ХГАЭП ХГАЭП ХГАЭП ХГАЭП ХГАЭП Банки и кредиты ХГАЭП ХГАЭП ХГАЭП ХГАЭП ХГАЭП

***УДК 336.77***

***Е.А. Павлова,***

***магистрант Хабаровской государственной академии экономики и права***

О РАЗВИТИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РОССИИ

*This article presents the state of the Russian mortgage market, its problems and possible directions of its quality growth.*

***Keywords:*** *mortgage housing crediting, mortgage loan, mortgage market, securitization, refinance.*

Одной из основных задач, стоящих перед государством в настоящее время, является обеспечение граждан Российской Федерации достойными условиями проживания, так как более 70 % населения нуждается в улучшении жилищных условий. Ипотечное кредитование становится одним из основных инструментов государства для решения жилищных проблем граждан.

Несмотря на свою важность и актуальность, ипотечное кредитование в России до сих пор не получило должного уровня развития. Из-за недоступности и дороговизны отношение ипотечного портфеля к ВВП не превышает 3 %, в то время как в целом по Евросоюзу этот показатель находится на уровне 52 %, а в США – более 76 %.

В настоящий момент рынок ипотечного кредитования в России находится на этапе относительной стабилизации, полностью восстановившись после финансового кризиса 2008 – 2009 гг., его показатели в настоящий момент даже выше докризисных значений. По предварительным оценкам за 2013 г. для покупки квартир население воспользовалось ипотекой на сумму 1,3 трлн рублей. По прогнозам экспертов, в 2014 г. россияне воспользуются ипотекой на сумму 1,4 – 1,6 трлн рублей. Одной из важнейших проблем в развитии ипотечного кредитования сегодня является то, что в банковской системе почти отсутствуют долгосрочные ресурсы, а ипотечное кредитование предполагает выдачу кредитов на достаточно длительный срок. Для стабильной реализации ипотечного кредитования необходимо привлечение долгосрочных ресурсов или доступность механизмов рефинансирования. Основными инструментами рефинансирования ипотечных кредитов кредитными организациями являются выпуск ипотечных ценных бумаг и секьюритизация. Для рефинансирования через ипотечные ценные бумаги было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), и в 2003 г. был принят Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах». 13 декабря 2013 г. Государственная Дума приняла в третьем чтении правительственный закон о регулировании секьюритизации финансовых активов. Для российских банков секьюритизация банковских активов достаточно новый и привлекательный источник долгосрочного финансирования.

Не менее значимой проблемой, препятствующей развитию ипотечного кредитования, является низкий уровень доходов и низкий платёжеспособный спрос населения на ипотечные кредиты. Доходы населения недостаточны и крайне неравномерно распределены. Помимо этого, уровень жизни в крупных городах существенно отличается от уровня жизни в регионах. Многие уезжают из отдалённых регионов РФ в Москву, Санкт-Петербург и другие крупные мегаполисы страны, увеличивая тем самым спрос на недвижимость, поэтому стоимость ипотеки и ипотечных предложений так резко отличается по регионам страны. К снижению стоимости жилья могло бы привести выравнивание доходов населения, что положительно сказалось бы на расширении ипотечного кредитования. К тому же следует отметить, что уровень цен на жильё на данный момент не позволяет большинству граждан вступить в кредитные отношения с банком. Единственным доступным вариантом, способным повлиять на снижение цен на недвижимость, является наращивание объёмов жилищного строительства. Развитие ипотечного рынка тоже сдерживается высокими процентными ставками по кредитам. Связано это с высоким уровнем инфляции, значительной величиной просроченной задолженности, неотработанным механизмом рефинансирования ипотечных займов.

Поднявшись за первый квартал 2013 г. до 12,9 %, средневзвешенные месячные ставки начали постепенно снижаться со второго квартала.

К концу сентября 2013 г. средневзвешенные месячные ставки по ипотеке составили 12,4 %. Сокращение процентных ставок по ипотечным кредитам является важной задачей, которая требует времени. Облегчение процедуры по переуступке прав требования по закладным, рост объёма рефинансирования Центробанком ипотечных кредитов, снижение коэффициентов риска при расчёте достаточности капитала банков – всё это будет способствовать снижению процентной ставки. Сегодня ипотечный рынок в России монополизирован: лидерство по-прежнему сохраняется за государственными банками (Сбербанк, ВТБ24, Газпромбанк, Связь-Банк и Банк Москвы). Доля крупнейших государственных финансовых институтов с учётом рефинансированных ссуд АИЖК превысила 74 % рынка. Менее крупным участникам рынка приходится конкурировать с государственными банками, которые имеют более дешёвое фондирование, и занимают привилегированное положение. Необходимо привлечь на рынок деньги от зарубежных и российских инвесторов и от пенсионных фондов.

Кроме того, возможность строить новые жилые дома имеет только узкий круг строительных компаний. При отсутствии конкуренции строительные компании продолжают удерживать стоимость построенных квадратных метров жилья на высоком уровне. Решить эту проблему можно только при снижении цен на жильё на первичном рынке. Для этого нужно, чтобы строительный рынок стремительно развивался, образовывались все новые компании и корпорации. Государству необходимо создавать льготные условия для развития этого бизнеса, тогда и ипотечное кредитование станет общедоступным продуктом на рынке недвижимости. Следует отметить такую важную тенденцию ипотечного рынка в 2013 г., как оживление ипотечного кредитования на рынке новостроек. Так, например, доля кредитов на покупку новостроек в общих ипотечных продажах ВТБ24 составляла в середине года около 35 %, а у некоторых банков она превышает 50 %. Заёмщики более уверенно стали приобретать квартиры в новостройках в связи с тем, что закон о защите прав дольщиков, в рамках которого с каждым годом работает всё больше застройщиков жилья, постоянно активно дорабатывается.

Всё актуальнее становится вопрос о росте рисков на ипотечном рынке: банки смягчают требования к заёмщикам и снижают размер первоначального взноса. С учётом увеличивающейся доли ипотечных кредитов на первичном рынке жилья к кредитным рискам добавляются риски строительной отрасли, которые по-прежнему сохраняются на высоком уровне. Снизить их влияние позволит страхование ответственности застройщиков и расширение программ рефинансирования со стороны Внешэкономбанка и АИЖК. Ключевая задача банков и государства – обеспечить дальнейший рост ипотеки на первичном рынке без ухудшения качества кредитного портфеля.

Подводя итог, можно отметить, что проблемы в ипотечном кредитовании на сегодняшний день в РФ существуют, и они должны активно решаться. Для качественного развития ипотечного кредитования в РФ требуются изменения как в правовом регулировании данной сферы, так и в экономическом плане. Обязательным условием при этом должно являться увеличение темпов строительства жилья.

Литература

1. Коростелёва, Т. С. Сравнительный анализ систем ипотечного жилищного кредитования России, Европы и США / Т. С. Коростелёва // Финансы и кредит. 2013. № 16. С. 46 – 56.

2. Коробчанская, Е. А. Формирование системы лимитов как основа создания оптимального по объёму и структуре портфеля ипотечных кредитов / Е. А. Коробчанская // Финансы и кредит. 2013. № 11. С. 74 – 80.

3. Русская ипотека // www.russianipoteka.ru/newsipoteka/chto-zhdet-ipoteku-v-2014-godu.html (дата обращения: 20.01.2013).

4. bankir.ru/novosti/s/gosduma-prinyala-zakon-o-sekyuritizatsii-finansovykh-aktivov-10062800 (дата обращения: 20.01.2013).

5. www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am\_1-2013.pdf (дата обращения: 20.01.2013).

6. www.russianipoteka.ru/newsipoteka/ipotechnaja-stavka-snizitsja-cherez-3-5-let.html (дата обращения: 20.01.2013).

7. Рейтинговое агентство «Эксперт РА» // raexpert.ru/researches/banks/ipoteka\_1h2013/part3 (дата обращения: 20.01.2013).

8. Информационно-статистическая система АИЖК (Агентство по ипотечному жилищному кредитованию) // www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/quarterly/report3q2013.pdf (дата обращения: 20.01.2013).