



Одной из проблем, препятствующей развитию **российской ипотеки** является низкая платёжеспособность населения.

Цены на недвижимость стремительно растут. Многие люди, просто, не справляются с ежемесячными платежами по кредиту. Очень часто запрошенная у банка кредитная сумма оказывается недостаточной, поскольку поиск подходящего варианта жилья занял время, а цена успела значительно вырасти. Кредитная ставка же слишком высока - 10-12%. Если сравнить с США или Европой, то там она не более 7%, а иногда даже 3% годовых.

Банки, конечно, в силу обстоятельств постепенно снижают кредитные ставки, особенно на фоне прихода на российский рынок иностранных инвесторов.

Очень мешает ряд психологических факторов. Люди боятся брать столь значительные суммы на срок 15-20 лет, так как видят явную нестабильность экономики и жизни в целом. Ведь при таких условиях слишком велик риск остаться совсем без жилья.

На самом же деле случаи потери квартиры только единичные, поскольку банки желают в первую очередь получить обратно выданные кредитные деньги.

Важный негативный для ипотеки фактор: низкий уровень законодательной базы, требующей внесения изменений для обеспечения защиты интересов кредиторов и заёмщиков.

Для любого банка серьёзным препятствием является кредитование недостроенного или нового жилья, у которого отсутствует право собственности, а соответственно, нет возможности наложить обременение. Совершенствование же и развитие законодательной базы происходит слишком низкими темпами.

Процедура получения ипотечного кредита требует упрощения и смягчения требований банков к заёмщикам.

Положительные тенденции наметились, но их недостаточно. Некоторые банки

учитывают при определении платёжеспособности "серую" зарплату заёмщика, сократили рассмотрение заявки до нескольких дней, уменьшили первоначальный взнос до 10-30% или соглашаются выдать кредит без него.

Населению не нравится наличие скрытых платежей и комиссий при получении кредита, способных значительно увеличить конечную сумму выплаты. Прогрессивные банки стараются от подобных уловок отказываться.

Член комитета Госдумы по сборам и налогам Александр Коган согласен с необходимостью комплексного подхода для успешного развития ипотеки в России. По его мнению, людей нужно информировать, обеспечить большие доходы населению, устранить бюрократические барьеры. Систему предоставления земельных участков под застройку тоже нужно отладить, объёмы строительства увеличить, внедряя новые технологии.

И всё же, не смотря на все препятствия, популярность ипотеки в России набирает обороты. Всё большее количество потребителей решают использовать возможность этого финансового инструмента, чтобы и жизненное пространство расширить, и качество жизни улучшить.