

УДК 332.851

*Кулакова Н.Н., Сулякова О.Н.*ФГБОУ ВО Финансовый университет при Правительстве РФ, Калуга,
e-mail: nadezhda-kulakov@mail.ru, e-mail: finans-11@mail.ru**ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ
РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ
В СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ**

Ключевые слова: недвижимость, ипотечное кредитование, кредитная организация, ставка, ипотечные программы.

Существующая система ипотечного жилищного кредитования в России постоянно обсуждается как в средствах массовой информации, так и на государственном и на научном уровнях. Жилищная проблема является наиболее насущной социально-экономической проблемой в России, решение которой влияет на социально-экономическое развитие общества. Роль демографического фактора в современных условиях возрастает, так как население составляет основу общества. Ипотечное кредитование – это предоставление кредитной организацией денег заемщику, под залог недвижимого имущества. Причем кредит может предоставляться на длительный срок и по более низкой процентной ставке, чем по другим кредитным продуктам. Эти два фактора делают ипотечное кредитование популярным и возможным способом решения жилищной проблемы для тех граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, но не могут заплатить полную стоимость квартиру или дома сразу. Сегодня в России для приобретения жилья существуют различные виды ипотечного кредитования. Все виды отличаются между собой условиями кредитования, особенностями их получения, требованиями к потенциальным заемщикам и к объектам недвижимости и др. Проведенный нами анализ основных показателей ипотечного кредитования в России показывает, что вопрос улучшения жилищных условий остается по-прежнему актуальным и наблюдается положительное развитие рынка ипотечного кредитования к 2018 году. Несмотря на сокращение кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты, значения показателей количества предоставленных кредитов и их объема имеют положительную динамику. Положительным индикатором развития системы ипотечного кредитования является и значительный рост долгосрочного погашения кредитов, а также невысокая доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Все это свидетельствует о развитии рынка ипотечного жилищного кредитования возрастающими темпами, а ипотечные кредиты занимают значительную долю в активах банковского сектора. Однако, несмотря на это, существуют и проблемы, в некоторой степени тормозящие это развитие.

Введение

В современных условиях экономической нестабильности, политической и социальной напряженности в России всё большую роль играет развитие социально-экономической сферы. Одним из немаловажных направлений как в области экономического, так и социального развития, является система ипотечного кредитования, которая всё больше является социально необходимым видом банковских услуг для общества.

В настоящее время жилищное ипотечное кредитование развивается довольно высокими темпами и пользуется большим спросом у населения. Роль ипотечного кредитования в России неизмеримо высока, поскольку обеспечение населения жильём является одной из самых острых социальных проблем.

В России квартира, дом и прочий жилой объект является дорогостоящим объектом, и человеку, живущему даже на среднюю заработную плату, обеспечить себя жильём за собственные средства практически невозможно. Ипотечное кредитование является одним из способов решения данной проблемы и довольно привлекательно для населения, поскольку позволяет получить жильё в пользование сразу же после оформления ипотеки.

Ипотечный кредит является огромным потенциалом экономического развития и развития кредитной системы. Ипотека позволяет развиваться рынку недвижимости, поскольку жильё становится «рабочим капиталом», позволяющим кредиторам получать гарантированный доход, а населению – дополнительно финансировать покупку жилья.

Таким образом, проблема развития системы ипотечного кредитования в России является актуальной в социально-экономическом плане.

Ипотечное кредитование – это предоставление банком или финансовым учреждением денег заемщику, под залог недвижимого имущества. При этом кредит предоставляется на длительный срок – до 30 лет, а процентная ставка по ипотечному кредиту обычно бывает ниже, чем по другим видам кредитования.

Данные факторы делают ипотечное кредитование самым популярным и выгодным способом решения квартирного вопроса для тех, кто не может заплатить сразу полную стоимость недвижимости, но нуждается в улучшении жилищных условий. Главным преимуществом ипотечного кредитования является то, что стоимость квартиры вместе с процентами разделяют на долгосрочный период, что позволяет вносить каждый месяц приемлемую сумму.

Сегодня в России для приобретения жилья существуют различные виды ипотечного кредитования. Все виды отличаются между собой условиями кредитования, особенностями их получения, требованиями к потенциальным заемщикам и к объектам недвижимости и др. [2]. Для рынка жилой недвижимости рассматривают два варианта – первичное жильё и вторичное.

1. Квартиры в новостройках (объекты первичного рынка недвижимости) отличаются и привлекают население гораздо меньшей стоимостью, чем вторичное жильё.

Несмотря на все видимые преимущества (к примеру, в новой квартире никто ранее не проживал), существует и ряд недостатков приобретения жилья в новостройке, основными из которых являются возникновение ситуаций, когда дом не сдаётся в срок или долго не регистрируется в определённом государственном органе. Также одним из основных минусов новостройки является то, что это не всегда уже готовое к эксплуатации жильё, т.е. такой объект не может выступить залогом. Поэтому для новостроек в качестве залогового объекта может выступать иной объект недвижимости, находящийся в соб-

ственности заемщика, либо вместо этого заемщик может воспользоваться поручительством иных платёжеспособных физических лиц.

2. Наиболее предпочтительный для банков вариант – приобретение жилья на вторичном рынке объектов недвижимости, поскольку покупатель сразу становится собственником недвижимости и готов передать её под залог банку. Преимущества ипотечного кредитования на вторичном рынке недвижимости включают в себя довольно быстрое оформление и сравнительную лёгкость получения.

Большинство людей на том или ином этапе своей жизни задаются вопросом о том, стоит ли брать квартиру в кредит. Ипотечное кредитование в России имеет множество недостатков, но всё же в современном мире является одним из немногих шансов приобрести собственное жильё [3]. В настоящее время государство создаёт множество программ, которые призваны облегчить выплаты и помочь людям в приобретении жилья, что является одним из важнейших факторов социального развития.

В связи с этим целью проведенного исследования является анализ состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России для выявления проблем его развития и повышения доступности ипотечных кредитов для заемщиков. На сегодняшний день особенно важно проводить мониторинг состояния рынка ипотечного жилищного кредитования, так как благополучное развитие рынка способствует преодолению социальной напряженности в обществе, которая обычно сопутствует экономическому кризису.

Анализ ипотечного кредитования за 2014-2017 годы

На российском рынке ипотечного кредитования действует огромное количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты. В таблице 1 представлена динамика количества кредитных организаций (в том числе коммерческие банки) и участников рынка ипотечного жилищного кредитования в России.

Таблица 1

Динамика числа кредитных организаций в России за 2014-2017 гг. [4].

Показатель	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018
Количество действующих кредитных организаций, ед	923	834	733	623	561
Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, ед.	658	629	559	484	410

*Источник: Официальный сайт ЦБ РФ

Таблица 2

Основные показатели рынка ипотечного кредитования в России за 2014-2017 гг. [4].

Показатель	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018
Количество предоставленных кредитов, тыс.ед.	823,2	1012,1	699,4	856,5	1086,9
Объём предоставленных кредитов, млрд. руб.	1338,7	1753,3	1157,8	1472,4	2021,4
Средний размер ипотечного кредита, млн. руб.	1,63	1,73	1,66	1,72	1,86
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, %	12,44	12,45	13,35	12,48	10,64
Объём досрочно погашенного ипотечного кредита средствами заемщика, млн. руб.	245027	331381	362547	453097	670452
Объём просроченной задолженности, млн. руб.	25443	28954	39524	48059	54575
Доля просроченной задолженности, %	1,90	1,65	3,41	3,26	2,70

*Источник: Официальный сайт ЦБ РФ

Исходя из приведённых в таблице 1 данных, можно увидеть, что в России происходит сокращение количества как кредитных организаций в целом, так и числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты. В целом такое снижение количества участников банковской сферы приемлемо и вполне положительно, поскольку уменьшение количества ненадёжных и сомнительных банков только оздоровит отрасль, увеличивая уверенность потребителей в надёжности крупных и образующих банков. Таким образом, на рынке остаются только организации, которые качественно выполняют свои обязанности.

Снижение числа кредитных организаций происходит по ряду причин: отзыв лицензии Центральным Банком России; высокая конкуренция мелких

банков с уже устоявшимися банками, вследствие чего происходит уход мелких банков с рынка кредитования; сокращение банковских филиальных сетей, в т.ч. региональных; увеличение занимаемой рыночной доли крупнейших банков страны и др. Приведём в таблице 2 динамику основных показателей рынка ипотечного жилищного кредитования за пять последних лет.

Как видно из таблицы 2, снижение количества кредитных организаций в целом, а также кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, практически не отразилось на основных показателях рынка ипотечного кредитования в России.

Так, в 2016 году было предоставлено около 856344 ипотечных кредитов в России, что на 155720 ед. (или на 15,4%) меньше, чем в 2014 году, но на 156925 ед.

(или на 22,4%) больше, чем в 2015 году. Подобная динамика произошла и с объемом предоставленных ипотечных кредитов: в 2016 году было предоставлено порядка 1472140 млн. руб. на ипотечное кредитование. В 2016 году объем кредитования был ниже в сравнении с 2014 годом на 281154 млн. руб. (на 16%), а в сравнении с 2015 годом выше на 314380 млн. руб. (на 27,2%).

Тенденция снижения объема предоставленных жилищных ипотечных кредитов в 2015 году напрямую связана с сокращением количества выданных ипотечных кредитов в 1,5 раза [5], а также со снижением среднего размера ипотечного кредита с 1,71 млн. руб. до 1,66 млн. руб., что также отражено в таблице 2. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в 2016 году возросла на 7,3% годовых относительно размера ставки в 2014 году, на 7,2% годовых относительно 2015 года.

Причиной падения ипотечного рынка в 2015 г. стали рост курса доллара и снижение цены на нефть [6]. Это привело к значительному повышению ключевой ставки ЦБ, которая с декабря 2014 по февраль 2015 поднялась с 10 до 17%, вследствие чего, повысились проценты по ипотеке

Что касается досрочного погашения ипотечных кредитов и данных о задолженности по ним, то с 2014 по 2016 год наблюдается рост этих показателей. Так, объем досрочного погашения ипотечного кредита в России в 2016 году достиг 383653 млн. руб., что выше показателей 2014 и 2015 годов на 52268 млн. руб. (или на 15,8%) и на 21106 млн. руб. (или на 5,8%) соответственно.

Объем просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам перед кредитными организациями возрос в 2016 году до 48040 млн. руб. с 28954 млн. руб. в 2014 году и с 39524 млн. руб. в 2015 году. Говоря о доле просроченных кредитов в общем объеме выданных ипотечных кредитов, следует отметить, что в 2014 году она составляла 1,65%, в 2015 – 3,41% и в 2016 – 3,26%. Так, в 2015 году произошло резкое увеличение задолженности по ипотечным кредитам, что объясняется всё тем же фактором повышения ключевой ставки Банком России в 2015 году. В 2016 году

произошло снижение доли просроченных ипотечных жилищных кредитов, несмотря на повышение объема задолженности до 48040 млн. руб. Это связано с ростом объема предоставленных ипотечных кредитов в 2016 году большими темпами, чем рост объема просроченной задолженности.

В 2017 году рынок ипотечного кредитования продемонстрировал рекордный рост на фоне снижения процентных ставок. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов увеличился за год на 37,2% и достиг 2 трлн. рублей, превысив уровень предыдущих лет. Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов составило 1,1 млн. единиц. Пик ипотечного жилищного кредитования пришелся на декабрь 2017 года, когда было выдано более 151 тыс. кредитов на сумму свыше 290 млрд. рублей (годом ранее – 103,5 тыс. кредитов на сумму 184,2 млрд. рублей), прирост составил 46,2 и 57,7% соответственно. Доля рублевых ИЖК в объеме всех рублевых кредитов физическим лицам, предоставленных гражданам в декабре 2017 года, составила 27,3%, увеличившись за месяц на 1,8 процентного пункта. Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях продолжала снижаться в течение года и достигла в декабре 2017 года рекордно низкого значения в 9,79% (11,54% в декабре 2016 года).

Совокупная задолженность по ипотечным жилищным кредитам на конец 2017 года достигла 5,2 трлн. рублей, увеличившись за год на 15,4%. При этом продолжилось существенное сокращение задолженности по ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте (на 40,3%), их доля в общем объеме ипотечного кредитования сократилась до 0,8%. Удельный вес просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам в рублях на 1 января 2018 года практически не изменился и составил менее 1,1%. Третий год подряд продолжался рост объемов досрочного погашения ипотечных кредитов. По итогам 2017 года объем составил 846,9 млрд. рублей, больше чем на треть превысив показатель 2016 года. Рынок рефинансирования ипотечных жилищных кредитов кредитными организациями про-

должает восстановление после значительного снижения в 2015 году. Объем рефинансирования ипотечных кредитов в 2017 году составил 161,2 млрд. рублей (в 2015 году – 92,7 млрд. рублей).

Ведущие банки на рынке ипотечного кредитования представлены в таблице 3, данные которой свидетельствуют, что десятка банков, предоставляющая ипотечные кредиты достаточно стабильна.

В целом, проанализировав основные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в России, следует отметить его благоприятную динамику развития.

Несмотря на сокращение общего числа кредитных организаций, Сбербанк всё также находится на первом месте на рынке ипотечного кредитования, занимая половину этого рынка. Объясняется это количеством и качеством предоставляемых населению ипотечных жилищных программ, в т.ч. и льготных: подпрограммы «Молодая семья», «Военная ипотека» в рамках программы приобретения готового жилья.

На рынке ипотечного кредитования наблюдается рост объёмов предоставленных ипотечных кредитов, напрямую связанный с повышением количества и суммы выданных ипотечных жилищных кредитов в 2017 году.

Положительным фактором в развитии системы ипотечного кредитования является и значительный рост долгосрочного погашения кредитов, а также невысокая доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам.

Исходя из вышеизложенного, можно с уверенностью сказать, что рынок ипотечного жилищного кредитования не стоит на месте, а большими темпами продолжает занимать высокую ступень в банковском секторе.

Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования

Рынок ипотечного кредитования является одним из самых динамично развивающихся сегментов банковской системы, что с каждым годом приводит к появлению различных нововведений в данной области.

Но, несмотря на развитие ипотечного кредитования, существуют и проблемы, которые из года в год тормозят рынок ипотеки, не давая полноценно устояться в банковском секторе экономики. Это приводит к определённым кризисным состояниям рынка, что уменьшает спрос населения, а, следовательно, и основные аналитические показатели.

Таблица 3

ТОП-10 ведущих банков на рынке ипотечного кредитования в 2015-2017 гг. [7].

Итоги 2017 года		Итоги 2016 года		Итоги 2015 года	
Банк	Объем, млрд. руб.	Банк	Объем, млрд. руб.	Банк	Объем, млрд. руб.
1. Сбербанк	1082,4	1. Сбербанк	722,0	1. Сбербанк	661,8
2. ВТБ 24	376,7	2. ВТБ24	293,7	2. ВТБ24	198,4
3. Газпромбанк	79,8	3. Россельхозбанк	65,8	3. Россельхозбанк	37,8
4. Россельхозбанк	73,3	4. Газпромбанк	47,9	4. ДельтаКредит	31,7
5. Райффайзенбанк	59,0	5. ДельтаКредит	42,0	5. Банк Москвы	28,3
6. ДельтаКредит	58,6	6. ВТБ Банк Москвы	41,9	6. Газпромбанк	26,9
7. ВТБ Банк Москвы	57,1	7. Райффайзенбанк	37,0	7. Абсолют Банк	15,0
8. Абсолют Банк	27,3	8. Абсолют Банк	21,2	8. Санкт-Петербург	13,2
9. Уралсиб	27,1	9. Возрождение	19,5	9. Возрождение	11,2
10. Санкт-Петербург	24,9	10. Санкт-Петербург	17,6	10. Связь-Банк	10,6

*Источник: Русипотека

Для выявления проблем на рынке ипотечного кредитования, был проведён опрос населения, в ходе которого было опрошено 200 жителей г.Калуга в возрасте от 21 до 50 лет. Основными вопросами анкеты были: «Пользовались ли Вы услугами банков по ипотечному кредитованию?»; «Как вы относитесь к системе ипотечного кредитования в России?»; «Что, на Ваш взгляд, мешает/препятствует развитию ипотечного кредитования в России?» и «Что бы Вы предложили для улучшения системы ипотечного кредитования?».

В результате проведённого опроса, было выявлено следующее. Основная часть опрошенных – 148 человек (74% от общего числа опрошенных) – на первый вопрос ответили отрицательно. Из них 124 человека (62%) пояснили, что хотели бы получить собственное жильё, но в связи с невозможностью выплачивать ежемесячно какую-то (обычно, небольшую) сумму денег, не имеют возможности взять ипотечный кредит. Только 24 (16%) человека из 148 ответили, что не пользовались банковскими ипотечными услугами в связи с уже имеющейся недвижимостью либо покупкой жилья за собственные средства. Оставшиеся 52 опрошенных (26%) человека подтвердили, что пользовались либо пользуются в настоящее время ипотечным кредитом в банках.

На вопрос «Как вы относитесь к системе ипотечного кредитования в России?» абсолютное большинство опрошенных – 174 человека (87%) – ответило, что отрицательно, ссылаясь на высокие процентные ставки по кредитам и небольшое количество существующих льготных ипотечных программ, которые в настоящее время ограничиваются определёнными условиями.

Например, существующая федеральная программа поддержки молодым семьям, которая заключается в предоставлении субсидии от государства, ограничивается условием покупки жилья только на первичном рынке. Также в рамках данной программы получить субсидию имеет право только та семья, где возраст супругов не достиг 35 лет. Но в поддержке также часто нуждаются семьи, где возраст супругов уже превысил данную цифру. Поэтому необходи-

мо создавать новые программы, позволяющие большинству населения получать на льготных условиях ипотечные кредиты, либо расширять рамки в условиях уже существующих программ для пользования льготными условиями большинства населения.

На вопрос «Что, на Ваш взгляд, мешает/препятствует развитию ипотечного кредитования в России?», большая часть опрошенных (94,5%) также дублировали ответ на предыдущие вопросы, ссылаясь в основном на высокие процентные ставки и низкие доходы. Но были среди опрошенных и те, кто связывал невозможность развития системы ипотечного кредитования со сложившейся в настоящее время экономической ситуацией в стране. И здесь отражена ещё одна проблема, действительно тормозящая развитие рынка ипотеки.

Поскольку ипотечный кредит долгосрочный, банки предоставляют крупные ипотечные займы населению на срок до 30 лет. Выдавая кредит на столь огромный промежуток времени, они должны быть уверены, что в будущем выданный кредит будет приносить доход, который не будет обесценен в связи с постоянно изменяющимся уровнем инфляции.

Чтобы предлагать столь длительные кредиты, банкам требуется определённая гарантия экономической стабильности. Заёмщики также хотят быть уверенными, что смогут выплачивать кредит в течение длительного периода времени. Экономика нашей страны во многом зависит от мировых цен на ресурсы и от сложившейся в мире экономической ситуации.

На сегодняшний день доходы государства и населения нестабильные – они то падают, то повышаются, подвергаясь резким изменениям в условиях мирового политического кризиса и введения или снятия санкций. И в настоящее время никто не может дать гарантий о финансовой стабильности в России. Поэтому предоставление долгосрочных ипотечных займов для банков – это огромные риски. А чтобы обезопасить себя и минимизировать всевозможные риски, банковские учреждения вынуждены компенсировать возможные потери высокими ставками процента по кре-

дителям. Но, как было сказано выше, позволить себе выплачивать ежемесячно высокие проценты по кредиту может лишь малая часть населения. Путь решения выделенной проблемы ипотечно-кредитования заключается в стабильности экономической и политической ситуации в мире.

На последний вопрос опрошенные отвечали в основном одинаково и что самым важным является то, чтобы происходило снижение процентных ставок по ипотечным кредитам, а государству необходимо больше поддерживать граждан, создавая условия для более выгодного приобретения жилья.

Исходя из проведённого опроса, можно сделать вывод, что позволить себе пользоваться услугами банков по ипотечному кредиту может лишь около трети населения. Так, анализируя данные, полученные из проведённого опроса, можно выделить основные критерии, не позволяющие опрошенной части населения взять ипотечный кредит. На первом месте стоит высокая процентная ставка, следствием чего является огромная переплата по кредиту, а на втором месте низкие доходы населения, проживающего на территории Калужского региона и не позволяющие ежемесячно выплачивать довольно крупную сумму, а также небольшое количество социальных ипотечных программ и достаточно узкие рамки в условиях по имеющимся программам ипотечного жилищного кредитования.

Рассмотрим подробнее некоторые из проблем в системе ипотечного кредитования и приведём предполагаемые пути решения.

Как было отмечено выше, для большинства населения существуют некие ограничения, не позволяющие взять ипотечный жилищный кредит. Одним из таких ограничений становится низкая платёжеспособность населения. Данная проблема является одной из самых важных, и именно она в основном препятствует развитию рынка ипотечного кредитования.

На сегодняшний день в России не все могут позволить себе приобрести жилье в кредит, поскольку финансовая ситуация большинства семей оставляет желать лучшего. Государство в настоящее

время проводит политику повышения доходов населения, о чём говорит официальная статистика (в регионах происходит повышение средней заработной платы), следовательно, уровень доходов намного выше, чем несколько лет назад. Несмотря на проводимую государственную политику в области повышения доходов, происходит также и увеличение расходов (прежде всего за счёт постоянных повышений цен в стране), причём большими темпами, чем увеличение доходов.

Данная проблема не даёт возможности населению находить лишнюю сумму денег на выплату кредита и даже при подаче заявок на ипотечный кредит, банки, вероятно, не одобряют её. Путь решения такой проблемы один – повышение благосостояния населения, что на практике оказывается почти невозможным.

Второй проблемой в развитии ипотечного кредитования является такое условие предоставления кредита, как высокая процентная ставка. Если сравнивать процентные ставки за пользование кредитом, установленные тем или иным банком в России, с процентами зарубежных банков по ипотеке, то можно сказать, что они довольно высокие. А в некоторых банках процентная ставка не является стабильной и может увеличиваться за счёт инфляции и других факторов. Здесь же взаимосвязаны две проблемы – экономическая нестабильная ситуация в стране и высокие процентные ставки по кредитам.

Ставка процента по ипотечному кредиту непосредственно зависит от ключевой ставки Центрального Банка России. Следовательно, снижение и повышение ключевой ставки отражается на ставке процента по ипотечному кредиту (также как и по другим кредитам). Банк России снижает и повышает ключевую ставку исходя из экономической ситуации в стране.

Данная проблема была ярко выражена и отразилась на рынке ипотечного кредитования в 2015 году. Когда в конце 2014 – начале 2015 года ЦБ РФ повысил ключевую ставку с 10 до 17%, ставки по ипотеке резко возросли, что временно снизило спрос у населения на кредит, ведь чем выше процентная ставка, тем больше будет переплата за все годы

пользования кредитом. Вследствие этого, рынок ипотечного кредитования снизил свои показатели, а, следовательно, затормозил развитие.

С целью решения выявленных проблем государство всё больше предпринимает разнообразные меры для сохранения рынка ипотеки на заданном довольно высоком уровне, а также для его благоприятного дальнейшего развития.

Так, в стране с каждым годом происходит внедрение новых ипотечных жилищных программ с целью повышения доступности кредита для большинства населения. Такие программы имеют льготные условия: пониженные процентные ставки по кредитам в зависимости от категорий заёмщиков (молодые семьи, военнослужащие), от вида жилья (первичное или вторичное); оказание поддержки государством в виде субсидирования отдельных кредитов. Сами банковские учреждения также могут помогать заёмщикам, индивидуально снижая процентную ставку по кредитам, продлевая сроки кредита, тем самым уменьшая сумму ежемесячных выплат и др.

Благодаря появлению новых, а также оптимизации старых ипотечных программ с льготными условиями, в нестабильных экономических условиях государству всё же удаётся сохранять доступность жилья для части населения, а также поддерживать строительную отрасль экономики России.

Государство, решая проблемы в ипотечном кредитовании, принимает различные нормативно-правовые акты, с целью поддержки кредитных организаций по выявлению проблем кредитования и поиску эффективных и действенных путей решения. В утверждённой Распоряжением Правительства РФ от 08.11.2014 N 2242-р. (ред. от 10.02.2017) «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года» в стратегии были закреплены цель и задачи развития ипотечного жилищного кредитования, стоящие перед государством на период до 2020 года, пути их решения, а также обозначены необходимые показатели развития ипотечного кредитования, которых необходимо добиться к 2020 году. Однако следует

отметить, что данный документ утратил силу с 07.07.2017 на основании постановления Правительства Российской Федерации от 26.06.2017 N 746.

Таким образом, следует сказать, что в области ипотечного кредитования существуют множество проблем, не позволяющих активно развиваться данной отрасли. Но благодаря активной поддержке государства становление эффективно развивающегося рынка ипотечного жилищного кредитования возможно. Ведь именно оно разрабатывает меры по решению проблем, внедряет программы федерального значения, позволяющие предоставлять ипотечные кредиты на льготных условиях, а, следовательно, делать доступным ипотечное кредитование для населения.

Заключение

Рассмотрев в работе основные теоретические аспекты ипотечного кредитования, проанализировав статистические данные, а также проблемы и перспективы развития системы ипотечного кредитования в России, можно сделать следующие основные выводы.

Ипотечное кредитование – это предоставление банком или финансовым учреждением денег на долгосрочную перспективу заёмщику под залог приобретаемого жилья или под залог уже имеющейся в его собственности недвижимости.

Проанализировав основные показатели ипотечного рынка в России, следует отметить его положительное развитие к 2018 году. Несмотря на сокращение кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты, значения показателей количества предоставленных кредитов и их объёма не имеют отрицательной динамики, что подтверждает усиление позиций оставшихся на рынке кредитных организаций. Положительным индикатором развития системы ипотечного кредитования является и значительный рост долгосрочного погашения кредитов, а также невысокая доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам.

Исходя из вышеизложенного, можно сказать, что рынок ипотечного жилищного кредитования продолжает развиваться возрастающими темпами,

а ипотечные кредиты занимают значительную долю в активах банковского сектора. Однако, несмотря на это, существуют и проблемы, в некоторой степени тормозящие это развитие.

Исходя из данных, полученных в результате опроса жителей г.Калуга, к таким проблемам относятся: низкая платёжеспособность населения, высокие процентные ставки по кредитам, а также низкое число ипотечных программ, которые не позволяют населению воспользоваться кредитом на льготных условиях. Путём эффективного регулирования государством банковского сектора, а также взаимосвязанных с ипотекой систем – обеспечение граждан жильём, поддержка строительного сектора экономики, – проблемы в ипотечном кредитовании являются решаемыми.

Развитие ипотечного кредитования происходит путём проведения эффективной социальной политики государством. Осуществление основным регу-

лятором рынка мероприятий по повышению доступности жилья для большей части населения, поможет всем кредитным организациям, в том числе и ПАО «Сбербанк России», эффективно совершенствовать систему ипотечного кредитования, как для населения (путём изменения условий по кредитам, а также внедрения льготных ипотечных программ), так и для достижения собственной цели – получение прибыли, путём увеличения спроса населения на банковские ипотечные продукты.

Только при активной поддержке государства возможно становление эффективно развивающегося рынка ипотечного жилищного кредитования. Именно государство разрабатывает меры по решению проблем, внедряет программы федерального значения, позволяющие предоставлять ипотечные кредиты на льготных условиях, а, следовательно, делать доступным ипотечное кредитование для населения.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (в посл. ред.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СПС КонсультантПлюс.
2. Кулакова Н.Н. Семенов М.Г. Состояние и проблемы рынка ипотечного кредитования // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Экономика и управление. – 2017. – № 3 (30). – С. 57-63.
3. Сулякова О.Н. Особенности развития ипотечного кредитования в современных условиях функционирования кредитного рынка России // Современное общество и экономика: анализ состояния и перспективы развития в условиях экономической турбулентности: монография / под общ. ред. В.В. Бондаренко, П.Г. Яновой, М.А. Таниной, В.А. Юдиной, С.В. Самуйлова. – Пенза: изд-во ПГУ, 2015. – С. 34-41.
4. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.cbr.ru/>
5. Кулакова Н.Н. Спрос на рынке ипотечного кредитования и факторы его определяющие // Наука Красноярья. – 2017. – Т. 6. – № 1-2. – С. 203-206.
6. Попцова В.А. Ипотечное кредитование в России // Политика, экономика и инновации. – 2016. – № 2 (4). – С. 9-14.
7. Официальный сайт Аналитического Центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации «Русипотека» [Электронный ресурс]. – URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/