

УДК 336.774.5

Калашникова Екатерина Юрьевна, Тоторкулов Ибрагим Ильясович

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ

В статье большое внимание уделяется анализу и оценке ипотечного кредитования, определяются проблемы, проводится сравнительная характеристика предложений ипотеки различных банков, приводится расчет с различными процентными ставками, даются рекомендации по решению проблем кредитования.

Ключевые слова: ипотека, банк, ипотечное кредитование, ставки по ипотечным кредитам, заемщик, кредитор, долгосрочные финансовые ресурсы.

Kalashnikova Ekaterina Yu., Totorkulov Ibragim I. ISSUES AND PROSPECTS FOR MORTGAGING DEVELOPMENT IN RUSSIAN ECONOMY

The article focuses on an analysis and evaluation of the mortgage activities, as well as on various related issues; there is also a comparative description provided regarding mortgage offers from various banks; the author also offers calculations towards various interest rates, and gives certain recommendations concerning resolving mortgage issues.

Key words: mortgage, bank, mortgaging, mortgage rate, borrower, creditor, long-term financial resources.

Согласно Конституция Российской Федерации, каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно его лишен – это одно из важнейших прав человека и одна из высших ценностей, без удовлетворения которой немислимо адекватное и нормальное существование и функционирование человеческого общества.

Поэтому обеспечение здоровых условий жизни – необходимая материальная предпосылка для превращения каждого человека в активного участника общественной жизни, вовлечения его в творческую созидательную деятельность.

Для соблюдения норм Конституции реализуются специальные социальные программы, направленные на решение жилищных проблем:

- 1) Государственная целевая программа «Жилище», в рамках которой определенным группам граждан нашей страны выдаются государственные жилищные сертификаты;
- 2) Государственная программа обеспечения жильем военнослужащих;
- 3) Государственная программа «Материнский капитал»;
- 4) Государственная программа обеспечения жильем молодых семей.

Следовательно, помощь в улучшении жилищных условий предоставляется определенным группам граждан нашей страны, а согласно данным «Международной ассоциации ипотечных фондов», в улучшении жилищных условий в той или иной степени нуждаются 40 % граждан. И в данной ситуации имеет немаловажное значение доступность ипотечного кредита для граждан нашей страны, а также выгодность условий ипотечного кредита в целом. В этом направлении за последние годы рынок ипотечного кредитования России сделал качественный рывок вперед. Данные Банка России говорят о том, что среднерыночная ставка ипотечного кредита равна 12,1 %, в 2008 она равнялась 14,8 % (рис. 1).

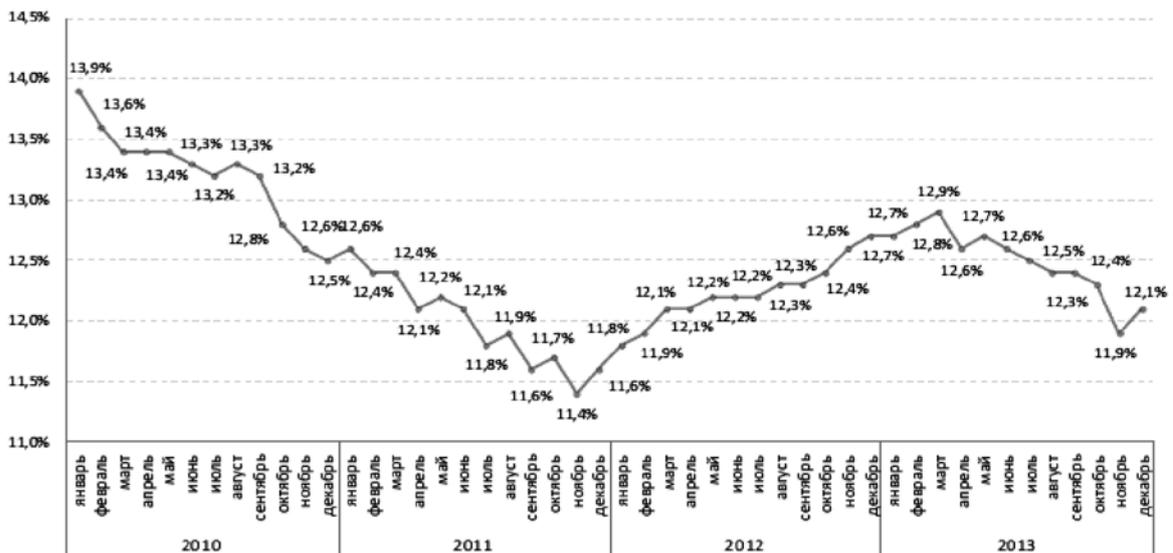


Рис. 1. Ставки по ипотечным кредитам в рублях

Также следует отметить и тот положительный факт, что ипотека стала более доступной для граждан, благодаря программам, которые практикуются некоторыми банками нашей страны, согласно условиям которых, гражданин России может получить ипотечный кредит только лишь по двум документам. Также и в секторе жилищного строительства все достаточно неплохо: например, в 2013 году было построено 912,1 тыс. квартир общей площадью 69,4 млн. кв. метров. [3]

Как мы видим из рис. 1 и 2, рынок ипотечного кредитования развивается очень динамично, согласно которому за последние 7 лет объем рынка ипотечного кредитования увеличился более чем в 5 раз.

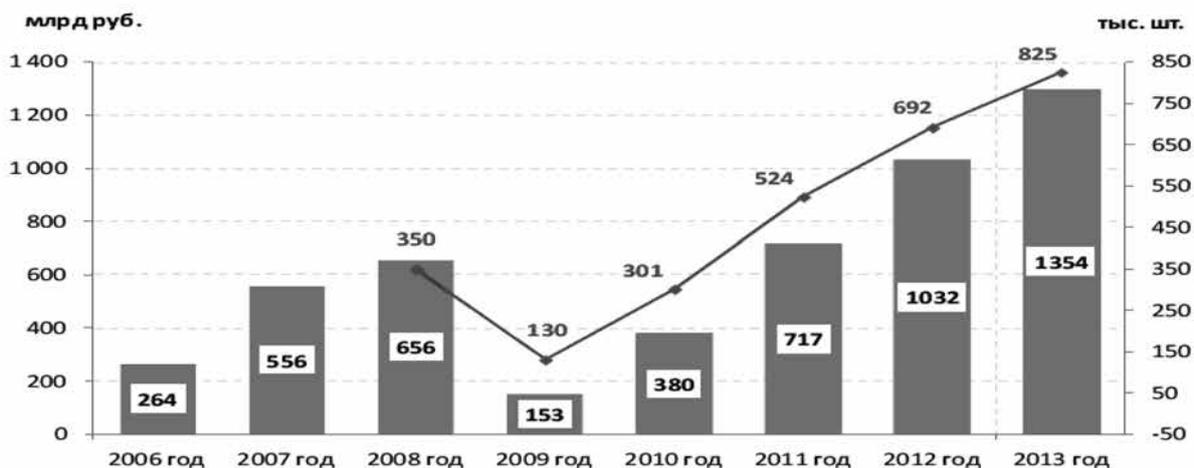


Рисунок 2. Объемы рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ

Суммарные ипотечные портфели на балансах банков продолжают расти и составляют уже около 2,65 трлн. рублей. В период с начала 2013 года до начала 2014 года ипотечный портфель увеличился на 651 млрд. рублей, что составило 32,6 % от объема портфеля по состоянию на 01.01.2013 [4].

Следовательно, увеличивается и количество граждан, которые используют различные ипотечные продукты для решения своих жилищных вопросов, и в связи с этим встает другой немаловажный вопрос о том, в каком банке выгоднее всего брать ипотеку.

Представляется, что наиболее целесообразно, с точки зрения обоюдной выгоды (как для граждан, так и для самого государства), было бы создание государственных ипотечных банков, вполне возможно, на основе Сберегательного Банка России.

Далее как пример проведем анализ и динамику ипотечного кредитования в ОАО «Сбербанке России» (рис. 3).

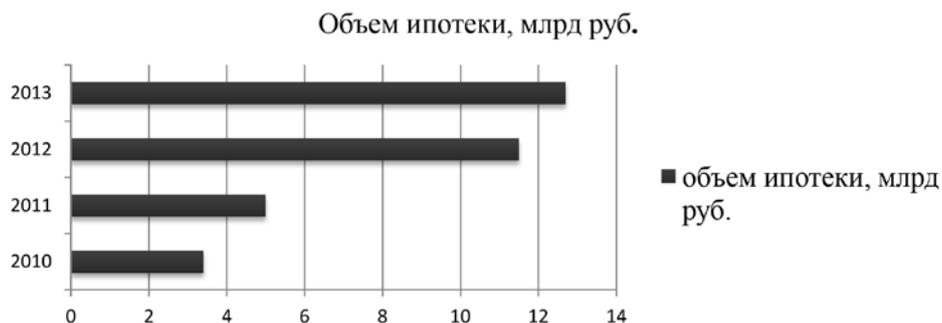


Рис. 3. Динамика ипотечного кредитования в ОАО «Сбербанк России» за 2010–2013 годы

Из рис. 3 мы видим, что на волне возросшего спроса на жилищные кредиты Сбербанк в апреле этого года начал переход на новую модель ипотечного кредитования, с внедрением которой клиенты смогут получить консультацию и подать заявку на ипотеку практически в каждом подразделении банка. Кроме того, с апреля 2014 года банк начал принимать заявки на ипотечные кредиты всего по двум документам: по паспорту гражданина РФ и второму документу, удостоверяющему личность.

Как отметил председатель банка, рост ипотеки сегодня – ярко выраженный тренд. Из 10,8 миллиарда рублей кредитных средств, которые Северо-Кавказский банк выдал населению в первом квартале 2014 года, четверть – жилищные займы. Всего же за три месяца текущего года почти 2,5 тысяч семей улучшили свои жилищные условия за счет ипотеки.

На сегодняшний день на рынке ипотеки множество предложений банков по программам ипотечного кредитования.

Сравним предложения по ипотеке трёх крупных банков: Сбербанк, ВТБ24 и Газпромбанк.

В рейтинге банков с самыми низкими процентными ставками по ипотечному кредитованию Сбербанк прочно занимает первое место, но не далеко от него находится достаточно надежный банк ВТБ 24 (табл. 1).

Таблица 1

Процентные ставки по ипотечному кредиту за 2013 год в городе Ставрополе

Наименование банка	Средняя процентная ставка, %
Сбербанк	от 9,5
ВТБ 24	от 9,9
Банк «Уралсиб»	от 10,5
Связь Банк	от 10,5
Райффайзенбанк	от 11,5
ЮниКредит Банк	от 11,5
Газпромбанк	от 12,2
Альфа-Банк	от 12,25
Банк Москвы	от 12,75

Из таблицы следует, что ипотека в Сбербанке выдается под самый низкий процент. Сбербанк – это в первую очередь имя: всем в нашей стране известен этот банк, он считается надежным и проверенным. А значит, и обращаются в него за ипотекой часто. Рассмотрим положительные стороны ипотеки в Сбербанке. Банк предлагает минимальный первоначальный взнос от 10 %. А если у клиентов есть материнский капитал или государственный жилищный сертификат, то и вовсе первоначальный взнос не нужен. Также весной этого года Сбербанк снизил процентные ставки по ипотеке на 1 %, что привлекло новых клиентов.

Основным недостатком получения ипотеки в Сбербанке является долгое рассмотрение документов – из-за большого потока людей заявку на оформление ипотеки в Сбербанке могут рассматривать от недели до месяца, – также довольно высокие ставки для «обычных» (работающих не в компании-партнере банка) клиентов. Чаще всего ипотека выдается под 13–14 %.

Ипотека в ВТБ 24. Это не менее известный банк, чем Сбербанк. Чтобы не уступать конкурентам и сделать ипотечные программы в ВТБ 24 более интересными для заемщиков, банк разработал несколько новых предложений. Теперь можно оформить ипотеку в ВТБ 24 онлайн, то есть не выходя из дома заполнить специальную анкету на сайте банка и дожидаться решения. Кроме того, пользуется большим спросом программа получения ипотеки по двум документам, без предоставления документов по трудоустройству, при наличии 35 % первоначального взноса.

Наличие постоянной регистрации у клиента банк не требует, главное иметь место работы на территории присутствия банка. Материнский сертификат также принимается в качестве первоначального взноса, однако если материнский капитал составляет меньше 20 % от стоимости жилья, то клиенту необходимо застраховать ответственность за неисполнение обязательств по возврату кредита.

Фиксированные ставки по ипотеке в ВТБ 24 колеблются от 12,95 % до 13,95 %. Обращаясь за ипотекой в ВТБ 24 через их компанию-партнера (например, компанию Дженерал Кредит), можно получить дополнительную скидку на ставку до 1%.

Ипотека в Газпромбанке. Сегодня ипотека в Газпромбанке – это целая линейка удобных (с точки зрения заемщика) кредитных программ с невероятно гибкими условиями предоставления. Клиенты банка могут оформить кредит на приобретение жилья как на первичном, так и на вторичном рынке, а также на иные цели под залог объекта недвижимости, который находится в собственности заемщика.

Отличительной чертой данного банка является то, что можно взять ипотеку на квартиру в доме, строящемся с участием «Газпромбанк Инвест» под низкие проценты.

Рассчитаем для сравнения оформление ипотеки в Сбербанке, ВТБ 24 или в Газпромбанке на квартиру на вторичном рынке жилья (табл. 2).

Таблица 2

Сравнительный анализ ипотеки ведущих банков

	Первоначальный взнос на ипотеку (%)	Ставки при стоимости квартиры 2 млн руб. и первоначальном взносе 20 % на 20 лет (в %)	Сумма ежемесячного платежа при тех же условиях (руб)	Сумма переплаты (руб)
Сбербанк	от 10,0	12,75	18 460,99	2830632,64
ВТБ24	от 10,0 (с доп. страховкой от 10%);	13,15	18 916,45	2939948,00
Газпромбанк	от 15,0	14,0	19 912,00	3178880,00

Исходя из расчетов таблицы, можно сделать выводы, что Сбербанк оправдывает свое первое место в рейтинге и заслуживает доверия у населения. Но несмотря на это, все вышеперечисленные банки имеют достаточно высокие процентные ставки, и им есть куда двигаться для достижения более удобных условий для клиентов в направлении ипотечного кредитования.

Во всех рассматриваемых банках ипотечные программы практически одинаковые, но есть индивидуальные программы, которые свойственны только для определенного банка. Исходя из анализа, проведенного в табл. 2, можно сделать вывод, что процентные ставки ниже у Сбербанка, но у других банков также много плюсов.

Таким образом, предложения на рынке ипотечного кредитования очень разнообразны, можно искать подходящее предложение исходя из оптимальной процентной ставки, можно исходя из наличия первоначального взноса.

Основными причинами, мешающими развитию рынка ипотечного кредитования, в ходе проведенного анализа, стали, во-первых, конечно же, высокая процентная ставка по ипотечным кредитам, от 11,0 до 15,0 %, что в свою очередь приводит к колоссальному удорожанию полученного кредита. В результате чего лишь незначительной части населения по силам использовать ипотеку в решении своих жилищных проблем. В Ставропольском крае доля такого населения составляет 50 %. Для этого необходимо снижать процентные ставки, чем уже, и заняты многие российские банки, предлагающие ипотечные кредиты. Следовательно, процентная ставка в 10 % годовых будет приносить кредитной организации определенный доход за счет существенного увеличения числа клиентов, а так же за счет маржи.

Совместно со снижением процентной ставки по ипотеке необходимо вести работу по сокращению величины первоначального взноса при покупке жилья, которая сегодня равна 15–30 % от его стоимости. Не каждая семья в нашем крае обладает такими средствами, а для накопления требуется достаточно длительный срок, который составляет 2–3 года.

Следовательно, среди факторов, препятствующих развитию жилищного кредитования населения в ближайшей перспективе, банки выдвигают:

- отсутствие эффективной процедуры обращения взыскания на заложенное жилье и выселения;
- отсутствие у заемщиков документально подтвержденных доходов;
- отсутствие долгосрочных финансовых ресурсов;
- высокая стоимость нотариального удостоверения и регистрации;
- сложная и длительная процедура регистрации прав и сделок.

Так, по мнению 88 % банков, в интересах развития жилищного ипотечного кредитования в первую очередь должны быть решены вопросы, связанные с организацией эффективной процедуры обращения взыскания на заложенное жилье и выселения в случае невозврата кредита.

Следующая по значимости проблема – это отсутствие долгосрочных финансовых ресурсов и проблема документального подтверждения доходов заемщика, более 84 % банков отметили это как один из факторов, препятствующих развитию ипотечного жилищного кредитования.

Все понимают, что без государственной поддержки система ипотечного жилищного кредитования не сможет существовать, в свою очередь она должна быть направлена на всевозможную доступность жилья через определенные факторы:

- 1) принятие необходимых нормативно-правовых актов,
- 2) повышение уровня жизни населения,
- 3) не кабальное налогообложение, а так же усовершенствование проектирования и технологий строительства и, конечно же, государственные гарантии, способствующие привлечению внебюджетных средств в жилищную сферу, адресные жилищные субсидии населению.

Безусловно, государственная поддержка граждан должна носить исключительно адресный и дифференцированный по их доходам характер.

Исходя из результатов проведенного анализа, для успешной реализации запланированных мероприятий, по нашему мнению, необходимо проведение комплексного финансирования включающего в себя средства долгосрочного инвестирования в развитие инфраструктуры и вложения в текущие затраты.

В качестве рекомендаций не только для банков, но и заемщиков: для решения многих проблем с ипотечным кредитованием целесообразно было бы применение следующих мер:

- установление тарифного коридора, согласному которому банки могут выдавать ипотеку не более чем под определенный процент, который будет ниже сегодняшнего среднерыночного;
- создание государственных ипотечных банков; установление размеров государственных субсидий, предоставляемых молодым семьям в прямой зависимости от реальной рыночной стоимости кв. м. жилья.

По нашему мнению, выполнение вышеперечисленных мероприятий будет способствовать социально-экономическому развитию и скорому решению проблемы обеспечения граждан жильем.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 05.02.2014 № 2-ФКЗ) // «Собрание законодательства РФ», 14.04.2014, № 15, ст. 40.
2. Гомарчук Э. В. Ипотека как способ решения жилищной проблемы в РФ // Труды ИСА РАН. 2006. Т. 24.
3. Официальный сайт Международных ассоциаций ипотечных фондов [Электронный ресурс]. URL: <http://gmstar.ru>.
4. Официальный сайт Сбербанка России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.sbrf.ru>.
5. Официальный сайт ВТБ 24 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.vtb24.ru>.
6. Официальный сайт Газпромбанка [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gazprombank.ru>
7. Калашникова Е. Ю. Приоритетные направления совершенствования процесса кредитования в российских банках // «Экономическое развитие страны: различные аспекты вопроса». Материалы V Международной конференции (25 февраля 2012 г.): сборник научных трудов / под науч. ред. Д-ра экон. наук, доц. С. В. Галачевой. М.: Издательство «Спутник +», 2012. 211 с.
8. Калашникова Е. Ю., Кочергин А. В. Сбербанк России как система комплексного банковского обслуживания // 57-я научно-практическая конференция преподавателей и студентов «Университетская наука – региону» «Основные приоритеты экономики восстановления и роста: региональный аспект». 2012. 315 с.

УДК 36:369.04

Койбаев Виктор Таймуразович, Савцова Анна Валерьевна

ОПЫТ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН НА ПУТИ РЕФОРМИРОВАНИЯ ПЕНСИОННОЙ СИСТЕМЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В статье охарактеризованы главные проблемы функционирования пенсионной системы Российской Федерации и возможные меры по их преодолению на опыте зарубежных стран.

Ключевые слова: пенсионная система, дефицит, коэффициент замещения, проблема пенсионного обеспечения, Швейцария, Германия, Великобритания.

Koibaev Viktor T., Savtsova Anna V.

FOREIGN EXPERIENCE AS SEEN THROUGH REFORMING PENSION SYSTEM IN RUSSIAN FEDERATION

The item provides a view on the major issues in the pension system of Russia as well as some potential measures to overcome those in view of foreign experience.

Key words: pension system, deficit, replacement coefficient, pension supply, Switzerland, Germany, Great Britain.

Одним из важнейших компонентов финансовой стабильности любого государства является эффективная система пенсионного обеспечения, представляющая собой совокупность правовых, социальных, экономических и финансовых институтов, взаимодействие которых направлено на рас-