Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: https://stuservis.ru/glava-diploma/380855

Тип работы: Глава диплома

Предмет: Экономика

-

3.ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНЫХ ПРОБЛЕМ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

3.1ОСОБЕННОСТИ СОВРЕМЕННЫХ ПРОБЛЕМ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ

Развитие рынка ипотечного кредитования жилья является важной задачей для проведения экономических реформ и создания стабильного рынка с соответствующей структурой и составляющими. Этот процесс позволяет решить экономические проблемы, связанные с эффективным использованием финансовых ресурсов и социальные задачи, направленные на удовлетворение потребностей различных слоев населения.

В настоящее время вопрос о доступности жилья в России остается актуальным. Приобретение собственного жилья недоступно для большинства граждан из-за невысокого уровня средней заработной платы в стране. В этой ситуации ипотечное кредитование становится одним из единственных вариантов решения жилищной проблемы. Поэтому важно не только государству, но и его гражданам иметь прогноз развития этой банковской сферы.

Ипотечный кредит представляет собой долгосрочную специализированную заемную ссуду, целью которой является приобретение недвижимого имущества, которое остается переходить в собственность банка до полного погашения кредита заемщиком. Банки, предоставляющие такие длительные проекты, требуют достаточные гарантии в плане экономической стабильности. Однако, российская экономика является зависимой от различных факторов, в том числе от колебаний в ценах на экспортируемые энергетические ресурсы и от политических и социальных факторов. Из-за этого обеспечение постоянной стабильности экономики страны является невозможным. Вследствие чего, предоставление долгосрочных кредитов сопряжено с большими рисками, что заставляет кредитные организации закладывать дополнительную инфляционную премию в уровни процентных ставок, снижая свои собственные риски и увеличивая стоимость кредита для потребителя. В условиях экономической нестабильности, роста инфляции и процентных ставок по кредитам, а также при низких реальных доходах населения, потребитель становится неспособным регулярно выплачивать свои займы, в том числе ипотечные.

После анализа рынка ипотечного жилищного кредитования выявлены некоторые основные проблемы, которые следует отметить:

1) Экономическая ситуация в стране является нестабильной, что оказывает негативное влияние на развитие данного рынка.

2) Население испытывает недостаточную платежеспособность, что становится преградой для многих желающих получить ипотечный кредит на приобретение жилья.

3) Высокий уровень реальной инфляции также оказывает отрицательное воздействие на рынок ипотечного жилищного кредитования, увеличивая стоимость и условия кредитования для потенциальных заёмщиков.

За два десятилетия развития ипотечного кредитования в России его рынок значительно вырос, однако он не избежал кризисов. В начале 2022 года сфера жилищного ипотечного кредитования (ИЖК) столкнулась с некоторыми трудностями по сравнению с аналогичным периодом 2021 года - количество предоставленных ипотечных кредитов в марте 2022 года сократилось на 8,6%. Тем не менее, объем предоставленных кредитов в этой сфере увеличился на 4,0%. Для более наглядного представления, рисунок 1 демонстрирует информацию об объемах ипотечного кредитования в России и о средних ставках.

Рисунок 1. Динамика ипотечных кредитов в рублях на территории Российской Федерации, млн. руб., и средневзвешенные ставки по ним, %, 2009-2022 гг.

Из диаграммы можно увидеть, что объем предоставленных кредитов в период с 2014 по 2015 год снизился.

Это произошло из-за кризиса, который повлиял на рост ипотечного кредитования и доступность жилья в России. В ответ на это правительство предприняло ряд мер по государственной поддержке, включая запуск программ и выделение средств для снижения процентных ставок. Эти меры помогли сохранить спрос на ипотечное кредитование, который, однако, снизился к 2018 году из-за повышения процентных ставок. Для стимулирования спроса правительство приняло новые меры, в том числе запустило новые программы, которые снизили процентную ставку почти на 3 процентных пункта и значительно увеличили объем кредитования. Эти программы с небольшими изменениями продолжались с 2020 года из-за экономической нестабильности в мире, что помогало удерживать рост ипотечного кредитования. В целом, основываясь на имеющихся данных, можно сделать вывод о сильной зависимости ипотечного кредитования от экономической ситуации и государственного регулирования.

Ипотечное кредитование является важной составляющей экономики Российской Федерации, поскольку оно способствует перенаправлению денежных ресурсов в реальный сектор. За период с 2009 по 2022 годы в стране было выдано значительное количество ипотечных кредитов, суммарный объем которых измеряется в миллионах рублей. Средневзвешенная ставка по этим кредитам играет также важную роль, обеспечивая связь между банками, финансовыми институтами и строительными организациями.

Доступность ипотечного кредита в последние годы связана с несколькими факторами, в отношении которых произошли некоторые положительные улучшения. Главные — это размер первоначального взноса, требования к способу подтверждения размера дохода клиента и к определению надежности заемщика. Лояльным нововведением для российских банков так же является переход к «справке о доходах по форме банка».

С 2005 года начала действовать программа «Военная ипотека» для отдельных категорий военнослужащих, которая регламентируется ФЗ №117-ФЗ от 20.08.2004 года, где указано, что максимальный размер кредита зависит от возраста и выслуги лет военнослужащего. Получается, что выплаты производятся из федерального бюджета.

Вдобавок к вышесказанному в конце 2017 года глава государства Владимир Путин дал указания принять ряд мер в отношении детей. Одно из поручений затрагивало ипотечные кредиты и Правительству поставили задачу принять необходимые нормативные акты в части получения ипотеки под 6% семьям с 2-мя или же 3-мя детьми.

Так же одной из социальных государственных программ «Молодой семье - доступное жилье», был поставлен вопрос оказания поддержки молодым семьям за счет средств федерального бюджета - 35% от средней цены недвижимости для семей без детей и жилой площадью не более 42 м2, с детьми — 40% , неполной семье с ребенком выдавали 40% от цены квартиры; многодетной семье - до 100%. В некоторой степени на доступность ипотечного кредита оказал влияние отказ от комиссии за выдачу заемных средств, которая составляла значительную статью затрат заемщика - 1-2% от суммы кредита. Сегодня практически все банки отменили эту комиссию.

Ещё одним, но более косвенным моментом развития ипотечного кредитования, стал возврат банков к срокам кредитования в 20-25 лет, которые в кризисные времена были существенно уменьшены. Сейчас же за счет этого фактора можно максимально уменьшить ежемесячный платеж при увеличении срока кредита.

Конкуренция на ипотечном рынке заставляет банки развиваться и взаимодействовать с застройщиками, кредитными брокерами и риэлторами. Поэтому стало легче оформить кредит, а также появилась вероятность выгадать на ипотечной сделке в качестве покупателя у партнеров банка и получить скидку как заемщик, или как покупатель жилья.

Важнейшим признаком того, что ипотечное кредитование в РФ идет вверх, является снижение ставок (рис. 2)

Рисунок 2 - Анализ процентных ставок с января 2021 г. по январь 2023 г.

Средний размер ставки по кредиту на покупку квартиры на этапе застройки приблизительно на 2% ниже, чем на готовую недвижимость. На практике видно, что займы на загородную недвижимость обходятся дороже, чем на квартиры в многоэтажках. На данный момент разница в ставках меньше, чем в 2022 г., и составляет 1-2%. В среднем ставки варьируют от 6% до 9% в зависимости от начального взноса.

В настоящее время всё чаще банки предлагают плавающие и комбинированные процентные ставки по жилищным кредитам. Для заемщика и кредитора как при благоприятной экономической обстановке, так и при неблагоприятной обстановке — это выгодно и подстраховывает банк от вероятных убытков по причине резкого подъема цены фондирования, важного для его деятельности.

Сейчас кредитные организации более тщательно относятся к такому показателю, как надежность заемщика - проверяют кредитную историю клиента, количество иждивенцев, которое влияет на расчет соотношения между доходами и затратами клиента по погашению займа.
Значительного понижения уровня ставок по ипотечному кредитованию в 2024 году не будет, считает основная масса профессионалов, т.к. способности и возможности банков и так уже на пределе.
Аналитики более позитивно смотрят на фактор снижения первоначального взноса. Рост стоимости на недвижимость понижает риск вероятных убытков кредитора в случае банкротства или снижения платежеспособности клиента при невысоком или же нулевом первоначальном взносе. В следствие этого при позитивном развитии жилищного рынка, банки имеют все шансы смягчить собственные запросы в части минимизации размера первоначального взноса.
На становление ипотечного кредитования в России в 2024 году, по мнению автора, будут оказывать воздействие множество моментов, являющихся препятствием к прогрессированию и развитию данной сферы. Перечислим основные:
1. Уровень инфляции, который стабильно рос до нынешнего года, как видно на рисунке 3.

-

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: https://stuservis.ru/glava-diploma/380855