

## **Ипотечное кредитование, как один из наиболее главных современных механизмов финансирования строительства жилья**

Кругликова Ирина Александровна, магистр, ОГУ им. И.С. Тургенева

**Аннотация.** В условиях нестабильной российской экономики особенно остро стоит вопрос приобретения жилья, так как от этого зависит ряд экономических и социальных проблем. В данной статье мы рассмотрим одни из наиболее важных проблем стоящих перед населением и застройщиками. Основным решением которых является развитие ипотечного кредитования в стране.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, социально-экономические проблемы, застройщики, демографический кризис.

В условиях экономической нестабильности особую актуальность обретают вопросы формирования финансовых ресурсов для осуществления любой деятельности. В частности, одним из основополагающих вопросов, требующих решения, является поиск и широкое развитие современных механизмов финансирования строительства жилья.

Жилищное строительство считается одним из наиболее развивающихся частей рынка недвижимости и несет особенную социальную нагрузку. Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую воздействуют на уровень жизни, влияет на демографическую ситуацию, отражаются на уровне жизни. Приобретение жилья требует значительных денежных вложений и моменту приобретения, как правило, предшествует долгий этап накопления. Государство заинтересованно в обширном рынке жилья, он необходим, как для решения социальных проблем, так и экономических.

На сегодняшний день, в условиях кризиса, жилищная сфера испытывает некоторые трудности. Главной проблемой является дефицит денежных средств.

У большинства граждан недостаточно средств для самостоятельного приобретения жилья, без использования государственной поддержки и ипотечных средств. Для застройщиков серьезной проблемой является рост стоимости строительных работ и материалов, при неизменной цене на недвижимость и отсутствии спроса.

В настоящее время в российских регионах получили широкое распространение самые разнообразные формы финансирования и кредитования жилищного строительства. При этом объем и структура финансирования в определенной степени зависят от сложившихся в регионе традиций и степени вмешательства органов власти в структуру рынка жилищного строительства.

На сегодняшний день известны несколько источников финансирования и кредитования жилищного строительства. Как свидетельствует мировой опыт, большинство развитых стран в качестве основного источника используют ипотечные кредиты и ипотечные ценные бумаги.

Рассмотрим, как происходит развитие ипотечного жилищного кредитования в России.

Ипотечное кредитование в России набирает все большую популярность. Ипотека помогает купить жилье сегодня и оплачивать его полную стоимость в течение нескольких последующих лет, тем самым дает возможность среднестатистическому гражданину получить квартиру сразу после оформления сделки. По сей день жилищный вопрос - одна из наиболее острых и значимых социально-экономических проблем в России.

В 2016 г. 86% банков занимаются ипотечным жилищным кредитованием (из 676 функционирующих банков ипотечным кредитованием заняты 572).

К крупным коммерческим банкам-лидерам в сфере ипотечного жилищного кредитования относят Сбербанк, ВТБ 24, Россельхозбанк.

Проблемы ипотечного кредитования в России состоят из:

- высоких процентных ставок по анализируемым нами кредитам;

- малого количества кредитных организаций, которые действуют на российском ипотечном рынке,
- отсутствия должной конкуренции;
- роста суммы просроченной задолженности и т.д.

Рассмотрим средневзвешенную ставку по выданным ипотечным жилищным кредитам (рисунок 1).

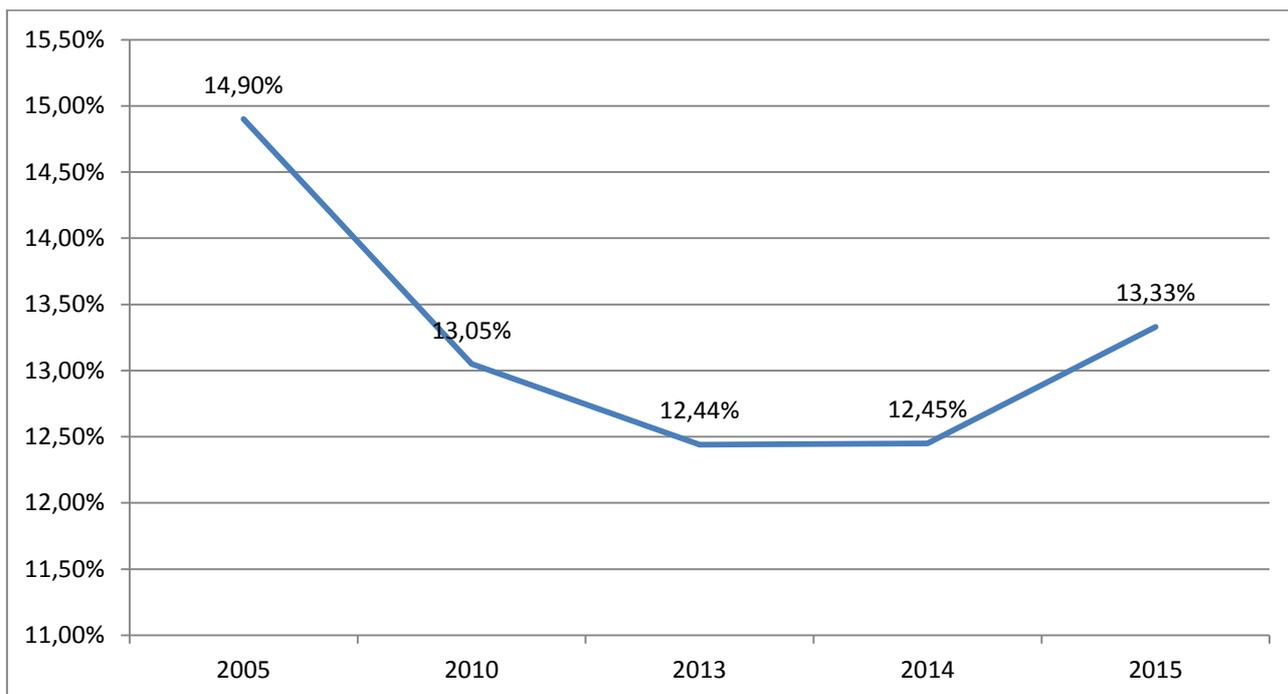


Рисунок 1. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам

Так, размер средней ставки выдачи ипотечных кредитов к 2016 году сократился на 1,57% в сравнении с 2010 г. и возрос на 0,89 в сравнении с 2013 г., составив на начало 2016 г. 13,33%.

На рис. 2 представлена динамика задолженности по ипотечным кредитам.

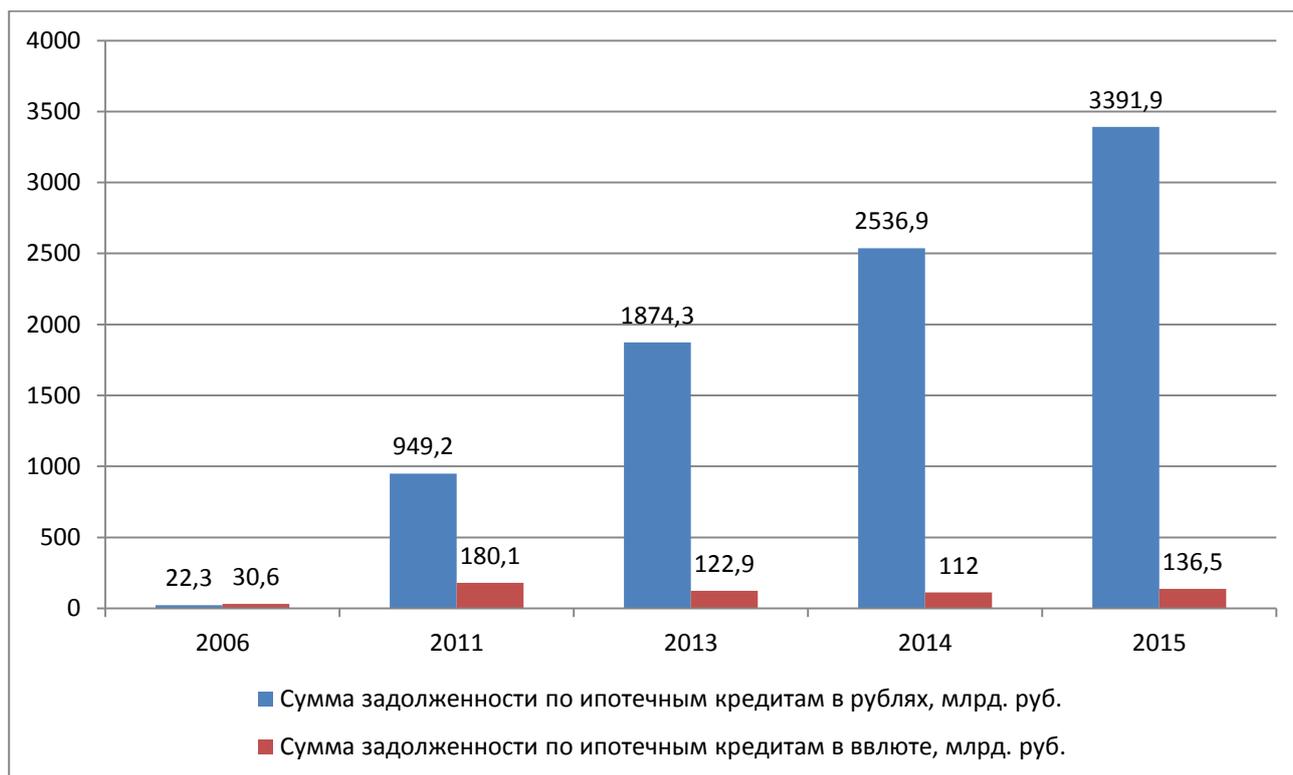


Рисунок 2. Динамика задолженности по ипотечным кредитам

Существенная поддержка рынка ипотечного кредитования идет со стороны программы субсидирований процентных ставок по анализируемым нам кредитам для покупки жилья в новостройках (программой предусматривается размер минимальной процентной ставки не более 12 % годовых, первоначального взноса — от 20 %, а размер максимального срока, на который можно брать ипотеку, - 30 лет).

Как утверждает Минфин России, за март - декабрь 2015 года на основании программы сумма выданных ипотечных кредитов составила 211,7 тысяч в сумме 375,8 млрд. рублей. Программа наряду с постепенным снижением ключевой ставки банка России также способствовала снижению ставок по кредитам на покупку жилья в новостройках, так по ипотечным программам пяти наиболее активных участников рынка ставки на первичном рынке составляют 10,9–12 % против 13,5–15 % на вторичном.

Чтобы уменьшить негативные социальные последствия, которые связаны с увеличением суммы просроченной задолженности по ипотеке Правительство РФ и АИЖК создали программу реструктуризации ИЖК, касающуюся отдельные категории заемщиков, которые оказались в сложных финансовых ситуациях (снижился дохода более 30% или присутствие валютной ипотеки (рост платежей более чем на 30%).

На наш взгляд, развитие ипотечного кредитования окажет положительное влияние на преодоление социальной нестабильности и поможет удовлетворить потребность населения в жилье. С точки зрения социально-психологического климата в обществе особую важность приобретает появление жилья в первые сознательные годы жизни человека, а не спустя пятьдесят лет долгого ожидания. Наличие собственного жилья для молодой семьи является одним из основных факторов при решении вопроса о рождении первого ребенка, а также достаточно часто способствует появлению последующих детей. Развитие системы доступного ипотечного кредитования призвано решать демографические проблемы, столь остро поставленные современной реальностью в нашей стране.

Кроме решения ряда социальных проблем и способствования экономическому росту в стране ипотечное жилищное кредитование способствует созданию новых рабочих мест, как в строительной отрасли, так и в смежных в ней отраслях. Реализация данного механизма в долгосрочной перспективе способно привести в росту ВВП страны.

Благодаря таким финансовым возможностям, компании строительной отрасли имеют все шансы найти требуемые ресурсы для жилищного строительства, а немалая доля населения возможность получить недорогое жилье.

### Список используемых источников

1. Филина Ф.Н. Все виды кредитования / Ф.Н.Филина, И.А.Толмачев, А.В.Сутягин. – М.: Гросс Медиа, 2010. – С. 38
2. Шевчук Д.А. Ипотека: просто о сложном / Д.А.Шевчук. – М.: Гросс Медиа, 2008. – С. 12
3. Грудцына Л.Ю. Ипотека-кредит. Комментарий жилищного законодательства / Л.Ю.Грудцына, М.Н.Козлова. – М.: Эксмо, 2011. – С. 28
4. Назаров В.А. Кредиты физическим лицам (ипотека, автокредит, нецелевые кредиты) / В.А.Назаров. – М.: Инфра-М, 2011. – С. 25
5. Горемыкин В.А. Ипотечное кредитование / В.А.Горемыкин. – М.: Инфра-М, 2011. – С. 39
6. Цылина, Г. А. Ипотечное кредитование: о достижениях и проблемах [Текст] / Г. А. Цылина // Российский экономический журнал. – 2010. – №7. – С. 21-25
7. Дорохова Е.И., Веревкина Т.Н. Мировая практика банковского ипотечного кредитования/В сб.: Актуальные проблемы реформирования экономики в условиях современного общества. – Белгород, 2016. – с. 311-314