

## ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

З.Е.Кислицын

С переходом на рыночную экономику в нашу страну пришло такое понятие как ипотека, или кредит на приобретение жилья. Однако кредит на покупку жилья существовал в истории нашей страны еще с начала 20 века и был весьма эффективен и пользовался спросом у населения, но со временем развития советской власти, данный вид кредитования сошел на нет из за отсутствия необходимости в нем. В настоящий же момент, такой вид кредитования призван решать жилищные проблемы населения. Однако на сегодняшний день сложно сказать об эффективности данного вида кредитования. Проблема с жильем - это достаточно острая проблема, так как приобретение жилья остается проблемой для ряда граждан в нашей стране. Многие Россияне не могут позволить себе покупку собственной квартиры, дома даже с помощью кредита. Согласно статистике, лишь 10% населения Российской Федерации сегодня имеют в собственном владении жилплощадь, превышающую 18 квадратных метров на одного человека. И только 1% населения нашей страны ежегодно способны себе позволить покупку недвижимости на личные накопленные денежные средства. Из этих цифр можно сделать вывод о том, что в настоящий момент доступность жилья - это большой вопрос.

Ипотечный кредит – целевой долгосрочный кредит на покупку жилья, которое становится залоговым обеспечением по этой ссуде. На рынке банковских услуг данный вид кредитования представлен очень широко. Но для немалой части населения механизм этой услуги является сложным для понимания, но

все же, она пользуется спросом у населения. В условиях современной нестабильной экономики совершенно естественно возникновение различного рода проблем в этой сфере, решить которые еще только предстоит.

Основной проблемой ипотечного кредитования являются высокие процентные ставки. За последние несколько лет средняя процентная ставка снизилась с 15-16% до 12,5-13% но, несмотря на данное изменение, эти ставки продолжают являться высокими для большинства граждан. Чаще всего это обусловлено низкими доходами населения [1].

Также существуют проблемы ипотечного кредитования связанные с инфляцией. За последние несколько лет уровень инфляции в России снизился. Но стабильной экономической систему нашей страны назвать сложно, и для этого нужно сделать не мало. У банков и кредитно-финансовых организаций из-за уровня инфляции возникают две взаимосвязанные проблемы:

- Из-за нестабильной экономики граждане России боятся хранить деньги в банке на депозитах.

- Это приводит к снижению уровня услуг по кредитованию, в том числе и по ипотечному [2].

В итоге получается, что ипотека – это банковская услуга, предназначенная не для широких слоев населения, а только для отдельных категорий граждан, обладающих стабильной работой и приличным достатком. Но процент таких граждан ничтожно мал, таких людей, среди нуждающихся в жилье составляет менее 1%.

Есть ряд проблем, которые возникают в силу не стабильной экономической ситуации нашей страны.

Ипотечный кредит отличается своей долгосрочностью, срок выплат определяется не месяцами, а десятилетиями, средний срок выплат составляет 10-20 лет [3]. В условиях современной экономической ситуации, когда сложно предсказать, как изменится курс доллара очень рискованно брать кредиты на такое количество лет. Доходы граждан в такой ситуации не стабильны, и никто не сможет гарантировать свою платежеспособность по кредиту, предположим, через пять лет, не говоря уже о 10 и 20 годах. Именно поэтому ипотечный кредит неразрывно связан с высоким риском, как для банка, так и для заемщика. Чтобы обезопасить себя банки повышают процентную ставку, а заемщиков защищают меры государства, путем законодательными актами, которые принимаются в сфере ипотечного кредитования.

Существует проблемы ипотечного кредитования, связанные с монополизацией рынка кредитования. В настоящий момент, рынок первичного жилья остается «непрозрачным». В России не так много строительных организаций, которые занимаются строительством зданий, это говорит о том, что конкуренция не достаточно развита, а, значит, руководство строительных компаний искусственно удерживает высокие цены на квадратные метры ради максимизации собственной прибыли. Это негативно сказывается на простых гражданах, так как из-за завышенных цен жилье становится менее доступным. Банки в свою очередь вынуждены учитывать в своей работе тот уровень цен, которые устанавливают компании-монополисты. Для решения этой проблемы необходимо развивать строительный бизнес, тем самым улучшая ситуацию на строительном рынке, развивая

конкуренцию, которая может привести к снижению цен на жилье [4].

Проблемы ипотечного кредитования, связанные с программами господдержки и альтернативными вложениями средств. Существует выражение, которое распространено среди финансистов, в котором говорится о том, что банки в нынешних условиях имеют «короткие деньги». Это означает, что большую часть депозитных средств вкладчики оставляют в банках максимум на один год, а юридические счета проходят по безналичным расчетам – «до востребования». Большинство банков и кредитных организаций испытывают трудности с объемом наличных средств. Зачастую складывается ситуация когда бюджет пополнить нечем, и тогда к работе привлекаются различные финансовые инструменты, какие обычно используются на фондовых рынках. Альтернативным вариантом ипотечному кредитованию являются программы государственной поддержки по приобретению жилья. В данном случае должен работать механизм выпуска ценных бумаг и акция, которые могут стать своеобразной страховкой для кредитных организация в долгосрочной перспективе. Также должна быть налажена государственная поддержка ипотечных программ, с целью дополнительного финансирования кредитных портфелей [5].

Выдаваемые краткосрочные кредиты на потребительские нужды граждан обычно окупаются банковскими учреждениями гораздо быстрее и с максимальными процентными выгодами. Для того чтобы ипотечный кредит был более привлекательным для населения, необходимо увеличение государственных программ, которые

позволят ипотеке стать более доступной.

Немаловажное влияние на ипотечное кредитование оказывает миграционная политика внутри страны. Всем известен тот факт, что уровень жизни в центральной части страны, а именно в Москве, Санкт-Петербурге заметно отличается от жизни населения в отдаленных регионах. Каждый человек стремится улучшить свое благосостояние и укрепить свое материальное положение. Именно по этой причине так высок уровень миграции из отдаленных регионов страны среди молодых людей. В связи с этим спрос на недвижимость в мегаполисах и крупных городах достаточно высок и постоянно возрастает, а увеличение спроса ведет к увеличению рыночной стоимости квадратных метров жилья. В этом кроется проблема различной стоимости ипотечного кредитования на территории страны [6].

Исходя из вышеперечисленных проблем, можно сделать вывод о том, что на сегодняшний момент, существует много задач, которые стоят в сфере ипотечного кредитования и их еще предстоит решить в будущем. Решение всех этих вопросов это комплексная задача, многоступенчатый и сложный процесс, который требует решений в сфере экономической, политической и социально-экономической жизни страны. Ипотечное кредитование важно в современных условиях, так как для многих это единственная доступная возможность приобретения жилья. Несмотря на все перечисленные проблемы, ипотека пользуется высоким спросом у населения. Но для повышения эффективности этой банковской услуги необходима комплексная поддержка и меры со стороны государства.

Литература и источники:

1. Недвижимость и ипотека. <http://www.realtypress.ru>
2. Портал о банках, страховых компаниях, кредитных организациях, инвестициях и кредитах. <http://rfinansist.ru/>
3. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. Учебное пособие. 2-е изд. 2009, изд. Питер.
4. Абдуллаев М., Орлов А., Римский Л., Бу Хассан Хоссам. Ипотека. Организация ипотечного кредитования. Учебное пособие, 2008г.
5. Виноградов Д.В. Ипотечное кредитование с переменными выплатами. Ипотечное кредитование. Экономика недвижимости. Учебное пособие. <http://www.subschet.ru>
6. Перспективы развития ипотечных кредитов. <http://financio.ru>