УДК 336.71

Губанова И.Ф., магистрант
3 курс, факультет «Бизнес и управление»
ГУ (Гуманитарный университет),
Россия, г. Екатеринбург

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

***Аннотация**: статья посвящена теоретическому осмыслению современных тенденций развития и проблем ипотечного кредитования в РФ. Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ проявляются в наиболее общем виде. Материалы научных трудов, подходы к изучению исследуемой проблематики позволили выявить методологические основы для проведения исследования.*

***Ключевые слова**: ипотечное кредитование, кредит, ипотечный кредит, жилищный вопрос.*

***Annotation:** the article is devoted to the theoretical understanding of modern trends and problems of mortgage lending in Russia. Problems of development of mortgage lending in the Russian Federation are manifested in the most General form. Materials of scientific works, approaches to the study of the studied problems allowed to identify the methodological basis for the study.*

***Key words**: mortgage lending, credit, mortgage, housing.*

Российская Федерация, перенимая и развивая апробированные на западе формы бизнеса, интегрируется в мировую финансовую систему и становится полноправным членом мирового сообщества. Одной из форм бизнеса является ипотечное кредитование, развитие которого в России можно уверенно констатировать как реальность. Об этом свидетельствуют тенденции последних лет: уверенный рост объемов ипотечного кредитования, развитие собственных ипотечных программ

заявления новыми игроками ипотечного рынка, законодательные инициативы федеральных и местных органов власти[1].

В экономическом отношении ипотечное кредитование представляет собой рыночный инструмент оборота имущественных прав на объект недвижимости в случае, когда юридически или коммерчески нецелесообразны другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен), и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства[2].

Представляется, сущность ипотеки заключается в отношениях по поводу кредитования под залог недвижимого имущества, при котором кредитор-залогодержатель имеет право в случае неисполнения должником-залогодателем обязательства получить удовлетворение своих требований за счет заложенного недвижимого имущества.

Автор предлагает внедрить в ПАО «Сбербанк России» программу накопительного вклада, который будет привязан к ипотечному кредиту. Авторское название накопительной программы «Вклад Сбербанк России-Ипотека».

Программа создана для тех, кто:

- *задумывается о покупке недвижимости в ипотеку, но не располагает нужной суммой для первоначального взноса;*
- *сомневается, сможет ли обслуживать ипотечный кредит;*
- *желает накопить нужную сумму, получить льготы в ОАО «Сбербанк России» по ипотечным программам, получить проценты по вкладу.*

Накопительная программа «Вклад Сбербанк России-Ипотека» должна работать следующим образом:

Шаг 1. Клиент обращается в ПАО «Сбербанк России», сообщает менеджеру о желании оформить ипотечный кредит по программе «Вклад

---

[1] Матвеева Е.Н. Возможности приобретения жилья: ипотека и ее альтернативы // Формирование гуманитарной среды в вузе: инновационные образовательные технологии. Компетентностный подход. 2013. Т 3. С. 546.

[2] Гусакова Е. С. Развитие ипотечного страхования в РФ // Научно-методический электронный журнал «Концепт». 2017. Т. 4. С. 107.

Сбербанк России-Ипотека». Исходя из доходов клиента, рассчитывается максимальная сумма ипотечного кредита, сумма ежемесячного аннуитетного платежа, размер первоначального взноса, срок накопления. В зависимости от желаемого срока накопления первоначального взноса клиенту предлагается график пополнения вклада. Суммы ежемесячных взносов примерно соответствуют аннуитетным платежам по ипотечному кредиту. Клиент заключает договор по накопительной ипотечной программе.

Шаг 2. Клиент пополняет вклад желательно по составленному графику, но это условие не является обязательным. График составлен для того, чтобы клиент мог самостоятельно решить, сможет ли он выплачивать такую сумму ежемесячно по ипотечному кредиту в течение 15 – 20 лет.

Условия по авторскому проекту накопительной программы представлены в таблице 1.

Таблица 1.

Условия по авторской накопительной программе «Вклад Сбербанк России - Ипотека»

Условия	Параметры		
Валюта вклада	рубли		
Минимальный первоначальный взнос по вкладу	50 000 рублей		
Минимальная сумма ежемесячного взноса	5 000 рублей		
Срок вклада	от 365 дней		
Выплата процентов	проценты начисляются ежемесячно		
Досрочное расторжение договора по вкладу	если вклад находился в банке менее 365 дней, то проценты пересчитываются и начисляются по ставке до востребования, действующей на момент досрочного востребования вклада;		
Годовые процентные ставки	Итоговая накопленная сумма вклада	Фиксированная процентная ставка	Плавающая процентная ставка
	от 105 000	5,00%	3,25%
	от 250 001	5,25%	3,00%
	от 500 001	5,50%	2,75%
	от 1 000 001	6,00%	2,25%
	Процентная ставка по вкладу изменяется на третий рабочий день после изменения Банком России значения ставки рефинансирования.		

Шаг 3. Когда накопится необходимая сумма для первоначального взноса, клиент может обратиться в банк для оформления ипотеки по самым выгодным условиям в банке: низкие процентные ставки ипотечного кредита, оформление кредита на покупку жилья.

Процентная ставка льготного ипотечного кредита зависит от срока, в течение которого клиент хранил средства во вкладе, а также от срока ипотечного кредита, который выбирает клиент. Данные условия по ставкам предоставляются в случае, если фактический срок нахождения средств во вкладе превышал один год.

Сумма льготного ипотечного кредита зависит от того, сколько средств было накоплено на вкладе клиента, а также от доходов потенциального заемщика на момент оформления ипотечного кредита.

Условия по ипотечному льготному кредиту «Вклад Сбербанк России-Ипотека» представлены в таблице 2.

Таблица 2.

Условия по авторскому льготному ипотечному кредиту «Вклад Сбербан к России - Ипотека»

Условия	Параметры
Объект кредитования	- квартира в многоквартирном доме на вторичном рынке жилья; - квартира в многоквартирном доме на стадии строительства. В строящемся объекте должно быть возведено 100% этажей, строительство строящегося объекта не завершенного строительством не приостановлено / не «заморожено».
Валюта кредита	рубли РФ
Размер кредита	до 80% от стоимости квартиры; минимальная сумма – 525 000 рублей
Обеспечение	- Залог приобретаемой квартиры (оформляется закладная). - Поручительство супруга (-и). Банк оставляет за собой право требования дополнительного обеспечения.
Погашение кредита и процентов	Погашение осуществляется ежемесячно равными (аннуитетными) платежами. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности. Погашение кредита осуществляется перечислением денежных средств на счет, открытый в банке, наличным или безналичным путем.

Окончание таблицы

<table>
<tr><td>Досрочное погашение</td><td colspan="5">Мораторий на досрочное (частичное и полное) погашение кредита нет. Штрафные санкции и комиссии за досрочное погашение отсутствуют.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Процентные ставки</td><td rowspan="2">Фактический срок накопления</td><td colspan="4">Срок ипотечного кредита, %</td></tr>
<tr><td>до 7 лет</td><td>до 15 лет</td><td>до 25 лет</td><td>до 30 лет</td></tr>
<tr><td>365-731 день</td><td>11,25</td><td>12,50</td><td>13,00</td><td>13,25</td></tr>
<tr><td>более 732 дней</td><td>10,75</td><td>12,00</td><td>12,50</td><td>12,75</td></tr>
<tr><td colspan="5">Если клиент при накоплении необходимой суммы первоначального взноса не придерживался составленного графика, то он получает скидку в соответствии с общими условиями накопительных программ банка.
При оформлении ипотеки на покупку квартиры в строящемся доме процентные ставки на этапе строительства и до оформления ипотеки приобретенного объекта в пользу банка увеличивается на 2,5% годовых от указанных ниже.
В случае оформления страхового полиса только по риску утраты (гибели) или повреждения приобретаемой квартиры процентные ставки увеличиваются на 3 % годовых от указанных выше.
Процентная ставка зависит от формы подтверждения дохода. Для заемщиков, доход которых подтвержден справкой о доходах физического лица от организации-работодателя по форме банка, процентная ставка увеличивается на 1,0 % по всем валютам, срокам кредитования и размерам первоначального взноса. Для заемщиков, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и/или являющихся участниками (акционерами) организаций процентная ставка увеличивается на 1,5 % по всем валютам, срокам кредитования и размерам первоначального взноса.</td></tr>
</table>

Преимущества накопительной ипотечной программы «Вклад Сбербанк России-Ипотека»:

- *это надежный инструмент накопления, сохранения и преумножения средств в крупном банке с государственным участием;*
- *клиенты, воспользовавшиеся данной программой, имеют возможность оформить ипотечный кредит без комиссий и по самым выгодным условиям в банке;*
- *клиент сам формирует свою будущую скидку по ипотеке – она полностью зависит от срока и размера накоплений;*
- *ставка по вкладу может быть как фиксированной, так и переменной, по кредиту только фиксированной.*
- *воспользовавшись накопительной ипотечной программой потенциальный заемщик может проверить в действительности свои возможности по обслуживанию кредита.*

Накопительная программа «Вклад Сбербанк России-Ипотека» очень

привлекательна для самого банка, т.к. позволяет привлечь достаточно «дешевые» денежные ресурсы, она позволяет дополнительно оценить платежеспособность потенциального заемщика, а самое главное эта программа позволит привлечь новых клиентов, тех, у кого нет средств на данный момент на первоначальный взнос и тех, кого заинтересуют выгодные условия по льготному ипотечному кредитованию.

По мнению автора в ближайшие 2 года ожидается значительный рост спроса на ипотечное кредитование по следующим причинам: цены на недвижимость пока стабилизировались и процентные ставки снижаются. Многие потенциальные заемщики «спешат» взять ипотечный кредит в данной ситуации. Т.е. собственная выдача составит примерно 30 000 ипотечных кредитов ежегодно на сумму, превышающую 70 млрд. рублей.

Введение в линейку ипотечных продуктов накопительной программы и льготного кредита «Вклад Сбербанк России-Ипотека» позволит банку дополнительно привлечь по пессимистичным прогнозам около 3 % потенциальных клиентов, сначала они становятся вкладчиками, а в будущем – заемщиками. В лучшем варианте это значение поднимется до 15%. Следовательно, по худшему варианту развития данным предложением воспользуются около 900 клиентов в течение одного года. Исходя из минимального срока и минимальных ежемесячных взносов во вклад, за 1 год каждый вкладчик накопит на своем счете 105 тыс. руб., а это минимум 94,5 млн. руб. привлеченных дешевых денежных ресурсов для банка. За 2 года банк привлечет минимум 283,5 млн. руб.

В таблицах 3 и 4 представлены расчеты процентных расходов на привлечение денежных средств по текущим вкладам и авторскому проекту на срок соответственно 1 и 2 года.

Таблица 3.

Расчет процентных расходов на привлечение денежных средств по текущи м вкладам и по авторскому проекту на срок 1 год

месяц	минимальный ежемесячный взнос во вклад, рублей	накопленная сумма на вкладе, рублей	Процентные расходы банка на привлечение денежных средств, рублей	
			по действующим вкладам (7,25 % годовых или 0,6% ежемесячно)	по авторскому проекту (5% годовых или 0,4% ежемесячно)
Первый	50 000	50 000	300	200
Второй	5 000	55 000	330	220
Третий	5 000	60 000	360	240
Четвертый	5 000	65 000	390	260
Пятый	5 000	70 000	420	280
Шестой	5 000	75 000	450	300
Седьмой	5 000	80 000	480	320
Восьмой	5 000	85 000	510	340
Девятый	5 000	90 000	540	360
Десятый	5 000	95 000	570	380
Одиннадцатый	5 000	100 000	600	400
Двенадцатый	5 000	105 000	630	420
Итого на 1 вкладчика	–	105 000	5 580	3 720
Итого на 900 вкладчиков	–	94 500 000	5 022 000	3 348 000

Таблица 4.

Расчет процентных расходов на привлечение денежных средств по текущи м вкладам и по авторскому проекту на срок 2 года

месяц	минимальный ежемесячный взнос во вклад, рублей	накопленная сумма на вкладе, рублей	Процентные расходы банка на привлечение денежных средств	
			по действующим вкладам (7,80 % годовых или 0,65% ежемесячно)	по авторскому проекту (5% годовых или 0,4% ежемесячно)
Первый	50 000	50 000	325	200
Второй	5 000	55 000	358	220
Третий	5 000	60 000	390	240
Четвертый	5 000	65 000	423	260
Пятый	5 000	70 000	455	280
Шестой	5 000	75 000	488	300
Седьмой	5 000	80 000	520	320
Восьмой	5 000	85 000	553	340
Девятый	5 000	90 000	585	360
Десятый	5 000	95 000	618	380
Одиннадцатый	5 000	100 000	650	400
Двенадцатый	5 000	105 000	683	420
Тринадцатый	5 000	110 000	715	440
Четырнадцатый	5 000	115 000	748	460
Пятнадцатый	5 000	120 000	780	480

Окончание таблицы 4

Шестнадцатый	5 000	125 000	813	500
Семнадцатый	5 000	130 000	845	520
Восемнадцатый	5 000	135 000	878	540
Девятнадцатый	5 000	140 000	910	560
Двадцатый	5 000	145 000	943	580
Двадцать первый	5 000	150 000	975	600
Двадцать второй	5 000	155 000	1 008	620
Двадцать третий	5 000	160 000	1 040	640
Двадцать четвертый	5 000	165 000	1 073	660
Итого на 1 вкладчика	–	165 000	16 776	10 320
Итого на 900 вкладчиков	–	148 500 000	15 098 400	9 288 000

Авторский проект позволит снизить расходы по привлечению денежных средств на 33,3% в первый год, на 37,2% - во втором году, а также привлечь надежных заемщиков (таблица 5).

Таблица 5.

Эффективность авторского проекта «Вклад Сбербанк России-Ипотека»

Условия	Параметры	
	1-й год	2й год
Минимальный объем предполагаемых привлеченных денежных ресурсов, рублей	94 500 000	283 500 000
Действующая средняя ставка по вкладам в Сбербанке России (ОАО), %	7,25	7,80
Средняя ставка по авторской накопительной программе, %	5,00	5,00
Текущие расходы банка по привлечению ресурсов по действующим вкладам, рублей	5 022 000	20 120 400
Расходы банка по привлечению ресурсов по авторскому проекту, рублей	3 348 000	12 636 000
Эффективность проекта, рублей или %	1 674 000 или 33,3	7 484 400 или 37,2%

По мнению автора после накопления необходимой суммы во вкладе, значительная часть клиентов оформит ипотечный льготный кредит. Около 20% вкладчиков досрочно расторгнут договор вклада. Причины досрочного расторжения договора по накопительной ипотечной программе следующие – это нежелание и невозможность клиента вносить денежные средства во вклад, соответственно, риски невозврата ипотечного кредита значительно снижаются, т.к. эти потенциальные заемщики не смогут оформить

ипотеку по льготным условиям в ПАО «Сбербанк России». В будущем высока вероятность того, что заемщики, воспользовавшиеся программой «Вклад Сбербанк России-Ипотека», будут добросовестно погашать основную сумму долга и проценты по кредиту.

Важным моментом при реализации авторских предложений по совершенствованию накопительной ипотечной программы «Вклад Сбербанк России-Ипотека» является необходимость снижения доли вкладчиков, которые могут досрочно расторгнуть договор банковского вклада ввиду нежелания и невозможности клиента вносить денежные средства во вклад, как это было отмечено ранее. В связи с этим ПАО «Сбербанк России» необходимо проводить комплекс мероприятий, направленных на сокращение процесса исхода вкладчиков. Рассмотрим основные способы остановить исход вкладчиков, выработанные банковской практикой и возможность их применения в рамках предлагаемых автором проектных решений.

Первый способ – это повышение процентных ставок на вклады. Учитывая, что предлагаемые автором предложения включают снижение процентных ставок по вкладам с целью стимулирования выдачи ипотечных кредитов в рамках накопительной ипотечной программы «Вклад Сбербанк России-Ипотека», применения данного метода невозможно. В этой ситуации важную роль может играть ставка рефинансирования. Напомним, что она является инструментом денежно-кредитного регулирования, с помощью которого Центробанк воздействует на ставки межбанковского рынка, а также ставки по депозитам юридических и физических лиц и кредитам, предоставляемым им кредитными организациями. В случае банковских вкладов те проценты по рублевым банковским вкладам, что выше ставки рефинансирования, по закону облагаются НДФЛ.

Вторым способом по удержанию вкладчиков в банках, который может быть применен в ПАО «Сбербанк России», является разработка

интересных маркетинговых решений, которые связаны с проведением праздничных акций. На депозитном рынке конъюнктура активно меняется, поэтому необходимо делать упор на маркетинг. Из-за кризиса, так или иначе, пострадало большинство российских компаний, в особенности, в финансовом секторе. Популярным решением для увеличения ликвидности стало урезание непрофильных расходов, в частности, на маркетинг и рекламу. Банки активно сокращали траты на имиджевую рекламу, однако траты на рекламу банковских вкладов легко заметить на телевидении, радио и рекламных щитах.

Таким образом, в статье выявлены основные проблемы потребительского кредитования. Внедрение операций по долгосрочному жилищному ипотечному кредитованию ставит перед банками ряд особых проблем в области управления своими рисками, совмещения программ целевого кредитного финансирования застройщиков с программами льготного ипотечного кредитования физических лиц на строящиеся объекты.

В целях решения выявленных проблем потребительского кредитования предлагается внедрение программы накопительного вклада, который будет привязан к ипотечному кредиту. Авторский проект накопительной програм мы «Вклад Сбербанк России-Ипотека» является надежным инструментом накопления, сохранения и преумножения средств в крупном банке с государс твенным участием.

Использованные источники

1. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст]: Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ // Российская газета, N 137, 22.07.1998

2. О банках и банковской деятельности [Текст]: федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1 // Собрание законодательства РФ, 05.02.1996, N 6, ст. 492.

3. Гусакова Е. С. Развитие ипотечного страхования в РФ // Научно-

методический электронный журнал «Концепт». 2017. Т. 4. С. 107-112.

4. Матвеева Е.Н. Возможности приобретения жилья: ипотека и ее альтернативы // Формирование гуманитарной среды в вузе: инновационные образовательные технологии. Компетентностный подход. 2013. Т 3. С. 546-548.