

СЕКЦИЯ 3. «Банки и банковская деятельность»

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РАМКАХ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

*Андреева Ольга Николаевна,
Старший преподаватель кафедры финансов, кредита и налогообложения НИУ «БелГУ»,
кандидат экономических наук
г. Белгород, Россия;
Полякова Оксана Сергеевна,
студентка Института экономики НИУ «БелГУ»,
г. Белгород, Россия*

В настоящее время в РФ важнейшей задачей социально-экономического развития является формирование рынка доступного жилья, исходя из повышения объемов жилья, и главным образом, создания условий для увеличения платежеспособности населения. Создание условий, которые способствуют повышению доступности жилья и увеличению платежеспособности населения, связано с расширением системы ипотечного кредитования.

К тому же проблема ипотечного жилищного кредитования по-разному звучит для разных заинтересованных сторон. Для общества в целом - это прежде всего проблема объемов жилищного строительства в стране (регионе), качества жилья, его доступности по цене для средне- и слабообеспеченных слоев населения. Для банков она смотрится как проблема формирования в их пассивах значительных объемов надежных долгосрочных и недорогих ресурсов для кредитования [1, с.85].

Решение проблем обеспечения населения жильем, непосредственно зависит от платежеспособности потребителей, определяющейся динамикой соотношения уровня доходов населения и цен на жилье. Данное соотношение характеризуется, как индекс (коэффициент) доступности жилья.

В зарубежной и отечественной экономике предлагаются различные подходы к определению данного показателя. Так, Национальная ассоциация риэлторов США применяет показатель AI (affordability index) – индекс доступности жилья, исходя из дохода необходимого для получения долгосрочного кредита, который имеет вид:

$$AI = \frac{Ml}{Lm} * 100\%, \quad (1)$$

где, Ml –средний доход семьи, ден. ед.,

Lm –доход, требующийся для получения ипотечного кредита, необходимого для покупки среднего по стоимости жилья, ден.ед. [2,с.150].

Рассчитаем минимальный доход семьи для получения долгосрочного кредита, необходимого для покупки среднего по стоимости жилья, тыс.руб. в месяц, при средней стоимости жилья – 2500000:

$$Lm = \frac{2500000}{15 \text{ лет}} = \frac{166666}{12 \text{ месяцев}} = 13888 \text{руб.}$$

Исходя, из этого рассчитаем индекс доступности жилья AI , в соответствии со средним доходом российской семьи в 2005-2014гг.

Значение показателя, равное и больше 100 %, констатирует о доступности покупки жилья при условии его покупки на средства ипотечного кредита, исходя из того, что средний доход семьи соответствует доходу, достаточному для предоставления такого кредита.

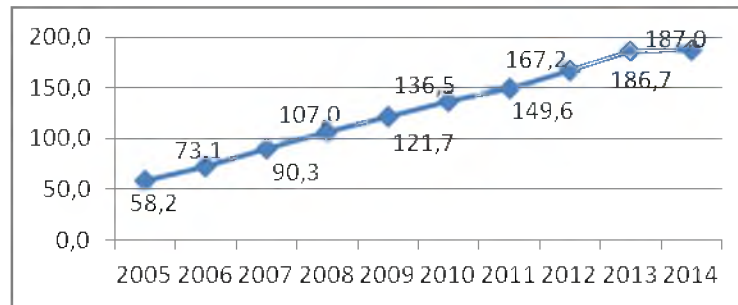


Рис.1 Индекс доступности жилья, рассчитанный в соответствии со средним доходом семьи и доходом, требующийся для получения ипотечного кредита, необходимого для покупки среднего по стоимости жилья в 2005-2014гг.,%

Согласно методике ООН-ХАБИТАТ, индекс доступности жилья определяется, исходя из количества лет, достаточных семье для сбережения средств, при условии, что доходы семьи будут направляться на приобретение жилья [4,с.69]. Данный индекс рассчитывается следующим образом:

$$Ид = \frac{С}{Д}, \quad (2)$$

где Ид - индекс доступности жилья;

Д - доход семьи, состоящего из одного человека, руб./год;

С - стоимость условного жилья, руб.

Рассчитаем индекс доступности в 2005-2014гг. РФ, согласно методике ООН-ХАБИНАТ:

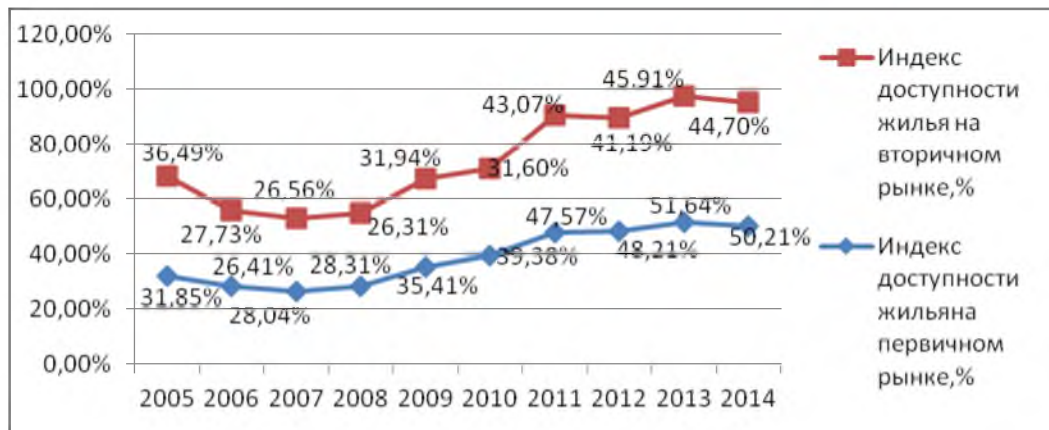


Рис. 2. Индекс доступности жилья за 2005-2014гг, согласно методике ООН-ХАБИНАТ

Исходя из соотношения среднего дохода населения и средней стоимости жилья, индекс доступности жилья за 2005-2014гг. показывает средний уровень накопленных средств семьи, которые направляют свои средства на покупку жилья.

О социальной доступности жилья говорят применительно к тем семьям, у которых из-за низкого уровня доходов возникает разногласие между принятым минимальным стандартом и реальными жилищными условиями [2,с.99].

Учитывая структуру спроса и предложения на жилье и наличие категорий населения, которые имеют социальное обеспечение на бесплатное жилье, индекс доступности, которой является количественной характеристикой доступности, определяется как отношение платежеспособности населения к предложению на рынке жилья в целом. Если семья состоит из трех человек, а площадь доступной квартиры составляет 54 м^2 , то индекс доступности равен:

$$Ид = \frac{Сн * 54}{Дсд * 3 * 12} \quad (3)$$

где C_m – стоимость 1 м^2 м жилья, руб. ;
 Дсд – доход семьи в месяц, руб. ;
 54 – площадь условной квартиры, м^2 ;
 3 – количество членов семьи, чел. ;
 12 – число месяцев [2,с.155].

Рассчитаем индекс доступности жилья по данной методике по первичному и вторичному рынкам жилья Белгородской области за 2005 – 2014гг., используя при этом информацию о динамике среднедушевого дохода и стоимости квадратного метра жилья.

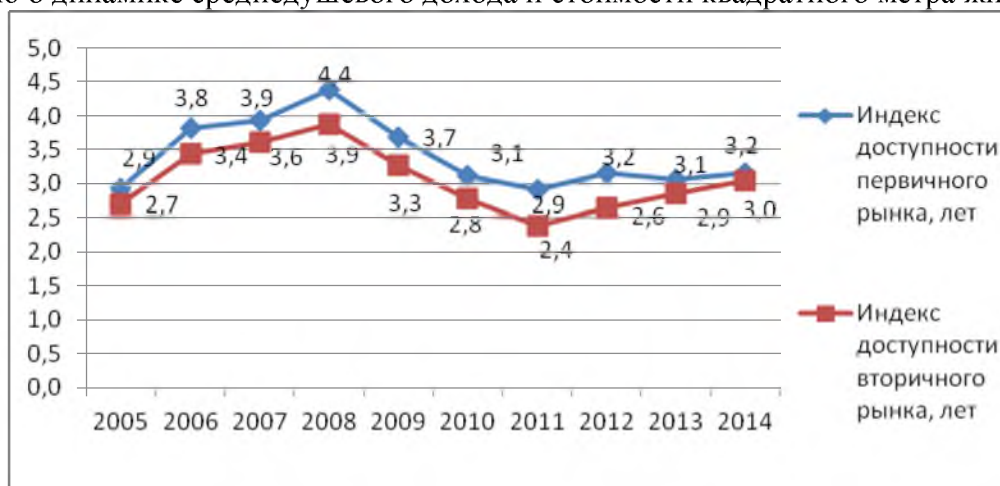


Рис. 3. Динамика изменения индекса доступности на первичном и вторичном рынках в Белгородской области

Результаты расчетов показали, что максимальное значение (4,4 года на первичном и 3,9 года на вторичном рынке) было достигнуто в 2008 г., а минимальное (2,9 года по первичному рынку) – в 2005 и 2011г.(2,4 по вторичному рынку). В последующие годы наблюдаются несущественные колебания коэффициента доступности жилья, которые составили в 2014г. по первичному рынку 3,2, а по вторичному 3,0.

Методы расчета коэффициента доступности, исходя из уровня доходов населения, отсеивает значительный объем населения области, чей доход не достигает значения прожиточного минимума, то есть эти люди не могут позволить себе приобретать жилье и улучшать свои жилищные условия [5,с.78].

Многие семьи могут сберегать часть своего дохода, который остается после конечного потребления. Исходя из этого, рассчитаем индекс доступности жилья, предположив, что ставка данных сбережений одинакова для всех групп населения. Для жителей Белгородской области неизменная ставка сбережений равна 11,2% [4,с.145].

Рассчитаем коэффициент доступности жилья, в соответствии со ставкой сбережения одинаковой для всех групп населения Белгородской области, как для первичного, так и для вторичного рынка в 2005-2014гг.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что при среднедушевом доходе 10 тыс. руб./чел. В месяц сбережения населения составят 2000 руб. в месяц, а индекс доступности будет равен 50 годам. У следующей группы населения со среднедушевым доходом в 15 тыс. руб. сбережения будут равны 2,6 тыс. руб. в месяц, а индекс доступности – 40 лет. Главным образом, при таком подходе расчета доступности жилья ни одна из групп, сберегающих свои доходы, не смогут накопить достаточную сумму для покупки жилья в будущем (хотя бы до 20 лет).

Проведем расчет индекса доступности жилья по социальному стандарту площади жилья для условной семьи Белгородской области в 2008-2013гг., состоящего из одного человека, сберегающего на приобретение условной квартиры площадью 18 м^2 , с учетом значения прожиточного минимума, то формула для расчета коэффициента доступности жилья будет иметь следующий вид:

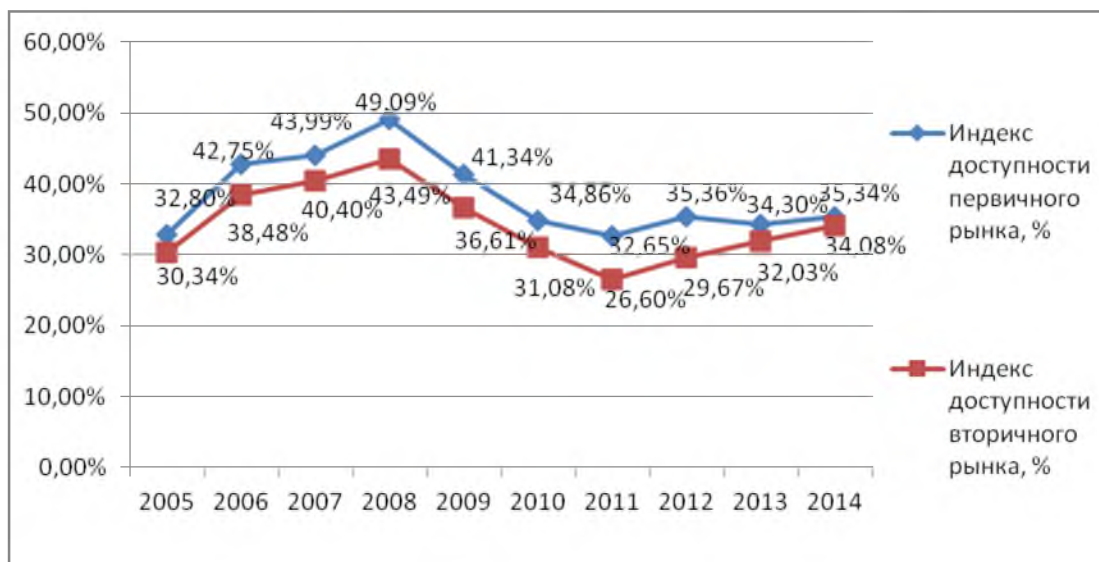


Рис. 4. Индекс доступности жилья, в соответствии с нормой сбережения одинаковой для всех групп населения Белгородской области

$$Ид = \frac{См * 18}{(Дсд - П\text{min}) * 12} \quad (4)$$

где $П\text{min}$ – значение прожиточного минимума.

Результаты расчета, которые учитываются не два, а три параметра (доходы населения, значение прожиточного минимума, цены на жилье), дают другое представление о доступности приобретения жилья в Белгородской области.

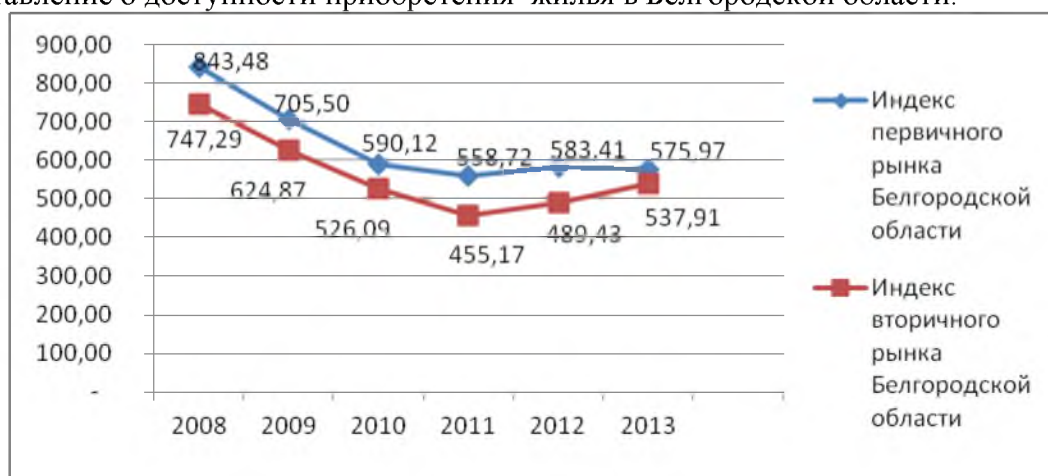


Рис. 5. Индекс доступности жилья, исходя из коэффициента социального стандарта для условной семьи Белгородской области в 2008-2013гг.

Исходя из этого, в Белгородской области индекс доступности жилья, рассчитываемый по различным методикам и характеризующий необходимое количество лет, достаточных условной семье для накопления своих средств на покупку жилья, различается на первичный от 3,2 до 35 лет и вторичный от 3,0 до 32 лет рынка жилья.

Развитие ипотеки имеет решающее значение для будущего увеличения объемов жилья, что, в свою очередь, демонстрирует существенный стимулирующий эффект на сектор жилищного строительства и развитие экономики страны, а также вносит значительный вклад в рост объемов ВВП.

На сегодняшний день изменение важнейших макроэкономических показателей страны оказывает существенное влияние на динамику коэффициентов ипотечного кредитования, что, в свою очередь, характеризует общее современное положение рынка

ипотечного кредитования, так как сложившиеся проблемные ситуации в экономике страны ухудшают социально-экономическое состояние населения. Реальные доходы семей с разным достатком стали гораздо ниже, что в свою очередь является главным препятствием для способности и возможности заемщиков к выплате ипотечных кредитов в целом.

Литература

1. Всяких Ю.В. Секьюритизация ипотечных кредитов для развития систем ипотечного жилищного кредитования // Актуальные проблемы экономики в условиях реформирования современного общества: материалы заочной междунар. науч.-практ. конф., (г. Белгород, 15 ноября 2012 г.): под науч. ред. доц. Е.В. Никулиной. – Белгород: ИД «Белгород», 2013. – С. 85-87.
2. Жукова Е.Ф., Соколова Ю.А. Банковское дело. [Текст]: Учебное пособие / Ю.А. Соколова – М.: Юрайт, 2012.
3. Климович, В.П. Финансы и кредит. [Текст]: Учебное пособие / В.П. Климович - М.: Форум, 2007.
4. Лаврушина, О.И. Банковское дело. [Текст]: Учебник для вузов / О.И.Лаврушина – М.: КНОРУС, 2007
5. Андреева О.Н., Полякова О.С. Кредитные продукты современных российских банков // Актуальные проблемы развития экономических, финансовых и кредитных систем: материалы II Международной научно-практической конференции (г. Белгород, 8 сентября 2014 г.) / под науч. ред. М.В. Владыка, Т.Н. Флигинских, Т.А. Смирных. - Белгород: ИД "Белгород" НИУ "БелГУ", 2014. - 160 с. - С. 10-15.
5. Официальный сайт Минстрой [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://minstroyrf.ru/>

К ВОПРОСУ О КАЧЕСТВЕ КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА РОССИИ В УСЛОВИЯХ СТАГНАЦИИ ЭКОНОМИКИ

***Быканова Наталья Игоревна,
доцент кафедры финансов, кредита и налогообложения НИУ «БелГУ»,
кандидат экономических наук,
г. Белгород, Россия***

В настоящий момент банковская система России имеет достаточное количество денежных ресурсов для удовлетворения нужд большинства отечественных предприятий. Средние коммерческие банки кредитуют малый и средний бизнес, но они не имеют достаточного количества ресурсов для того, чтобы полностью удовлетворить потребности российского бизнеса. Крупным банкам невыгодно кредитовать малые предприятия вследствие высоких рисков, значительных накладных расходов и отсутствия достаточного количества квалифицированного персонала [2]. В данной ситуации банки предпочитают развивать розничное кредитование, так как в данном сегменте повышенные риски компенсируются высокими процентными ставками.

На сегодняшний день рынок кредитования выступает одним из наиболее динамично развивающимся сегментов банковского рынка. Представим динамику совокупного кредитного портфеля отечественных коммерческих банков на рис. 1.

Данные рис.1 свидетельствуют о росте активов банковского сектора и совокупного кредитного портфеля. Так, за анализируемый период активы банков увеличились на 28 143,4 млрд.руб., превысив к началу 2015 года 77 600 млрд.руб., т.е. выросли на 56,8%. Совокупный кредитный портфель вырос на 27,8% по сравнению с итогами 2013 года. Общий же темп прироста за последние три года составил 52,4 %.