

ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ, БЮДЖЕТНАЯ И НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА

Кабанова Ольга Валерьевна

канд. экон. наук, доцент

Сухарева Юлия Андреевна

студентка

ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет»
г. Ставрополь, Ставропольский край

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ: ТЕНДЕНЦИИ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ

Аннотация: в данной статье рассмотрены роль ипотечного кредитования в обеспечении населения России жильем, основные тенденции развития ипотечного кредитования в РФ за последние годы, а также проблемы развития ипотечного кредитования в России на современном этапе.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, объем ипотечных кредитов, просроченная задолженность, средневзвешенная ставка, государственное субсидирование, ипотечные кредиты.

Первоочередной потребностью для каждой семьи было и остается приобретение собственного жилья. Однако низкий уровень дохода не позволяет решить жилищный вопрос большинства российских семей за счёт собственных средств. В современных экономических условиях население может приобрести свою квартиру или дом благодаря услугам кредитных организаций, а точнее ипотечному кредитованию.

Необходимо отметить, что по сравнению с большинством западных стран рынок ипотечного кредитования в России является достаточно молодым. Его развитие началось с 2005 года: объём выдачи ипотечных кредитов на тот момент

составлял 56 млрд рублей [4]. С тех пор российская ипотека прошла значительный путь, ипотечные банковские продукты стали одним из самых популярных вариантов решения жилищного вопроса.

Ипотечное кредитование – долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, сооружений.

Главным преимуществом ипотеки является то, что приобретение жилья становится возможным в данный момент времени, при этом заемщик кредита становится сразу собственником, и не нужно на протяжении многих лет накапливать необходимую сумму на покупку квартиры или дома.

В настоящее время происходит замедление динамики развития российского рынка ипотечного кредитования и перераспределение сил на рынке, так как не все компании могут продолжить работу.

По состоянию на 01.01.2015 года наблюдался исторический максимум рынка ипотечного кредитования в России: банками было выдано заемщикам кредитов на 1,8 трлн руб. (рисунок 1), прирост по сравнению с аналогичной датой 2014 года составил 30,55%, что в два раза превысило темпы роста всего рынка кредитования. Ипотечное кредитование занимает свыше 16% объема всех выданных физическим лицам кредитов (на 1.01.2015 года сумма кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 11 029 млрд руб.) [1].

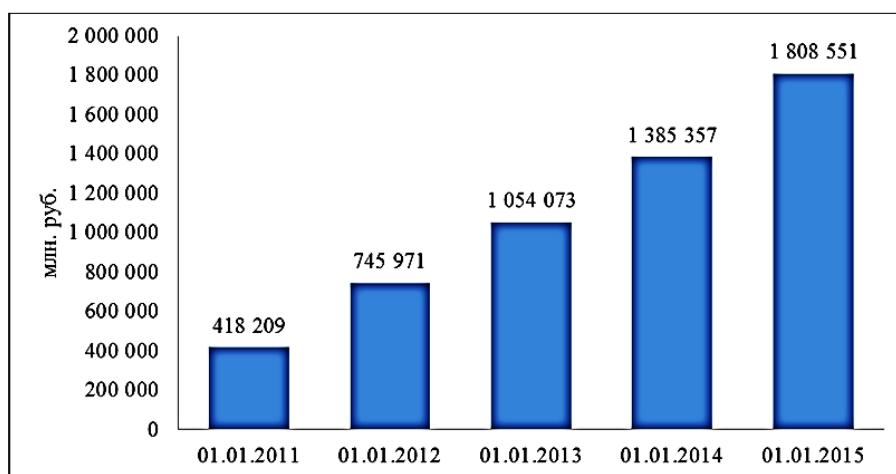


Рис. 1. Объем ипотечных кредитов, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях [1]

Экономисты считают, что банки вряд ли откажутся от столь существенного источника дохода, который ко всему прочему является достаточно надежным: на 1.01.2015 года объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам, предоставленным в рублях составил 32,1 млрд руб., удельный вес просроченной задолженности в общей сумме задолженности составил 0,91%.

В конце 2014 года в условиях санкций, ограничивающих возможность привлечения средств на западных финансовых рынках, наблюдалось существенное падение цен на нефть (до уровня \$60 за баррель), которое совпало с периодом выплат российскими компаниями по имеющимся валютным заимствованиям. Сочетание этих факторов на фоне ожидания дальнейшего роста цен на нефть привело к резкому падению курса рубля и вызвало ответное решение Центрального банка РФ о повышении ключевой ставки с 10,5% до 17% годовых [1].

Данная экономическая ситуация привела к тому, что многие банки временно прекратили выдавать кредиты. Так, по состоянию на июль 2015 года количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, составило 572, что на 63 кредитных организации меньше, чем в первом полугодии 2014 года (635) [1]. Другие банки изменили кредитные программы, отказавшись от наиболее рискованных. В связи с нестабильностью российской экономики им пришлось значительно увеличить ставки в начале 2015 года: с 14% до 23%. Это сказалось на потребителях и потенциальных клиентах, наблюдался значительный спад потребительского спроса. Но в августе 2015 года ставка нормализовалась, хотя не достигла еще значения 2014 года. Так, средневзвешенная процентная ставка по выданным с начала года кредитам на 01.09.2014 года составила 12,24%, а на 01.09.2015 года – 13,79% (рисунок 2).

Соответственно, на 01.09.2015 года объем ипотечных кредитов уменьшился почти на 40% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (рисунок 3), а задолженность по предоставленным кредитам увеличилась.

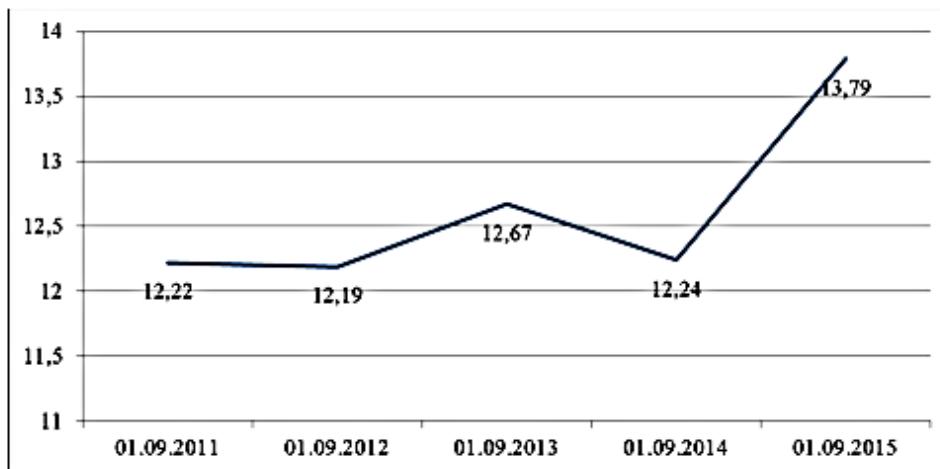


Рис. 2. Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ипотечным кредитам, %

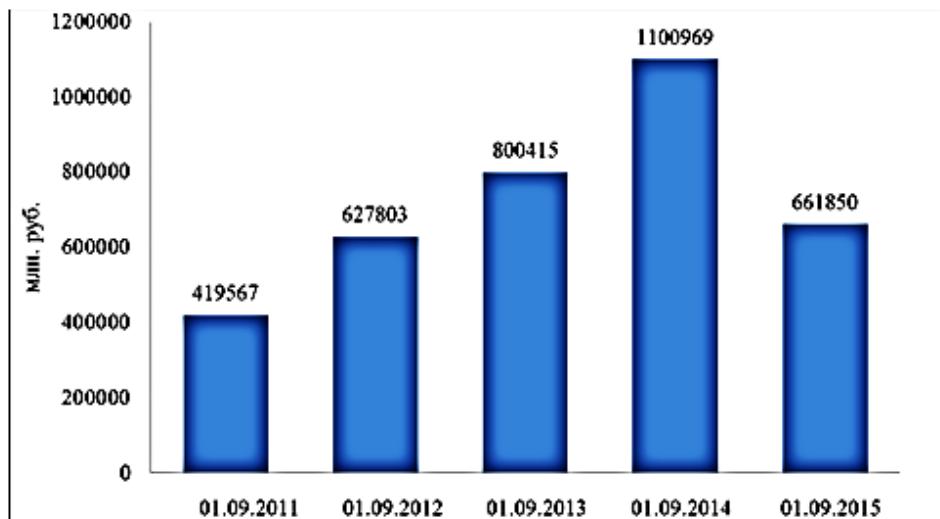


Рис. 3. Объем ипотечных кредитов, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях

Обратим внимание на то, что, несмотря на столь пессимистические прогнозы в начале 2015 года, ипотечное кредитование в России продолжило свое развитие.

В настоящее время перечень проблем ипотечного кредитования пополнился. По оценкам специалистов ипотека в нашей стране развивается, но пока еще не достигла того уровня развития, который бы позволил населению решить жилищные проблемы.

По их мнению, происходит это по ряду причин, среди которых можно выделить основные:

- низкая платежеспособность населения;
- высокий уровень инфляции;
- проблемы, вызванные нестабильной экономической ситуацией;
- высокая стоимость ипотечных кредитов;
- монополизация рынка кредитования;
- недостаточное количество социальных ипотечных программ;
- проблемы, связанные с миграционной политикой.

Недостаточный уровень дохода населения и вытекающая из этого низкая платежеспособность – это основные проблемы медленного развития ипотеки в России. По оценкам Минэкономразвития РФ, произведенным в период с марта 2014 по март 2015 года даже на самых выгодных условиях кредитования лишь 10% населения нашей страны могут позволить себе взять ипотеку. При этом в улучшении жилищных условий нуждаются свыше 60% граждан [3]. Значительно ухудшают положение «серые» зарплаты, но дело не только в этом. Сегодня банки выдают кредиты, учитывая и скрытые доходы населения, но даже на этих условиях кредитная организация выдаст ипотечную ссуду только в том случае, если размер ежемесячного платежа составит не более 40% семейного дохода заемщика. Желая получить ипотечный кредит, многие заемщики указывают завышенные доходы, не соответствующие реальности, а потом сталкиваются с невозможностью выплат по кредиту. Чтобы быть способным вносить ежемесячные выплаты по ипотеке и при этом поддерживать оптимальный уровень жизни своей семьи, семейный бюджет должен превышать средний уровень дохода семьи в 2–3 раза. Учитывая, что размер средней заработной платы в России в 2014 году составлял 30 тыс. рублей [2], то ипотечное кредитование для большинства жителей нашей страны недоступно. У данной проблемы нет иного пути решения, кроме повышения благосостояния граждан РФ.

Перейдем ко второй причине – высокому уровню инфляции. Нашему государству предстоит пройти 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:

- вкладчики из-за нестабильности экономики не хотят рисковать своими деньгами и не держат свои средства на депозитах, ставки которых ниже уровня инфляции;
- доходы потенциальных клиентов банка растут медленнее, чем уровень инфляции;
- 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 – борьба с инфляцией и повышение уровня развития экономики.

Одним из факторов, влияющих на ипотечный рынок, является нестабильная экономическая ситуация. 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. Заемщики также 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 подвергаются резким изменениям в условиях мирового кризиса и введения санкций. На сегодняшний день никто не может дать гарантий финансовой стабильности в России.

Вследствие этого, предоставление долгосрочных ипотечных займов сопряжено для банков с большими рисками, и, чтобы обезопасить себя и нивелировать

все возможные риски, кредитные организации вынуждены компенсировать возможные потери высокими процентными ставками, а выплату высоких процентов по кредиту, опять же, может себе позволить лишь малый процент граждан. Путь решения данной проблемы развития ипотечного кредитования заключается в стабилизации экономической и политической ситуации стране.

Из двух предыдущих причин недостаточного развития ипотеки в России вытекает еще одна, не менее важная – это высокие процентные ставки по ипотеке. В 2013 году средний процент по ипотеке составлял 13%, в 2014 – 15%, а в 2015 году стоимость ипотечного кредитования взлетела до 20% [1].

Снизить стоимость ипотеки финансовым учреждениям не позволяет высокая стоимость привлеченных ресурсов. Наблюдается та же ситуация, о которой мы говорили, освещая проблему инфляции.

Правительство РФ в начале 2015 года предложило временные пути решения проблемы: снижение ставки по ипотеке до 13% за счет государственного субсидирования ипотечных кредитов. Рассматривается возможность снижения ставки до 12% [3]. Однако это лишь временное решение, полностью искоренить проблему поможет существенное снижение темпов инфляции в России.

К сожалению, до сих пор рынок первичного жилья непрозрачен. В России очень мало строительных компаний, занимающихся возведением многоквартирных жилых домов. Отсутствие здоровой конкуренции между застройщиками приводит к искусенному повышению и удержанию высоких цен на жилую недвижимость. Руководители строительных компаний, желая получить большую прибыль, лишают рядовых граждан возможности приобрести жилье на первичном рынке.

В свою очередь, кредитные организации, которые предоставляют жилищные займы, также напрямую зависят в разработке ипотечных программ от цен, которые диктуются монопольными строительными компаниями. Данную проблему можно решить, только снизив цены на недвижимость в новостройках. Это автоматически произойдет, когда рынок долевого строительства перестанет быть монополизированным, а у застройщиков появится конкуренция.

Чтобы поддержать основание новых организаций, которые будут специализироваться на строительстве жилых многоквартирных зданий, необходимо создавать льготные условия для развития этого перспективного направления бизнеса. Лишь тогда ипотека на первичном рынке станет дешевле и привлекательнее для населения нашей страны.

Ипотечные кредиты, помимо решения жилищной проблемы, являются инструментом решения различных социальных задач. Правительство РФ разработало целый ряд льготных ипотечных программ для военнослужащих, молодых семей, сотрудников органов внутренних дел, молодых специалистов, ученых и учителей. Однако, как показывает практика, все эти программы требуют существенных доработок. В скором времени государство должно разработать аналогичные программы для молодых врачей и многодетных семей. В настоящее время эти социально незащищенные категории граждан вынуждены оформлять ипотеку на общих условиях.

Для населения программы льготного ипотечного кредитования, безусловно, являются значительной помощью. Банки же не заинтересованы в появлении социальных программ, так как для них такие займы не являются рентабельными. Кредитные организации предлагают льготные ипотечные кредиты только при условии, что государство компенсирует финансовые потери от льгот, предоставленных заемщику. Поэтому данным категориям граждан остается надеяться только на государственную поддержку.

Займы на приобретение или строительство жилья пользуются все большей популярностью, однако не во всех регионах. В настоящее время можно заметить существенную разницу уровня жизни в Московской и Ленинградской областях и в других регионах. В условиях свободной экономики население мигрирует из тех регионов, где они родились, в более благополучные экономические центры, тем самым увеличивая спрос на недвижимость, а, соответственно, и на ипотечное кредитование в более развитых регионах.

Как следствие, высокие цены на жилье в Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах России еще больше увеличиваются, а стоимость ипотеки

так резко отличается по регионам страны. Повышение уровня жизни в регионах, развитие всех областей и выравнивание доходов, выделение государственных субсидий на строительство и покупку недвижимости в регионах могло бы привести к расширению географии повышенного спроса на ипотечное кредитование.

Подводя итоги, можно сказать, что в России на сегодняшний момент достаточно проблем, мешающих активному развитию ипотеки. Решение проблем ипотечного кредитования – это комплексная задача, затрагивающая различные сферы экономики, политики, социального, строительного и миграционного сектора, развитие банковских продуктов и многое другое. Решить все эти проблемы оперативно не получится, для этого необходим длительный период времени.

Однако будущее жилищного кредитования в России выглядит довольно оптимистично, и, рано или поздно, экономика нашего государства обязательно достигнет того уровня, когда ипотечное кредитование в равной степени будет выгодно и банкам, и широкому кругу населения.

Список литературы

1. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. –Режим доступа: www.cbr.ru
2. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.gks.ru
3. Официальный сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) [Электронный ресурс]. –Режим доступа: www.ahml.ru
4. Гольдберг М. Российский рынок ипотеки – потенциал развития еще не исчерпан / М. Гольдберг // ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». – 2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.ahml.ru
5. Что мешает развиваться ипотеке в России? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://moezhile.ru/ipoteka/problemy.html>