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.