

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

#### 3.1. ОСОБЕННОСТИ 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 заемщиков.
- 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 м<sup>2</sup>, 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>*