

*Попова А.Д., Ромадина М.Д. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2019. – №4 (апрель). – АРТ 378-эл. – 0,2 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>*

**РУБРИКА: ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ**

**УДК 336.7**

**Попова Анастасия Дмитриевна**  
**Ромадина Мария Дмитриевна**  
студентки 3 курса, факультета  
экономики

*Научный руководитель:* Филимонцева Е.М., к.э.н., доцент  
ЮРИУ РАНХиГС при президенте РФ  
г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация  
e-mail: [tulenshka@yandex.ru](mailto:tulenshka@yandex.ru)

**ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

*Аннотация:* В статье рассмотрены основные моменты развития ипотечного кредитования в России и перспективы его развития

*Ключевые слова:* ипотечное кредитование, обновление жилищного фонда, льготы населению.

**Popova Anastasia Dmitrievna**  
**Romadina Maria Dmitrievna**  
3rd year student, faculty of economics  
*Supervisor:* Filimontseva Elena Mikhailovna  
JURU RANEPА at the President of the Russian Federation  
Rostov-on-Don, Russian Federation

## **PROBLEMS AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA**

*Abstract:* The article describes the main points of the development of mortgage lending in Russia and the prospects for its development

*Keywords:* mortgage lending, housing renewal, benefits for the population.

В настоящее время ипотечное кредитование в развитых странах выступает не только как важнейший аспект социальной политики государства, но и факторов стимулирования спроса населения страны.

Ипотечное кредитование дает возможность решить ряд экономических и социальных задач. Часть из них связана с привлечением финансовых ресурсов для развития строительства недвижимости и производства. Основным двигателем роста для рынка недвижимости выступает жилищное кредитование.

В России рынок ипотечного кредитования имеет достаточно высокий потенциал развития – доля задолженности по ипотеке в ВВП составляет всего 5% при 40-80% в развитых странах. В рамках стратегии развития предусмотрен рост доли ипотеки в ВВП до 15% к 2025 году. Чтобы ипотечный рынок имел старт в развитии необходимо сформировать ликвидный рынок ипотечных ценных бумаг. На сегодняшний день менее 10% ипотеки фондируется ипотечными ценными бумагами. Их доля в ВВП, в свою очередь, составляет менее 1%, в то время как в развитых странах он достигает уровня 10-40%.

Развитие данного сегмента рынка даст возможность увеличить доступность ипотеки с 38% на начало 2019 года до более чем 50% семей в 2025 году. По количеству выданных кредитов растет с 1 млн. до более чем

2 млн. ежегодно – все это положено в основу платежеспособного спроса на жилье. Застройка жилыми комплексами возрастет с 80 до 120 млн. кв. м. в год. К 2025 году доля цивилизованной аренды от общего объема арендуемого жилья в стране должна вырасти с нынешних 7% до 50%.

Данная стратегия предусматривает увеличения скорости обновления жилищного фонда при помощи программ реновации, стимулирование строительства нового современного жилья в комфортной городской среде.

Первичный рынок жилья в России на сегодняшний день недостаточно «прозрачен». Не так много фирм, которые занимаются строительством жилых комплексов и в связи с этим на рынке практически отсутствует конкуренция. Именно этот факт позволяет застройщикам держать довольно высокий уровень цен на недвижимость, что приводит к фактической монополизации и росту ставок на первоначальный взнос по кредитам и последующим выплатам.

Снижение цен на новостройки – выступает единственным решением проблемы ипотечного кредитования. Рост конкуренции на рынке застройщиков даст возможность не только снизить цены на жилье, но и предоставить населению воспользоваться льготами – после таких мероприятий ипотека превратится в общедоступный продукт, чем и является цель данной программы.

Еще одной из проблем ипотечного кредитования можно выделить тот факт, что деньги, которые поступают в банки от физических лиц, не хранятся там более 1 года. В связи с этим в государственном бюджете и финансовых организациях не хватает денежных средств на предоставление льготного субсидирования. Когда будет стабилизирован фондовый рынок, тогда можно будет отрегулировать государственные программы поддержки населения по ипотечному кредитованию. Иными словами, частично

проблему ипотечного кредитования в России можно будет решить после того, как ценные акции и облигации начнут активно продаваться и покупаться.

Таким образом, как видно в России рынок ипотечного кредитования носит проблемы глобального характера и решить их в один момент не получится. Однако, государство предпринимает меры по снижению ставок по ипотечному кредитованию.

По динамике последних нескольких лет можно отметить большое количество банков, которые предоставляют населению подобного рода услуги. Многие из этих банков предлагают выгодные условия. Ввиду этого, можно предположить, что в скором времени жилье будет доступнее для многих граждан России. С развитием социальных программ и появлением новых строительных фирм, ситуация с приобретением недвижимости постепенно стабилизируется.

С января 2018 года государством установлена ежемесячная выплата на рождение первого ребенка до полутора лет. По прогнозам аналитиков рейтингового агентства «Эксперт РА» к 2019 году объемы выданных ипотечных кредитов вырастут до 20%, а основными двигателями станут низкие цены на покупку недвижимости и последующее снижение стоимости ипотечного кредита.

**Список использованной литературы:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)
2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (с изменениями на 31 декабря 2017 года) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)
3. Новостной сайт FB.ru. Проблемы ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://fb.ru/article/334096/problemyi-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii>
4. Никонец О.Е., Чеснокова Е.М., Марковцова В.А. Пути совершенствования законодательного и нормативного обеспечения деятельности в РФ в сфере кредитования// Научно-методический электронный журнал Концепт. 2018. № 12.С. 191-195.
5. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: учеб. пособие для вузов по специальности «Финансы и кредит» / - СПб.: Питер, 2018.

*Дата поступления в редакцию: 22.04.2019 г.*

*Опубликовано: 29.04.2019 г.*

*© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник», электронный журнал, 2019*

*© Попова А.Д., Ромадина М.Д., 2019*