

## Основные проблемы развития ипотечного кредитования в России

*Бурмистрова Ольга Анатольевна  
Кандидат экономических наук, доцент,  
Пензенский филиал ФГОБУ ВО «Финансовый университет при  
Правительстве Российской Федерации»  
Демидова Екатерина Владимировна,  
Новикова Елена Сергеевна, студентка,  
Немова Ирина Александровна, студентка,  
Пензенский филиал ФГОБУ ВО «Финансовый университет при  
Правительстве Российской Федерации»  
e-mail: Demidovae.v@ya.ru  
Россия, Пенза*

**Аннотация:** В данной статье рассмотрим основные проблемы ипотеки в России. Проанализируем динамику ипотечного кредитования по округам, объем и ставку ипотечного кредитования в России .

**Ключевые слова:** ипотечный кредит, инфляция, платежеспособность, миграционная составляющая.

Ипотечный кредит предусматривает длительный период взаимоотношений заемщика и кредитора (банка). Одним из главных условий надлежащего исполнения оформленных обязательств является внешняя и внутренняя экономическая стабильность, чего на практике добиться крайне сложно.

В виду отсутствия такой стабильности и, напротив, в условиях периодических взлетов и падений на фоне кризисов, рассматриваемый рынок кредитования, к сожалению, имеет целый ряд проблем. Рассмотрим их подробнее [1].

Несмотря на то, что власти делают постоянные заявления о снижении темпов инфляции в стране, уровень ее по-прежнему достаточно высок и имеет свойство к колебанию (рисунок 1). Инфляционные процессы прямым образом негативно влияют на развитие системы ипотечного кредитования, так как подразумевают обесценивание денег. В результате, стоимость привлечения средств для банков не снижается.

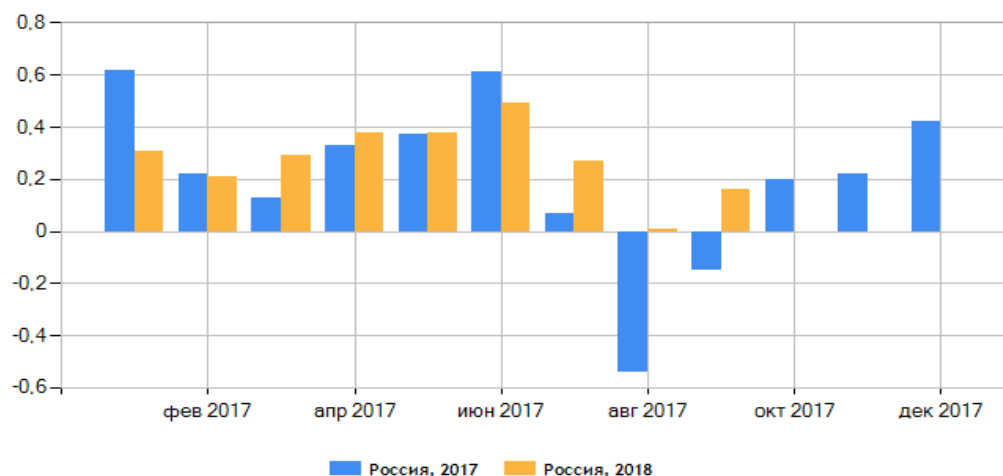


Рисунок 1. Уровень инфляции в России

Одним из ключевых ограничений в развитии российского ипотечного рынка является низкая платежеспособность основной доли населения, которая делает жилищный займ и приобретение собственного жилья практически недоступным.

Средняя заработная плата по данным Росстата в Москве на начало 2018 г. составляет 80 тысяч рублей. По регионам эти цифры варьируются, но усредненное значение составляет около 34 тысяч рублей. Для человека с таким доходом кредитное бремя будет довольно тяжелым [7].

Так как получение ипотечного кредита невозможно сегодня без оплаты первоначального взноса, то накопить 15-20% от стоимости приобретаемой квартиры для рядового жителя нашего государства крайне сложно. Некоторые клиенты для этой цели специально оформляют дополнительный потребительский кредит, продают иное имущество, занимают деньги в долг, то есть наряду с высокими процентными ставками не последнюю роль играет невозможность накопить первоначальный взнос.

Статистика приводит удручающие цифры: не более 10% российских граждан имеют в собственности жилье, превышающее 18 кв. м. на одного человека. И, это при том, что жилой фонд имеет свойство устаревать, ветшать и требовать капитального ремонта.

В России сейчас наблюдается острая нехватка жилья – лишь 1% имеют собственные средства для покупки собственной жилплощади и около 20 миллионов человек испытывают крайнюю необходимость в решении жилищного вопроса.

Даже действующие госпрограммы поддержки социально-незащищенного населения в вопросах улучшения жилищных условиях не спасают ситуацию (рисунок 2). Многие люди продолжают снимать жилье или проживать в непригодных квартирах и домах. Обычная ипотека по-прежнему остается для них недоступной.



**Рисунок 2. Ипотечное кредитование в России на 01.10.2018**

Вопрос миграции внутри страны сегодня стоит также достаточно остро. Население, переселяющееся из неблагополучных и отдаленных районов страны в крупные экономические центры, способствует повышению спроса на недвижимость в них и, соответственно, росту цен.

Поэтому итоговая стоимость ипотечных займов, связанная с миграционной политикой, может иметь существенную разницу в различных субъектах РФ. К примеру, ипотека в Москве и Пензенской области несравнимы по размеру заемных средств и итоговой переплате (рис.3).



**Рисунок 3. Динамика ипотечного кредитования по округам**

На сегодняшний день около 20 миллионов людей (более 13% от общей численности населения РФ) живет за чертой бедности и имеет доход, ниже прожиточного минимума. Естественно любая ипотека для них недоступна. И даже снижение ставок до 6% в год не решит существенно проблему.

При среднем уровне ежемесячного дохода в 40 тысяч рублей на одного человека ипотека для большинства российских граждан (около 38% от общей численности) даже с пониженными процентами будет сопровождаться тяжелой нагрузкой на семейный бюджет.

В настоящее время Правительство РФ предусмотрены различные программы согласно которым у граждан РФ появилась возможность получить кредит по льготным условиям.

Правительство РФ рассматривает возможности различного субсидирования. В частности рядом постановлений установлены следующие условия возможности участия граждан в данных программах. Ипотечный кредит выдается под 6% годовых при рождении второго или последующего ребёнка, участие в программе субсидирования со снижением ставки до 6% годовых с возможностью повторного рефинансирования кредитов, субсидирование сохраняется на весь срок кредитования.

На наш взгляд, участие в подобной программе позволит снизить напряженность как у людей из-за нехватки жилья, так и у организаций строительной отрасли в снижении спроса на жилье.

### **Список литературы**

1. Балабанов И.Т. и др. Деньги и финансовые институты: Учебное пособие - СПб.; М.: Харьков, Минск, Питер. 2015 - 224с.
2. Банки и банковские операции: Учебник для вузов / Жуков Е.Ф., Максимова Л.М., Маркова О.М., и др. - М.; Банки и биржи: ЮНИТИ, 2017. - 471с.
3. Боровиков В.И. Денежное обращение, кредит и финансы: Учебное пособие для студентов экон. спец. вузов. - Воронеж: изд - во ун - та, 2016. - 192с.
4. Деньги, кредит, банки: Учебник / Лаврушина О.И., Ямпольский М.М., Савинский Ю.П., и др. - СПб., 2018. - 207с.
5. Ипотечно - инвестиционный анализ: Учебное пособие / Есипов В.Е., Попов А.В., Маховикова Т.А., и др. - СПб., 2018. - 207с.
6. Деньги, кредит, банки: Учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям / Жуков Е.Ф., Максимова Л.М., Печникова А.В. и др. - М.: ЮНИТИ, 2018. - 622с.
7. Семенюта О.Г. Деньги, кредит, банки в РФ: Учебное пособие. - М.: Контур, 2018. - 304с.
8. Федотова М.Ю. Управление кредитным риском в коммерческом банке и пути его снижения/О.А. Бурмистрова, М.Ю. Федотова.- Современные проблемы науки и образования. 2014. №2. С.482.
9. <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>

Контактный телефон +79379188626