DOI: 10.17117/na.2016.05.01.311

Поступила (Received): 24.05.2016

<http://ucom.ru/doc/na.2016.05.01.311.pdf>

Филиппова И.А., Ушмарова Е.Н.
Проблемы развития ипотеки в России

Filippova I.A., Ushmarova E.N.
Problems of development of mortgage in Russia

В данной работе рассмотрены основные проблемы развития ипотечного кредитования в России, приведены основные аспекты, влияющие на формирование на ипотеки. Так же рассмотрены возможные решения проблем ипотечного кредитования

Ключевые слова: ипотека, кредит, проблемы, процентные ставки

Филиппова Ирина Александровна

Кандидат экономических наук, доцент
Ульяновский государственный технический университет
г. Ульяновск, ул. Северный Венец, 32

Ушмарова Елена Николаевна

Студент
Ульяновский государственный технический университет
г. Ульяновск, ул. Северный Венец, 32

In this paper, the basic problems of development of mortgage lending in Russia, the main aspects influencing the formation on mortgages. Also investigated possible solutions to the problems of mortgage lending

Key words: mortgages, credit problems, interest rates

Filippova Irina Aleksandrovna

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Ulyanovsk state technical university
Ulyanovsk, Northern Crown st., 32

Ushmarova Elena Nicolaevna

Student
Ulyanovsk state technical university
Ulyanovsk, Northern Crown st., 32

Решение проблемы недостаточно прогрессивного развития системы ипотечного кредитования в России в условиях современной рыночной экономики, является актуальной задачей для государства. Это обусловлено тем, что ипотека влияет на решение не только экономических проблем, но и социальных. Главной социальной задачей, которую помогает решить ипотечное кредитование, является обеспечение большей части населения страны доступным жильем. Кроме того, хорошее развитие системы ипотечного кредитования подразумевает увеличение объемов ввода нового жилья, что помогает развиваться строительной сфере, влияет на смежные сегменты экономики, а также способствует росту ВВП страны [1].

Жилищная проблема стоит перед 60 % российских семей, все они в той или иной степени не довольны жилищными условиями, вместе с тем, жилье – неотъемлемая часть жизни, одна из главных социальных потребностей, реализация которой дает людям возможность достойного проживания [2]. Доступное жилье делает человека свободным и активным, как экономически, так и социально [3].

Согласно данным статистики за 2014 год только 1% населения России мог позволить себе приобрести жилую недвижимость самостоятельно, не прибегая к заемным средствам. Ипотека в нашей стране развивается, но она еще не достигла того уровня, при котором помощь населению в решении жилищной проблемы будет являться реальным и эффективным инструментом для приобретения жилья. В странах с развитой экономикой, в которых уровень инфляции низкий, данный вид кредитования доступен каждому гражданину, так как процентные ставки по ипотеке не превышают 3–4% годовых. Например, ставки по ипотеке в Германии составляют 2,73%, в Великобритании 3,12%, в США 3% и т.д. Согласно результатам, представленным исследовательской компанией Frank Research Group, средняя ставка по ипотеке в России на 01.10.2015 г. составила 13,9% годовых, а средняя ставка по кредитам наличными – 23,5% [5].

В 2014 году эксперты попытались выявить проблемы развития ипотечного кредитования в РФ, и найти пути оперативного решения. Специалисты выделили следующие основные проблемы:

1. Низкая платежеспособность населения
2. Высокий уровень инфляции
3. Проблемы, вызванные нестабильной экономической ситуацией
4. Высокая стоимость ипотечных кредитов

В РФ более 60% населения нуждаются в улучшении жилищных условий, но лишь единицы из них могут самостоятельно приобрести жилье. Для остальных выходом могла бы стать ипотека, но на данный момент взять такой кредит под силу очень немногим нашим соотечественникам по причине низкого уровня дохода. И дело не только в «серых» зарплатах, хотя это значительно ухудшает условия кредита для заёмщика. Банк выдаст кредит, если ежемесячный платёж составляет не более 40% дохода заёмщика и членов его семьи.

Несмотря на то, что в последние годы уровень инфляции в России значительно снизился, на фоне стабильной экономики других развитых стран, он все еще остается на достаточно высоком уровне, и лишает желать лучшего. Нашему государству предстоит долгий путь, чтобы достичь стабильности в экономике и постоянства в системе ипотечного кредитования. В результате высокого уровня инфляции для банков стоимость привлечения средств не снижается. У кредитных организаций на фоне инфляционных проблем возникают другие взаимосвязанные трудности:

- С одной стороны, вкладчики из-за нестабильности экономики не хотят рисковать своими деньгами, и не держат свои средства на депозитах, ставки которых ниже инфляции
- С другой стороны, доходы потенциальных клиентов банка растут медленнее, чем уровень инфляции
- С третьей стороны, из-за малого числа вкладчиков снижается уровень услуг по ипотечному кредитованию.

Таким образом, ипотека развивается не как массовый продукт, а как предложение лишь для отдельных категорий населения со стабильной работой и высоким уровнем дохода. Путь решения – бороться с инфляцией и повышать уровень.

По сути, ипотека – это долгосрочный кредит, измеряющийся не годами или месяцами, а десятилетиями. Кредитные организации, предоставляющие гражданам ипотечные займы, вкладывают свои деньги на срок в среднем от 10 до 20 лет. Чтобы быть способными предложить столь длительные проекты, банкам требуется некая гарантия экономической стабильности. Да и заемщики хотят быть уверенными, что смогут выплачивать кредит в течение длительного периода времени. Экономика нашей страны во многом зависит от общемировых цен на ресурсы и от экономической ситуации в мире в целом. Сегодня доходы нашего государства и каждого отдельного гражданина то падают, то повышаются, подвергаясь резким изменениям в условиях мирового кризиса и введения или снятия санкций. Поэтому на сегодняшний день никто не может дать гарантий о финансовой стабильности в России. Вследствие этого, предоставление долгосрочных ипотечных займов сопряжено для банков с большими рисками, и чтобы обезопасить себя и нивелировать всевозможные риски, кредитные организации вынуждены компенсировать возможные потери высокими процентными ставками.

Одна из главных проблем жилищного кредитования в РФ – высокие процентные ставки по ипотечным кредитам (в 2013 они составят 13-13,5% годовых, имеется дальнейшая тенденция к росту). Снизить процентные ставки банкам не позволяет уровень инфляции. Соответственно, растут и проценты по жилищным кредитам.

Из всего сказанного можно сделать вывод, что самым очевидным решением проблем является снижение ставок ипотечного кредитования. Ставки выше 15 %, по мнению многих экспертов, являются бессмысленными, так как кредит в таком случае потеряет смысл для заемщиков [4].

Безусловно, банки не будут добровольно снижать ставки, т. к. им придется работать в убыток. В этой ситуации важную роль играет ключевая ставка Центрального банка России (ЦБ РФ). Ключевая ставка – процентная ставка, по которой ЦБ РФ предоставляет кредиты коммерческим банкам в долг на одну неделю, и одновременно та ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства [5].

В заключении необходимо отметить, что ипотечное кредитование ведет к благоприятному социальному развитию, выступает одним из мощных факторов формирования среднего класса общества, так как дает гражданам возможность иметь частную жилую собственность.

Список используемых источников:

1. Бузырев В.В., Селютина Л.Г. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. СПб.: СПбГЭУ. 2013. 335 с.
2. Коростелёва Т.С. Проблемы и перспективы развития системы ипотечного жилищного кредитования в России // Финансовая аналитика: проблемы и решения. М.: Финансы и кредит, 2013. №11. С. 32–38.
3. Кочеткова А.А. Новые возможности развития ипотечного кредитования в России // Проблемы экономики и менеджмента. 2015. № 5. С. 45.
4. Прохорова Д.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. 2015. №11. С. 952-955.

5. Селютина Л.Г. Конкурентные процессы в современном строительстве // Вестник ИНЖЭКОНа. 2013. № 1 60. С. 101–106.

© 2016, Филиппова И.А., Ушмарова Е.Н.
Проблемы развития ипотеки в России

© 2016, Filippova I.A., Ushmarova E.N.
Problems of development of mortgage in Russia