



**Что мешает
развиваться
ипотеке в
России???**



Несмотря на то, что в 2014 году ипотечный рынок по известным причинам пошел на спад, в 2015 году, благодаря грамотной государственной политике, предложившей пути решения проблемы, ипотечное кредитование в России продолжило свое развитие. Согласно данным статистики за 2014 год сегодня лишь 10% россиян владеют собственным жильем, и только 1% граждан может позволить себе приобрести жилую недвижимость самостоятельно без привлечения заемных средств.



Основные проблемы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации

Высокая стоимость ссуд при низкой платёжеспособности населения

Недостаток долгосрочных финансовых ресурсов

Возросший уровень кредитных рисков

Недостаточная эффективность информационной системы

Ухудшение ситуации на рынке вторичного жилья

Малый охват категорий заёмщиков социально ориентированных программ

Неразвитость ипотечного рынка ценных бумаг



Нестабильная экономическая ситуация

По сути, ипотека — это долгосрочный кредит, измеряющейся 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. Да и заемщики 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 то падают, то повышаются, подвергаясь резким изменениям в условиях мирового кризиса и введения или снятия санкций. Поэтому на сегодняшний день никто не может дать гарантий о финансовой стабильности в России.

Путь решения данной проблемы развития ипотечного кредитования заключается в стабильности экономической и политической ситуации стране.



Высокий уровень инфляции

Несмотря на то, что в последние годы уровень инфляции в России значительно снизился, на фоне стабильной экономики других развитых стран, он все еще остается на достаточно высоком уровне, и лишает желать лучшего. Нашему государству предстоит 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:

С одной стороны, вкладчики из-за нестабильности экономики не хотят рисковать своими деньгами, и не держат свои средства на депозитах, ставки которых ниже инфляции

С другой стороны, доходы потенциальных клиентов банка растут медленнее, чем уровень инфляции

С третьей стороны, 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 — бороться с инфляцией и повышать уровень экономики.



Высокая стоимость ипотечных кредитов

Из двух предыдущих причин недостаточного развития ипотеки в России, вытекает еще одна, не менее важная, проблема жилищного кредитования в нашей стране — 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%. Переплата по ипотеке при таких показателях будет очень большой и может достигать до 200%, если заемщик оформит ссуду на 25–30 лет.





Средняя стоимость ипотеки в России



* Данные Центрального банка РФ



Низкая платежеспособность населения

Недостаточный уровень дохода населения, и вытекающая из этого, низкая платежеспособность — это основные проблемы медленного развития ипотеки в РФ. По оценкам Минэкономразвития РФ, произведенным в период с марта 2014 по март 2015 гг. 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. Значительно ухудшают положение «серые» зарплаты, но дело не только в этом. Сегодня банки выдают кредиты, учитывая и скрытые доходы населения. И 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 850 \$, а в большинстве регионов этот показатель намного меньше, то ипотечное кредитование для большинства жителей нашей страны недоступно. У данной проблемы нет иного пути решения, кроме как повышение благосостояния граждан РФ.



Проблемы, связанные с миграционной политикой

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 все больше населения 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.

А значит, высокие цены жилье в Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах России еще больше увеличиваются. Поэтому 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.



Недостаточное количество социальных ипотечных программ

Ипотечные кредиты, помимо решения жилищной проблемы, являются инструментом решения различных социальных задач. Правительство РФ разработало целый ряд льготных ипотечных программ для военнослужащих, молодых семей, работников полиции и МВД, 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. Пока что эти социально незащищенные категории граждан вынуждены оформлять ипотеку на общих условиях.

Для населения программы льготного ипотечного кредитования, безусловно, являются существенной помощью. А вот банки вовсе не заинтересованы в появлении социальных программ, так как такие займы не являются для них 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.



Подводя итоги, можно сказать, что в России все еще много проблем, мешающих активному развитию ипотеки. А 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 необходимо длительное время.

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



