

УДК 336.71

***ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В
РОССИИ***

Еременко А.А.

студентка 5 курса заочного факультета

Саратовский социально-экономический институт

(филиал) ФГБОУ ВО «Российский экономический университет

имени Г.В.Плеханова»

г. Саратов, Россия

Трифонов Д.А.,

д.э.н., профессор кафедры банковского дела, денег и кредита

Саратовский социально-экономический институт

(филиал) ФГБОУ ВО «Российский экономический университет

имени Г.В.Плеханова»

г. Саратов, Россия

Аннотация

В статье рассматривается ряд вопросов, связанных с проблемами развития банковского ипотечного кредитования в России. Особое внимание уделено исследованию экономических проблем, связанных с низкой платежеспособностью населения; нестабильной экономической ситуацией; высокой стоимостью ипотечных кредитов; монополизацией рынков кредитования и жилищного строительства и др.

Ключевые слова: ипотечное кредитование; экономические проблемы развития ипотечного кредитования.

PROBLEMS OF DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA

Eremenko A.A.

A five-year student
Correspondence department
Saratov Socio-Economical Institute,
Saratov, Russia

Trifonov D.A.

Doctor (Ec.), Professor
The Chair of Money, Credit and Banks
Saratov Socio-Economical Institute
Saratov Socio-Economical Institute,
Saratov, Russia

Abstract

The article discusses several issues related to the problems of development of mortgage lending Bank in Russia. Special attention is paid to the analysis of economic problems related to the low solvency of the population; unstable economic situation; high cost mortgage loans; the monopolization of credit markets and housing.

Key words: mortgage lending; economic problems of development of mortgage lending.

Несмотря на развитие и поддержку ипотечного кредитования за последние несколько лет, именно сейчас остро выявился целый ряд проблем в этой сфере [8]. Большинство специалистов выделяют следующие основные проблемы:

1. Низкая платежеспособность населения. В РФ более 60% населения нуждаются в улучшении жилищных условий, но лишь единицы из них могут самостоятельно приобрести жильё. Согласно данным статистики за 2016 год, только 1% населения России мог позволить себе приобрести жилую недвижимость самостоятельно, не прибегая к заемным средствам. 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 [12].

Вместе с тем, как следует из данных Росстата, россияне все так же постепенно беднеют: в первом полугодии 2017 года реальные располагаемые доходы населения сократились на 1,4% в сравнении с аналогичным периодом 2016 года, а с начала кризиса в 2014 году доходы населения упали почти на 20% [5]. При этом около 60% экономически активных россиян имеют кредиты или выплачивают их за своих родственников [10], каждый третий должник в стране имеет по два невыплаченных кредита, каждый десятый – уже пять, а свыше половины всех заемщиков новыми кредитами оплачивают старые [2].

2. Инфляция. Несмотря на то, что в последние годы уровень инфляции в России значительно снизился, он все еще остается на достаточно высоком уровне по сравнению с большинством развитых стран. Нашему государству предстоит долгий путь, чтобы достичь стабильности в экономике и постоянства в системе ипотечного кредитования.

3. Проблемы, вызванные с нестабильной экономической ситуацией.

По сути, ипотека – это долгосрочный кредит, измеряющейся 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 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 [7].

4. Высокая стоимость ипотечных кредитов.

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. [11] (табл. 1)

Таблица 1 - Условия ипотечного кредитования в различных странах

Страна	Размер	Срок	Ставка
США	До 70%	До 30 лет	от 3,0%
Великобритания	До 70%	До 20 лет	от 3,1%
Германия	До 60%	До 20 лет	от 2,7%
Испания	До 60%	До 40 лет	от 4,3%
Кипр	До 70%	До 40 лет	от 3,6%
Франция	До 80%	До 25 лет	от 2,9%
Израиль	До 60%	До 30 лет	от 3,5%

5. Еще одним фактором, сдерживающим развитие ипотечного кредитования, является монополизация рынка банковского кредитования в России [3]. Можно предположить, что процесс сокращения числа действующих на территории РФ банков является следствием проводимой Банком России политики санации банковского сектора и очищения его от «слабых» банков. Вместе с тем, вывод с рынка малых и средних банков или их вынужденное слияние с крупнейшими банками не может не повлечь дальнейшее развитие процессов концентрации в структуре банковской системы и ослабление конкуренции [1]. Как будет работать «зачищенная» банковская система

покажет время, но пока очевидно одно – в России происходит «вымывание» мелких и средних банков из структуры финансовой системы страны и монополизация рынка крупными банками с государственным участием.

6. Также в России существует проблема монополизации рынка жилищного строительства. На сегодняшний день первичный рынок жилья остается «непрозрачным». В нашей стране пока недостаточно много строительных компаний, которые бы легально занимались постройкой жилых многоквартирных домов. Данную проблему можно решить только созданием здоровой конкуренции на рынке жилищного строительства [6]. Государству необходимо заниматься созданием благоприятных условий для развития рынка жилищного строительства, для создания новых строительных компаний и корпораций, в результате чего и ипотека станет более доступным продуктом для граждан.

7. Следующим проблемным фактором является низкая финансовая грамотность населения, обуславливающая нерациональное использование населением кредитных средств, а также наличие риска недобросовестности со стороны кредиторов. Непременным условием высокого качества жизни населения является его грамотное финансовое поведение, которое в настоящее время в России находится на достаточно низком уровне.

Каждому заемщику необходимо осознать, что ипотека позволяет получить деньги на покупку жилья «здесь и сейчас», но взамен собственник, в конечном счете, оплачивает сумму, которой хватило бы на покупку двух, а то и трех аналогичных квартир. Прежде чем воспользоваться ипотечным кредитом, следует подсчитать суммарный годовой доход, а затем поделить цену приобретаемого жилья на эту сумму. Если оно (приобретаемое жилье) стоит менее пяти ваших полных годовых заработков, об ипотеке стоит задуматься всерьез; в противном случае лучше о ней забыть.

Более того, взяв ипотечный кредит, заемщик становится «привязанным» к текущему источнику доходов и будет вынужден «держаться» за свою работу. При этом страх потерять эту работу перевешивает стремление что-либо

изменить в жизни, например, открыть свой бизнес. Таким образом, долговое бремя препятствует желанию принимать новые риски и изменить жизненную ситуацию.

Ответ на актуальный для многих соотечественников вопрос, стоит ли воспользоваться ипотечным кредитом в 2018 году, зависит от того, какие цели при этом они преследуют. Если вопрос с жильем стоит остро, то, конечно, настоящее время не самое плохое для того, чтобы взять ипотечный кредит: ставки по таким займам, как и цены на недвижимость, продолжают снижаться, что позволяет купить жилье в ипотеку на сравнительно выгодных условиях. Однако при этом следует выбирать максимально ликвидное жилье, поскольку в связи с дальнейшим снижением цен старый жилой фонд будет быстрее терять свою стоимость, чем жилье в новостройке. Покупка старой недвижимости в кредит имеет смысл только в том случае, если ею собираются владеть продолжительный период времени. Если же это рассматривается как этап постепенного улучшения жилищных условий, то такая покупка нецелесообразна: снижающийся спрос сделает дальнейшую реализацию такой квартиры без существенных скидок со стороны продавца практически нереальной.

8. Следующей проблемой для банков является мошенничество со стороны заёмщиков. В соответствии с уголовным кодексом РФ мошенничеством в сфере банковского кредитования является хищение денежных средств заемщиком (группой лиц по предварительному сговору) путем представления банку заведомо ложных и (или) недостоверных сведений, а также деяния, совершённые лицами с использованием своего служебного положения.

Схем преступления в сфере кредитования физических лиц достаточно много. Они могут быть связаны с предоставлением в банк поддельных документов, использованием коррумпированных связей и др.

9. Юридические проблемы. На сегодня нет законодательных, нормативных и финансовых механизмов, позволяющих быстро и эффективно кредитовать строительство, кроме того, в этой отрасли необходимо снижение рисков [9].

Еще один важный нормативный вопрос – процедура регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Высокая стоимость и техническая отсталость системы регистрации тормозят развитие ипотечного рынка. На государственном уровне основными факторами, негативно воздействующими на отечественный ипотечный рынок, являются: пассивность всех ветвей власти в создании развитого правового поля в отношении ипотечных кредитов и придания им стабильности. Также к юридическим проблемам относятся: незавершенность нормативно-законодательной базы ипотечного кредитования (например, в части совершения сделок с залоговыми бумагами, обращения взыскания на заложенное имущество, прекращения прав пользования квартирой при нарушении заемщиком условий договора ипотечного кредитования и др.); отсутствие достаточного опыта применения законодательства об ипотеке; слабое развитие и недостаточная эффективность системы регистрации сделок с недвижимостью в органах юстиции [14].

10. Организационные проблемы: неразвитость инфраструктуры рынка жилищной ипотеки; неотработанность государственными финансовыми и экономическими органами механизмов взаимодействия при функционировании системы ипотечного жилищного кредитования; отсутствие у населения устойчивых моделей кредитного поведения [13].

Кроме вышеперечисленного, развитие ипотечного кредитования в России на сегодняшний момент осложнено:

- неравномерным распределением ипотечного рынка в регионах;
- стагнацией рынка недвижимости [4].

Помимо всего перечисленного, существуют также и другие факторы, сдерживающие в некоторой степени рост объемов банковского ипотечного кредитования населения, однако эти факторы не являются чисто отрицательными, как, например, повышение требований банков к заемщикам. Банки начали более качественно и ответственно подходить к отбору заемщиков, смещаясь в сторону кредитования клиентов с понятными и прозрачными доходами. При этом требования к заемщикам значительно не

ужесточались. Однако поменялись некоторые методики, уменьшились лимиты займов для официально нетрудоустроенных клиентов (некоторые банки и вовсе прекратили кредитовать таких заемщиков) и т.д. Так же банки расширили пакет требуемых документов, требуя предоставления поручительства или залогов.

Таким образом, сегодня можно выделить три группы проблем, препятствующих развитию ипотечного кредитования в России:

– Экономические: низкая платежеспособность населения; инфляция; проблемы, вызванные нестабильной экономической ситуацией; высокая стоимость ипотечных кредитов, монополизация рынка кредитования и рынка жилищного строительства и др.

– Юридические: нормативно-законодательная база, которая регулирует механизмы и процессы ипотечного кредитования, является несовершенной. Права собственности на жилье и права потребителей, инвестирующих средства в возведение и приобретение жилья, недостаточно защищены.

– Организационные: инфраструктура рынка ипотечных жилищных кредитов недостаточно развита. Механизм взаимодействия потенциальных заемщиков с участниками ипотечного рынка несовершенен.

Резюмируя можно сделать вывод, что на сегодняшний день проблем на рынке ипотечного жилищного кредитования немало. В случае, если государство не будет активно участвовать в развитии ипотечного кредитования, внедрять привлекательные для населения льготные программы, совершенствовать законодательство, ипотечное кредитование будет медленно развиваться. Вместе с тем, несмотря на достаточное количество проблемных факторов, в нашей стране существуют большие перспективы развития рынка банковского ипотечного кредитования. Сегодня кредитование физических лиц в целом требует усовершенствованного подхода к решению имеющихся проблем как в сфере расширения объектов кредитования, так и в сфере условий предоставления займов. Устойчивость кредитной системы РФ и рост её качественных показателей должны быть приоритетными вопросами, т.к. чётко выверенный механизм кредитования обеспечивает устойчивое развитие

экономики страны. Перспективы развития кредитных операций в России, прежде всего, связаны с экономической и политической стабилизацией, оздоровлением реальной экономики, а также с повышением уровня жизни населения. Поэтому главной задачей правительства на ближайшую перспективу должно стать урегулирование экономической и политической ситуации, что будет способствовать развитию экономики и повышению эффективности её функционирования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК:

1. Богомолов С.М., Ильина Л.В., Копченко Ю.Е. Региональные банки в контексте тенденций развития финансового рынка России / С.М. Богомолов, Л.В. Ильина, Ю.В. Копченко // Вестник СГСЭУ. – 2016. – №4. – С.43.

2. Больше половины заемщиков в РФ новыми долгами покрывают старые [Электронный ресурс] // Независимая газета. URL: http://www.ng.ru/economics/2017-04-19/4_6977_kredits.html (дата обращения: 26.01.2018)

3. Будаков Д.Ю. Проблемы ипотечного кредитования / Д.Ю. Будаков // Деньги и кредит. – 2014. – № 9. – С.18.

4. Веремейкина В.Д. Ипотечное кредитование в условиях кризиса: современное состояние и направление развития / В.Д. Веремейкина // Банковские услуги. – 2016. – №9. – С. 12.

5. Данные об уровне жизни населения Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] / Росстат. М., 2017. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/# (дата обращения: 22.01.2018)

6. Зверькова Т.Н. Региональные банки в трансформационной экономике: подходы к формированию концепции развития / Т.Н. Зверькова - Оренбург: Издательство «ООО "Агентство Пресса», 2012. – 188 с.

7. Кузнецова Е.Г., Трифонов Д.А. Современные проблемы банковского кредитования населения / Е.Г. Кузнецова, Д.А. Трифонов // Вектор экономики. – 2017.- №5. [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL:

<http://www.vectoreconomy.ru/index.php/number-5/finance-i-kredit-5-2017> (дата обращения: 01.02.2018)

8. Макейкина С.М., Хлынкova И.А. Мониторинг ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе / С.М. Макейкина, И.А. Хлынкova // Научный альманах. – 2016. – №10. – С.26.

9. Милютин А.Г. Новый уровень развития ипотеки / А.Г. Милютин // Недвижимость и ипотека. – 2015. – № 9. – С.11.

10. ОКБ: 60% россиян – должники [Электронный ресурс] URL: <https://dolgi.ru/news/4224> (дата обращения: 26.01.2018)

11. Прохорова Д.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / Д.А. Прохорова // Молодой ученый. – 2015. – №11. – С.95.

12. Савина Н.А. Об участии в долевом строительстве / Н.А. Савина // Закон и право. – 2010. – № 7. – С.14.

13. Трифонов Д.А., Хащина Д.С. К вопросу о видах инструментов ипотечного кредитования / Д.А. Трифонов, Д.С. Хащина // Экономика и бизнес: теория и практика – 2017. – №1. – С.106.

14. Шлычков В.В. Об отдельных аспектах процесса модернизации российской экономики / В.В. Шлычков // Вестник экономики, права и социологии. – 2015. – № 1. – С.78.