

УДК 336

***АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО ИПОТЕЧНОГО
РЫНКА***

Егорова А.О.

студент,

*Финансовый университет при правительстве Российской Федерации,
Москва, Россия*

Аннотация: Данная статья посвящена развитию отечественного рынка ипотечного кредитования. Выявлена роль ипотечного кредитования в социальной сфере, а также в строительной и других смежных областях экономики Российской Федерации. Кроме этого, в исследовании рассмотрены актуальные проблемы ипотечного рынка, выявлены существенные причины, тормозящим развитие системы ипотечного кредитования, а также предложены конкретные меры, способствующие ее совершенствованию в целях улучшения благосостояние населения и экономики в целом.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, строительство, кредитные ресурсы, процентная ставка, платежеспособность

***CURRENT ISSUES OF THE RUSSIAN MORTGAGE MARKET
DEVELOPMENT***

Egorova A.O.

student,

*Financial University under the Government of the Russian Federation,
Moscow, Russia*

Abstract: This article is devoted to the development of the domestic mortgage lending market. The role of mortgage lending in the social sphere, as well as in construction and other related areas of the Russian economy is revealed. In addition, the study examines the current problems of the mortgage market, identifies significant reasons that hinder the development of the mortgage lending system, and offers specific measures that contribute to its improvement to improve the welfare of the population and the economy.

Keywords: mortgage lending, construction, credit resources, interest rate, solvency

Во всем мире ипотечное кредитование давно уже стало классической сферой банковской деятельности. В развитых странах на этот вид кредитования приходится до трети совокупных активов кредитных организаций. В нашей стране аналогичный показатель составляет лишь доли процента.

Без сомнения система ипотечного кредитования играет уникальную роль в отечественной экономике. С одной стороны, это связано с тем, что в большинстве передовых стран ипотечная система является не только не только инструментом улучшения жилищных условий, но и оказывает значительное влияние на развитие экономической ситуации. С другой стороны, система ипотечного кредитования представляет сегодня многофункциональный механизм, включающий в свой состав взаимосвязанные и взаимозависимые подсистемы.

Целью развития данной системы является улучшение жилищных условий населения и повышение спроса на рынке недвижимости и строительства, тем самым стимулируя развитие других смежных отраслей экономики. В связи с этим, дальнейшее совершенствование системы ипотечного кредитования особенно важно для эффективного функционирования рынка недвижимости. В настоящее время это весьма

актуальный вопрос, стоящий перед российской экономикой, и одна из значимых проблем социально-экономического характера [4].

Прежде всего, необходимо выявить актуальные на сегодняшний день проблемы, существующие на рынке ипотечного кредитования. Во-первых, специфика ипотечного кредитования предполагает долгий период окупаемости сделки и, соответственно, длительный срок возврата заемных средств. Оформление длительных кредитных продуктов требует наличия экономической стабильности, сохраняемой на протяжении десятилетий. В реалиях отечественного рынка достигнуть такого состояния крайне сложно, в том числе в силу наличия зависимости от мировых цен на сырье, вводимых санкций, девальвации национальной валюты и т.д. С этой точки зрения ипотека не выгодна для банков, поскольку существуют альтернативные варианты вложения инвестиций [1].

Вышеупомянутая проблема не была бы столь актуальной, если бы в российской экономике был бы развит рынок ипотечных ценных бумаг. Поскольку данный инструмент позволяет осуществить секьюритизацию ипотечных портфелей банков, тем самым предоставляя банкам доступ к источникам длительного финансирования. Однако, несмотря на положительную динамику объема совершаемых операций с ипотечными ценными бумагами, рынок все еще остается неразвитым [3].

Еще одной проблемой, тормозящей развитие рынка ипотечного кредитования, является высокий темп инфляции. Несмотря на то, что политика ЦБ уже продолжительное время направлено на таргетирование инфляции, стоит констатировать, что ее значения по-прежнему остаются на достаточно высоком уровне и имеют свойство к существенной волатильности. Это накладывает негативный отпечаток на развитие системы ипотечного кредитования, поскольку инфляционные процессы способствуют обесцениванию денежных средств, что напрямую имеет влияние на

благополучие населения и его способность выплачивать задолженность по кредиту.

Помимо этого, к ключевым ограничениям в развитии российского ипотечного рынка относится низкая платежеспособность большей доли населения, что делает приобретение собственного жилья практически недоступным. В настоящее время, чтобы позволить себе приобрести жилье в ипотеку, доход среднестатистического гражданина страны во много раз превышает его заработную плату. Поскольку ипотечный кредит подразумевает оплату первоначального взноса, который обычно равен 15-20% стоимости приобретаемого жилья, то со средней зарплатой в 35 тыс. руб. Накопить его достаточно сложно. Это все приводит к тому, что многие люди для этих целей специально оформляют дополнительный потребительский кредит, продают иное имущество, занимают деньги в долг. То есть наряду с высокими процентными ставками по ипотечным кредитам среднестатистические российские семьи сталкиваются с проблемой невозможности накопить первоначальный взнос.

Помимо этого, следует обратить внимание на степень монополизма как в сфере банков, предоставляющих ипотечные кредиты, так и в сфере строительных организаций [5]. По данным Центрального Банка России, на долю ведущих государственных банков, таких как «Сбербанк России», «Газпромбанк» и «ВТБ 24», приходится около 2/3 выданных ипотечных кредитов, что позволяет банкам диктовать высокие процентные ставки [7]. В свою очередь, к числу основных строительных компаний продолжает относиться достаточно узкий круг компаний. Достаточно низкий уровень конкуренции в отрасли недвижимости и строительства продолжает удерживать высокую стоимость жилья, что делает ипотеку слишком дорогой для большинства населения.

Рассматривая вопрос о том, что представляют собой проблемы и ипотечного кредитования, нельзя оставить без внимания возможные пути

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

развития и решения существующих проблем. Без сомнения подход к решению проблемы должен носить комплексный характер, затрагивая ряд взаимосвязанных сфер: макроэкономику страны, социальную политику, деятельность банковских учреждений, позицию строительных компаний. Необходимо обратить внимание на такие аспекты, как:

1) Снижение ставки по ипотечным кредитам и увеличение его сроков.

По данным Центрального Банка Российской Федерации, к концу 2018 года средневзвешенная ставка процента по ипотечному жилищному кредитованию составляла 9,56%, в 2017 году аналогичный показатель был равен 11,025%, еще годом ранее – 12,68%. Анализируя динамику средневзвешенной ставки по ипотеке на российском рынке, можно проследить четкую тенденцию уменьшения данного показателя с 2015 года и по настоящее время, на что повлияла грамотная денежно-кредитная политики РФ, в частности, снижение ключевой ставки процента в 2019 году до 7,5%. В настоящее время размер ключевой ставки продолжил демонстрировать снижение и составил 6%.

2) Меры, направленные на таргетирование инфляции и повышение уровня доходов, в перспективе могут способствовать увеличению спроса на ипотечное кредитование. Это возможно за счет регулирования государством занятости населения, а именно стабилизации работы предприятий и созданию рабочих мест, повышению оплаты труда, увеличению роста производительности [2].

3) Повышение уровня конкуренции на рынке жилищного кредитования как в сфере банковских организаций, так и в отрасли строительных компаний.

В настоящее время выработана стратегия государства в развитии долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. В Указе главы государства «О национальных целях и стратегических задачах развития на период до 2024 года» одно из ключевых мест отводится проблемам Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

обеспечения граждан жильем и развитию ипотеки в РФ [6]. Например, в качестве задач упоминается снижение процентной ставки до уровня ниже 8% годовых, увеличение объемов жилищного строительства до 120 млн. кв. м в год;

Однако стоит отметить, что в процессе активизации процесса ипотечного кредитования правительству необходимо обращать внимание на глубокие внутренние проблемы, улучшая общую социально-экономическую ситуацию в стране, увеличивая платёжеспособный спрос граждан и т.д.

В заключении необходимо отметить, что роль ипотечного кредитования очень важна, поскольку развитие данной системы стимулирует формирование среднего класса общества, так как дает гражданам возможность иметь частную жилую собственность. Кроме этого, ипотечное кредитование влияет на развитие экономики страны в целом, что связано с ростом спроса не только на ипотечный продукт, но и на продукты производства соответствующих смежных отраслей промышленности.

Несмотря на определенные позитивные сдвиги, наблюдаемые в последние десятилетия, стоит отметить, что долгосрочное ипотечное кредитование все еще не стало стабильным бизнесом для отечественных коммерческих банков. Резюмируя проанализированные проблемы, связанные деятельностью банков в области ипотечного кредитования, можно выделить основную, а именно отсутствие долгосрочных источников кредитных ресурсов, которые обеспечивали бы возможность выдавать непрерывно ипотечные кредиты населению в необходимых масштабах. Кроме этого, к существенным причинам, тормозящим развитие системы ипотечного кредитования в отечественной экономике, можно отнести: высокие уровни инфляции и как следствие повышение процентных ставок по ипотечным кредитам; недостаточный уровень платежеспособности и отсутствие достаточных накоплений населения; экономическая нестабильность предприятий-работодателей. Все вышеперечисленные проблемы, безусловно, Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

требуют незамедлительного разрешения, поскольку находят свое влияние в развитии отечественной экономики в целом.

Библиографический список:

1. Зотова Е.О. Ипотечное кредитование: динамика ипотечного кредитования в России // Державинские чтения материалы XXII Всероссийской научной конференции. – 2017. – С. 137-147.

2. Королева А.М. Современное состояние и перспективы управления рынком ипотечного кредитования в России // Вопросы управления. – 2015. – №2 (14). – С. 116-121.

3. Короткова О.И. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования и основные показатели ипотечного жилищного кредитования // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2016. – № 20. – С. 25-36.

4. Пешкова И.А., Колмакова Ю.О., Куликова М.А. Роль и место ипотечного кредитования в системе современного потребительского кредитования в России // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 7 (108). – с. 1225-1228.

5. Прохорова Д. А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. — 2015. — №11. — С. 952-955.

6. Указ «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» // Администрация Президента России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/57425> (дата обращения 23.04.2020)

7. <https://cbr.ru/> - официальный сайт Центрального банка РФ

Оригинальность 76%