

Сойников Дмитрий Олегович, Студент,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Научный руководитель:
Метальникова Юлия Евгеньевна,
ассистент кафедры трудового и предпринимательского права,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОВАНИЕМ. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Аннотация. В статье проведен комплексный анализ актуальных проблем системы ипотечного кредитования в Российской Федерации. Рассматриваются такие ключевые вызовы, как высокая стоимость кредитов, ограниченная доступность для широких слоев населения, риски закредитованности и зависимость от государственных субсидий.

Ключевые слова: Ипотечное кредитование, жилищная политика, проблемы ипотеки, доступность жилья, перспективы развития, российская экономика.

В настоящее время ипотечный кредит является одним из основных способов приобретения жилья в Российской Федерации. Однако, несмотря на его широкую популярность, существует ряд современных проблем, ограничивающих доступность данного финансового инструмента для граждан. Популярность ипотечного кредитования набирает обороты до сих пор, ведь для населения ипотека играет ключевую роль в приобретении недвижимости или получения нового дохода, в качестве инвестиций. Исходя из чего, можно сделать вывод, что по данным жилфонда, цены на жилье стремительно растут, что является основной причиной для получения ипотечного кредита. Данная ситуация показывает, что проблема ипотечного кредитования касается большей части населения страны, которые хотят улучшить жилищные условия, что очень негативно сказывается на экономике и затрагивает социальные аспекты¹.

Сам по себе ипотечный кредит - одна из наиболее распространенных форм финансирования приобретения жилой недвижимости в современной России. Однако, несмотря на свою популярность, ипотека все еще сталкивается с рядом проблем, которые затрудняют доступ к ней для большего числа граждан.

Одной из наиболее серьезных причин являются высокие процентные ставки и значительная переплата. Данное положение делает кредит недоступным для многих или приводит к огромной переплате. Например, в 2023-2024 годах средняя ставка колебалась в пределах 12-16%, что значительно выше уровня инфляции и ставок в развитых странах.

Причинами являются высокие риски банков, дорогое фондирование и общая экономическая нестабильность в силу определенных сложившихся геополитических потрясений.

Несмотря на то, что законодательство, в частности ст. 809 ГК РФ, ФЗ № 353 "О потребительском кредите") требует раскрытия полной стоимости кредита, банки нередко включают скрытые комиссии, что еще больше увеличивает финансовую нагрузку на заемщиков.

¹ Журавлева, А. Д. Современные проблемы ипотечного кредита в Российской Федерации / А. Д. Журавлева // URL: <https://na-journal.ru/1-2024-pravo/8772-sovremennye-problemy-ipo...?ysclid=m9n6k24our884899751> (дата обращения: 15.10.2025).



Второй и не менее важной причиной является риск потери жилья при неуплате кредита. Если заемщик теряет платежеспособность, что в текущих реалиях встречается весьма часто, банк может инициировать процедуру банкротства с последующей реализацией заложенного имущества. Эта причина остается актуальной и по сей день даже не смотря на то, что в августе 2024 года были внесены изменения в действующий Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», в результате которых появилась возможность сохранения единственного имущества, даже если оно является ипотечным. Так, в актуальной редакции вышеупомянутого закона, а именно в статье 213.8 отмечено, что залоговый кредитор и должник «вправе заключить мировое соглашение, действие которого не распространяется на отношения гражданина с иными его кредиторами»². Иначе говоря, в случае если банк согласится на заключение мирового соглашения, то ипотечное имущество не будет реализовано в рамках процедуры банкротства, но тем не менее, условия данного кредитного договора могут существенно поменяться не в лучшую сторону должника. Стоит отметить, что банки идут на данное соглашение достаточно редко, что является причиной сохранения риска потери жилья при неуплате кредита.

Вышеописанные положения подтверждает и Гражданский Кодекс. Согласно ст. 446 ГПК РФ³, единственное жилье не подлежит изъятию, но ипотечная квартира не считается таковым, если куплена в кредит.

Следующей проблемой выступает зависимость от государственных программ. Многие берут ипотеку только благодаря льготным ставкам (например, 6-8% по семейной ипотеке). Однако такие программы носят временный характер, и их отмена резко снижает доступность кредитов⁴.

Ограничения на досрочное погашение. Некоторые банки вводят скрытые условия, например, запрет на досрочное погашение в течение определенного периода, что увеличивает переплату. Разумеется, банкам, как стороне кредитного договора, абсолютно не выгодно досрочная выплата ипотеки, но тем не менее ФЗ № 353 предусматривает досрочное погашение, на практике кредиторы находят способы усложнить этот процесс.

Завершающим недостатком является навязанное страхование. Банки нередко принуждают заемщиков оформлять страховку, угрожая повышением ставки или отказом в кредите. Несмотря на то, что ст. 935 ГК РФ устанавливает добровольность страхования (кроме страхования залога)⁵, эта практика остается распространенной.

Тем не менее, невзирая на перечисленные проблемы, имеющие место быть данный момент, ипотечное кредитование обладает хорошими перспективами развития. Ипотека является важным инструментом повышения доступности жилья и решает многие задачи, позволяя строить жильё эконом-класса. В целом, кредитование граждан содействует развитию экономики, так как стимулирует потребление товаров длительного пользования, разнообразных услуг, в том числе в области строительства⁶.

² О несостоятельности (банкротстве) : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 43. - Ст. 4190.

³ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 28.12.2024, с изм. от 16.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 2002.

№ 46. Ст. 4532.

⁴ Чёрная, А. А. Рынок банковского кредитования населения: анализ, структура и проблемы / А. А. Чёрная, А. В. Хохлова // Сборник статей Всероссийской научно- практической конференции с международным участием «Кооперация науки и общества – путь к модернизации». Уфа, 2024. С. 191.

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁶ Бруйка, А. С. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / А. С. Бруйка, Е. А. Кричевец // Вектор экономики. 2023. №. 2. С. 80.



Одним из главных трендов является переход на полностью цифровое оформление ипотеки. Банки активно внедряют онлайн-сервисы, позволяющие дистанционно подавать заявки, подписывать договоры и даже получать одобрение без посещения офиса. Например, Сбербанк и ВТБ предлагают оформить ипотеку через приложение с использованием удаленной идентификации через «Госуслуги». Альфа-Банк применяет технологии Big Data для анализа не только кредитной истории, но и поведения потенциальных заемщиков в соцсетях. Законодательной основой для этого служит ФЗ №63 «Об электронной подписи», который легализует электронные договоры, а также ФЗ №152 «О персональных данных», регулирующий безопасность обработки информации. Кроме того,

Государство продолжает расширять льготные ипотечные программы для различных категорий граждан. Например, «Семейная ипотека» со ставкой от 6% доступна для семей с детьми и продлена до 2030 года. «Сельская ипотека» с субсидированной ставкой 3% также действует до 2030 года. Отдельные льготы предусмотрены для IT-специалистов (ставка 6% Постановление Правительства РФ от 30 апреля 2022 года №805).

Финансирование этих программ осуществляется в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда», который предусматривает выделение около 1 трлн рублей на субсидирование ставок.

Динамика ипотечных ставок напрямую зависит от ключевой ставки ЦБ. В 2023 году ее повышение до 16% временно заморозило рынок, но ожидаемое снижение должно оживить спрос. Кроме того, ЦБ вводит макропруденциальные меры, такие как ограничение коэффициента ПДН (платеж к доходу) на уровне 50%, в соответствии с указанием ЦБ №6406-У.

Стоит отметить, что развитие региональных программ также способствует доступности ипотеки. Так, на данный момент, в Дальневосточном федеральном округе действует льготная ставка 2%, что стимулирует спрос на жилье в этом регионе.

В заключение, несмотря на существующие проблемы ипотечного кредита в России, есть определенные перспективы развития и улучшения данной сферы. Снижение процентных ставок, поддержка государства и увеличение конкуренции на рынке - все это может способствовать повышению доступности ипотечного кредитования для населения. Однако для достижения положительных изменений требуется координация действий со стороны банков, государства и других заинтересованных сторон. Только вместе можно создать благоприятную среду для развития ипотечного кредитования в России⁷.

На сегодняшний день рынок ипотечного кредитования стабилизируется, ипотека становится более доступной для российских граждан. Однако стагнация реальных доходов населения и возможное введение налогов на личные доходы по ипотечным кредитам может ограничивать развитие данного сегмента. Задачей государственной политики в области ипотеки является обеспечение стабильного динамичного развития ипотечного рынка в нашей стране.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 28.12.2024, с изм. от 16.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

⁷ Журавлева, А. Д. Современные проблемы ипотечного кредита в Российской Федерации / А. Д. Журавлева // URL: <https://na-journal.ru/1-2024-pravo/8772-sovremennye-problemy-ipo...?ysclid=m9n6k24our884899751> (дата обращения: 15.10.2025).



3. О несостоятельности (банкротстве) : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 43. - Ст. 4190.

4. Бруяка, А. С. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / А. С. Бруяка, Е. А. Кричевец // Вектор экономики. 2023. №. 2. С. 80.

5. Журавлева, А. Д. Современные проблемы ипотечного кредита в Российской Федерации / А. Д. Журавлева // URL: <https://na-journal.ru/1-2024-pravo/8772-sovremennye-problemy-ipro...?ysclid=m9n6k24our884899751>

6. Чёрная, А. А. Рынок банковского кредитования населения: анализ, структура и проблемы / А. А. Чёрная, А. В. Хохлова // Сборник статей Всероссийской научно-практической конференции с международным участием «Кооперация науки и общества – путь к модернизации». Уфа, 2024. С. 191.

