

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКОВ

Пивоварова Т.Е., Найденова Р.И.

Старооскольский технологический институт имени А.А. Угарова
«НИТУ «МИСиС»

В статье рассматривается и дается оценка системы ипотечного кредитования в России с учетом нестабильного финансового положения в стране. Показываются решения Правительства РФ, направленные на восстановление ипотечного кредитования и пути его дальнейшего развития.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, процентные ставки, стимулирование спроса, рынок недвижимости, залог недвижимого имущества.

Постановка проблемы в общем виде и ее связь с важными научными или практическими задачами. Ипотечное кредитование до последнего времени являлось одним из самых стабильных сегментов рынка розничных кредитов. По итогам 2014 года выдача ипотечного кредита достигла рекордного уровня. Все большее число банков активно развивало данное направление, которое подкреплялось падением маржинальности необеспеченного кредитования, высоким качеством ипотечного портфеля и достаточно стабильным ростом жилищного строительства.

Однако при наступлении неблагоприятных макроэкономических условий, ослабление экономики и падение платежеспособности населения определенно отразятся на объемах ипотечных кредитов в скором будущем. Сниженная платежеспособность населения, недостаточное функционирование внутреннего рынка рефинансирования и высокая конкуренция с государственными банками ведут к резкому снижению спроса на данный вид кредитования.

В общемировой практике ипотечное кредитование понимается как система, которая включает в себя кредиты, обеспеченные залогом недвижимости, регистрацию залога в государственном реестре прав на недвижимость, а также элементы рефинансирования кредиторов, которые в свою очередь выдали ипотечный кредит.

Наличие собственного жилья является основополагающей ценностью, которая обеспечивает население ощущением экономической стабильности и безопасности, стимулирует граждан к эффективному производительному труду, а также в значительной мере формирует отношение граждан к государству, которое в свою очередь является гарантом реализации конституционного права граждан на жилище.

Основной проблемой при разработке и реализации жилищной политики является обеспечение доступности жилья для граждан. Механизм, позволяющий решить данную задачу, представляет собой ипотечное кредитование, которое в экономически развитых странах является основным рычагом эффективной жилищной политики.

Актуальность темы заключается в развитии ипотечного жилищного кредитования в долгосрочной перспективе. Проблема жилья стоит перед 60% российских семей, которые в той или иной степени не удовлетворены своими жилищными условиями. Для решения данной проблемы необходимо стимулирование спроса на рынке недвижимости, строительства, труда и т.д. Таким образом, за счет работы механизма ипотечного кредитования произойдет приток средств на рынок жилья, оживление строительства и сопряженных с ним сектора промышленности, произойдет расширение рабочих

мест, повышение доходов населения. Кроме того, ипотечное кредитование способствует привлечению депозитов коммерческими банками и нахождение источников дохода, которые дополняют и компенсируют риск по кредитам и депозитам предпринимательских фирм.

Решение этой задачи требует оценки современного состояния ипотечного кредитования в России, выявления основных проблем ипотечного кредитования, раскрытия и оценки методов моделирования платежей по ипотечному кредиту.

Анализ последних исследований и публикаций. Ипотечное жилищное кредитование представляет собой кредит, выданный в денежной форме, который предоставляется на общих принципах кредитования в целях покупки или строительства недвижимости, чтобы удовлетворить потребности населения. Ипотечный кредит выдается на условиях предоставления залога в виде недвижимого имущества [1].

В настоящее время широкое распространение исследование системы ипотечного кредитования получило в работах Л.П. Белых, И.В. Давиденко, и Ю.Ф. Симоновой [2].

Выделение нерешенных ранее частей общей проблемы. Следует отметить, что ряд работ авторов не отражает всей сущности ипотечного кредита с точки зрения системного подхода, так как не выявлено основных элементов рынка ипотечного кредита, а также их взаимосвязи. Многие из этих авторов систему ипотечного кредитования рассматривают как совокупность механизмов, обеспечивающих согласованное развитие рынка жилья, рынка ипотечных кредитов, рынка ценных бумаг.

Специалисты портала «RealtyPress» сходятся в определении системы ипотечного кредитования как совокупности отношений, обеспечивающих прохождение финансового потока от инвестора на вторичном рынке ипотечных ценных бумаг к заемщику на первичном рынке ипотечных кредитов [3].

Постановка задания. Оценка современного состояния ипотечного кредитования в России и определение основных направлений совершенствования системы ипотечного кредитования.

Изложение основного материала с полным обоснованием полученных научных результатов. Система жилищного ипотечного кредитования является важнейшим связующим звеном финансового и жилищного рынка, а также инвесторов, желающих разместить на длительный срок свободные денежные средства, и физических лиц – потенциальных заемщиков ипотечных кредитов. Ипотечное кредитование граждан, направленное на цель приобретения жилья, решает целый ряд социально-экономических задач, к которым относятся повышение

жилищных условий трудоспособного населения за счет долгосрочного ипотечного кредитования банков; увеличение объемов жилищного строительства при помощи роста платежеспособного спроса со стороны покупателей жилья; расширение и развитие услуг банковского сектора, развитие жилищного рынка.

В России проблема с жильем является одной из основных проблем современной экономики. По последним данным статистики 8% россиян либо снимают жилье, либо живут в общежитиях и служебных квартирах. Люди, арендующие жилье, обычно имеют недостаточно высокий уровень доходов, 58% из которых малообеспеченные семьи, 37% – среднеобеспеченные семьи и лишь 5% населения можно отнести к сравнительно благополучным семьям.

Проблема жилищного ипотечного кредитования в России на современном этапе наиболее актуальна. В работе Арсеновой Е.В. отмечено, что высокие процентные ставки не предоставляют возможности населению брать ипотеку на покупку собственного жилья, так как суммы от переплаты по ставкам кредитов довольно существенны [4].

В настоящее время конкурентный потенциал банков снижается, за счет внедрения для всех общих стандартов и требований. Это касается разработанной формы описания условий кредитования, заявки на оформление кредита и закладной.

Рост ипотечного кредитования вызван за счет оформления на ипотеку на материнский капитал.

На современном этапе различное множество льготных кредитных программ делают более доступным жилье для граждан, нуждающихся в помощи и поддержке. Перед молодыми семьями проблема с жильем довольно часто стоит очень остро, поэтому, молодые семьи не могут обойтись без помощи со стороны государства.

Потенциальный клиент, знающий о существовании льгот по ипотеке, может ими воспользоваться и значительно сэкономить. В России действует программа «Молодая семья». Благодаря данной программе становится возможным значительно сократить срок ипотечного кредита, а так же уменьшить погашаемые проценты.

Среди банковских клиентов достаточно популярна льготная ипотека на приобретение залоговых объектов. Программа позволяет приобрести собственное жилье без переплат.

Программа «Ипотека с государственной поддержкой» предоставляет заемщикам кредиты с пониженной процентной ставкой на цели приобретения построенных или строящихся жилых помещений у застройщиков или инвесторов.

Таким образом, ознакомившись с различными ипотечными программами, клиент может взять кредит под более низкую процентную ставку, уменьшить срок погашения кредита, досрочно погасить задолженность. По прогнозу Правительства РФ основные проблемы на рынке жилья решаются с помощью «Стратегии развития ипотечного кредитования до 2030 года». Основные параметры ипотеки представлены на рисунке 1.

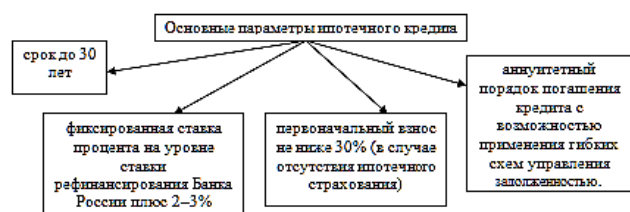


Рис. 1. Основные параметры ипотечного кредита

Источник: разработка авторами по источнику [5]

В основном по ипотеке приобретается жилье в панельном доме по площади около 52-54 кв. м, стоимость которого 6,12 млн.руб.

Основными лидерами по объемам выдачи ипотечных кредитов на приобретение жилья 2013-2014 года были банки, представленные на рисунке 2.

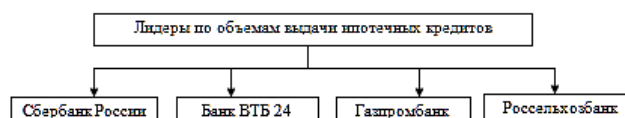


Рис. 2. Банки – лидеры по объемам выдачи ипотечных кредитов на приобретение жилья

Источник: разработка автора по источнику [6]

Кредиты с ипотечным страхованием, размер первоначального взноса которых равен 10%, займут до 20% рынка. Представленные условия сделали бы ипотечный рынок наиболее привлекательным для клиентов, а также способствовали его развитию. Кроме того стоит отметить, что ставка рефинансирования Банка России в течении последних лет остается на уровне 8%. Согласно данной Стратегии потенциальные заемщики смогут получить ипотечный кредит под 10-11%, также будет активно развиваться ипотечное страхование.

По данным специального сводного отчета Банка России, Росстата и Росреестра, АИЖК подвело итоги развития российского рынка ипотечного кредитования. В прошедшем 2014 году банки предоставили населению ипотечные кредиты общей суммой около 1,65-1,7 трлн. руб., причем, в 2013 году сумма выданных ипотечных кредитов составляла 1,3 трлн. руб. Таким образом, рост суммы выданных населению ипотечных кредитов составил 30%, что является рекордным показателем по темпам роста среди других сегментов (например, по итогам года 2014 года розничное кредитование физических лиц повысилось лишь на 14%) [7].

Однако рост ипотечного кредитования мог быть еще больше (около 40%). Этого не произошло за счет решения ЦБ в конце 2014 года резко повысить ставку рефинансирования до 17%, в следствии чего если большинство банков сначала вынужденно приостановили выдачу ипотечных кредитов, а позже изменили условия предоставления ипотечного кредита на покупку жилья. Сложившаяся экономическая ситуация в стране непосредственным образом повлияет на дальнейшее развитие рынка, который в 2015 году замедлит темпы своего роста.

Стоит отметить, в истекшем произошло увеличение одновременно несколько показателей: срок кредитования повысился на 6 месяцев с 14,5 лет до 15 лет, а средняя сумма выдачи ипотечного кредита повысилась на 12% с 1,6 млн. руб. до 1,8 млн. руб.

Ожидаемое в 2015 году снижение объемов выдачи жилищных ипотечных кредитов и повышение риска снижения платежеспособности потенциальных заемщиков могут привести к увеличению просроченной задолженности по ипотечным кредитам [1].

Кроме того, падение рубля по отношению к ведущим мировым валютам, снижение реально располагаемых доходов населения, высокий уровень инфляции и т.д. привело к повышению ставки рефинансирования с 10,5 до 17% годовых. В таких условиях стоимость фондирования для банков резко выросла. Большинство коммерческих банков заморозили выдачу ипотечных кредитов, некоторые зависели ставки по ипотеке до 20% годовых. Тем не менее, крупнейшие банки удерживают ставку процента по ипотеке на уровне около 15%

годовых. В следующем году рынок ипотеки ожидает падение.

Выводы исследования и перспективы дальнейших изысканий данного направления. Ипотечное кредитование граждан, направленное на цель приобретения жилья, решает целый ряд социально-экономических задач, к которым относятся повышение жилищных условий трудоспособного населения за счет долгосрочного ипотечного кредитования банков; увеличение объемов жилищного строительства при помощи роста платежеспособно-

го спроса со стороны покупателей жилья; расширение и развитие услуг банковского сектора, развитие жилищного рынка.

Таким образом, в сложившихся экономических условиях для поддержания рынка ипотеки необходимо рассмотреть вопрос о разработке программы рефинансирования ипотечных кредитов, аналогично той, которую применяет Банк России для военной ипотеки. При нормализации ситуации на финансовых рынках, рынок ипотеки восстановится.

Список литературы:

1. Степанов А. Г. Об ипотечном жилищном кредитовании в России / А. Г. Степанов // Жилищное право. – 2013. – № 9. – С. 16.
2. Довдиенко И. В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Учеб. Пособие / И. В. Довдиенко. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2011. – 463 с.
3. [Электронный ресурс] / Портал недвижимости и ипотеки «RealtyPress. ru» – Режим доступа: <http://www.realtypress.ru/>, свободный. (Дата обращения 12.01.2015).
4. Арсенова Е. В. Кредитование – важный источник развития хозяйствующего субъекта / Е. В. Арсенова, Д. В. Перова // Региональная экономика: теория и практика. – 2009. – № 12. – С. 51.
5. [Электронный ресурс] / Помощь в получении ипотеки – Режим доступа: <http://www.i-p-o-t-e-k-a.ru/stati-ob-ipoteke/ipoteka-2014.html>, свободный. (Дата обращения 12.01.2015).
6. Задонский Д. И. Ипотека в РФ / Д. И. Задонский // Экономико-политическая ситуация в России. – 2012. – № 11. – С. 37.
7. [Электронный ресурс] / Прогноз рынка ипотечного кредитования в 2015 году – Режим доступа: <http://bankir.ru/novosti/s/eksperty-prognoziruyut-rost-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-2015-godu-na-15-10096342/#ixzz3Ohkm2J3j>, свободный. (Дата обращения 12.01.2015).

Pivovarova T.E., Naidenova R.I.

Stary Oskol Technological A.A. Ugarov Institute
«NITU» MISiS»

PROBLEMS AND PROSPECTS OF MORTGAGE LENDING OF COMMERCIAL BANKS

Summary

This article examines and assesses the system of mortgage lending in Russia, taking into account the unstable financial situation in the country. Showing the Government's decision to restore mortgage lending and ways of its further development.

Keywords: mortgage lending, interest rates, stimulating demand, the real estate market, real estate mortgage.