

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Л. Ю. Боброва, А. И. Алиева, А. А. Бороденко

Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)

Ипотека стала набирать обороты в России достаточно недавно. Как в крупных российских городах, так и в регионах и отдельных коммерческих банках стали разрабатываться всевозможные жилищные программы, которые опираются на действующую правовую базу в области ипотеки. Из этого следует, что механизм ипотечного кредитования в настоящее время, является достаточно актуальным. Кроме экономической роли, ипотечное кредитование осуществляет целый ряд социальных функций.

Ключевые слова: *ипотечное кредитование, рынок жилья, государственные программы жилищно-ипотечного кредитования: «Стимул» и «Жилье для российской семьи», толлинг, ипотечный брокеридж.*

Mortgage gained momentum quite recently in Russia. Various housing programs based on the existing legal framework in the area of mortgages are developed both in large Russian cities and regions as well as in some commercial banks. This implies that at the moment the mechanism of mortgage lending is quite relevant. Mortgage lending performs a number of social functions in addition to his economic role.

Key words: *mortgage lending, the housing market, public housing program of mortgage lending: "Stimulus" and "Housing for Russian families", tolling, a mortgage brokerage.*

Жилищный вопрос, без сомнений, на сегодня до сих пор остается одним из наиболее актуальных. Граждане Российской Федерации живут в достаточно стесненных условиях по цивилизованным меркам. Отсутствие достаточного количества качественного жилья может привести к разводам в молодых семьях, но, кроме этого, это может стать причиной отказа от рождения детей.

Обстановка, образовавшаяся на рынке недвижимости, говорит о существовании непрекращающегося роста потребности со стороны населения в жилье. При этом большинство жителей Астраханской области считает цены на жилье несправедливо высокими. А цены на недвижимость ежегодно растут [2]. Таким образом, ипотека получает все большее значение.

Опыт ряда развитых государств говорит о перспективности механизма ипотечного кредитования и демонстрирует, что его внедрение дает возможность гражданам, которые не имеют необходимых средств для одномоментного приобретения жилья, однако владеющих стабильным доходом и определенными накоплениями, решить сложившуюся жилищную дилемму. В России за последние несколько лет уже сформировалась практика применения системы ипотечного кредитования, сложились основы и заложена законодательная база для функционирования ипотеки, однако массового распространения она еще не приобрела (табл. 1) [3].

Данная таблица демонстрирует общую тенденцию увеличения объемов выдаваемых ипотечных кредитов, что позволяет утверждать, что ипотечное кредитование стало более привлекательным для людей. Также это может быть вызвано тем, что банки изменили свое направление в сторону либерализации своих условий. За последнее время в кредитных организациях упрощена система одобрения кредитов, разработаны и внедрены новые механизмы подачи заявок, в том числе и через онлайн сервисы [2].

Таблица 1

Динамика изменения основных показателей
рынка жилищного ипотечного кредитования

<i>Год</i>	<i>Объем задолженности, млн руб.</i>	<i>Объем просроченной задолженности, млн руб.</i>	<i>Средневзвешенная ставка в рублях, %</i>
2012	1478982	45327	11,9
2013	1997204	41559	12,3
2014	2648287	39502	12,4

Тем не менее, несмотря на наметившийся рост рынка ипотечного кредитования, он до сих пор является нестабильным. Рост поддерживается государством (программы Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, АИЖК; программа рефинансирования ипотеки ВЭБом).

Итогами функционирования рынка ипотечного кредитования еще возможно считать устойчивую тенденцию к снижению просроченной задолженности. Уровень просрочки по кредитам считается неплохим индикатором ситуации в целом по стране, говорят специалисты.

В настоящее время развитие жилищной ипотеки в РФ сдерживается такими факторами, как:

1) относительная слабость российской банковской системы, ее незаинтересованность в работе с общественностью, сравнительно малый опыта долгосрочного кредитования;

2) невысокий финансовый потенциал российских страховых, риэлтерских и оценочных фирм, отсутствие у них нужного опыта по страхованию рисков, который возникает в связи с предоставлением ипотечного кредита;

3) несовершенство нормативно-правовой базы;

4) высокая стоимость ссуд при невысокой платежеспособности населения;

5) проблема привлечения долгосрочных ресурсов в ипотечную жилищную систему.

6) психологические факторы, нежелание жить в долг.

Для банков основной проблемой являются источники финансирования выдачи кредитов. Потому что ипотечный кредит является долгосрочным активом, то также и должно быть долгосрочное финансирование.

Однако в связи с ситуацией на Украине большим количеством западных стран были введены санкции в отношении России, что стало довольно ощутимым ударом по банковской сфере. Представители банковского сектора сходятся в том, что ставки по ипотеке, скорее всего, до конца 2014 г. будут постепенно расти.

Но министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации уже сообщило о намерении поддерживать государственными программами рынок ипотеки в условиях экономической нестабильности.

В настоящее время функционирует ряд государственных программ, в которых участвует агентство жилищно-ипотечного кредитования. Среди них программы «Стимул» и «Жилье для российской семьи», которые, возможно, объединят. С помощью этих механизмов ведомство планирует сдерживать рост ипотечных ставок.

Одной из причин неудовлетворенного спроса со стороны населения на жилье считается, для начала, доходы населения. Не обращая внимание на рост доходов населения, мы можем наблюдать рост доли затрат на покупку товаров и оплату услуг в структуре использования денежных доходов.

На данном этапе многие специалисты, рассуждая о сдерживающих факторах, показывают на высокие процентные ставки, ассоциируют ипотеку в РФ с иностранными государствами. Но никто не указывает на то, что необходимо сравнивать относительные, а не абсолютные показатели ставки, а также учитывать инфляцию и рост доходов населения.

Основываясь на вышеизложенном, мы можем отметить целый ряд направлений развития ипотечного кредитования.

Одним из многообещающих направлений становления ипотечного кредитования на данном этапе считается малоэтажное строительство эконом класса. Незрелость данного направления обусловлено тем, что это направление может быть наименее выгодным, чем многоэтажное строительство, и застройщики стараются получить наибольший уровень доходности за счет реализации дорогих проектов.

Эксперты в области ипотечного кредитования предусматривают вероятность развития такого направления, как толлинг. Его сущность заключается в том, что банки, которые передают специальным ипотечным организациям закладные и в результате получают не деньги, а ипотечные ценные бумаги на аналогичную сумму. То есть банки разделят риски по выданным кредитам со специализированной ипотечной организацией.

Необходимым направлением улучшения ипотечного кредитования в РФ считается развитие такой услуги, как ипотечный брокеридж. Сущность этой услуги заключается в том, чтобы осуществлять подбор подходящих условий кредитования для будущего заемщика, которые включают в себя выбор кредитной организации, предоставление помощи в формировании пакета документов для получения ипотечного кредита, юридических и финансовых консультациях клиента.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что на данном этапе ипотека вызывает множество различных мнений. Одни говорят, что при нынешнем уровне жизни данный способ решения жилищной проблемы еще долгое время будет непопулярным. Иные уверены, что ипотека пришла в Россию в нужное время.

Специалисты крупных российских банков и ипотечные брокеры утверждают, что перспективы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации напрямую зависят от того, как станет развиваться мировой финансовый рынок. Прежде всего, это будет связано с кредитными возможностями банков и со степенью доверия кредиторов и заемщиков к текущей экономической ситуации и их финансовыми возможностями.

Список литературы

1. Официальный сайт Росстата. – URL: <http://www.gks.ru>
2. Дегтярева Т. В., Бороденко А. А. Доступность жилья для населения Астраханского региона (социологический опрос по результатам исследования в марте 2014 года) // Потенциал интеллектуально одаренной молодежи – развитию науки и образования : материалы III Международного научного форума молодых ученых, студентов и школьников. – Астрахань : ГАОУ АО ВПО «АИСИ», 2014.
3. Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. – URL: www.rusipoteka.ru