

Рабаданова Джамиля Аминулаевна,
Дагестанский государственный университет

Понятие и организация ипотечного кредитования в РФ

Аннотация. Актуальность темы исследования обусловлена специфическими особенностями, выработанными банковской практикой в сфере ипотечного кредитования. В статье рассмотрены факторы, влияющие на развитие сегмента ипотечного кредитования, исследована современная модель организации ипотечного кредитования в российской банковской практике, ее преимущества и недостатки как для кредитных организаций, так и заемщиков. Таким образом, ипотечный рынок очень уязвим и чутко реагирует на изменения макроэкономической ситуации, а также государственной политики в области регулирования денежного и кредитного рынка. В современных условиях в каждой стране действуют определенные модели ипотечного кредитования, наиболее адаптированные к национальным стандартам. Таким образом, наличие эскроу-счетов, с одной стороны, обеспечивает защищенность средств граждан, участвующих в долевом строительстве, а, с другой стороны, приводит к повышению стоимости приобретаемого в ипотеку жилья, что увеличивает их издержки по обслуживанию кредита.

Ключевые слова: банковский сектор, ипотечное кредитование, строительство, инвестиции.

Rabadanova Jamilya Aminulayevna,
Dagestan State University

The concept and organization of mortgage lending in the Russian Federation

Abstract. The relevance of the research topic is due to the specific features developed by banking practice in the field of mortgage lending. The article examines the factors influencing the development of the mortgage lending segment, examines the modern model of mortgage lending in Russian banking practice, its advantages and disadvantages for both credit institutions and borrowers. Thus, the mortgage market is very vulnerable and sensitive to changes in the macroeconomic situation, as well as government policy in the field of money and credit market regulation. In modern conditions, each country has certain mortgage lending models that are most adapted to national standards. Thus, the availability of escrow accounts, on the one hand, ensures the protection of citizens' funds involved in shared-equity construction, and, on the other hand, leads to an increase in the cost of housing purchased with a mortgage, which increases their loan servicing costs.

Keywords: banking sector, mortgage lending, construction, investments.

В условиях развивающихся рынков возрастает значимость ипотечного кредитования, поскольку спрос на кредитные ресурсы со стороны населения увеличивается, им необходимо комфортное жилье для приобретения которого нужны ресурсы. Данные тенденции способствуют развитию рынка жилищного строительства, повышают качество жизни граждан, и в целом положительно влияют на финансово-кредитную систему государства.

Сегодня строительная индустрия не может развиваться без ипотечного кредитования, которое выступает практически фундаментальным источником ресурсов для возведения новых жилищных комплексов. В свою очередь опосредованное влияние ипотечное кредитование оказывает на привлекательность долгосрочных инвестиций, обеспечивает рост занятости в строительной индустрии и соответственно производительности труда, в том числе в смежных отраслях, обеспечивающих материальную основу для строительной сферы.

Комфортное жилье для граждан предполагает и комфортный интерьер, что стимулирует спрос на товары для дома, соответственно данные тенденции стимулируют рост товарооборота и расширяют границы потребительского кредитования.

Ипотечное кредитование за счет длительных сроков предоставления заемных средств как наиболее обеспеченное кредитование способствует снижению уровня кредитного риска банков и соответственно обеспечивает поддержание их финансовой устойчивости, а значит и устойчивости банковского сектора страны в целом.

Ипотечное кредитование как термин достаточно часто применяется в обиходе граждан, и активно используется в научных и практических изданиях, посвященных вопросам развития кредитных отношений.

Для российской практики использование данной терминологии достаточно ново. Переход к рыночным отношениям выдвинул на повестку дня вопросы повышения уровня жизни граждан, в которые вписываются потребности в новом, комфорtnом жилье. Ответом на возникшие социальные вызовы стало поступательное внедрение в практику деятельности коммерческих банков предоставление заемных средств на приобретение нового комфорtabельного жилья, которое использовалось в качестве гарантии возврата ссуды.

Исторически ипотечное кредитование развивалось и видоизменялось в зависимости от характера кредитных отношений которые формировались в разных странах. Поэтому в мировой практике выделяют большое разнообразие моделей ипотечного кредитования.

Широкое практическое применение ипотечного кредитования в разных странах не привело к формированию единого подхода к его толкованию. В настоящее время ипотечный рынок России активно развивается, но несмотря на эти процессы сущность ипотечного кредитования остается дискуссионной.

В частности, в законодательстве РФ есть отсылки на ипотеку, однако конкретного и всеобъемлющего определения этого понятия на сегодняшний день не приведено. Например, в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» отмечается, что в соответствии с договором о залоге недвижимого имущества одна сторона (кредитор) может удовлетворить денежные требования по кредитному договору к другой стороне (заемщику) через заложенное недвижимое имущество [1]. В ст. 334 Гражданского кодекса РФ закреплено, что кредитор может удовлетворить свои требования к заемщику посредством заложенного заемщиком в качестве обеспечения имущества [2].

Как видно из приведенных определений, ипотечное кредитование рассматривается в российском праве как кредитное обязательство заемщика к кредитору по возврату ссуды за счет залога объекта недвижимости, на приобретение которого и были предоставлены заемные средства.

Ипотечное кредитование представляет собой экономические отношения, возникающие между кредитором и заемщиком, оформленные соответствующим кредитным договором по поводу движения суженной стоимости для приобретения объекта недвижимости, который выступает предметом залога и гарантирующий выполнение кредитных обязательств.

Междy рынком ипотечного кредитования и строительной индустрией существует прямая корреляционная зависимость. Граждане благодаря возможности получить ипотечный кредит могут улучшить свои жилищные условия, что стимулирует спрос на приобретение новой квартиры, а, соответственно, влияет на темпы роста жилищного строительства. Развитие строительной сферы способствует развитию смежных видов деятельности, способствует росту занятости российских граждан и увеличивает их доходы, и в целом приводит к созданию добавленной стоимости и возрастанию налоговых платежей в бюджетную систему страны.

Следовательно, ипотечное кредитование в обществе реализует свою самую главную функцию – социально-экономическую, а именно рост благосостояния российских граждан через призму доступности нового и комфорtnого жилья. Основы повышения качества жизни российских граждан заложены в главном законе страны и защищены Конституцией РФ и ипотечное кредитование способствует реализации их законных прав.

С другой стороны, ипотечное кредитование наряду с социально-экономической ролью выполняет еще и инвестиционную функцию, поскольку расширяет инвестиционные вложения граждан, располагающих значительными свободными денежными активами и желающих их вложить с целью последующего получения дохода. Значит, ипотечное кредитование активизирует инвестиционные процессы в экономике, способствует трансформации высвобождаемых ресурсов граждан в инвестиционные для строительной отрасли.

Таким образом, развитие ипотечного кредитования решает не только частные социальные задачи домохозяйств, но и оказывает влияние на состояние национальной экономики через призму стимулирования инвестиционной активности населения и предоставления долгосрочных ресурсов для развития нуждающихся в этих ресурсах субъектов бизнес сообщества, относящихся в различным видам экономической деятельности.

Сформированная в России система ипотечного кредитования подвержена воздействию внешних факторов, а именно зависит от стабильности ситуации на внутреннем и внешних рынках, от государственной денежно-кредитной политики, которая подстраивается под меняющиеся макроэкономические условия.

Во-первых, значимое влияние на темпы роста ипотечного рынка оказывает развитие сферы строительства. Увеличение количества строящего жилья способствует росту спроса на его приобретение и ипотечное кредитование в этом играет ключевую роль (рис. 1).

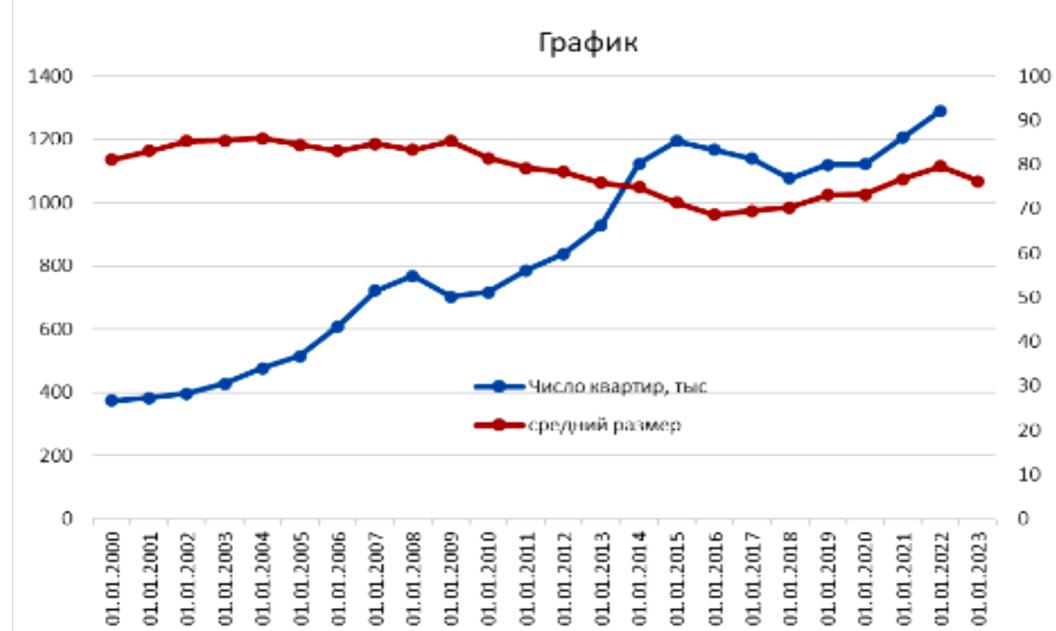


Рис. 1. Динамика построенных квартир в РФ [5]

Во-вторых, рост денежных доходов граждан. За последние три года заметно растет заработная плата и доходы домохозяйств, что создает объективные условия для увеличения потребительского спроса на покупку нового жилья. Приобретение недвижимости относиться к весьма дорогостоящей операции домохозяйств и требует огромных накоплений. Для решения данной проблемы граждане прибегают к получению ипотечного кредита. Поэтому рост денежных доходов граждан способствует расширению возможностей для получения ипотеки, поскольку увеличивается их возможность по благополучному обслуживанию кредитной задолженности. Россияне в условиях роста заработной платы снижают показатель долговой нагрузки и смогут получить одобрение на ипотеку от кредитных организаций на значительные суммы.

В-третьих, немаловажным фактором, оказывающим влияние на тенденции развития ипотечного кредитования оказывает показатель рождаемости (рис. 2).

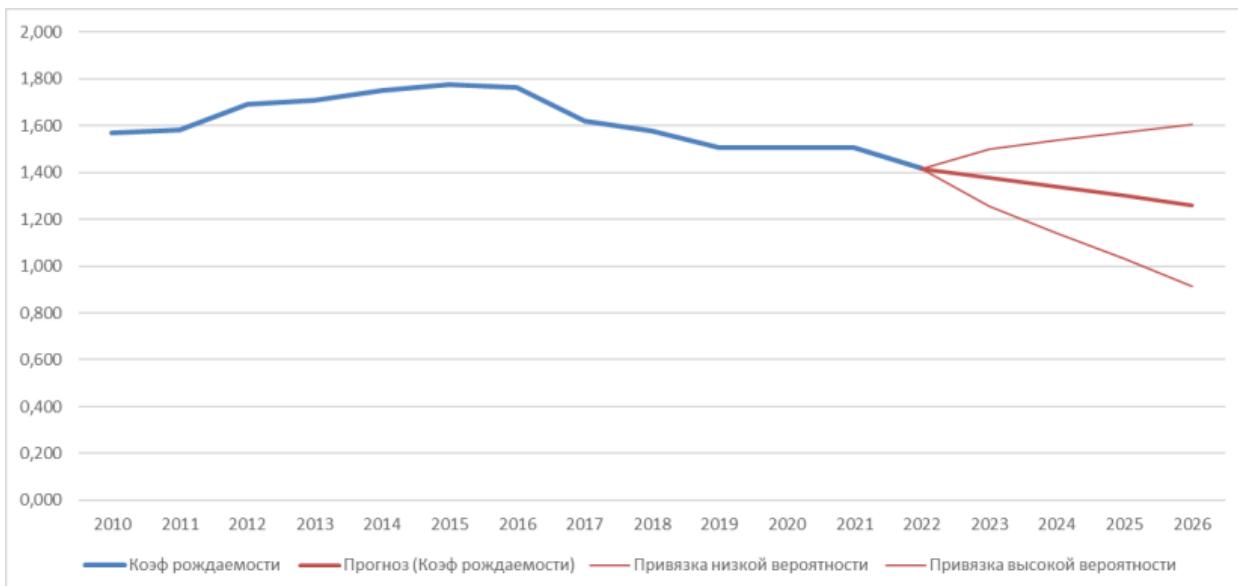


Рис. 2. Динамика коэффициента рождаемости в РФ [5]

Увеличение рождаемости россиян объективно требует улучшения жилищных условий домохозяйств. Прирост семей вызывает необходимость в увеличении площади жилья для комфортного проживания. Эту проблему призвано решить ипотечное кредитование, которое создает условия для повышения доступности в приобретении нового жилья. Следовательно, тенденции увеличения коэффициента рождаемости стимулирует спрос на ипотеку со стороны домохозяйств и способствует возрастанию ипотечных портфелей кредитных организаций.

В-четвертых, уровень безработицы или занятости граждан. Рост занятости и снижение уровня безработицы также оказывают воздействие на динамику ипотечного кредитования (рис. 3).



Рис. 3. Численность безработных в возрасте от 15 до 72 лет в РФ [5]

Темпы снижения безработицы в РФ оказывают благоприятное воздействие на развитие ипотечного кредитования. Рост занятости способствует росту доходов домохозяйств и расширяет их кредитный потенциал в том числе в сфере ипотечного кредитования.

В-пятых, макроэкономическая ситуация на российском рынке. Состояние экономической нестабильности отрицательно влияет на динамику развития ипотечного кредитования. В условиях кризисных процессов в экономике, накапливаются инфляционные ожидания граждан, что приводит к всплеску потребительских цен, одновременно начинают обесцениваться доходы домохозяйств и регулятор для того, чтобы стабилизировать ситуацию на денежном рынке ужесточает денежно-кредитную политику и повышает ключевую ставку. Денежный рынок

реагирует на изменение ключевой ставки повышением ставок по предоставленным кредитам. В результате рыночная ставка по ипотеке увеличивается и снижается спрос со стороны домохозяйств на ипотечное кредитование, в виду невозможности его обслуживания из-за дороговизны последнего.

Таким образом, ипотечный рынок очень уязвим и чутко реагирует на изменения макроэкономической ситуации, а также государственной политики в области регулирования денежного и кредитного рынка. На изменения ипотечного рынка с определенным лагом запаздывания реагируют смежные рынки строительной индустрии и товаров длительного пользования. Следовательно, общий эффект от динамики изменения ипотечного кредитования может иметь серьезные последствия не только для тенденций развития банковского сектора, но и экономики в целом.

В современных условиях в каждой стране действуют определенные модели ипотечного кредитования, наиболее адаптированные к национальным стандартам. Также как и в большинстве развитых стран, в России сложились наиболее приемлемые условия для развития ипотечного кредитования, которые воплотились в соответствующую стандартную модель его функционирования.

В настоящее время ипотечное кредитование трансформировалось в двухуровневую модель, которая предполагает четкое разграничение функционала между инвестором и кредитором, а также задействовании дополнительных источников свободных денежных активов для развития рынка ипотеки. Механизм действующей модели ипотечного кредитования в России включает множественность субъектов, которые связаны между собой поэтапным алгоритмом действий. На первом этапе заемщик обращается в банк за получением кредита на приобретение жилья. Банк-кредитор, одобравший заявку, выдает ипотечный кредит заемщику под залог приобретаемого объекта недвижимости. На третьем этапе задействуется функционал АО «ДОМ.РФ», деятельность которого состоит в покупке у банков ипотечных кредитных портфелей под выпуск ипотечных ценных бумаг. Наконец, на четвертом этапе в модель ипотечного кредитования включаются инвесторы, которые приобретают эти ценные бумаги с целью последующего получения дохода.

Данная модель в России стала функционировать с 2004 г. под контролем Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). С 2017 г. АИЖК был преобразован в государственную корпорацию ДОМ.РФ, которая функционирует в настоящее время. Представленный механизм ипотечного кредитования доказал за годы своего существования эффективность функционирования и положительно повлиял на динамику развития ипотечного рынка в России, создав привлекательные условия для граждан для улучшения жилищных условий.



Рис. 4. Механизм ипотечного кредитования в России с использованием эскроу-счета [3]

Роль государства в механизме ипотечного кредитования носит опосредованный характер участия и проявляется в формировании соответствующего методического инструментария для эффективного его функционирования для всех участников ипотечного рынка.

В середине 2019 года были внесены существенные изменения в Федеральный закон № 214, защищающие права дольщиков. В частности, все граждане, которые приобретают квартиры путем участия в договоре долевого строительства должны открывать эскроу-счета, на которых хранятся средства дольщиков с момента регистрации права собственности и до завершения строительства жилищного комплекса и ввода его в эксплуатацию (рис. 4).

Внесенные изменения в механизм ипотечного кредитования направлены на защиту прав граждан в системе долевого строительства, касающиеся как защиты прав собственности на приобретаемый объект недвижимости, так и на завершение его строительства в указанные в договоре сроки. Введение эскроу-счетов в практику ипотечного кредитования позволило обеспечить стабильное функционирование механизма ипотечного кредитования в банковском секторе РФ и повысить уровень доверия россиян к ипотечному рынку.

Вместе с тем, переход банков на эскроу-счета несет в себе определенные издержки в механизме ипотечного кредитования. Застройщики при данном механизме ограничены в использовании средств дольщиков, так как раскрытие эскроу-счетов становится возможным только после завершения строительства жилищного комплекса. В этих условиях им приходится прибегать к проектному финансированию, что приводит к удорожанию стоимости объекта строительства. Таким образом, наличие эскроу-счетов, с одной стороны, обеспечивает защищенность средств граждан, участвующих в долевом строительстве, а, с другой стороны, приводит к повышению стоимости приобретаемого в ипотеку жилья, что увеличивает их издержки по обслуживанию кредита.

Список источников

1. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения 20.10.2025).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ. URL:

- https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/5ffcf44c716bba4721f855404ef34c033bed5c03/ (дата обращения 20.10.2025).
3. Горчакова М.Е. и др. К вопросу об организации ипотечного кредитования в России // Электронный научный журнал Байкальского государственного университета. – 2024. – Т. 15. – № 2. – С. 812–821.
 4. Ниязбекова Ш. У. Банковское ипотечное кредитование и его роль в развитии экономики страны // Финансовые рынки и банки. – 2024. – № 3. – С. 155-161.
 5. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/> (дата обращения 20.10.2025).
 6. Ульченко Е. П. Ипотечное кредитование: содержание и роль в экономической системе // Наука XXI века: актуальные направления развития. – 2024. – № 2-2. – С. 99-103.

Сведения об авторе

Рабаданова Джамиля Аминулаевна, к.э.н., доцент кафедры «Финансы и кредит» ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный университет», Махачкала, Россия

Information about the author

Rabadanova Jamilya Aminulayevna, Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Finance and Credit Dagestan State University, Makhachkala, Russia