

ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Жарова Амина Римасовна*

К.э.н., доцент

Попкова Вера Сергеевна*

Студент

Vera-dosh-31ab@mail.ru

*ФГАОУ ВО «Крымский федеральный университет имени В.И. Вернадского»,
г. Симферополь, Россия

Аннотация:

Ипотечное кредитование является одним из наиболее распространенных видов кредитования в России. Оно позволяет получить финансирование для покупки жилья и стимулирует развитие рынка недвижимости. Однако, несмотря на все преимущества, существуют определенные особенности и проблемы, которые могут затруднять его развитие. В данной статье рассматриваются особенности ипотечного кредитования в России. Описываются основные проблемы и перспективы развития, которые возникают в современных условиях в области ипотечного кредитования.

Ключевые слова:

ипотечное кредитование, рынок недвижимости, процентная ставка, субсидии, налоговые льготы на недвижимость, жилищное кредитование

УДК 336.7

Для цитирования: Жарова А.Р., Попкова В.С. Особенности ипотечного кредитования в современной России, проблемы и перспективы развития / А.Р. Жарова, В.С. Попкова // Контентус. – 2023. – № 75. – Т.7. – С. 22 – 27.

На сегодняшний день, не смотря на условия социальной и политической напряженности, а также нестабильной обстановки в экономике России и мировой в целом, важнейшее значение все еще занимает развитие социально - экономической сферы в стране. В качестве наиболее существенных направлений в социальном и экономическом направлении выступает система ипотечного

кредитования, являющаяся социально нужным видом банковских услуг для общества.

Ипотечное кредитование весьма привлекательно для населения, потому что позволяет приобрести жильё в пользование уже на начальном этапе. Помимо этого, ипотека играет большую роль в развитии экономики, так как дает возможность привлечения дополнительных финансовых средств для реализации определенных проектов, и, помимо этого, оказывает активное влияние на развитие кредитной системы страны [7]. А также, дает возможность кредиторам получение гарантированного долговременного дохода, а населению – финансирование покупки жилья.

Одной из особенностей ипотечного кредитования в России за последние несколько лет является снижение процентных ставок. В последние годы банки активно снижают ставки по ипотечным кредитам, что связано с увеличением конкуренции на рынке и снижением стоимости ресурсов. Кроме того, правительство России предоставляет льготы для молодых семей и других категорий заемщиков, что также способствует снижению ставок [1].

Еще одной особенностью можно назвать развитие предлагаемых условий кредитования. Банки создают все больше программ с различными условиями, такими как возможность досрочного погашения, выбор валюты кредита и другие. Кроме того, банки начинают предоставлять ипотечные кредиты на более длительный период, что позволяет заемщикам распределить выплаты на более длительный срок [3].

Одной из проблем ипотечного кредитования в России на 2023 год остается высокий уровень обеспечения. Банки требуют залог в размере не менее 20-30% от стоимости недвижимости, что может затруднять получение кредита для многих заемщиков. Кроме того, в условиях экономической нестабильности многие застройщики не могут обеспечить качественную недвижимость, что может привести к проблемам при продаже заложенной недвижимости [2].

Изучая проблемы ипотечного кредитования, нельзя не сказать о высоком уровне процентных ставок. Несмотря на то, что в последнее время процентные ставки на ипотечные кредиты снизились и в среднем составляют 8-9% на 2023 год (семейная ипотека возможна под 6%), они по-прежнему являются одними из самых высоких в мире [5]. Это приводит к тому, что многие люди не могут себе позволить ипотечное кредитование или вынуждены платить большие суммы за жилье.

Многие люди сталкиваются с трудностями при понимании условий кредита и общей суммы выплат, что может приводить к непредвиденным расходам в будущем. Кроме того, процедура получения кредита может быть длительной и сложной, что также является препятствием для многих людей.

Еще одной проблемой является недостаток самого жилья. В России существует дефицит жилья в некоторых регионах, что приводит к тому, что цены на жилье растут, а доступное жилье становится все менее доступным. Это может приводить к тому, что люди вынуждены брать ипотечные кредиты на менее выгодных условиях, но при этом на меньшую сумму, что может затруднить их ситуацию [7].

Однако, для решения этих проблем можно применить ряд мер, направленных на улучшение ипотечного кредитования в России.

Важно сохранить тенденцию снижения процентных ставок на ипотечные кредиты, что сделает этот вид кредитования более доступным для населения[8]. Для этого правительство может использовать различные инструменты, такие как субсидии или налоговые льготы для банков, которые предоставляют ипотечные кредиты на более выгодных условиях.

Необходимо увеличить количество доступного жилья, особенно в регионах с высоким спросом. Для этого можно использовать различные меры, такие как поддержка строительства жилья, снижение налогов на недвижимость, упрощение процедуры получения разрешений на строительство и т.д. [10]. Кроме того, можно использовать существующие программы государственной поддержки молодых семей при приобретении жилья, чтобы сделать ипотечное кредитование более доступным для этой категории населения.

Следует развивать альтернативные формы финансирования жилья, такие как кооперативное жилье, арендное жилье и др. Кооперативное жилье позволяет людям объединяться в кооперативы и приобретать жилье вместе, что позволяет снизить затраты на жилье. Арендное жилье также может быть более доступным для молодых людей и тех, кто не может позволить себе ипотечный кредит. Эти альтернативные формы финансирования жилья могут стать дополнением к ипотечному кредитованию и повысить доступность жилья для населения [4].

Также, одной из важных задач при решении проблем, связанных с ипотечным кредитованием населения, стоит назвать улучшение правовой защиты прав потребителей, использующих ипотечные кредиты. Это может быть достигнуто путем усиления контроля за деятельностью кредитных организаций и банков, а также усовершенствования законодательства в области защиты прав потребителей. Это поможет снизить уровень мошенничества и необоснованных дополнительных расходов, которые зачастую связаны с получением ипотечных кредитов [6].

Таким образом, ипотечное кредитование является одним из наиболее распространенных видов кредитования в России. Однако данный тип кредитования сталкивается с рядом проблем, но для их решения можно использовать различные меры, направленные на

снижение процентных ставок, улучшение прозрачности процесса получения кредита и увеличение доступного жилья. Реализация этих мер может способствовать развитию рынка недвижимости, увеличению доступности ипотечного кредитования и улучшению жилищных условий для населения.

Список использованных источников

1. **Белова Е.А.** Ипотечное кредитование в условиях кризиса / Е. А. Белова // ИННОВАЦИОННЫЙ ДИСКУРС РАЗВИТИЯ современной науки : сборник статей XV Международной научно-практической конференции, Петрозаводск, 06 октября 2022 года. – Петрозаводск: Международный центр научного партнерства «Новая Наука» (ИП Ивановская И.И.), 2022. – С. 25-29.
2. **Гриценко М.А., Дроздова А.В.** Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2020. – №5-2 (63). – С. 25-30
3. **Коростелева Т.С.** Региональные системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: оценка потенциала развития и механизмы господдержки / Т. С. Коростелева, В. Е. Целин. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью "Первое экономическое издательство", 2022. – 212 с.
4. **Литвинова С.А.** Современные проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом / С. А. Литвинова ; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), Южно-российский институт - филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью "Первое экономическое издательство", 2022. – 224 с.
5. **Лунева В.В.** Анализ современного состояния ипотечного кредитования в России / В. В. Лунева, О. В. Демчук // Приднепровский научный вестник. – 2022. – Т. 4, № 12. – С. 3-9.
6. **Наточеева Н.Н.** Банковское дело: учебник для бакалавров / Н.Н. Наточеева, Ю.А. Ровенский, Е.А. Звонова [и др.]; под ред. Н.Н. Наточеевой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Дашков и К, 2019. – 270 с.
7. **Ордынская Е.В.** Современная ситуация на российском рынке ипотечных кредитов: основные проблемы и возможности для развития / Е. В. Ордынская, М. В. Черковец, И. А. Леонов // Жилищные стратегии. – 2022. – Т. 9, № 3. – С. 261-282.
8. **Столбовская Н.Н.** Современные тенденции ипотечного жилищного кредитования и их оценка при помощи метода регрессионного анализа // Финансовое исследование - №1 (66) 2020 г. - 20 - 32 с.
9. **Убоженко Е.В.** Современное состояние рынка ипотечного кредитования в России / Е. В. Убоженко, Ю. Е. Другова // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2022. – № 3. – С. 189-197.
10. **Шибаршина О.Ю.** Развитие ипотечного кредитования в России / О. Ю. Шибаршина // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Экономика и управление. – 2023. – № 1(61). – С. 47-54.

FEATURES OF MORTGAGE LENDING IN MODERN RUSSIA, PROBLEMS AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT

Zharova Amina Rimasovna **

Candidate of Economics, Associate Professor

Popkova Vera Sergeevna **

Student

Vera-dosh-31ab@mail.ru

**Institute of Economics and Management, "V.I. Vernadsky Crimean Federal University",
Simferopol, Russian Federation

Abstract:

Mortgage lending is one of the most common types of lending in Russia. It allows you to get financing for the purchase of housing and stimulates the development of the real estate market. However, despite all the advantages, there are certain features and problems that can hinder its development. This article discusses the features of mortgage lending in Russia. The main problems and prospects of development that arise in modern conditions in the field of mortgage lending are described.

Keywords:

mortgage lending, real estate market, interest rate, subsidies, tax benefits for real estate, housing lending