

Сидорина Т.В., канд. экон. наук, доцент кафедры «Экономическая безопасность, учет и право» ФГБОУ ВО ДГТУ, г. Ростов-на-Дону, Россия;
Sidorinatv@mail.ru

Долгопятова И. В., студент 2 курса ФГБОУ ВО ДГТУ,
г. Ростов-на-Дону, Россия;
iv.dolgopyatova@yandex.com

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК ИНСТРУМЕНТ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРОБЛЕМ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Аннотация. Статья посвящена исследованию рынка ипотечного кредитования, как инструмента решения жилищных проблем жителей Ростовской области.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, жилье, Ростовская область, жилищная проблема.

Sidorina T.V., Cand. Econ. Sciences, associate professor of the department
"Economic Security, Accounting and Law" FGBOU IN DSTU,
Rostov-on-Don, Russia;
Sidorinatv@mail.ru

Dolgopyatova I. V. student of the 2nd year of FGBOU IN DSTU,
Rostov-on-Don, Russia;
iv.dolgopyatova@yandex.com

MORTGAGE CREDIT AS A SOLUTION TOOL HOUSING PROBLEMS IN THE ROSTOV REGION

Annotation. The article is devoted to the study of the mortgage market as a tool for solving housing problems of residents of the Rostov region.

Keywords: housing mortgage lending, housing, Rostov region, housing problem

Степень обеспеченности населения России жильем является одним из главных показателей на самодостаточность нации и развития ее культуры. Тем не менее, проблема предоставления жилья гражданам является одной из

актуальных и главных проблем в Российской Федерации. В условиях дефицита ресурсов в финансовой сфере для граждан, нуждающихся в жилье и для строителей этого жилья, существует необходимость определения основных перспектив развития ипотечного жилищного кредитования, а так же обеспечение исполнения обязательств по погашению кредита.

Рынок ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) в России появился относительно недавно. На сегодняшний день, уже применяется нормативно-правовая база, которая координирует возникшие вопросы, связанные с жилищным строительством, жилищно-коммунальным хозяйством, обеспечением прав владения в жилищной сфере.

Величина ипотечного жилищного кредитования неразрывно связана с развитием и строительством жилья на рынке недвижимости.

Особенности ипотечного кредитования заключаются в следующем:

- кредит берется на длительный срок (от 10 лет);
- более низкие процентные ставки;
- наличие государственного контроля над операциями и государственной поддержки заемщиков и кредитных организаций;
- существенно влияет на рост и развитие рынка недвижимости, в том числе на процесс строительства, что помогает решить жилищный вопрос [6].

Ростовская область характеризуется интенсивными темпами развития жилищного строительства, детерминированными как высокой деловой активностью на рынке жилья, так и неудовлетворенным спросом на жилье со стороны населения региона. Так, ежегодно на рынке жилья г. Ростова-на-Дону регистрируется около 18 тыс. сделок с вторичным жильем, а по показателям развития первичного рынка жилья регион устойчиво входит в пятерку субъектов РФ, где объемы и темпы жилищного строительства неуклонно растут – на 2-5 % ежегодно.

Сравнительные данные по субъектам РФ, расположенных на территории Южного Федерального округа, представлены в таблице 1.

Ввод в действие жилых домов на 2018 год

Наименование субъекта	м ² общей площади на 1000 населения
Краснодарский край	846
Ростовская область	552
Республика Адыгея	539
Астраханская область	475
Республика Крым	436
г. Севастополь	403
Республика Калмыкия	348
Волгоградская область	288

По данным, представленным в таблице 1, лидером по вводу в действие жилых домов в 2018 году в ЮФО является Краснодарский край, при этом Ростовская область входит в тройку лидеров, занимая второе место. В 2018 году запущено в использование 2333,9 тыс. квадратных метров жилья, что составило 101,8 % от плана отчетного 2017 года. Ввод в эксплуатацию жилья по итогам 1-го периода 2018 года более чем на 22 %. За этот же период готовы к использованию 558,3 тыс. кв. метров жилья, это на 22,2 % больше по сравнению с прошлым годом. Программа жилищного строительства, которая рассчитана на год выполнена за квартал на 21,5 %. В 2019 году в Ростовской области поставлен план ввести в эксплуатацию 2,6 млн кв. метров жилья [2].

Ипотечное жилищное кредитование является одним из наиболее развитых и важных инструментов экономики. Сравнительная характеристика ипотечных жилищных кредитов с 2015 года по 2018 год представлена в таблице 2.

Таблица 2

Сравнительная характеристика выдачи ИЖК в Ростовской области за период 2015-2018 гг. [7]

Показатели	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.
Средневзвешенная ставка, %.	13,3	12,5	10,6	9,54
Количество выданных кредитов, ед.	15905	19310	25236	28100
Общая сумма выданных кредитов, млрд руб.	24,6	30,8	42	50,4
Средние сроки кредитов, лет.	15,2	14,3	14,9	16,5

Сумма просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, млн руб.	602,7	916	1,2	1,4
---	-------	-----	-----	-----

По данным, представленным в таблице 2, следует, что жители не имеют наличных средств для покупки жилья и берут кредиты для его покупки, так в 2018 году количество выданных кредитов составило 28100, это больше на 12195 кредитов, выданных в 2015 году. Просроченная задолженность по ипотечным жилищным кредитам имеет тенденцию роста, так в 2015 году задолженность составляла 602,7 млн руб., а в 2018 1,4 млрд руб., что связано с тем, что население не всегда может выполнить свои обязательства по выплате кредита, в связи с невысокими зарплатами. Наблюдается снижение ставки процента, так в 2015 году она достигала отметки в 13,3 %, в 2016 году – 12,5 %, в 2017 году 10,6 %, то в 2018 году ставка процента достигла отметки 9,54 %. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в 2018 году увеличился в 1,6 раза по сравнению с 2017 годом [3]. Улучшение условий кредитования стало главной причиной роста ипотечных кредитов в области.

Количество действующих кредитных организаций, занимающихся предоставлением ипотечных кредитов на территории ЮФО, представлено в таблице 3.

Таблица 3

Количество действующих кредитных организаций
на территории ЮФО в 2017–2018 гг. [5]

Наименование региона	Количество действующих кредитных организаций	
	на 01.01.2017 г.	на 01.01.2018 г.
ЮФО	282	225
Республика Адыгея	10	6
Республика Калмыкия	2	2
Республика Крым	15	9
Краснодарский край	89	78
Астраханская область	13	7
Волгоградская область	36	30
Ростовская область	111	91
г. Севастополь	4	2

Анализ, представленный в таблице 3, о количестве действующих кредитных организаций, занимающихся предоставлением ипотечных кредитов, за последние два года, показал их сокращение со 111 до 91-й, что вызвано политикой мегарегулятора Центрального Банка по отзыву лицензии коммерческих банков, связанной с предоставлением ими недостоверной отчетности и неспособности выполнения требования по кредитным обязательствам [1].

ИЖК способно решить проблему жителей Ростовской области, поэтому одной из главных задач ее жилищной политики должно быть развитие ипотечного жилищного кредитования, т.к. значительная часть населения области не имеет достаточных накоплений для приобретения жилья, это связано с недостаточно высокими доходами.

В качестве возможных вариантов решения жилищной проблемы в Ростовской области можно определить:

- внедрение льготных программ, направленных на содержание жилья граждан с низкими душевыми доходами;
- развитие ипотечного жилищного кредитования;
- повышение доступности жилья большому количеству населения;
- разработка новых систем для обеспечения жильем граждан, нуждающихся в социальной защите;
- помощь при приобретении жилья в кредит на длительный срок (10-25 лет).

По проведенному исследованию следует отметить, что жители с каждым годом нуждаются в жилье все больше, но приобретая жилье за счет ипотечного кредита, понимают, что не всегда в срок могут выполнять свои обязательства. Поэтому, в целях не допускания роста задолженностей населения перед кредиторами, в 2019 году принят закон об ипотечных каникулах, согласно которому заемщик может попросить банк о приостановке обязательств по кредиту на срок не больше, чем полгода или уменьшении размера платежа, при условии, что заемщик попал в сложную жизненную ситуацию, сюда включают

потерю кормильца, временная нетрудоспособность, признание инвалидом I или II группы, снижения семейного дохода на 30 %. Максимальный размер кредита, по которому может быть представлены «ипотечные каникулы», предлагается ограничить на уровне не более 15 млн руб. [4].

ИЖК остается одним из главных и необходимых инструментов на рынке экономики, использование которого поможет решить проблему с жильем населению Ростовской области, что обуславливает его рост и развитие.

Список литературы:

1. Издательство «Молодой ученый» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/134/37483/>
2. Московский бизнес портал [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://globalmsk.ru/news/id/24796>
3. Портал Аргументы и факты [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.rostov.aif.ru/society/details/obem_vvodimogo_na_donu_zhilya_uv_elichilsya_bolee_chem_na_22
4. Редакция «Российской газеты» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rg.ru/2019/04/16/gosduma-izmenila-usloviia-ipotechnyh-kanikul.html>
5. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Ростовской области [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://rostov.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/rostov/resources
6. Финансовый портал [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://bank-explorer.ru/finansy/osobennosti-ipotechnogo-kreditovaniya.html>
7. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/table/?tableId=4-6&dt=20181201>

Bibliography:

1. Publishing house "Young scientist» [Electronic resource] – Access mode: <https://moluch.ru/archive/134/37483/>

2. Moscow business portal [Electronic resource] – Access mode: <https://globalmsk.ru/news/id/24796>
3. Portal Arguments and facts [Electronic resource] – Access mode: http://www.rostov.aif.ru/society/details/obem_vvodimogo_na_donu_zhilya_uvelichilsya_bolee_chem_na_22
4. The editorial Board of Rossiyskaya Gazeta [Electronic resource] – Access mode: <https://rg.ru/2019/04/16/gosduma-izmenila-usloviia-ipotechnyh-kankul.html>
5. Territorial body of the Federal state statistics service for the Rostov region [Electronic resource] – Access mode: http://rostov.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/rostov/resources
6. Financial portal [Electronic resource] – Access mode: <https://bank-explorer.ru/finansy/osobennosti-ipotechnogo-kreditovaniya.html>
7. The Central Bank of the Russian Federation [Electronic resource] – Access mode: <http://www.cbr.ru/statistics/table/?tableId=4-6&dt=20181201>