

*Иванова Анастасия Федоровна,
студентка 4 курса бакалавриата,
Институт экономики финансов и бизнеса
Башкирский государственный университет
Россия, г. Уфа
e-mail: maria21160@yandex.ru*

РОЛЬ И ЗНАЧЕНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ИПОТЕКИ В СОВРЕМЕННЫХ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЯХ В РОССИИ

***Аннотация:** Настоящая статья посвящена значимой роли рынка недвижимости и ипотечного кредитования в современных российских рыночных реалиях, обусловленных кризисными явлениями, вызванными пандемией и давлением антироссийских санкций. В статье рассматриваются особенности ипотечного кредитования в современных условиях, а также освещаются проблемы, препятствующие полноценному развитию национального рынка недвижимости.*

Ключевые слова: ипотека, рынок недвижимости, залог, рынок жилья, ипотечная ставка, ключевая ставка, банки, ипотечное кредитование, заемщик, кредитные организации.

*Ivanova Anastasia Fedorovna
4th-year bachelor student
Institute of Economics, Finance and Business
Bashkir State University
Russia, Ufa*

THE ROLE AND IMPORTANCE OF THE REAL ESTATE AND MORTGAGE MARKET IN MODERN MARKET RELATIONS IN RUSSIA

***Abstract:** This article is devoted to the significant role of the real estate market and mortgage lending in the modern Russian market realities caused by the crisis phenomena caused by the pandemic and the pressure of anti-Russian sanctions. The article examines the features of mortgage lending in modern conditions, and also highlights the problems that hinder the full development of the national real estate market.*

Key words: mortgage, real estate market, collateral, housing market, mortgage rate, key rate, banks, mortgage lending, borrower, credit organizations.

Актуальность избранной темы исключительно высока, так как право на жилище является базовым правом каждого гражданина социально-правового

государства, государства, декларирующего подлинные конституционные ценности. Жилье – это первостепенная жизненная необходимость, особенно в суровых условиях большей части территории России. Как отмечает в своей статье Б.Ю. Белоусов, государство должно целенаправленно и повсеместно способствовать увеличению уровня доходов населения посредством таких инструментов, как снижение темпов инфляции, реализация мониторинга сберегательного процесса, сокращение неравенства [2, с. 79]. Увеличение же уровня доходов необходимо для того, чтобы решить жилищный вопрос.

Одной из возможностей обеспечить соблюдение права на жилище является ипотека. В переводе со старофранцузского и латыни «ипотека» означает «мертвый залог». Именно в залог приобретаемой или имеющейся недвижимости оформляется получение в банке кредита на приобретение жилья (или земельного участка под застройку).

Нельзя не согласиться с авторами статьи «Кризисы XXI века, или как выжить отрасли жилищного строительства в РФ» [4], подчеркивающими, что рынок недвижимости «является одной из системообразующих отраслей, положительный мультипликативный эффект которой признается экономикой всех стран» [4, с. 22]. Именно жилищная отрасль и, соответственно, рынок недвижимости страдают сильнее всего в кризисные периоды. Все социально-ориентированные правительства используют экстренные, а порой и экстраординарные меры, призванные поддержать и сохранить темпы роста рынка недвижимости, а также не допустить (предотвратить) появление проблемных объектов жилищного строительства.

Рынок недвижимости является одним из самых чувствительных к трансформациям реальных доходов граждан и себестоимости объектов строительства. Кроме того, данная сфера чутко реагирует на ключевые макроэкономические показатели (ВВП, инфляцию, ключевую ставку Центробанка и другие). Статус рынка недвижимости играет узловую роль в развитии национальной экономики.

В условиях кризиса 2008 года ввод жилья сократился с «64,1 млн квадратных метров жилья сначала до 58,4 млн 2010 году. Экономический кризис 2014 года имел отложенный эффект. Так, в 2014 году ввод жилья составил 84,2 млн квадратных метров жилья, в 2015 году – 85,3 млн, а в 2015 началось снижение до 80,2 млн; в 2016, 2017 и 2018 годах снижение продолжилось и объем сократился до 75,7 млн квадратных метров жилья. В период коронавируса ввод жилья не изменился, но темпы роста ввода жилья уменьшились, а показатели 2019 и 2020 года остановились на 82 млн квадратных метрах» [4, с. 22]. Также представляется необходимым подчеркнуть, что в основе кризиса 2008-2009 гг. находилось именно жилищное строительство, точнее, его финансовая надстройка в виде субстандартных ипотечных кредитов и производных от них деривативных ценных бумаг. В периоды экономических кризисов возрастает необходимость участия государства в экономической жизни путем обеспечения мер поддержки пострадавших отраслей и создания стимулов для их развития. Последствия экономических кризисов многозначны и обширны. В исследуемом контексте укажем следующее: кризисы ведут к накоплению масштабного отложенного спроса на жилье, что после краткосрочного падения вызывает новый скачок цен.

Несмотря на кризисы и проблемы, ипотека не утрачивает своей значимости и популярности. Как справедливо отмечают Д.С. Тарабанова, М.И. Казнова и Я.В. Бугаенко, «В масштабах государства ипотечное кредитование является важным инструментом в экономике, который регулирует движение денежных потоков, обеспечивает социальную поддержку нуждающихся в жилье и стимулирует развитие строительной отрасли» [6, с. 74].

Далее, В.А. Гребенников и М.И. Остапенко отмечают следующее: «Ипотека представляет собой важнейший фактор социально-экономического развития страны, что обусловлено острой нехваткой жилья и низкой платежеспособностью населения. Ипотечное кредитование является выходом из инвестиционного кризиса и способствует созданию условий для устойчивого роста российской экономики за счет инвестиций в жилищный сектор и смежные

отрасли. По этой причине ипотека является одним из перспективных направлений развития банковского кредитования» [3].

О роли и значении ипотеки пишет также Е.В. Травкина: «В современных условиях российское ипотечное жилищное кредитование является одним из самых динамично развивающихся сегментов кредитного рынка, а также представляет инструмент, способствующий решению жилищной проблемы, положительно влияющий на развитие строительной отрасли» [7, с. 69].

Крайне интересной представляется статья Б.М. Бедина [1], в которой рассматриваются закономерности влияния параметров ипотечных кредитов на стоимость объектов рынка недвижимости. Автор отмечает, что рынок недвижимости достаточно специфичен, и обладает рядом особенностей, отличающих его от других рынков. Одной из таких особенностей является высокий «пороговый уровень» входа на рынок. Банки охотно предоставляют ипотечные кредиты и кредиты под залог объектов недвижимости, что отчасти снимает проблему финансирования сделки с недвижимостью и высокого «порогового уровня», т.е. возможности вхождения населения на рынок недвижимости. Этот механизм приобретения жилья населением посредством ипотеки стал основным инструментом, стимулирующим население к принятию решения о приобретении жилья [1, с. 24].

Роль ипотеки и рынка недвижимости в контексте повышения уровня жизни рассматривает Г.В. Павленко, подчеркивая, что «вопросы повышения уровня жизни относятся к числу важнейших социально-экономических задач и их реализация направлена на рост возможностей населения в решении насущных проблем жизнедеятельности, что дает естественную отдачу в виде роста производительности труда и реализации целей устойчивого развития [5, с. 179].

Подведем итоги статьи. Ипотечные кредиты используются для финансирования, покупки, строительства и ремонта жилых и промышленных зданий. В настоящее время ипотека является одним из наиболее эффективных инструментов решения важнейшей проблемы предоставления жилья населению.

Существует тесная взаимосвязь между траекториями уровня жизни населения России и состоянием сферы ипотечного жилищного кредитования.

Список литературы

1.Бедин Б.М. Влияние ставки по ипотечным кредитам на стоимость жилой недвижимости // Baikal Research Journal. – 2022. – Т.13. – № 2. – С. 22-32.

2.Белоусов Б.Ю. Значение ипотеки для государства и граждан // Вестник науки. – 2023. – № 2 (59). – Т.1. – С. 79-84.

3.Гребенникова В.А., Остапенко М.И. Обзор современного состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Современные технологии управления. – 2022. // Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/obzor-sovremennogo-sostoyaniya-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossiyskoj-federatsii> (дата обращения: 21.02.2021).

4.Грушина О.В., Красноштанова Т.А. Кризисы XXI века, или как выжить отрасли жилищного строительства в РФ // Государственное управление. – 2023. – № 95. – С. 20-40.

5.Павленко Г.В. Анализ траекторий уровня жизни населения России и стран Евросоюза в контексте состояния сферы ипотечного жилищного кредитования // Вестник НГУЭУ. – 2022. – № 1. – С. 179-189.

6.Тарабанова Д.С., Казнова М.И., Бугаенко Я.В. Сравнительный анализ российской и зарубежных систем ипотечного кредитования // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2022. – № 1-2 (83). – С.70-73.

7.Травкина Е.В. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России // Теория и практика общественного развития. – 2022. – №. 10. – С. 68-73.