Нароян Арпине Артушовна

РГЭУ (РИНХ)

**Основные проблемы ипотечного жилищного кредитования**

Одной из приоритетных задач государства в современных условиях является улучшение жилищных условий граждан. Для решения этой задачи должны быть одновременно задействованы и поддержка со стороны государства, и упрощение условий по предоставлению жилищных кредитов финансовыми институтами.

В работах отечественных ученых и исследователей выделяются некоторые проблемы в сфере ипотечного жилищного кредитования (табл. 1).

Таблица 1- Проблемы в сфере ипотечного жилищного кредитования

|  |  |
| --- | --- |
| Автор | Проблемы |
| Гиголаев И. С.  Москвин В.Н. | Поиск рационального сочетания социально ориентированных методов государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего рост количество неимущих участников жилищного строительства и снижение рисков как для инвесторов, так и застройщиков.  Проблемы реализации обеспечения обязательств по ссуде заложенным жильем.  Стимулирование развития доступных для населения систем долгосрочного кредитования строительства или приобретения жилья и других форм внебюджетного финансирования жилищной сферы. |
| Лебедев В.В. | Неразвитость вторичного ипотечного рынка |
| Афанасьев И. А. | Привлечение инвестиционных ресурсов в жилищное строительство с использованием инструментов жилищного ипотечного кредитования |
| Кулешова Л. В. | Нестабильность экономики.  Необоснованно высокие цены на недвижимость в отдельных регионах.  Низкий уровень доходов населения.  Слабая нормативная и законодательная база.  Высокая стоимость расходов, связанных с приобретением недвижимости (услуги риэлторов, государственная пошлина) |
| Сидорова З. М.,  Сидоров В. П. | Низкая доступность кредитов для населения.  Отсутствие долгосрочных кредитных ресурсов у банков.  Высокие расходы на оформление жилья в кредит (5-10% от размера покупаемой квартиры).  Незавершенность нормативно - законодательной базы ипотечного кредитования.  Отсутствие достаточного опыта применения законодательства об ипотеке.  Неразвитость инфраструктуры рынка. |

|  |  |
| --- | --- |
| Артемкина Е.В. | Неспособность банков использовать международные схемы реинвестирования в рамках существующего законодательства.  Неспособность многих банков одалживать средства на международных рынках капитала по причине их неполного соответствия требованиям международного законодательства.  Наличие для банков других, более прибыльных, направлений деятельности.  Общее недоверие населения к российским банкам и описание относительно потери своего жилья в случае банкротства банка - кредитора.  Отсутствие понимания населения процессов ипотечного финансирования |
| Кувшинова Ю.А., Жовнерчук Т.В. | Не проработанная государственными финансовыми и экономическими органами система ипотечного жилищного кредитования.  Относительная слабость отечественной банковской системы, ее незаинтересованность в работе с населением.  Отсутствие опыта долгосрочного кредитования.  Юридические (правовые) проблемы, охватывающие вопросы создания жилищно-инвестиционного законодательства, нормативно - правовой базы, которые не позволяют слаженно работать всем секторам инвестиционного жилищного рынка.  Высокая стоимость ссуд при низкой платежеспособности населения.  Проблема привлечения долгосрочных ресурсов в ипотечную жилищную систему. |

Отечественные авторы по-разному выделяют проблемы, которые существуют в сфере ипотечного жилищного кредитовая. Некоторые авторы схожего мнения, например Кулешова Л. В, Сидорова З. М., Сидоров В. П. считают, что основными проблемами являются - слабая нормативная и законодательная база, высокая стоимость расходов, связанных с приобретением недвижимости. Наиболее структурировано выделяет проблемы Кулешова Л. В., а остальные авторы более подробно раскрывают суть существующих проблем. Артемкина Е.В., считает, что один из проблем ипотечного жилищного кредитования является недоверие населения к российским банкам и это объясняется риском потери своего жилья в случае банкротства банка - кредитора.

На мой взгляд наиболее актуальные проблемы выделяют авторы Кувшинова Ю.А., Жовнерчук Т.В. Основные из этих проблем являются проблемы юридически- правого поля «охватывающие вопросы создания жилищно-инвестиционного законодательства, нормативно - правовой базы, которые не позволяют слаженно работать всем секторам инвестиционного жилищного рынка.», а также высокая стоимость ипотечных жилищных кредитов при низком уровне заработной платы населения.

Исходя из таблицы 2, можно выделить три группы основных проблем ипотечного жилищного кредитования :

• проблемы экономического порядка;

• проблемы юридически-правового поля;

• организационные проблемы.

Ключевые проблемы ипотечного жилищного кредитования, которые актуальны в настоящее время в Росси, являются:

1. Низкая платежеспособность граждан. Низкий уровень заработной платы не позволяет взять ипотеку большинству жителей страны. Коммерческие банки выдают кредиты заемщикам, если ежемесячный платеж по нему не превышает порядка 40% дохода и этим банки пытаются обезопасить себя. Многие заемщики, пытаясь получить данный вид кредита, преднамеренно завышают свои доходы, а в будущем уже не могут своевременно погасить кредит. Уровень среднемесячной заработной платы в России за 2013-2016гг можно посмотреть в таблице 1. За 4 года увеличилось уровень заработной платы с 26 620 до 33 873 рублей. Низкую платежеспособность граждан можно решить в результате роста благосостояния

населения страны.

Таблица 2- Уровень среднемесячной заработной платы в России за 2013-2016гг.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Уровень среднемесячной заработной платы в России |
| Февраль 2013 | 26 620 |
| Февраль 2014 | 29 255 |
| Февраль 2015 | 31325 |
| Февраль 2016 | 33 873 |

2. Высокие процентные ставки по ипотечному жилищному кредиту. Как правило, большая часть заемщиков оформляет договор ипотечного жилищного кредитования на достаточно длительный срок (10-20 лет) в целях минимизации ежемесячного платежа по кредиту, в результате чего переплата становится значимой. Снизить процентные ставки банки не могут по причине высокой стоимости привлечения средств - процентные ставки по депозитам должны превышать уровень инфляции, чтобы населению было выгодно размешать денежные средства в учреждениях банка.

3. Сложность привлечения долгосрочных ресурсов для ипотечного жилищного кредитования. Слишком «короткие» и дорогие привлеченные ресурсы сильно ограничивают возможности банков при ипотечном жилищном кредитовании. Ни один банк не в состоянии формировать свой кредитный портфель из долгосрочных кредитов, опираясь при этом на краткосрочные источники. Несоответствие банковских активов и пассивов по срокам, объемам и ставкам рано или поздно приводит банк к потере ликвидности и банкротству.

По состоянию на 2015год в России 559 кредитных организаций предоставляют населению ипотечные жилищные кредиты. Ведущую роль среди них играют крупнейшие российские банки, которые работают по собственным ипотечным программам. Значителен вклад средних российских банков, в числе которых много профессионально работающих ипотечных жилищных кредиторов. Однако данные банки находятся в более сложной ситуации, чем крупные банки из-за отсутствия долгосрочных ресурсов. Для большинства региональных банков проблема привлечения долгосрочных ресурсов стоит еще более остро. Их ипотечные программы определяются финансовыми возможностями регионов, региональных фондов жилья и ипотеки, а также федеральных программ.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в настоящий момент ипотечное жилищное кредитование является востребованным банковским продуктом, который может оказать помощь в решении жилищного вопроса в Российской Федерации. Тем не менее, на пути развития жилищного кредитования все еще остаются некоторые проблемы, решение которых позволит обеспечить его устойчивое развитие. А решение проблем ипотечного кредитования – это комплексная задача, затрагивающая различные сферы экономики, политики, социального, строительного и миграционного сектора, развитие банковских продуктов и многое другое.