

**Агафонова Елена Михайловна**

студентка специальности «АСОИ и У»

**Шевырина Елена Александровна**

преподаватель экономических дисциплин

КГАОУ СПО «Добрянский гуманитарно-технологический

техникум им. П.И. Сюзева»

г. Добрянка, Пермский край

## **АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

***Аннотация:** в статье проводится анализ ситуации на рынке ипотечного кредитования в России, рассматриваются условия ипотечного кредитования и государственные меры по регулированию рынка ипотечных кредитов.*

***Цель исследования:** анализ ситуации на рынке ипотечного кредитования в России.*

***Предмет исследования:** условия ипотечного кредитования и государственные меры по регулированию рынка ипотечных кредитов.*

***Объект исследования:** рынок ипотечного кредитования.*

***Гипотеза:** несмотря на просроченную задолженность поипотечному кредитованию крупные банки продолжают предлагать различные ипотечные программы.*

На сегодняшний день ипотека – для многих единственно возможный способ улучшения жилищных условий.

В 2008 году возникли проблемы с ликвидностью в результате кризиса на российском фондовом рынке. В 2009 году главными факторами, предопределившими экономический спад России были снижение спроса и цен на российский экспорт и сложности с внешним (ре)финансированием в результате мирового финансового кризиса.

В 2010 году происходит восстановление экономики преимущественно благодаря росту сырьевого экспорта. Факторами, препятствующими более динамичному развитию экономики, являются сохраняющаяся зависимость российской экономики от сырьевого экспорта, постепенно ослабевающий внутренний спрос. В 2012 году ситуация в российской экономике оставалась достаточно стабильной, продолжился рост производства в большинстве основных видов экономической деятельности, снижался уровень безработицы. В отчетном году основным фактором экономического роста оставался высокий внутренний спрос, однако темпы его увеличения были ниже, чем в предыдущем году. Рост реальной зарплаты и объемов кредитования физических лиц способствовал увеличению реальных потребительских расходов населения. В 2012 году этот показатель вырос на 5,9%.

На данный период ситуация значительно улучшилась, в связи с полным восстановлением первичного рынка ипотечного жилищного кредитования.

Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.01.2014 составила 1,49%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет более 96% [2]. Тем не менее, следует отметить, что в случае резкого ухудшения экономической ситуации доля просроченных платежей может вырасти.

В целом развитие рынка ипотечного кредитования в 2013 году свидетельствуют о динамичном развитии рынка ипотеки в России. Так в 2013 году было выдано 824 792 ипотечных кредита на общую сумму 1 354 млрд. рублей, что в 1,2 раза превышает уровень 2012 года в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении. Наибольшее количество ипотечных кредитов за 9 месяцев 2013 года было выдано в Москве, Московской области, Тюменской области, Республике Татарстан и Челябинской области.

Одной из самых важных причин роста ипотечного рынка в 2013 году является наблюдающаяся со второго квартала 2013 года тенденция снижения ставок по ипотечным кредитам. В 2013 года разброс ставок по регионам уменьшился (коэффициент вариации снизился до 2,4% по сравнению с 3,4% по итогам 9 месяцев 2012 года). По итогам 2013 года самая высокая ставка по ипотечным кредитам в рублях зафиксирована в республике Хакасия – 13,2%, а самая низкая – в Курганской области – 11,6%. Средние по России ставки 12,4 – 12,8% зафиксированы в 56 российских регионах, в том числе в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирской, Ленинградской и Московской областях, Ставропольском крае [4].

Та как ипотечный кредит берется под залог жилья, то может возникнуть проблема вселения должников. Государство разрабатывает меры спасения тех, кто не может рассчитаться с банком из-за потери работы или резкого роста курса основных валют.

Депутаты Госдумы придумали законопроект, направленный на помощь тем, кто не в состоянии выплатить ипотеку. В случае если человек не может рассчитаться с банком по независящим от него обстоятельствам, государство выкупит у него квартиру, но жилец останется в ней на условиях социального найма [3].

Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию (АИЖК) также отреагировало на проблемы с ипотекой: с 1 января 2009 года вступила в силу программа рассрочки ипотеки для россиян, лишившихся работы или части дохода.

А для того, чтобы улучшить ситуацию для получения кредитов отдельным категориям граждан АИЖК развивает специальные кредитные программы. Так, на 01.07.2013 АИЖК рефинансировало 28,9 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека», а также 10,2 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала. Кроме того, в июле 2013 года Агентство внесло существенные изменения в условия кредитования по продукту «Молодые учителя». Теперь ипотечные кредиты по ставке 8,5% на весь срок кредитования могут получить все учителя государственных общеобразовательных учреждений до 35 лет, отработавшие в школе не менее 3 лет.

Рынок ипотеки в России по-прежнему развивается, кредитные учреждения продолжают предлагать различные кредитные продукты.

Со стороны заемщиков потребность в получении кредита не снижается, зафиксирован существенный интерес потребителей к банковским услугам.

Кризис внес серьезные корректировки в ипотечные программы всех без исключения банков. Часть банков, оставшиеся на рынке ипотечного кредитования, перестали предоставлять кредиты в иностранной валюте.

Также важно отметить, что в условиях, когда потребительский спрос во многом основан на кредитовании, формируются существенные кредитные риски в случае ухудшения макроэкономических условий (падение реальных доходов и рост безработицы), связанные с прекращением возможности населения обслуживать взятые ранее кредиты. Так как ипотечный кредит берется под залог жилья, то может возникнуть угроза массового выселения должников. Из всего этого можно сделать вывод, что в настоящее время нет благоприятных условий для активного, по сравнению с 2012 годом, развития ипотечного кредитования как со стороны спроса, так и предложения.

#### **Список литературы**

1. Банк DeitaCredit провел пресс-конференцию по итогам развития рынка ипотеки в 2011 году и прогнозам на 2014-й. Ипотека и кредит. Журнал важных решений. // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.ipocred.ru>.
2. Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://rusipoteka.ru>.
3. Евгений Арсوخин «Не можешь выплатить ипотеку – продай квартиру государству» / 8 часов Онлан-журнал о здоровом отношении к работе // [Электронный ресурс] / Режим

- доступа: <http://www.8hours.ru/>.
4. Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК
  5. Итоги 2013 года// [Электронный ресурс]/Режим доступа: [http://www.olannog.ru/content/220/report\\_01.2014.pdf](http://www.olannog.ru/content/220/report_01.2014.pdf).
  6. Рынок жилья и ипотечного кредитования: предварительные итоги 2013 года. Ипотека и кредит. Журнал важных решений. // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.ipocred.ru>.