

УДК 331.108.38

doi 10.54708/22259309_2025_233136

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО (ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО) КРЕДИТОВАНИЯ

Ф. М. Юсупова¹

¹flyuza_yusupova@mail.ru

¹ФГБОУ ВО «Уфимский университет науки и технологий» (УУНиТ)

Аннотация. Одна из основных социальных обязанностей государства – обеспечение населения доступным жильем. Данная статья посвящена исследованию ипотечного кредитования с помощью государственных программ в России. В условиях экономической нестабильности и растущих цен на жилье государственные программы становятся важным инструментом для поддержки населения в получении ипотечных кредитов. Такие программы направлены на поддержку многодетных семей, молодых семей, имеющих одного или несколько детей несовершеннолетнего возраста, также на улучшение жилищных условий в определенных регионах Российской Федерации и сельской местности.

Ключевые слова: жилье; ипотечное кредитование населения; кредиты; центральный банк; коммерческий банк; государственное регулирование; законодательство; программы поддержки.

ВВЕДЕНИЕ

Обеспечение доступным жильем граждан является одной из ключевых задач социальной политики государства. Доступное жилье создает условия для стабильной жизни и социальной защищенности населения.

На рынке «Ипотека» является одним из самых эффективных инструментов и предназначена для финансирования покупки недвижимости, позволяя заемщикам приобретать жилье, не имея полной суммы денег сразу.

Впервые слово «Ипотека» упоминалось еще в Древней Греции в 6 веке до н.э., оно произошло в результате реформы афинского архонта – Солона.

Человек, который не мог выплатить долг, становился рабом, залогом своих обязательств была личность должника. Однако Солон установил другой порядок, благодаря которому долг с личной ответственности переводился на имущественную. Для определения, что имущество является обеспечением по кредиту, устанавливали столб. На столбе была надпись «hypoteka», что от греческого означало залог недвижимости.

На сегодняшний день система ипотечного кредитования играет огромную роль в социально-экономическом развитии нашей страны. Задачей системы является регулировать спрос на недвижимости на рынке, стимулировать спрос на жилищное строительство и улучшение жилищных условий населения. Ипотечные кредиты обеспечивают развитие национального финансового рынка и активизацию систем кредитных организаций. Таким образом, можно выделить 4 функции ипотечного кредитования: социально-экономическая, стимулирующая, развития банковской системы страны и движение капитала.

Ипотечное кредитование представляет с собой целевой заем на приобретение того или иного характера жилья. Это долгосрочный кредит, где недвижимость служит залогом, что снижает риски для кредитора. Заемщик получает от банка денежные средства для покупки недвижимости, взамен, приобретаемая недвижимость используется как обеспечение кредита.

Государственными органами было разработано и утверждено несколько законопроектов, регулирующих ипотечные отношения в России, такие как:

Федеральные законы «Об ипотеке (залог недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ, «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 № 152-ФЗ, «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесение изменений в некоторые законодательные акты в РФ» от 30.12.2024 № 214-ФЗ, «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ и ряд других законов и правил, относящихся к данной области права [1].

Несмотря на высокие процентные ставки по ипотечному кредитованию и на риски, связанные с низкими реальными доходами населения, покупка недвижимого имущества в ипотеку продолжает оставаться наиболее популярным способом приобретения жилья. Это происходит благодаря мерам государственной поддержки, которые реализуются через различные программы жилищной помощи.

ВИДЫ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ И ИХ РОЛЬ В ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Законодательством Российской Федерации предусмотрены различные жилищные программы, благодаря которым граждане могут приобрести объекты жилой недвижимости по сниженной ставке или благодаря программе покрыть часть ипотечного долга.

Для сравнения процентной ставки ипотечного кредитования между предложенными процентами кредитных организаций и государственных программ в качестве сравнения возьмем такие крупные банки, как Альфа-Банк, Т-Банк, ВТБ, УралСиб и Сбербанк. На сегодняшний день без государственной программы Альфа-Банк населению предлагает ипотечный кредит на вторичное жилье под 29,19 %, Т-Банк – от 24 % на срок до 30 лет, ВТБ – 29,8 %, УралСиб – ставка от 24,49 % и Сбербанк – от 29,1% (информация актуальна на 15.12 и взята с официальных сайтов банка) [2].

Ключевая ставка ЦБ активно начала расти еще в 2013 г., что прямо пропорционально влияет на ставку по ипотечным программам: чем выше ключевая ставка, тем больше процент по кредиту.

По данным официального сайта Банка России, несмотря на экономические сложности и на увеличение процентной ставки по ипотечным продуктам и повышение ключевой ставки ЦБ, количество выдаваемых ипотечных кредитов не уменьшается, наоборот, только увеличивается с каждым годом.

В рамках Постановления Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 (ред. от 07. 11. 2024) «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» для увеличения доступности жилья, стимулирование спроса жилья на рынке, для экономического роста, поддержки семей с детьми и улучшения жилищных условий были реализованы такие программы, как: «Семейная ипотека», «Льготная ипотека», «Дальневосточная и арктическая ипотека», «Льготная ипотека на территориях новых субъектов Российской Федерации», «Погашение ипотеки многодетным семьям в размере 450 тысяч рублей» [3].

Поддержка по программе «Семейная ипотека» предусматривает ипотечный кредит под 6 % годовых. Чаще всего данной программой пользуются семьи, где имеются несколько несовершеннолетних детей или семьи, у которых один ребенок в возрасте до 6 лет (включительно), а также семьи, у которых имеется ребенок-инвалид. Данная программа была запущена в 2018 г. и продлена до 31 декабря 2030 г. Статистика по семейной ипотеке предоставляет информацию о востребованности программы и её влиянии на рынок жилья (рис. 1) [4].

Количество выданных семейных ипотек по состоянию на 1 ноября 2024 г. – более 290 тысяч семей. С каждым годом число заявок на данную поддержку увеличивается на 15–20 %.



Рис. 1. Статистика по взятым ипотечным кредитам по программе «Семейная ипотека»

«Льготная ипотека» – это ипотечное кредитование с пониженными ставками до 8 % годовых и другими преимуществами, предназначенное для определенных категорий граждан. Стартовала с 2020 г., выданы миллионы ипотечных кредитов. На 2023 г. количество заявок увеличилось на 20–25 % по сравнению с предыдущими годами, однако данная поддержка была завершена в 2024 г. На это повлияли несколько причин: снижение бюджетных средств, изменение рыночной ситуации и падение спроса. По графику (рис. 2) на данную программу было выплачено более 500,2 млрд. рублей из федерального бюджета за период ее существования [4].

Большинство заемщиков – молодые семьи и специалисты в возрасте до 35 лет. Исходя из данных можно сделать вывод, что программа популярна и играет огромную роль в поддержке граждан на рынке жилья [7].

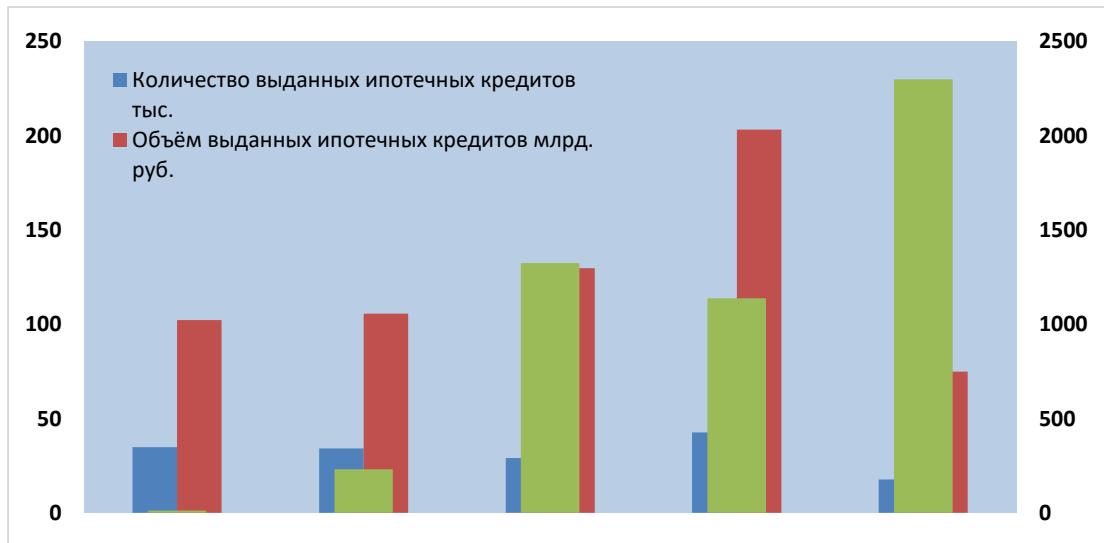


Рис. 2. График статистики по льготной ипотеке

«Дальневосточная и арктическая ипотека»: данной программой предусмотрено субсидирование процентной ставки до 2 % годовых по ипотечным кредитам [4]. Период данной программы с 1 декабря 2019 г. по 31 декабря 2030 г. Дальневосточная ипотека предназначена на стимуляции населения и экономического роста на Дальнем Востоке, а Арктическая – для поддержки населения и развития инфраструктуры в арктических регионах. Данная государственная поддержка была предназначена для увеличения численности населения в труднодоступных регионах. По динамике (рис. 3) по программе «Дальневосточная и арктическая ипотека» можно сделать вывод, что она актуальна, и спрос с каждым годом увеличивается.

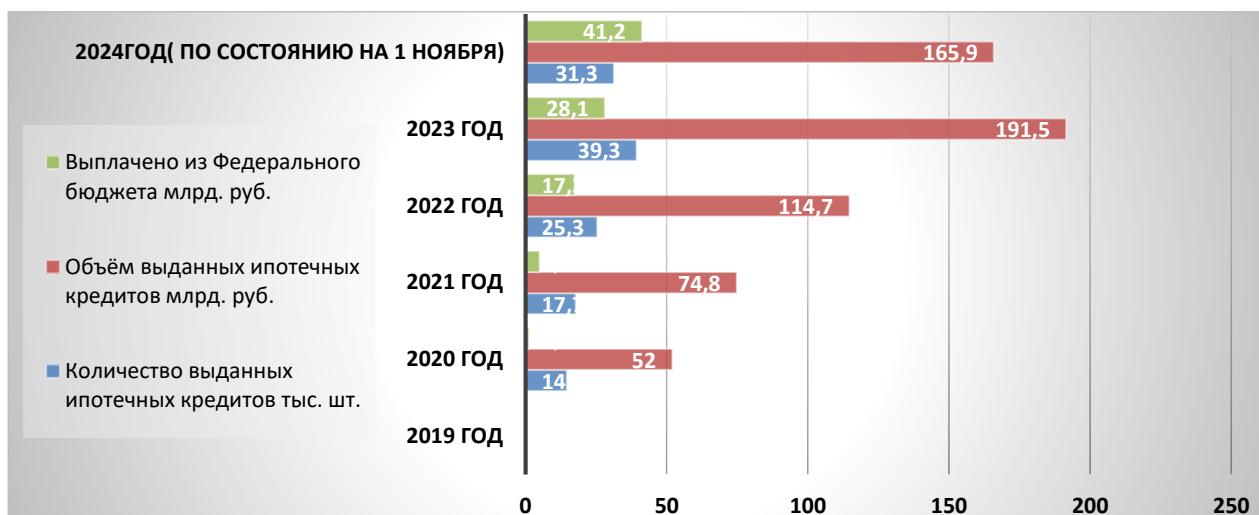


Рис. 3. Динамика выданных дальневосточных и арктических ипотек

Программа, которая направлена на поддержку многодетных семей, позволяющая им получать субсидию в размере 450 тысяч рублей на погашение части долга или процентов по ипотечному кредиту, реализована в рамках поддержки «Погашение ипотеки многодетным семьям в размере 450 тысяч рублей». Данная поддержка от государства помогает снизить бремя долговой нагрузки и улучшить жилищные условия. По состоянию на 1 ноября 2024 г. данной программой за весь период существования воспользовались 726,7 тысячи человек, из федерального бюджета было выделено 329,0 млрд рублей (рис 4) [4].



Рис. 4. Динамика выплат субсидий многодетным семьям

В рамках «Сельской ипотеки» граждане имеют возможность получать кредиты на покупку жилья либо на строительство домов в сельской местности на более выгодных условиях, чем в городах. Данная программа дает возможность субсидирования процентной ставки от 0,1 до 3 % годовых. Она была реализована в рамках Постановления правительства от 30. 11. 2019 № 1567, направленного на поддержку населения в сельских районах, и предназначена для возрождения сел, создания новых рабочих мест и развития инфраструктуры [5].

Программа «Сельская ипотека» является отличным решением для развития сельских территорий, однако, по статистике (рис. 5), можно сделать выводы, что количество выдаваемых кредитов кратно уменьшилось за период с 2020 по 2024 год [4].



Рис. 5. Статистика по сельским ипотекам и выдаваемым бюджетным средствам

В Российской Федерации также имеется программа «ИТ-ипотека», предоставляется работникам аккредитованных ИТ-компаний. «Материнский капитал», который можно использовать для улучшения условий или же для погашения ипотеки или оплаты первоначального взноса. «Социальная выплата для молодых семей» – предоставляется выплата для приобретения жилья или погашения кредита молодым семьям, нуждающимся в улучшение жилищных условий.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе исследования госрегулирования ипотечного кредитования с помощью государственной поддержки было выявлено, что такая политика играет ключевую роль в доступности жилья для граждан. Таким образом, вышеуказанные программы направлены на снижение финансовой нагрузки на заемщиков и доступности жилья для молодых семей и граждан с низким доходом.

Анализ показывает, что поддержка на уровне бюджета не только стимулирует спрос на жилье, но и способствует развитию строительной отрасли, что, в свою очередь, положительно оказывается на экономике в целом.

Однако важно учесть, что для эффективного функционирования программ необходимы постоянный мониторинг и коррекция условий. В конечном счете, качественное государственное регулирование ипотечного кредитования является основой для создания устойчивой системы жилищного финансирования в стране.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12. 12. 1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01. 07. 2020) //Собрание законодательства РФ. 11. 11. 2024. № 46.
2. Официальные сайты [Электронный ресурс]. Режим доступа:
Альфа-Банк: <https://alfabank.ru/>
Т-Банк: <https://www.tbank.ru/>

ВТБ: <https://www.vtb.ru/>

УралСиб: <https://uralsib.ru/>

Сбербанк: <https://www.sberbank.ru/>

3. Постановление Правительства от 1. 12. 2010 № 1050 (ред. от 18. 01. 2020) «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 11. 11. 2024. № 46.

4. Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cbr.ru/>

5. Постановления Правительства Российской Федерации от 30. 11. 2019 № 1567 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Дом. РФ.» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях) // «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.consultant.ru/>

6. Зверев А. В., Мишина М. Ю., Кузнецова О. Н., Ребрина Т. Г., Корчебный В. В. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России. М., 2023.

7. Спирина Л. И. Построение системного подхода к обучению персонала АО «Транснефть-Урал» в условиях импортозамещения производственного оборудования / Л. И. Спирина, И. К. Степанов // Управление персоналом и интеллектуальными ресурсами в России. 2023. Т. 12. № 5. С. 80–84. DOI 10.12737/2305-7807-2023-12-5-80-84.

ОБ АВТОРАХ

ЮСУПОВА Флюза Мансуровна, студ. каф. СУ

METADATA

Title: State regulation of housing (mortgage housing) lending.

Author: F.M. Yusupova¹

Affiliation:

¹Ufa University of Science and Technology (UUST), Russia.

Email: flyuza_eusupova@mail.ru¹

Language: Russian.

Source: : Molodezhnyj Vestnik UGATU (scientific journal of Ufa University of Science and Technology), no. 2 (33), pp. 136-141, 2025. ISSN 2225-9309 (Print).

Abstract: One of the main social responsibilities of the state is to provide the population with affordable housing. This article examines the influence of the state on housing lending and the support of citizens through government programs for the purchase of their own housing. The implementation of this task is based on the introduction of various state programs for large families, young families with 1 or more children under 6 years of age, as well as improving housing conditions in certain regions of the Russian Federation and rural areas.

Key words: bank, real estate, housing, public lending, loans, central bank, commercial bank, residential mortgage lending.

About authors:

YUSUPOVA Flyusa Mansurovna, student, Dept. of Strategic Management (UUST).