

Статья написана по дополнительному внутривузовскому конкурсу грантов 2012 года для реализации краткосрочных проектов по направлениям развития науки, технологий и техники «Инициатива» в НИУ «БелГУ», номер проекта ВКГИ 019-2012.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Басова, О. Банкострахование [Электронный ресурс] / О. Басова, А. Янин, П. Самиев / Бюллетень рейтингового агентства Эксперт РА, 12.05.2012г URL: <http://www.raexpert.ru>
2. Ларина, О.И Развитие страхования в российской банковской практике [Текст] / О.И. Ларина, А.А. Якубова / Банковское дело. 2012. №9. с.51-56.
3. Мазаева, М.В. Банки и страховщики: модернизация взаимоотношений [Текст] / М.В. Мазаева, Н.Л. Литвинова / Вестник Тюменского государственного университета. 2011. №11 с.71-74.
4. Данные об объемах кредитах, депозитах и прочих размещенных средств предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям [Электронный ресурс] / 09.11.2012г URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=pdko&ch=dopk#CheckedItem>

*Е.Н. Пашкова, Р.Г. Курбанова  
г. Белгород*

#### ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ РОССИИ

Проблемы ипотечного кредитования в посткризисный период стали еще более актуальными, так как без решения жилищного вопроса в рыночной экономике России нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества. Треть россиян проживает в неблагоустроенных квартирах. Подавляющее большинство отечественных банков ужесточили требования к заемщикам и подняли процентные ставки по кредитам.

При рассмотрении этого вопроса выделим экономический, юридический и организационный блоки проблем развития ипотечного кредитования в России. Рассмотрим экономический блок проблем. Основной и главной экономической проблемой является проблема низкой доступности кредитов для населения, что связано с ограниченной платежеспособностью спроса населения. Рост цен на квартиры, не подкреплен ростом зарплат. В России 60-70% желают улучшить свои жилищные условия, но 20% лишь могут себе это позволить. Естественно, чем больше у заемщика собственных средств и высокий уровень заработка, тем охотнее банки его кредитуют. Достаточно часто банки учитывают состав семьи заемщика. Размер ипотечного кредита может быть увеличен с учетом доходов супруга или супруги, а также, в редких исключениях, родителей. Размер ставок по ипотеке зависит от периода кредитования, размера авансового платежа, наличия у заемщика справки 2-НДФЛ. Ставки по рублевым кредитам сегодня в среднем составляют 9,5 – 15% годовых на вторичном рынке жилья и 16% – на первичном [2]. Это довольно высокие проценты, делающие ипотеку малодоступной.

Низкие объемы и невысокое качество нового жилищного строительства в субъектах РФ обуславливают недостаточность предложений и высокую стоимость квартир на рынке жилья.

Проблемным также является отсутствие долгосрочных кредитных ресурсов у банков, высокие доходы на оформления жилья в кредит (5-10% от цены покупаемой квартиры). Чтобы сделать долгосрочное кредитование массовым продуктом кредитной организации и в тоже время соблюсти все требования ликвидности, банк должен привлечь денежные средства на такой же длительный срок. Единственный выход в данной ситуации – привлечение целевого финансирования от иностранных фондов.

Необходимо сказать о сроках кредитования. По своей логике кредит на приобретение жилья должен быть долгосрочным, на 10-15 лет, как это было принято в мировой практике, а реальные сроки предоставляемых кредитов 3-4 года.

У банков возникают трудности оценки кредитоспособности заемщика, поскольку подтвердить величину зарплаты – основного источника доходов – могут немногие граждане. [1, с.56]

Существует также проблема валюты кредитования. Банки предпочитают выдавать кредиты в иностранной валюте, в то время как у большинства населения заработная плата установлена и выплачивается в рублях.

И еще одна проблема связана с неадаптированностью ряда ипотечных программ, финансируемых зарубежными инвесторами, к российским условиям. Кредит может получить лишь тот, у кого зарплата (причем высокая) выплачивается официально.

В юридический блок проблем ипотечного кредитования можно выделить две проблемы это несовершенство нормативно — правовой базы ипотечного кредитования, а также отсутствие достаточного опыта применения законодательства об ипотеке.

В организационном блоке проблем необходимо выделить неразвитость инфраструктуры рынка, недостаток механизма взаимодействия. При фактическом наличии в России таких участников жилищного рынка, как строительные компании, банки, производители строительных материалов, страховые компании, риэлторские и оценочные агентства, не отлажена технологическая схема их взаимодействия.

Трудности ипотеки в России носят временный характер, в случае удачного развития мировой финансовой ситуации, в России снова будет популярным жилищное кредитование населения, а также коммерческая ипотека, используемая для развития предприятий. Весь мировой опыт свидетельствует, что только ипотека способна решить жилищную проблему, увеличить оборотные средства предприятий, расширить базу фондового рынка, вовлечь в экономический оборот деньги населения.

Все выше сказанное свидетельствует о том, что без представительной сети ипотечных банков и других ипотечных институтов банковскую систему нельзя признать современной, эффективной и удовлетворяющей потребностям экономики. Поэтому необходимо развивать эффективную систему ипотечного кредитования, которая будет способствовать формированию более цивилизованной и устойчивой банковской системы.

#### ЛИТЕРАТУРА

1 Разумова, И.А. Ипотечное кредитование [Текст]: учебное пособие / И.А. Разумова . – Спб.: Питер, 2009.– 304с.

2 Статистика рынка ипотечного кредитования России [Электронный ресурс]: Ипотечное кредитование в России в цифрах. Режим доступа: [http //www.rusipoteka.ru/files/demo/](http://www.rusipoteka.ru/files/demo/)