

ПРОБЛЕМА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ

Е.А. Гардт, Н.А. Крутова

Самарский государственный технический университет, Самара, Россия

Обоснование. Согласно литературным данным [1, 2], кредитные организации разрабатывают собственные модели кредитования, которые позволяют привлекать большое количество клиентов в сложных экономических условиях. Это говорит о том, что ипотечное кредитование является выгодным направлением деятельности для банков.

Если создать условия получения доступных по стоимости долгосрочных кредитов на покупку жилья, большинство граждан сразу смогут решить свою жилищную проблему. Основная задача при этом — необходимость минимизировать риски ипотечного кредитования.

Цель — определить риски ипотечного кредитования и найти пути их решения.

Методы. Общенаучные принципы системного, структурного, сравнительного анализа, а также статистические методы исследования.

Данные, приведенные в табл. 1 основаны на информации, размещенной на сайте Центрального банка Российской Федерации (далее — ЦБ РФ) [3].

Таблица 1. Показатели рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации

Показатели	Отчетные даты					
	01.01.2021	01.02.2021	01.03.2021	01.01.2022	01.02.2022	01.03.2022
Количество предоставленных кредитов за месяц, единиц	211 564	95 057	144 983	192 410	94 978	135 656
Объем предоставленных кредитов за месяц, млн руб.	560 284	259 537	403 303	641 337	326 917	476 852
Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в течение месяца, месяцев	225,1	227,8	229,8	257,1	262,2	264,5
Средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в течение месяца, %	7,36	7,23	7,26	7,81	7,87	8,10

Видно, что за период с 01.01.2021–01.03.2021 по 01.01.2022–01.03.2022 количество предоставленных ипотечных кредитов в 2021 г. уменьшилось в среднем на 9 520 единиц; объем предоставленных ипотечных кредитов увеличился в среднем на 73 994 млн руб.; средневзвешенный срок ипотечного кредитования увеличился в среднем на 33,7 мес.; а средневзвешенная ставка увеличилась в среднем на 0,64 %. Следует отметить, что крайние данные у ЦБ РФ спрогнозированы по состоянию на 01.03.2022, ключевая ставка ЦБ РФ с 28.02.2022 составляет 20 %, тем временем инфляция — 9,2 % за февраль. В среднем ставка по ипотечному кредитованию по состоянию на 08.04.2022 составляет 19–23 %.

Для приблизительного понимания того, какое количество граждан г. о. Самара согласно на ипотеку при действующей ставке, сравнили количество принятых заявлений на государственную регистрацию договоров ипотечного кредитования за март 2021 г. и март 2022 г. (табл. 2).

Таблица 2. Динамика подачи заявлений на регистрацию ипотечных кредитов в г.о. Самара

Количество поданных заявлений, единиц	Март 2021 г.	Март 2022 г.
	6900	308

Источник: по данным МФЦ Самара

Из полученных данных видим, что количество заявлений сократилось на 95 %. Таким образом, экономическое развитие в условиях действующих санкций привело к повышению ставок ипотечного кредитования, а это в свою очередь — к уменьшению выданных кредитов. Именно в это время особое значение имеет решение проблемы управления рисками ипотечного кредитования.

Результаты. К рискам ипотечного кредитования в условиях настоящей политической ситуации и действующих санкций можно отнести следующие факторы:

1. Нестабильная экономическая ситуация в стране. В связи с тем, что ипотечный кредит выдается под залог жилища на длительный срок, банкам необходимы гарантии. Одной из таких гарантий является стабильный доход заемщика.

2. Высокие ставки ипотечного кредитования. Сейчас люди, желающие получить ипотечный кредит, попали в очень сложную ситуацию, поскольку ставки очень высокие. А банк, в свою очередь, минимизирует свои риски и перестраховывается, повышая ставки по кредитам, а также вводя штрафные санкции за неплату и долги.

3. Миграционная политика. В связи с увеличением количества прибывающих беженцев и получением многими из них российского гражданства может увеличиться спрос на жилье, как следствие цена квартир и стоимость ипотечного кредитования.

4. Недостаточное количество социальных программ. Следует отметить, что касается субсидий для определенных категорий граждан, то их достаточно сложно получить из-за значительного количества подтверждающих документов, жестких условий для участия, недостаточно большого списка лиц, попадающих в социальные программы.

В целях управления рисками ипотечного кредитования на современном этапе развития экономики, следует использовать следующие методы.

1. Страхование наиболее вероятных рисков. В настоящее время можно расширить страхование рисков, включив также риск потери работы заемщика от обстоятельств, не зависящих от воли заемщика.

2. Андеррайтинг. Актуально проверять не только платежеспособность заемщика, но и организацию, в которой он трудоустроен.

3. Привлечение поручителей. Наличие поручителей помогает снизить риски ипотечного кредитования за счет дополнительной гарантии кредитоспособности заемщика.

Выводы. Таким образом, в настоящее время ипотечное кредитование находится в тяжелом положении. Банки повышают ставки, цены на квартиры растут, люди теряют работу. Разрешение проблем ипотечного кредитования, в том числе и управление рисками в этой сфере, — одна из самых важных задач для государства, поскольку система ипотечного кредитования призвана не только решить острейшую потребность населения в жилье, но и способствовать экономическому росту страны. Ипотечное кредитование расширяет платежеспособный спрос населения на жилье, тем самым позволяет вовлекать внебюджетные средства в жилищное строительство и производство строительных материалов, способствуя подъему реального сектора экономики.

Ключевые слова: ипотечное кредитование; управление рисками; банки; кредиты; ЦБ РФ; ключевая ставка.

Список литературы

1. Айзинова И.М. Ипотечное кредитование как инструмент жилищной политики // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. 2017. № 15. С. 489–510.
2. Толстых И.А. Принципы реализации ипотечного жилищного кредитования для повышения уровня и качества жизни населения // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2018. № 1. С. 263–269.
3. cbr.ru [Электронный ресурс]. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // Банк России. Доступ по ссылке: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

Сведения об авторах:

Екатерина Александровна Гардт — студентка; группа 2-ИИЭиГО-5; специальность 38.05.01 Экономическая безопасность; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: gardt.e@bk.ru

Наталья Алексеевна Крутова — научный руководитель, кандидат экономических наук, доцент; доцент кафедры Национальной и мировой экономики; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: ndoljih@mail.ru