более надёжному выполнению обязательств со стороны заёмщиков. Это, безусловно, позитивные изменения для всей кредитной системы, которые обеспечат защиту интересов как заёмщиков, так и кредиторов.

Список источников

1. Суетина А. Д. Конкурентные составляющие рынка ипотечного кредитования / А. Д. Суетина // Наука, образование, инновации: актуальные вопросы и современные аспекты: сборник статей IV Международной научно-практической конференции, Пенза, 10 октября 2020 года. – Пенза: «Наука и Просвещение», 2020. – С. 99-102.
2. Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков / [Электрон.ресурс] // Центральный Банк России. URL:standart_ko.pdf (дата обращения 20.12.2024 г.)
3. Илюхина И. Б. Проблемы государственного стимулирования ипотечного жилищного кредитования / И. Б. Илюхина, С. А. Ильминская // Вестник ОрелГИЭТ. – 2020. – № 4(54). – С. 123-128.
4. Столбовская Н. Н. Современные тенденции ипотечного жилищного кредитования и их оценка при помощи метода регрессионного анализа / Н. Н. Столбовская // Финансовые исследования. – 2020. – № 1(66). – С. 20-32.
5. Ситуационный анализ устойчивого развития рынка жилищной недвижимости в современных условиях турбулентной экономики в секторе ипотечного кредитования / Ю. О. Смирнова, К. К. Мялкин, А. В. Сивунова, И. А. Флыгин // Управленческий учет. – 2022. – № 11-2. – С. 509-518.
6. Гущина А.А., Чеховская И.А. О тенденциях развития российского ипотечного рынка// Актуальные вопросы современной экономики.-2020.- № 5. -С.18-23

Информация об авторе

Ли Валерий Анатольевич, аспирант Московской международной академии, г. Москва, Россия

Information about the author

Lee Valery Anatolyevich, PhD student at the Moscow International Academy, Moscow, Russia