

*Хурдаев Г.Г.*

*студент*

*2 курс, факультет «Информационных систем финансов и аудита»,*

*Дагестанский Государственный Технический Университет,*

*г. Махачкала, Россия.*

## **ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ**

*Аннотация:* В статье выделяется ряд наиболее важных проблем современной России в области ипотечного кредитования, предполагается анализ позиций специалистов в данной сфере. Выявляется повышение процентной ставки и износ жилищного фонда в России.

*Банк РФ, процентная ставка, процент, проблемы ипотечного кредитования.*

## **MORTGAGE LENDING: MAIN PROBLEMS**

*Hurdayev G. G.*

*student*

*2 course, faculty of "Information systems of finance and audit"*

*Dagestan State Technical University*

*Makhachkala, Russia.*

*Abstract.* The article identifies some of the most important problems of modern Russia in the field of mortgage lending, it is expected analysis of the position of specialists in this field. Revealed an increase in interest rates and depreciation of the housing stock in Russia. Is small list of legal acts of modern legislation.

*Keywords:* loan, Bank, mortgage, Central Bank, interest rate, percentage, problems of mortgage lending.

Формирование рынка доступного жилья посредством создания условий для увеличения платежеспособного спроса на жилье путем развития ипотечного жилищного кредитования или за счет увеличения объемов жилищного строительства, на сегодняшний день является одной из самых важных социально-экономических задач России.

Ипотечный кредит – долгосрочная ссуда, выдаваемая коммерческими или специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под заклад недвижимого имущества. При этом одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

В настоящий момент существует множество серьезных проблем ипотечного кредитования в России, требующих неотложных решений. В стране наблюдается низкая обеспеченность жильем, а также значительный рост износа жилищного фонда.

Стабильно уверенное развитие ипотеки, хотя и медленное, наблюдалось вплоть до декабря 2014 года. Но решение Центробанка поднять ключевую ставку до 17%, привело к прекращению кредитования жилья целым рядом банков, а другие качественно повысили ставки до 17- 29%.

Решение о поднятии уровня ключевой ставки неоднократно пересматривалось, впоследствии 31.07.2015 года Совет директоров Центробанка принял решение о понижении ставки до 11% годовых, принимая во внимание то, что баланс рисков по-прежнему смещен в сторону значительного охлаждения экономики, несмотря на увеличение инфляционных рисков.

Впоследствии, коммерческие банки соответственно снизили процентные ставки по всем видам кредитования, в том числе и ипотечному

кредиту. По статистике Банка России среднегодовая процентная ставка по ипотечным кредитам с начала 2016 года составляет 12,51% .

По сравнению с данными 2014 года, несмотря на снижение процентных ставок по ипотечным кредитам и приближение их к докризисным, на сегодняшний день наблюдается тенденция к снижению заключаемых сделок. Главенствующее место в этой проблеме отводится понижению уровня жизни населения вследствие инфляции. Немаловажной проблемой, как для россиян, так и для банков можно отметить снижение курса рубля по отношению к мировым валютам

Выделяется ряд общих проблем ипотечного кредитования:

- затягивание сроков рассмотрения поданной заявки от заемщика в кредитной организации, вследствие трудоемких внутренних процедур утверждения заявки клиента;
- серьезные требования к выбору объекта недвижимости;
- коммерческая неэффективность выдачи ипотечного кредита на длительный срок в случае инфляции, неустойчивых требований законодательства и Банка России к коммерческим банкам, неопределенная на данном этапе стоимость мировой валюты.

Помимо внутренних проблем банков, есть и проблемы самого клиента:

- ограниченная платежеспособность граждан, включая «серую» заработную плату, и невозможность предоставить в банк документы, подтверждающие достаточную платежеспособность клиента;
- финансовая безграмотность населения, не дающая возможность определить наиболее оптимальные кредитные программы;
- наличие уже испорченной кредитной истории заемщиков, которые не придавали значения важности возврата всех своих мелких потребительских кредитов;

- недостаточное количество объектов новостроек в регионах и, как правило, завышенные цены на них;
- несовершенство системы в законодательстве недвижимости;
- возникновение дополнительных расходов, связанных с оплатой услуг риэлтерского агентства или ипотечного брокера.

Следует отметить, что в России не имеет место система, в ходе которой могут быть задействованы все участники (страховые компании, агентства недвижимости, застройщики) при ипотечном кредитовании.

Таким образом, существующая нормативно правовая и законодательная база, регулирующая отношения в процессе ипотечного кредитования, требует доработку, ведь именно поэтому субъекты данных правоотношений могут урегулировать спорные вопросы непосредственно через суд.

Можно предположить, что доля ипотечного кредита будет уменьшаться, но прогноз и оценка состояния рынка недвижимости и рынка ипотечного кредитования в ближайшее время является значимым вопросом.

#### **Использованные источники:**

1. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
2. Информация представлена на официальном сайте Банка России// <https://www.cbr.ru/>.
3. Васильева А.С., Васильев П.А. Особенности потребительского кредитования в России в современных условиях. Банковское дело. 2011. №38. с.27-30.
4. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости. 2007. С. 136