

УДК 336.71

РОЛЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИКЕ

Корышева К.С., студентка 2 курса факультета экономики
Научный руководитель – Синиченко О.А., кандидат
экономических наук, доцент
ЧОУ ВО ТИУиЭ

Ключевые слова: коммерческий банк, ипотека, недвижимость, законодательная база, ипотечное кредитование

Работа посвящена исследованию роли ипотечного кредитования в современной экономике. Оно влияет на рынок недвижимости, строительную отрасль и благосостояние населения. Ипотека позволяет приобретать жилье гражданам с разным уровнем жизни, а для государства это важный инструмент регулирования жилищного рынка и стимулирования экономического роста.

Введение. На сегодняшний день ипотечное кредитование помогает регулировать спрос жилья на рынке недвижимости и является одним из самых эффективных инструментов обеспечения населения доступным собственным жильем, что позволяет обеспечить социальную стабильность в трудный для страны период. Покупка жилья в ипотеку остается самым очевидным и востребованным методом приобретения недвижимости в собственность. Ипотека дает возможность приобретения жилья в краткосрочной перспективе с последующей оплатой его стоимости постепенно в течение оговоренного срока. Такой подход существенно более удобен, чем накопление значительных денежных сумм, которые подвержены рискам инфляции и другим экономическим факторам.

Цель работы состоит в определении роли ипотечного кредитования в современной экономике страны.

Результаты исследований. Ипотечное кредитование позволяет приобрести жильё в рассрочку, делая его доступным даже для тех, у кого нет достаточных собственных средств. Но за этой возможностью

стоит сложная система, которая основана на чётких принципах и выполняет несколько важных функций.

Функции ипотечного кредитования:

1. Финансовая: ипотека предоставляет долгосрочное финансирование для приобретения или строительства жилого помещения. Это ключевая роль ипотеки, которая позволяет людям стать собственниками недвижимости путём постепенной оплаты.

2. Стимулирующая: ипотека играет роль развития рынка недвижимости и строительной отрасли. Увеличивая спрос на жильё, она стимулирует предложение и инвестиции в строительство.

3. Социальная: ипотека способствует улучшению жилищных условий населения, делая жильё более доступным для разных социальных классов. Это позволяет привести к повышению качества и улучшения жилищных условий.

4. Инвестиционная: ипотеку можно применять как инструмент инвестирования в недвижимость. Покупка жилья с помощью ипотеки может приносить доход от прироста стоимости недвижимости или аренды [1].

Существуют принципы организации ипотечного кредитования:

1. Принцип обеспеченности: ипотека всегда предоставляется под залог недвижимости. Это основная гарантия для кредитора, благодаря которому, можно снизить риск невыполнения возврата кредита и повысить вероятность его получения в случае неисполнения обязательств заемщиком.

2. Принцип долгосрочности: ипотечные кредиты выдаются на длительный срок, обычно от 5 до 40 лет. Это делает их доступными для наибольшей части населения РФ, позволяя постепенно выплачивать кредит.

3. Принцип платежеспособности: перед выдачей ипотеки кредитор тщательно оценивает платежеспособность заемщика. Благодаря этому принципу уменьшается шанс невозврата кредита.

4. Принцип прозрачности: договор между сторонами должен быть прозрачным и понятным. Договор должен быть прочитан и просмотрен всеми сторонами, чтобы не было неожиданностей.

5. Принцип государственной поддержки (в некоторых случаях): в некоторых странах государство оказывает поддержку ипотечному

кредитованию с помощью государственных программ субсидирования процентных ставок, гарантий и т. д. Благодаря таким программам у населения появляется больше возможности купить себе дом [2].

6. Принцип диверсификации рисков: кредиторы стремятся минимизировать свои риски, связанные с ипотекой. Это делается с помощью различных механизмов, таких как секьюритизация ипотечных кредитов и передача их в фонды.

7. Принцип надлежащего управления рисками: кредитные организации должны иметь эффективную систему управления рисками, которая позволяет оценить риск ликвидности и операционный риск. Это позволяет свести к минимуму потери от невозврата кредитов и обеспечить стабильность ипотечного рынка.

Финансовый институт «Дом.РФ» заявил, что по итогам 2024 года объём выдачи ипотеки сократится приблизительно на 33% по сравнению с 2023 годом, в том числе по льготным программам — на 26%. В 2025 году предполагается более существенное снижение — в два раза по отношению к 2023 году. Некоторые причины снижения:

- 1) повышение ключевой ставки, из-за чего ставки по рыночной ипотеке стали 22–30%;
- 2) отмена программы «Льготная ипотека» с 1 июля 2024 года;
- 3) ужесточение условий по «Семейной ипотеке».

Действующее нормативное регулирование со стороны Центрального банка не стимулирует коммерческие банки к активному развитию долгосрочного ипотечного кредитования граждан. Напротив, в сложившихся условиях такие операции для банков менее прибыльны, чем другие виды банковской деятельности.

Выводы. Если ключевая ставка начнёт понижаться в 2025 году (что по многим оценкам сомнительно), то можно будет увидеть естественное восстановление спроса за счёт рыночной ипотеки и дополнительные стимулы для отрасли не понадобятся. Правительство РФ анализируют ситуации на рынке ипотечного кредитования и жилищного строительства и по результатам проведенного исследования будут приняты новые меры.

Библиографический список:

1. Жирнов Г. А. Массовая льготная ипотека: продлевать нельзя завершать / Г. А. Жирнов // Вопросы экономики. – 2025. – № 1. – С. 115–133.
2. Синиченко О. А. Особенности льготного ипотечного кредитования в России / О. А. Синиченко // Вектор экономики. – 2020. – № 9(51). – С. 22.

**THE ROLE OF MORTGAGE LENDING IN THE MODERN
ECONOMY**

Korysheva K.S.

**Scientific supervisor – Sinichenko O.A.
CHOU VO TIUE**

Keywords: *commercial bank, mortgage, real estate, legislative framework, mortgage lending*

The work is devoted to the study of the role of mortgage lending in the modern economy. It affects the real estate market, the construction industry and the well-being of the population. Mortgages allow citizens with different living standards to purchase housing, and for the state it is an important tool for regulating the housing market and stimulating economic growth.