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

Актуальность темы исследования обусловлена современным развитием ипотечного кредитования в России и его значимостью в решении социально-экономических проблем, включая обеспечение собственным жильем основной части населения страны.

За трехлетий период 2017-2020гг. в целом задолженность по ипотечным жилищным кредитам выросла на 2305 млрд. руб. или на 44,3 %, просроченная – на 3,6 млрд. руб. или на 5,2 %, т.е. темпы роста кредитования значительно выше темпов роста просроченной составляющей. Рост рынка ИЖК обеспечивался в большей степени рублевыми кредитами.

Положительный вектор отмечен и в части доли просроченной задолженности в общем объеме кредитного портфеля – за трехлетний период она сократилась на 0,36 п.п. - с 1,33 % до 0,97 %. Таким образом, ипотечное жилищное кредитование является наиболее качественным сегментом рынка кредитования физических лиц и связано как с наличием залога, так и с осторожным подходом банков к одобрению сделок.

Отмечается тенденция к удлинению сроков кредитования: с 15,6 лет в 2017 г. до 18,2 лет в 2019 г. Также наблюдается увеличение на 21% среднего размера кредита (с 1860 тыс. руб. до 2244 ).

Кредиты, предоставленные застройщикам, использующим новую схему финансирования - эскроу, отличались высоким качеством: свыше 90% требований по этим кредитам в начале 2020 г. относились к первой и второй категориям качества. Это позволило банкам предоставлять указанные кредиты по сравнительно низким ставкам: так, более чем по трети кредитов средневзвешенная ставка не превышала 5% годовых

К началу 2020 г. доля ИЖК с просрочкой платежей более 90 дней опустилась до 0,97% от общего размера просроченной задолженности что является историческим рекордом. Однако дальнейшее снижение доли проблемных и просроченных ссуд в силу высокой динамики и длительных сроков погашения будет происходить очень медленно.

Следующими характерными чертами рынка ИЖК является жесткая олигополия и высокая степень концентрации портфелей. На долю лидеров (Сбербанк и ВТБ) по итогам 2019 г. приходилось 64,3% выданной ипотеки. Тем не менее, в 2019 г. произошло снижение общего объема ипотечных выдач у банков с государственным участием. Среди коммерческих банков наибольший темп прироста выдачи ИЖК показал АО «Альфа-Банк» (рост на 203 %), что позволило ему войти в пятерку лидеров, Промсвязьбанк» (рост на 138 %) и банк «Открытие» (рост на 118 %).

На 01.01.2020 г. наибольшая задолженность по ипотечным жилищным кредитам традиционно приходилась на Центральный Федеральный округ – доля 31 %. Затем - Приволжский Федеральный округ – с долей 19 %. На третьем месте Северо- Западный Федеральный округ .

В течение 2019 г. все Федеральные округа продемонстрировали прирост задолженности ИЖК более 10 %: ЦФО – на 418,0 млн. руб. или 22,1 %, СЗФО – 153,7 млн. руб. или 19,6 %, ЮФО – 87,1 млн. руб. или 18,8 %, СКФО – 24,8 млн. руб. или 17,1 %, ПФО – 167,8 млн. руб. или 13,7 %, УФО – 80,0 млн. руб. или 10,6 %, СФО – 98,9 млн. руб. или 13,6 % и ДФО на 63,3 млн. руб. или на 16,2 %.

В оренбургской области ипотечные кредиты выдают как региональные (Оренбург, Форштадт, Нико-банк), так и инорегиональные банки (Сбербанк, Россельхозбанк, Промсвязьбанк, Газпромбанк и другие).

По данным Банка России за 11 месяцев 2019 г. в Оренбургской области выдано более 18 000 ипотечных жилищных кредитов. Количество ИЖК под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ )составило чуть более 4 000, что меньше, чем в 2018 г. и больше соответствующего значения 2017 г.

Средний размер ИЖК в Оренбургской области составил 1,85 млн ₽, что больше уровня 2018 г. и 2017 г. Объем выданных ИЖК на начало декабря 2019г.составил около 31 млрд. руб.

В общем объеме кредитов, выданных жителям региона доля ИЖК составила 20,2%, а доля ИЖК под залог ДДУ составила 4,8%, что ниже значения 2018 г. и 2017г.

По состоянию на январь 2020 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Оренбургской области составила 38 500 рублей за квадратный метр. Согласно статистическим данным, в  Оренбургской области средний уровень заработной платы составляет 35 199 рублей. И казалось бы ипотека всем доступна, однако, по факту мы знаем, что у большинства населения региона доходы значительно ниже. Крое этого, накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2019 года составило 8,6%. Это мы считаем основной проблемой, тормозящей развитие ИЖК.

Безусловно, что государством предусмотрены социальные программы, действующие и в нашем регионе, но по факту воспользоваться ими могут не все желающие.

Проведенное исследование позволило выявить проблемы в сфере ипотечного жилищного кредитования:

1. высокие ставки по кредиту и недоступность программ господдержки ввиду низких доходов населения или иных факторов (наличие права собственности или доли в другом жилье, возраст заемщиков, вопросы прописки и проч.);

2. дополнительные затраты на оформление ипотечного жилищного кредитования;

3. необходимость первоначального взноса, который зачастую граждане берут в кредит (что снижает платежеспособность);

4. некоторые банки выставляют обязательные условия в виде: наличие регистрации, предоставление поручителей и т.д. Студенту, приехавшему в другой город для получения образования, будет практически невозможно приобрести жилье. Даже если он будет официально работать;

5. строгие рамки определения идеального заемщика (возраст, наличие постоянной и высокооплачиваемой работы, наличие хорошей кредитной истории и т.д.).

В условиях пандемии проблемы только обостряются и в основном они завязаны на платежеспособности заемщика.

Среди путей их решения данных можно предложить направления, представленные на слайде. Стоит отметить, что решение проблем в сфере ипотечного кредитования – это взаимосвязанный комплекс мер и задач, касающихся многих сфер политики, экономики, миграционного, строительного и социального секторов.

Одним из основных условий создания стабильной и эффективной системы ипотечного кредитования в России является проведение государством взвешенной, последовательной политики в данной сфере, целью которой является обеспечение системной стабильности и создание необходимых условий для развития рынка ипотечного кредитования в условиях здоровой конкуренции.

Дальнейшие перспективы будут зависеть от состояния рынка, скорости его оживления, уровня реальных доходов населения.

Таким образом, можно сделать вывод, что ипотечное кредитование – наиболее реальное решение для получения собственной недвижимости, хотя и представляет собой долгий и сложный процесс.