

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ НОВОГО ОБЩЕСТВА

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

ЦАПАЕВА ДАРЬЯ АЛЕКСАНДРОВНА

магистрант ФГБОУ ВО «Поволжский государственный технологический университет», Йошкар-Ола, Россия

E-mail: sapaeva94@mail.ru

АННОТАЦИЯ

Статья посвящена анализу рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации. При этом рассмотрены основные показатели рынка ипотечного кредитования: объем задолженности, объем выдачи ипотечных кредитов, их количество. В результате были выявлены как положительные, так и отрицательные моменты, а также определены перспективы дальнейшего развития российского рынка ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотека, кредиты, ипотечное кредитование, жилищный вопрос, Российская Федерация

PROBLEMS AND PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE LOAN IN THE RUSSIAN FEDERATION

DARYA TSAPAEVA

Undergraduate, Volga State University of Technology, Yoshkar-Ola, Russia

E-mail: sapaeva94@mail.ru

ABSTRACT

The article is devoted to the analysis of the mortgage market in the Russian Federation. At the same time, the main indicators of the mortgage lending market were considered: the amount of debt, the volume of mortgage loans, their number. As a result, both positive and negative aspects were identified, as well as prospects for the further development of the Russian mortgage market were identified.

Keywords: mortgage, loans, mortgage lending, housing, Russian Federation

Особенность ипотечного кредита заключается в том, что он имеет длительный характер взаимоотношений между заемщиком и кредитором. В качестве ключевого условия, благодаря которому

осуществляется надлежащее исполнение оформленных обязательств, признается наличие как внешней, так и внутренней экономической стабильности, достижение которой в практической деятельности является проблематичным. При этом ипотечный рынок России признается достаточно молодым и быстрорастущим, соответственно, на постоянной основе формируются разнообразные трудности и ограничения. Основными причинами такого положения признаются экономические, социальные, демографические особенности, а также некоторые моменты законодательного регулирования [4].

В связи с этим, изучение ипотечного кредитования, в том числе его механизмов, проблем и перспектив развития признается актуальным. Это обусловлено тем, что кроме экономической роли ипотечное кредитование занимается выполнением конкретных социальных функций. Кроме того, актуальным признается жилищный вопрос. В настоящее время ситуация, наблюдающаяся в сфере рынка недвижимости, свидетельствует о наличии постоянного роста потребности со стороны населения в улучшении жилищных условий. Одним из способов решения жилищного вопроса выступает ипотечное кредитование [5].

Несмотря на то, что ипотечное кредитование может быть решением жилищного вопроса, оно может провоцировать и возникновение кризисных явлений.

Подтверждением такого факта выступает то, что главной причиной мирового финансового кризиса 2008 года являлось ипотечное кредитование. Кроме того, практический опыт некоторых развитых стран свидетельствует о том, что механизм ипотечного кредитования имеет перспективы. В данном случае требуется учитывать тот факт, что для лиц, имеющих стабильный доход и накопления, но у которых отсутствует необходимая сумма денежных средств для покупки жилья, ипотека является способом решения жилищной проблемы.

В рамках характеристики ипотечного кредитования на территории Российской Федерации требуется рассмотреть основные показатели в этой сфере – объем выданных ипотечных кредитов и объем задолженности (рис. 1).

Данные, представленные на рисунке 1, свидетельствуют о том, что на территории России за рассматриваемый период наблюдается рост задолженности по ипотечным кредитам – с 3250,1 млрд руб. в 2014 г. до 6410,4 млрд руб. в 2018 г. Кроме того наблюдается рост объема выданных ипотечных кредитов – с 1147,3 млрд руб. в 2015 г. до 3013,1 млрд руб. в 2018 г. Такое положение свидетельствует о росте долговой нагрузки по ипотечному кредитованию, соответственно, необходимо уделить этому особое внимание.

Рассмотрим долю задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП за последние 10 лет – с 2008 г. по 2018 г. (рис. 2).

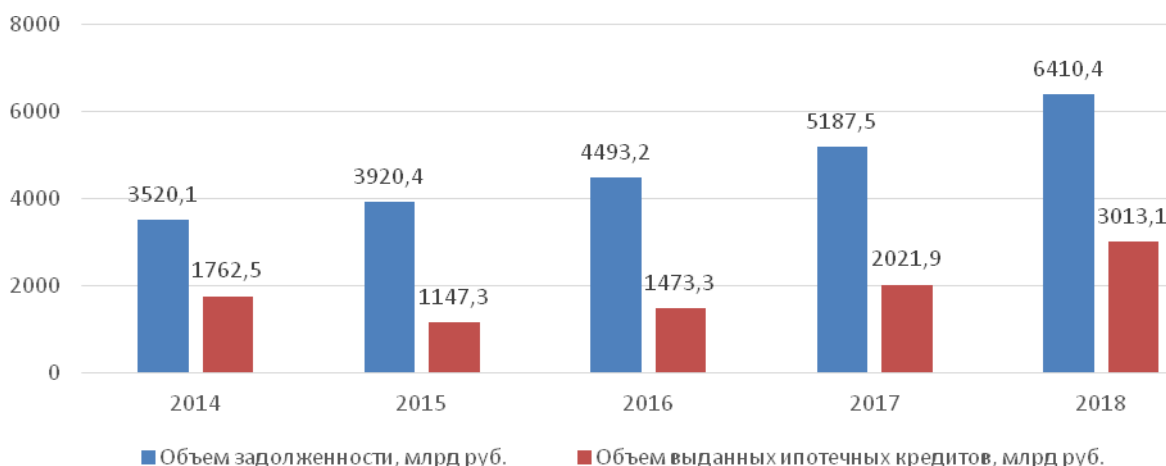


Рисунок 1 – Основные показатели ипотечного кредитования в России в 2014-2018 гг., млрд. руб.[3]

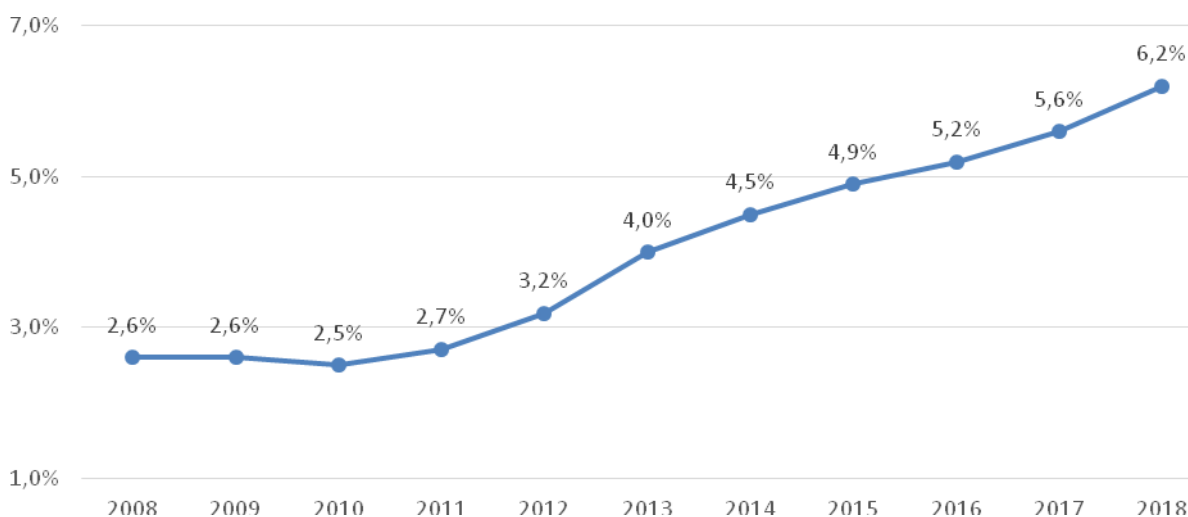


Рисунок 2 – Динамика доли задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП в России в 2008-2018 гг., % [3]

За последние 10 лет на территории России наблюдается рост доли задолженности по ипотечным жилищным кредитам с 2,6% в 2008 г. до 6,2% в 2018 г. Такое положение свидетельствует о

необходимости акцентирования на такую тенденцию.

В рамках анализа ипотечного кредитования в России необходимо также рассмотреть количество выданных ипотечных жилищных кредитов (рис. 3).

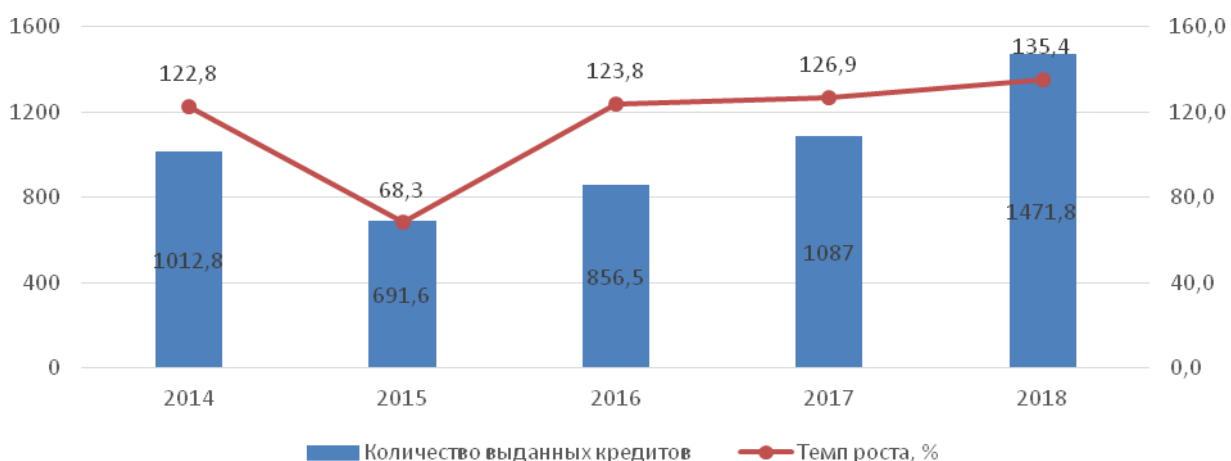


Рисунок 3 – Динамика количества выданных ипотечных жилищных кредитов в России в 2014-2018 гг., тыс. ед. [3]

Данные, представленные на рисунке 3, свидетельствуют о том, что в 2014-2018 гг. в России наблюдается рост количества выданных ипотечных жилищных кредитов – с 691,6 тыс. ед. в 2015 г. до 1471,8 тыс. ед. в 2018 г. В то же время в 2015 г. в сравнении с 2014 г. произошло снижение количества выданных ипотечных жилищных кредитов – на 31,7%. В дальнейшем темп прироста количества выданных кредитов составлял: 2016 г. – 23,8%; 2017 г. – 26,9%; 2018 г. – 35,4%. Соответственно, с каждым годом предоставляется большее количество ипотечных жилищных кредитов.

Несмотря на рост основных показателей ипотечного кредитования на территории Российской Федерации, имеются определенные проблемы, устранение которых имеет первостепенное значение. Представим основные проблемы [6]:

1) наличие высокого уровня монополизации рынка строительства жилья, что способствует

формированию высоких рисков в этой сфере;

2) низкий уровень платежеспособности и «серый» доход населения, результатом которого является то, что получение жилищного займа и покупка собственного жилья для населения становится практически невозможным;

3) имеющаяся нехватка жилья (статистические данные свидетельствуют о том, что только примерно у 10% населения России имеется в собственности жилье, площадь которого составляет более 18 кв. м на одного человека);

4) влияние общеэкономического положения России, связанное с тем, что экономика нашей страны имеет зависимость от цен на энергоресурсы;

5) слабая развитость рынка ипотечных ценных бумаг и рефинансирования, обусловленная тем, что представленные понятия являются относительно новыми для России и характеризуются

необходимостью дальнейшего развития и совершенствования.

Полученные результаты анализа рынка ипотечного кредитования свидетельствуют о том, что имеются как положительные, так и отрицательные явления, подтверждаем которых являются выявленные проблемы. Несмотря на это, имеется возможность представления перспектив развития российского рынка ипотечного кредитования [2]:

реализация мероприятий, нацеленных на улучшение способов и механизмов финансирования процесса строительства жилья посредством уменьшения уровня рисков для покупателей долевого жилья, в также дальнейшее развитие рынка ипотечных ценных бумаг, результатом которого будет являться снижение цен на жилье [1];

рост качественных показателей строительства домов, а также

реализация мер по модернизации представленной отрасли [2];

оказание поддержки со стороны государства благодаря реализации различных государственных программ ипотеки;

улучшение и доработка законодательной базы в сфере строительства.

Таким образом, результаты анализа рынка ипотечного кредитования на территории Российской Федерации свидетельствуют о наличии роста объемов кредитования, а также о наличии определенных проблем и соответствующих перспектив развития. Особое положение в рамках совершенствования развития рынка ипотечного кредитования в России акцентируется на такие ключевые моменты, как оказание государственной поддержки, развитие рынка строительства, развитие ипотечных ценных бумаг, совершенствование законодательной базы.

ЛИТЕРАТУРА

1. Динамика рынка ипотеки в России // Официальный сайт Страхового портала. – [Электронный ресурс]. – URL: <https://insur-portal.ru/mortgage/rynok-ipoteki> (дата обращения: 27.11.2019).
2. Ипотечное кредитование в 2018 году: удержаться на максимуме // Аналитические материалы Рейтингового агентства «Аналитика» и справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – [Электронный ресурс]. – URL: https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/pdf/2019_ipoteka_bul.pdf (дата обращения: 27.11.2019).
3. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов // Официальный сайт Аналитического Центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации. – [Электронный ресурс]. – URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (дата обращения: 27.11.2019).
4. Кислицына Ю.Н., Родионова Е.В. Ипотечное кредитование в современной России // Инженерные кадры – будущее инновационной экономики России. 2016. № 6. 65-68.

5. Коновалюк О.В. Развитие ипотечного кредитования в России: проблемы и перспективы // Научное сообщество студентов: Междисциплинарные исследования: сб. ст. по мат. II международная студенческая научно-практическая конференция № 3. URL: https://sibac.info//sites/default/files/conf/file/stud_3_2.pdf (дата обращения: 26.11.2019).
6. Основные проблемы ипотечного кредитования в России и пути их решения // Официальный сайт «Ипотеквед.ру». – [Электронный ресурс]. – URL: <https://ipotekaved.ru/v-rossii/problemy-ipotechnogo-kreditovaniya.html> (дата обращения: 27.11.2019).

REFERENCES

1. The dynamics of the mortgage market in Russia // Official website of the Insurance Portal. - [Electronic resource]. - URL: <https://insur-portal.ru/mortgage/rynok-ipoteki>(accessed: 11/27/2019).
2. Mortgage lending in 2018: stay at the maximum // Analytical materials of the Rating Agency “Analytics” and the reference and legal system “Consultant Plus”. - [Electronic resource]. - URL: https://raex-a.ru/media/uploads/bulletins/df/2019_ipoteka_bul.pdf(accessed: 11/27/2019).
3. Mortgagelending in numbers. Statistics on the issuance of mortgage loans // Official site of the Analytical Center for Mortgage Lending and Securitization. - [Electronic resource]. - URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/(accessed: 11/27/2019).
4. Kislitsyna Yu.N., Rodionova E.V. Mortgage lending in modern Russia //Engineering cadres - the future of Russia's innovative economy. 2016. No.6, 65-68.
5. Konovalyuk O. V. Development of mortgage lending in Russia: problems and prospects // Scientific community of students: Interdisciplinary research: Sat. Art. by mat. II International Student Scientific and Practical Conference No. 3. URL: https://sibac.info//sites/default/files/conf/file/stud_3_2.pdf (accesseddate: 11/26/2019).
6. The main problems of mortgage lending in Russia and ways to solve them // Official site "Mortgagespecialist.ru". - [Electronic resource]. - URL: <https://ipotekaved.ru/v-rossii/problemy-ipotechnogo-kreditovaniya.html> (accesseddate: 11/27/2019).