

РЫНОК ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ – ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ

Березина Юлиана Александровна

студент 3 курса

Северный (Арктический) Федеральный университет имени М.В. Ломоносова, г. Архангельск

Аннотация. В статье рассмотрены перспективные направления развития рынка ипотечного кредитования, выделены текущие проблемы, предложены эффективные пути их решения.

Ключевые слова: ипотека, рынок, жилье, программа, развитие, кредитование.

В указе президента России О национальных целях и стратегических задачах развития на период до 2024 г.» ключевая позиция отведена проблемам обеспечения жителей России жильем и развитию ипотечного кредитования. Среди задач, полученных Президентом членам Правительства:

1. Постепенно снижать процентную ставку по ипотечным кредитам ниже 8%. Это может способствовать приобретению доступного жилья для семей со средним уровнем доходов.
2. Выйти на новый уровень, согласно которому не менее 5 000 000 жителей России смогут решить проблемы с жильем.
3. Сократить объем жилого фонда, непригодного для проживания.
4. Расширить объем жилищного строительства – 120 000 000 квадратных метров в год.

Эффективность реализации государственных программ по ипотеке зависят от большого числа факторов – это о улучшение общей экономической ситуации в России, а также ускоренное развитие технологической сферы, наличие разнообразных программ для финансовой поддержки многодетных семей и иных категорий граждан.

В числе конкретных мер, предпринятых по обеспечению жильем граждан России:

1. Увеличение качества домов, находящихся на стадии постройки.
2. Модернизация строительной отрасли.
3. Совершение законодательной базы, регулирующей деятельность застройщиков.
4. Государственная поддержка семей при помощи государственных ипотечных программ.
5. Совершенствование механизмов финансирования строительства жилья путём развития рынка ипотечных ЦБ, снижения рисков для граждан РФ, приобретающих доленое жилье, что в конечном итоге будет способствовать понижению цен на жилье.

Сегодня свыше 13% жителей России живет за чертой бедности. 20 000 000 имеют доход,

который составляет менее величины установленного прожиточного минимума, что делает ипотеку недоступной для данных слоев населения. Даже существенное снижение ставок до 6% годовых не сможет способствовать решению данной проблемы.

Средний уровень ежемесячного дохода составляет 40 000 руб., поэтому даже в случае понижения процентных ставок ипотечное кредитование будет являться тяжелой нагрузкой, влияющей на бюджет семьи.

Среди ключевых проблем ипотечного кредитования в России на сегодняшний день - низкие доходы населения, страны, высокая инфляция, достаточно монополизированный рынок строительства, миграционные процессы, недостаточная поддержка ипотеки государством. Решить данную проблему возможно исключительно в результате непрерывного развития экономических процессов в стране во всех сферах, в том числе в банковском, политическом секторе.

Ипотека будет выступать в качестве ключевого банковского продукта - банки будут не только привлекать новых клиентов, но и предлагать им широкий спектр услуг.

Предполагается, что в течение ближайших 7 лет ипотечное кредитование станет доступным половине населения России. Срок выдачи кредитов возрастет на срок до 30 лет, а первоначальный взнос будет составлять не менее 20-30% от стоимости приобретаемого жилья.

Процентная ставка по ипотеке будет определяться как сумма стоимости привлечения средств и маржи банка. Будет наблюдаться снижение ставки не только за счет сокращения маржи, но и за счёт сокращения стоимости привлеченных финансовых ресурсов

Размер расходов, направляемых на погашение задолженности по ипотечному кредиту при приобретении стандартного жилья, не будет превышать 30–40% от уровня ежемесячных доходов домохозяйства

Достижение необходимого уровня доступности обеспечивается не только снижением ставок по ипотеке, но и опережающей динамикой роста доходов населения по сравнению с ценами на жилье. Внедрение электронного документооборота на ипотечном рынке позволит снизить ставки по ипотеке за счет снижения затрат на выдачу и рефинансирование, сократить временные издержки участников, ускорить оборачиваемость средств, направляемых на ипотечное кредитование. В реализации данного формата взаимодействия участников ипотечного рынка одну из главных ролей сыграют общедоступные технологические сервисы. Внедрение таких технологий позволит сократить издержки кредиторов и расходы заемщиков на оформление ипотечного жилищного кредита, сроки рассмотрения заявок, оформления и регистрации ипотеки и сделать процесс более прозрачным для всех участников.

В результате реализации указанных мер к 2025 году:

- ипотека станет доступна для более чем 50% семей (около 37% в 2016 году);

- задолженность по ипотеке к ВВП увеличится с 5% до уровня стран Восточной Европы – 15–20%;
- выдача ипотеки вырастет в 5,5 раза, с 1,5 трл руб. до более чем 8 трлн руб.;
- ипотечные ценные бумаги «Фабрики ИЦБ» будут присутствовать в инвестиционных декларациях и портфелях крупнейших институциональных инвесторов и войдут в топ-10 самых ликвидных инструментов на Московской бирже;
- 10–15% выдачи ипотечных кредитов будет фондироваться за счет секьюритизации, в том числе через «Фабрику ИЦБ»;
- более 60% ипотечных сделок в крупнейших банках станет осуществляться полностью в электронном формате;
- будут разработаны и приняты рынком стандарты по сервису предоставления ипотечных кредитов, по депозитарному обслуживанию операций с ИЦБ и закладными;
- будет обеспечена полнота раскрытия информации по выдаваемым кредитам в соответствии с практиками ОЭСР.

Список литературы:

1. Кудрявцев В.А, Кудрявцева Е.В. Основы организации ипотечного кредитования – М.: Высшая школа, 1998. – 64 с.
2. Рябченко Л.И. Ипотечное кредитование – М.: Финансовая академия при правительстве РФ, 2001г. – 119 с.