

РИСКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Якимова Любовь Викторовна

студентка 2-го курса магистратуры, кафедра экономики

Сибирский государственный университет науки и технологий имени академика

М.Ф. Решетнева, г.Красноярск

Аннотация. В статье выделены и проанализированы ипотечные риски, возникающие на рынке ипотечного кредитования, связанные с ипотечным кредитованием. В работе приведена не только теоретическая составляющая риска, но и практическая. Выделена проблемы ипотечного кредитования в РФ.

Ключевые слова: ипотека, риск, кредит, задолженность, недвижимость

Современное состояние рынка ипотечного кредитования Российской Федерации в основном связано с последствиями многих негативных факторов: введение экономических санкций в 2014 г., снижение цен на нефть, ограничения на рынке капитала, а также девальвация курса рубля привели в итоге к снижению макроэкономических показателей страны, росту недоверия инвесторов, а также ухудшению платежеспособности заемщиков. Но, несмотря на возникающие трудности, рынок недвижимости и ипотечная система развиваются, о чем говорит растущий спрос и объем выданных кредитов на приобретение недвижимости.

Развитию системы ипотечного кредитования препятствует ряд таких неблагоприятных обстоятельств, как высокие кредитные риски, недостаточно высокий уровень доходов населения, отсутствие необходимых накоплений, наличие неофициальных доходов [3].

На рисунке 1 и 2 проиллюстрированы объемы и количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации в 2010-2017 годах [6].

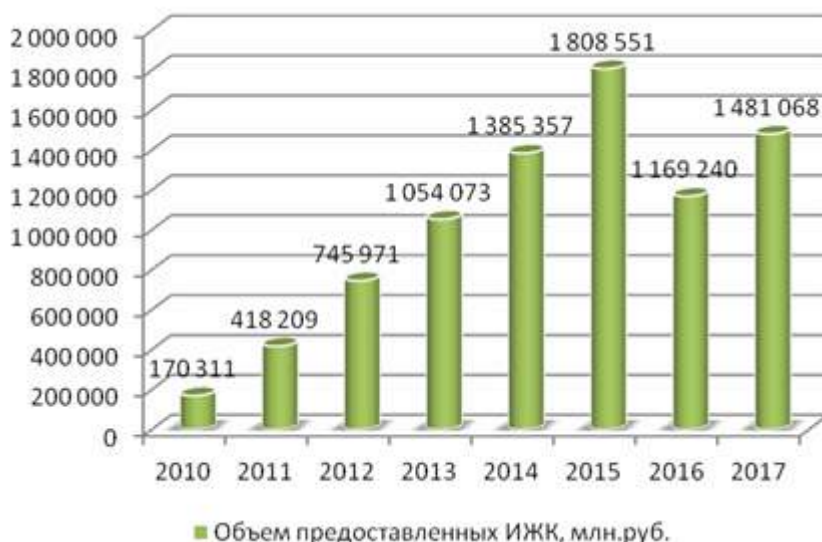


Рисунок 1. Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов
в Российской Федерации в 2010-2017 годах

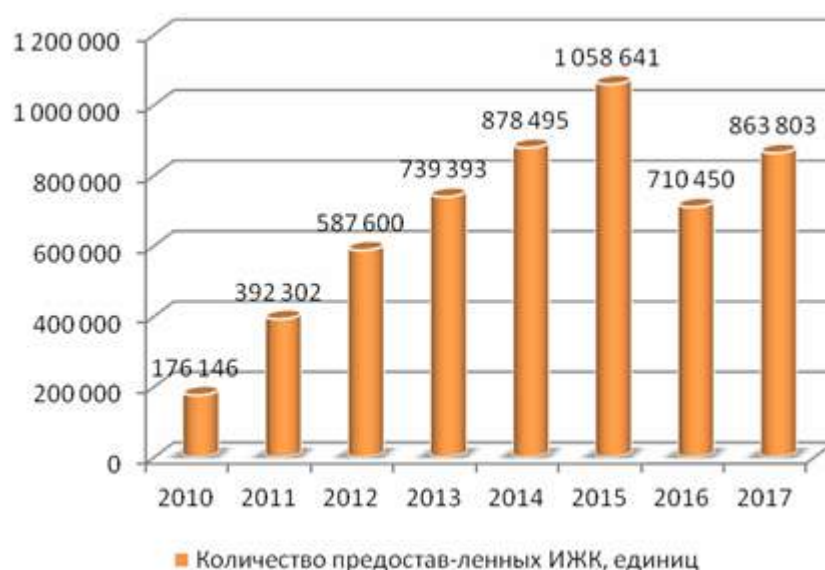


Рисунок 2. Объемы предоставленных ипотечных жилищных кредитов
в Российской Федерации в 2010 - 2017 годах

По данным на 2014г. в России было выдано ипотечных кредитов на сумму 1385357 млрд. рублей. Эти данные превышают сумму 2012 г. на 53,85%.

Анализ приведённых показателей говорит о том, что имеется устойчивый темп роста в данном секторе рынка, который постепенно восстановил свой потенциал после финансового кризиса в 2008 году. Попутно заметим, что мировой финансовый кризис в это время был во многом спровоцирован кризисом ипотечного кредитования в США [6].

К положительным моментам ипотечного кредитования относят: приобретение жилья в короткий срок; возможность прописать себя и свою семью на новом месте жительства; также квартира может быть способом вложения средств. Однако, есть и минусы, которые выливаются в ипотечные риски [1].

- 1) Риск изменения процентной ставки.
- 2) Риск изменения валютного курса.
- 3) Риск неплатежа.
- 4) Риск утраты трудоспособности заемщика.
- 5) Риск досрочного погашения кредита.
- 6) Риск ликвидности.
- 7) Имущественные риски.
- 8) Риск утраты титула собственности.

Рынок ипотечного жилищного кредита получил определенное развитие в России, но не достаточное для решения проблемы обеспечения граждан жильем. Это происходит по ряду причин. Прежде всего, это такие макроэкономические проблемы, как:

- высокий уровень инфляции, волатильность финансовых и валютных рынков;
- турбулентность в политической и экономической составляющей в мире и в России в частности;
- высокие процентные ставки [5].

В связи с чем ипотечные жилищные кредиты пока не достигают должного уровня по сравнению с мировыми показателями.

Но при решении вопроса с жильём у большинства россиян возникают проблемы различного рода, которые необходимо как можно быстрее решить. Для этого нужно выяснить причины их возникновения. Среди множества причин можно выделить нижеследующие.

Низкая платежеспособность населения. Многие люди не могут позволить купить жильё из-за низкого уровня дохода, а оформить ипотеку по статистическим данным могут лишь 15% населения. Для того, чтобы быть способным платить ипотеку, семейный бюджет должен быть в 2-3 раза больше среднего уровня дохода [6].

Высокий уровень инфляции. На развитие ипотеки оказывает влияние инфляции, при которой происходит обесценивание денег, цен. Граждане отказываются хранить деньги на счетах банка в связи с нестабильностью

Следовательно, у кредитных организации нет денежных средств на предоставление займов, что приводит к повышению процентной ставки. Высокие ставки ипотечного кредитования. Заемщики при выборе банка в первую очередь обращают внимание на процентную ставку. Например, в 2014 году процентная ставка составляла 15%, а в 2015 году она возросла до 20%, при таком проценте переплата будет очень большой. Данную проблему можно решить снижением темпов инфляции в России.

Монополизация рынка. На развитие ипотечного кредитования отрицательно влияют энергетические компании, которые устанавливают свои цены, а так как этих компаний немного они удерживают цены на недвижимость, что приводит к повышению ставок и монополизации на рынке [6].

Миграционная политика. Люди мигрируют в крупные города с большими возможностями и в связи с этим спрос растет, и цены на жилье поднимаются, возрастает процент. Недостаточное количество ипотечных программ.

Существует очень много льготных программ, которые поддерживают военнослужащих, молодых семей, работников полиции и т.д. Но, на практике можно заметить, что все эти программы требуют небольших доработок. Например, если рассматривать данные по

программе государственной помощи, то можно отметить то, что объем выданных ипотек в Российской Федерации постоянно изменяется.

В ходе оценки ипотечного риска необходимо выделить ряд проблем, оказывающих влияние на тенденции и состояние развития кредитных организаций:

- несовершенство системы страхования в рамках оформления сделок с недвижимостью по договорам ипотеки;
- высокий риск по ипотечным кредитам в иностранной валюте, приводящий зачастую при экономической нестабильности к потере реальной платежеспособности заемщиков;
- большая доля расходов на оформление кредитных сделок по ипотеке (до 10 % от стоимости залога).

Решением представленных выше проблем российской системы ипотечного кредитования могут стать следующие меры:

- увеличение среднего срока ипотечного кредитования одновременно со снижением средневзвешенной процентной ставки, что приведет к росту объема выданной ипотеки за счет уменьшения бремени величины ежемесячных платежей для заемщиков;
- продолжение государственной политики, направленной на помощь отдельным категориям граждан, примерами которой являются жилищная программа «Молодая семья», а также субсидирование процентных ставок по ипотеке;
- привлечение долгосрочных кредитных средств в российскую ипотечную систему;
- повышение уровня конкуренции среди кредитных учреждений страны, что приведет в будущем к постепенному снижению процентной ставки по ипотеке и более привлекательным условиям кредитования;
- разработка со стороны Правительства РФ программ помощи в поддержку заемщиков, оказавшихся в кризисных финансовых ситуациях [8].

На первый взгляд, набор рисков при ипотечном кредитовании является простым – кредитный риск, процентный риск, риск ликвидности. Но иногда кредитор и заемщик сталкиваются с целым рядом специфических рисков, которые лишают их предмета залога и лишают возможности заемщика погасить сформировавшуюся задолженность, что в случае массового характера событий (если риски не были переданы) может привести к несостоятельности / банкротству кредитора. Именно поэтому важно исследовать риски и их природу от момента заключения договора займа до момента погашения займа и выплаты процентов [7].

Решение проблемы ипотечного кредитования является главной задачей, которая заключается в поддержании и совершенствовании ипотек. По прогнозам ипотеки на 2018 год предполагается снижение процентной ставки на 7-8%, что связано со снижением уровня

инфляции. Для того чтобы ситуация с ипотечным кредитованием в России была стабильной необходимо, в первую очередь, поддержка государства, совершенствование нормативной базы данного кредитования, создание защиты заемщика от кредитных организаций.

В целом, можно отметить, что в России достаточное количество проблем, тормозящие развитие ипотечного кредитования. Но, несмотря на это ипотечные кредиты в России со временем станут более популярными и спрос на них возрастет, а что касается процентной ставки на данный момент она превышает уровень инфляции на 5%, в случае их понижения банки столкнутся с проблемой дефицита ипотечных программ [1].

Для достижения поставленных целей потребуется достаточно много времени, но рано или поздно экономика России дойдет до уровня, когда и заемщику и кредитору будет выгодно.

Список литературы:

1. Абрамова, М.А. Финансовые и денежно-кредитные методы регулирования экономики. Теория и практика: учебник для магистратуры/М.А. Абрамова, Л.И. Гончаренко, Е.В. Маркина; отв. ред. М.А. Абрамова, Л.И. Гончаренко, Е.В. Маркина. -М.: Издательство Юрайт, 2017. -551 с.
2. Дворникова Ю.В., Кузнецова О.А., Ишеева И.А., Оценка состояния и эффективности развития региональных кредитных организаций в современной экономической ситуации//Вестник СамГУПС.-2015. № 3 (29). С. 61-65.
3. Каменецкий, М.И. Ипотечное кредитование на рынке жилья / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. – М.: Дело и сервис, 2016. – 272 с.
4. Кочеткова А. А. Новые возможности развития ипотечного кредитования в России // Проблемы экономики и менеджмента. 2015. – № 5 (45).
5. Куряева Г. Ю., Кедяркина В. А., Давидян К. А. Проблемы ипотечного кредитования /Модели, системы, сети в экономике, технике, природе и обществе. 2015. № 4 (16). С. 38-46.
6. Обзор банковского сектора Российской Федерации . -февраль, 2018. -№184. -URL: http://www.cbr.ru/analytics/bank_system/obs_184.pdf
7. Организация деятельности коммерческих банков. Теория и практика: учебник для магистров / А.М. Тавасиев, В.Д. Мехряков, О.И. Ларина. – М.: Издательство Юрайт, 2016. – 735 с. – Серия: Магистр.
8. Полховская Т.Ю. Задолженность домохозяйств и риски ипотечного кредитования//Наукоеведение. -2017. -Т. 9. -№6. . - Режим доступа: <https://naukovedenie.ru/PDF/172EVN617.pdf>