

УДК 332

Е. Е. Синявская

Ees-17@mail.ru

Сочинский государственный университет, Россия

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В работе анализируется современное состояние рынка ипотечного кредитования в России, дан обзор динамики ключевых показателей рынка. В ходе анализа этих показателей выявлены основные тенденции развития ипотеки.

В современной экономике ипотечное кредитование играет большую роль, поскольку финансовая и инвестиционная деятельность невозможна без рынка ссудных капиталов.

Формирование эффективной ипотечной системы – одна из наиболее важных социальных задач в России, так как позволяет решить острую социальную проблему обеспечения населения жильем. На данный момент только 10% граждан РФ имеют собственную жилую площадь более 18 кв. м. на одного человека. При этом всего 1% граждан могут приобрести понравившуюся недвижимость за личные средства [1]. В среднем по России доля семей, которые могут оплачивать ежемесячный платеж при покупке в ипотеку стандартной двухкомнатной квартиры в своем регионе, составляет 13,9% [2].

Жилье должно стать доступной покупкой для широких слоев населения. Наиболее перспективным в этом плане является развитие системы банковского ипотечного кредитования, так как позволяет решить целый ряд задач, среди которых: обеспечение платежеспособного спроса на жилье, создание условий для развития строительной индустрии, снижение инфляции за счет абсорбирования свободных денежных. На развитие рынка жилищного ипотечного кредитования оказывают влияние экономические, политические отношения России с мировым сообществом, а также положения дел на мировой арене в целом, социокультурные факторы – демографическая обстановка, заключение браков, отдых, карьера и так далее.

С 2015 года в РФ сложилась устойчивая тенденция роста объема выданных ипотечных займов в стране, а за первое полугодие 2018 года было выдано кредитов почти в 2 раза больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Средневзвешенный срок кредитования на начало 2018 г. составляет 186,4 месяца, а средневзвешенная процентная ставка – 9,8% годовых.

Риски, присущие ипотечному кредитованию являются важным фактором в определении стоимости ипотеки для граждан. Ипотечному кредитованию сопутствуют риски, которым подвержены и банковский сектор экономики и непосредственно граждане, решившие взять ипотеку. Если рассматривать классификацию рисков ипотечного кредитования, то можно выделить систематические и несистематические риски. Основная часть рисков, присущих ипотечному кредитованию являются системными рисками, лишенными особенностей. В отличие от системных рисков, несистемные имеют ряд особенностей и носят индивидуальный, местный характер. Высокие риски по кредитам — основная причина высоких процентных ставок. Стало быть снижение кредитных рисков позволит снизить процентные ставки.

Осуществление подобной схемы достигается созданием прозрачности отношений между коммерческими организациями и заемщиками, разработкой условий, позволяющих накопить, сохранить и раскрыть кредитные истории заемщиков в специализированных коммерческих организациях — бюро кредитных историй. Бюро кредитных историй создавалось, главным образом, на частной основе банками, работающими на рынке ипотечного кредитования для того, чтобы снизить риски кредиторов и обоснованно отделить надежных заемщиков от недобросовестных. Создание данной структуры дало возможность прогнозировать рост ипотеки, поскольку без наличия кредитной истории невозможно организовать систему страхования кредитных рисков.

На российском рынке ипотеки в 2018 году функционирует 561 кредитная организация, из которых 410 единиц выдают ипотечные жилищные кредиты. Это кредиторы с высоким уровнем надежности и доказанной эффективностью своей деятельности [3]. К ним относятся крупнейшие банки страны: ПАО «Сбербанк», ВТБ, Россельхозбанк, Газпромбанк и др. ПАО «Сбербанк» занимает лидирующую позицию на рынке ипотечного кредитования.

Условия кредитования у большинства организаций примерно одинаковые: срок займа — от 1 (чаще от 5) до 25-30 лет, сумма займа — обычно ограничивается минимальным пределом (в среднем от 300-400 тысяч рублей). Максимальный размер кредита рассчитывается индивидуально для каждого заявителя. Иногда он может составлять полную стоимость покупки жилья, иногда — покрывать лишь часть запрошенных средств. Банки практически всегда требуют страховать покупаемый объект и жизнь заемщика. У некоторых

банков есть ограничения – кредитуют только приобретение жилья на первичном рынке. Первоначальный взнос у некоторых банков отсутствует вообще, другие банки требуют в среднем минимум 10-20% от стоимости жилья. Решить проблему значительного первоначального взноса можно путем внесения в качестве первоначального взноса итоговой суммы по срочному депозиту. Это значит что, если у заемщика на момент внесения первоначального взноса существует более полугода вклад в банке, срок завершения которого еще не наступил, клиент может уже сегодня внести в качестве взноса денежные средства с процентами, начисленными в будущем. В 2015 году государство выделяло субсидии на ипотечное жилищное кредитование, это дало возможность банкам кредитовать заемщиков по льготной ставке – 12%. Для получения льготной ипотеки по ставке 12%, необходимо было внести не менее 20% от первоначальной стоимости, при этом субсидия действовала только на первичном рынке. Эти субсидии помогли немного стабилизировать ипотечный рынок, но в январе 2017 года данная программа утратила свою силу [4].

Региональное распределение объема выданных ипотечных кредитов является неравномерным по стране, что связано с разницей в экономическом развитии каждого федерального округа, кроме того, нельзя забывать о численности жителей в регионе и их финансовом благополучии. Основная доля ипотечных кредитов выдается в Центральном (32%), Приволжском (20%) и Северо-Западном (13%) федеральных округах.

За счет ипотечного кредитования в стране приобретает пока еще небольшая часть продающейся на рынке недвижимости. Россия входит в число стран с низким уровнем обеспеченности населения услугами ипотечного кредитования. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, с помощью ипотеки осуществляется 17,60% сделок по покупке жилья в России. Отношение объема ипотечной задолженности к ВВП России не превышает 6%, однако прослеживается динамика к росту. В США этот показатель достигает более 50%.

Динамика доли просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, которая характеризуется убывающим трендом с посткризисного 2010 г., сопоставима в региональном разрезе. Стабильно высокий процент просроченной задолженности приходится на Центральный федеральный округ, который в 2017 г. достиг своего пика и превысил 6%. В остальных регионах на протяжении рассматриваемого периода доля просроченной задолженности в портфеле региональных ипотечных компаний не превысила 5%. Стабильно низкий уровень просроченной задолженности наблюдается в Дальневосточном и Уральском федеральных округах.

Недоступность ипотечного кредитования по-прежнему обуславливается соотношением уровня доходов граждан и цен на жилье. Низкая платежеспособность населения и высокая стоимость недвижимости препятствуют развитию рынка ипотеки в России. К тому же высокая цена долгосрочных денежных ресурсов, привлекаемых банками для выдачи займов, не дает опускаться ставке по кредитам, делая их очень дорогими для большинства населения.

В целом, сегодня рынок ипотечного кредитования в России имеет значительный потенциал роста, так как на нем сохраняется большой объем отложенного спроса на ипотеку. Сделать ипотеку действительно доступной может только совокупность следующих факторов: развития рынка недвижимости; снижение или стабилизация стоимости недвижимости; объем ввода новой недвижимости в эксплуатацию; повышение уровня доходов населения, развитие рынка капитала и банковской системы; регулятивные и другие факторы как внешнего, так и внутриэкономического характера. С учетом того, что проблема развития жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования носит комплексный характер, для ее решения требуется системный подход.

Литература

1. Кривенда Е.А., Ковале Д.А. Актуальные проблемы ипотечного кредитования в России. Территория науки. 2014. – №5.

2. Жираковская Н.А. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в РФ // Территория новых возможностей. Вестник Владивостокского государственного университета экономики и сервиса. 2017. Т. 9, № 2. С. 64-73

3. Текущий анализ ипотеки и ситуации на рынке ипотечного кредитования в России. [Электронный ресурс]. URL: <https://ipotekaved.ru/v-rossii/analiz-ipoteki.html> (дата обращения 30.09.18)

4. Макоева Э.Г. Особенности ипотечного кредитования в России // Наука через призму времени.- 2017. № 5.