

Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях: структура и динамика

Д.Д. Рахматулина

Самарский государственный технический университет, Самара, Россия

Обоснование. Согласно литературным данным [1] ипотечное кредитование — это один из методов залога имущества, когда собственность, находясь в пользовании заемщика (в отличие от залога), может быть использована кредитором для покрытия долга в случае невыплаты кредита заемщиком. С другой стороны, ипотека представляет собой меру гарантии выполнения финансовых обязательств, подобно другим видам залога. Основная проблема при этом — высокая степень задолженности и склонность к дефолту среди заемщиков.

Цель — выяснить ситуацию в области льготных ипотечных займов и ознакомиться с актуальными предложениями, которые на данный момент представляют банковские учреждения своим потребителям.

Методы. Ипотечные программы с льготами созданы для поддержки разнообразных слоев населения: молодых семей, специалистов в сфере информационных технологий, жителей отдаленных сельских районов, а также тех, кто стремится приобрести жилище на просторах Дальнего Востока, и всех остальных россиян. Финансовые учреждения предлагают ипотечные займы по сниженным процентным ставкам от 2 до 8 %, при этом государство берет на себя обязательства по возмещению разницы между рыночной стоимостью кредитования и установленной льготной ставкой.

Кредитные учреждения предоставляют ипотечные займы под привлекательные проценты, позволяя гражданам становиться владельцами квартир и домов при поддержке государственных социальных программ. Тем не менее в период 2022–2023 годов объем выданных льготных ипотек превзошел ожидания, спровоцировав подъем стоимости на рынке жилой недвижимости. Это обстоятельство усложнило задачу государства по компенсации разницы между льготной стоимостью кредитов и их рыночной стоимостью в существующих экономических реалиях.

Результаты. В этом году нас ожидают изменения в условиях предоставления льготной ипотеки. Уже сейчас происходит корректировка предельной суммы займа: для столичных регионов и прилегающих областей она сократилась до шести миллионов рублей. С 23 декабря 2024 года вступает в силу нововведение: один ипотечный кредит предоставляется на одного человека. Из этого правила есть исключение — при семейной ипотеке возможно получение одного займа на каждого из супругов, а также дополнительного после выплаты предыдущего и рождения ребенка.

Выводы. Вот как можно представить будущее льготного ипотечного кредитования в России. Предстоящие изменения в льготной ипотеке в РФ складываются следующим образом. До первого летнего месяца 2024 года все преференциальные программы будут работать до наступления середины лета. С наступлением июля текущие меры государственной поддержки прекратят свое действие для широкого круга заемщиков, однако есть вероятность, что они продолжат свое существование в тех регионах, где спрос на жилье остается на низком уровне. Что касается ипотеки для семей с детьми, то она сохранится, но предполагается, что условия кредитования претерпят изменения, что потенциально может снизить доступность такого вида займа для широких слоев населения.

Ключевые слова: ипотечное кредитование; льготные займы; предложения; объем; стоимость кредитов.

Список литературы

1. Ивасенко А.Г., Никонова Я.И. Ипотечное кредитование: учебник. КноРус, 2024. С. 5–7.

Сведения об авторе:

Диляра Динаровна Рахматулина — студентка, группа 5, факультет Институт инженерно-экономического и гуманитарного образования; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: rahmatulina.dilia@yandex.ru

Сведения о научном руководителе:

Оксана Викторовна Кравченко — кандидат экономических наук, доцент; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: zav06@mail.ru