

блема локального, странового масштаба может стать общемировой и затронуть не только экономическую, но и политическую и социальную сферы (и наоборот).

Современное состояние банковского сектора России и его специфика, общемировые тренды развития экономики обуславливают такие перспективные инновационные направления развития банковского бизнеса, как банкострахование, почто-банки, инвестиционный банкинг, дальнейшее развитие дистанционного банковского обслуживания и индивидуального банкинга, аутсорсинг и др. Без сотрудничества российских финансово-кредитных организаций с зарубежными банками в сфере инноваций это развитие невозможно.

Литература

1. Иванова О.В. Банковские инновации и направления их развития в РФ [Электронный ресурс] : / Экономическая библиотека – URL: <http://economy-lib.com/bankovskie-innovatsii-i-napravleniya-ih-razvitiya-v-rf#ixzz3dkwloER3>

УДК 336.77

ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

*Карманчикова М. Ю.
доц. Болтенкова Ю.В.
Белгород, Россия*

Белгородский государственный национальный исследовательский университет

Аннотация: в статье рассматривается понятие ипотечного кредитования, оценка современного состояния рынка ипотечного кредитования. Выявлены основные проблемы, замедляющие рынок ипотеки, определены пути решения.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, кредит, инфляция, процентная ставка.

PROBLEMS AND SOLUTIONS OF MORTGAGE LENDING

*Karmanchikova M.U.
A.P. Boltenkova U.V.
Belgorod, Russia
Belgorod State National Research University*

Abstract: This article discusses the concept of mortgage lending, an assessment of the current state of the mortgage market. The main problems that slow down the mortgage market, the ways of solving.

Keywords: mortgage, mortgage lending, credit, inflation, interest rates.

Развитие того или иного сегмента рынка в большой степени зависит от внешних факторов, таких, как благосостояние населения, стабильность в стране, политическая и экономическая ситуация и т.д. Мировой экономический кризис 2008 года и экономико-политическая ситуация 2014-2015 гг. оказали негативное влияние на все сферы жизни населения России, в том числе и рынок недвижимости [1, с. 44]. Согласно статистическим данным, на сегодняшний день всего 10% граждан РФ владеют собственной жилплощадью более 18 кв. м. на одного человека. И всего лишь 1% граждан нашей страны могут позволить купить себе понаравнующуюся недвижимость за личные средства [3].

На сегодняшний день в личных квадратных метрах нуждаются более 20 млн. граждан России. Только в Подмоскowie в очереди на жилье стоит более 200 тысяч семей. Чтобы обеспечить их всех жильем, необходимо в самое ближайшее время построить более 12 млн. кв. м. жилья [4].

В настоящий момент ипотечное кредитование является единственным гарантированным механизмом по обеспечению граждан необходимой жилплощадью. Ипотека – одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счёт реализации данного имущества. Ипотечкой является также залог уже существующего недвижимого имущества собственника для получения им кредита или займа, которые будут направлены либо на ремонт или строительство, либо на иные нужды по усмотрению заемщика-залогодателя.

В условиях нестабильной экономики 2014 и 2015 годов система ипотечного кредитования в России только набирает обороты, и совершенно естественно, возникают различного рода проблемы развития кредитования и ипотеки, которые необходимо оперативно решать. К основным проблемам ипотечного кредитования можно отнести: 1) низкая платежеспособность населения; 2) высокий уровень инфляции; 3) снижение спроса на ипотечный кредит; 4) высокие процентные ставки.

Рассматривая первую проблему, можно сказать, что недостаточный уровень дохода населения, и сле-

дующая из этого, низкая платежеспособность – это основные проблемы медленного развития ипотеки в РФ. По оценкам Минэкономразвития РФ, произведенным в период с марта 2015 по март 2016 гг. даже на самых выгодных условиях кредитования, лишь 10% населения нашей страны могут позволить себе взять ипотеку, учитывая, что в улучшении жилищных условий нуждаются свыше 60% граждан [5].

Чтобы быть способным вносить ежемесячным выплаты по ипотеке и при этом, поддерживать оптимальный уровень жизни своей семьи, семейный бюджет должен превышать средний уровень дохода семьи в 2-3 раза. Учитывая, что размер средней заработной платы в России в 2014 году составлял 850\$, а в большинстве регионов этот показатель намного меньше, то ипотечное кредитование для большинства жителей нашей страны недоступно. У данной проблемы нет иного пути решения, кроме как повышение благосостояния граждан РФ.

Что касается второй проблемы, то высокий уровень инфляции безусловным образом влияет на ипотеку. Уровень инфляции напрямую влияет на доход каждого из нас, в частности инвесторов, которые ищут выгодные инструменты приумножения средств. При высокой инфляции реальный доход снижается из-за роста потребительских цен, следовательно, увеличивается кредитная нагрузка. В результате, происходит сокращение количества выдаваемых ипотечных кредитов.

Несмотря на то, что в 2015 г. уровень инфляции снизился на 0,15 % (по сравнению с 2014 г.) и составил 11,21%, государству все еще предстоит долгий путь, чтобы достичь стабильности в экономике и постоянства в системе ипотечного кредитования [6]. В результате высокого уровня инфляции для банков стоимость привлечения средств не снижается, а ипотека развивается не как массовый продукт, а как предложение лишь для отдельных категорий населения со стабильной работой и высоким уровнем дохода.

Основными причинами снижения спроса на ипотечное кредитование стали рост ставок по кредитам и снижение реальных располагаемых доходов населения. В марте 2015 года начала действовать государственная программа по льготному ипотечному кредитованию, в соответствии с которой на субсидирование ипотечной ставки в 12% из федерального бюджета выделено 20 млрд. руб. Это позволило выдать кредитов на сумму около 400 млрд. руб. По прогнозам аналитиков, в 2016 году предварительный объем заявок банков на участие в программе превысит 550 млрд. руб. [2].

Высокие процентные ставки являются четвертой проблемой ипотечного кредитования. Средняя процентная ставка по ипотечным кредитам в январе 2015 года достигла 14,56% годовых против 12,28% год назад [3]. Увеличение процентной ставки отразилось на выдаче ипотечных кредитов.

Учитывая динамику по выдаче валютной ипотеки в предшествующие периоды, можно сказать, что наблюдается резкое ее сокращение (в штуках): 91 – 64 – 9 (2013-2014-2015). Валютных ипотечных кредитов в январе 2015 года выдано всего лишь 9 штук на 267 млн. рублей [3]. Это влечет за собой последствия роста доли просрочки по ипотеке по всем сегментам – 1-30 дней, 31-90 дней, 91-180 дней, свыше 180 дней. Прогнозируется, что в условиях кризиса, т.е. в условиях ухудшения финансового состояния граждан и «сжатия» портфелей банков, связанного со снижением объемов новых выданных, доля просрочки будет еще больше увеличиваться. Более оптимистичная часть специалистов считает, что в 2016 году рынок ипотечного кредитования покажет рост на 20–25%, при увеличении объема выданных ссуд до 2,1–2,2 трлн. рублей. Но с той оговоркой, что при отрицательном приросте реального ВВП динамика роста ипотечного рынка снизится до 15% [3].

По оценкам представителей Минэкономразвития, 2016-й год, вероятнее всего, станет периодом стабилизации, при этом вырастет доля ссуд для покупки недвижимости на первичном рынке. Однако если не будут запущены принципиально иные механизмы страхования рисков, следует ждать увеличения ставок на 0,5–1% [5].

Подводя итог всего вышесказанного, можно сделать вывод, что проблем в ипотечном кредитовании на сегодняшний день в РФ много и все они должны решаться незамедлительно. Так как проблемы глобальные, то на их решение, безусловно, потребуются длительный период времени. Решения проблем ипотечного кредитования должно способствовать равномерному развитию ипотеки на территории всей страны с поддержкой государства, которая должна создавать благоприятные условия для функционирования ипотеки. Ипотечное кредитование в стране станет выгодным для населения и банковских учреждений только тогда, когда экономика страны станет значительно стабильней и приблизится к уровню высокоразвитых государств мира.

Литература

1. Булатова А. И. Современное состояние ипотечного кредитования в России [Текст] / А. И. Булатова, В. И. Гайнитдинова // Экономическая наука и практика: материалы III междунар. науч. конф. (г. Чита, апрель 2014 г.). – Чита: Издательство Молодой ученый, 2014. – С. 44-46.
2. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/>
3. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statistika
4. Комитет по вопросам собственности / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.komitet2-5.km.duma.gov.ru>
5. Министерство экономического развития Российской Федерации / [Электронный ресурс]. –

Режим доступа: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/landRelations/index>

6. Уровень Инфляции в Российской Федерации / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx

УДК 336.77

УПРАВЛЕНИЕ ПРОБЛЕМНЫМИ КРЕДИТАМИ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ

доц. Болтенкова Ю.В., Коннова А. В.

Белгород, Россия

Белгородский государственный национальный исследовательский университет

Аннотация: изложены результаты исследования теоретических подходов к проблеме управления проблемными кредитами в коммерческом банке: выявлены причины возникновения проблемных кредитов; определены стадии возникновения проблемных кредитов; установлены методы управления ими; сделаны выводы о невозможности использования конкретного метода управления проблемными кредитами без учета условий определенной ситуации.

Ключевые слова: коммерческий банк, кредитный риск, проблемный кредит, управление проблемными кредитами, задолженность

MANAGEMENT OF THE PROBLEM CREDITS IN THE COMMERCIAL BANK

A.P. Boltenkova Yu. V., Konnova A. V.

Belgorod, Russia

Belgorod State National Research University

Abstract: the results of research of theoretical approaches to a problem of management of the problem credits in commercial bank are stated: the reasons of emergence of the problem credits are established; stages of emergence of the problem credits are defined; methods of management are established by them; conclusions are drawn on impossibility of use of a concrete method of management of the problem credits without conditions of a certain situation.

Keywords: commercial bank, credit risk, problem credit, management of the problem credits, debt

Деятельность любого банка неразрывно связана с различного рода рисками (кредитный, операционный, рыночный и т.д.), возникающими в процессе взаимодействия банка с внешней средой. Наибольшую угрозу для нормальной деятельности банка представляет кредитный риск, то есть вероятность невозврата выданных банком кредитов.

По данным Центробанка России долги населения перед банками по состоянию на 1 мая 2015 г. составили 10,8 трлн руб., из них 3,6 трлн руб. – по ипотеке, и более 6 трлн. – по необеспеченным потребительским кредитам. Уровень просроченной задолженности потребительских кредитов составляет 14,2%, ипотеки – 1,4%. Резкий рост просроченной задолженности затронул и бизнес. Просроченная задолженность крупного бизнеса составляет 4,2%, малого и среднего предпринимательства – 10,3% [1].

Появление проблемных кредитов, как следствие реализации кредитного риска, происходит вне зависимости от внешних экономических условий. Но мировой экономический кризис отразился и на российской экономике, внес свою долю неопределенности в развитие банковской отрасли.

Наиболее важным аспектом банковской практики является управление проблемными кредитами. От того, каким методом банк будет работать с проблемными кредитами, зависит не только успешность разрешения отдельной конфликтной ситуации, но и стабильность и репутация самого банка.

Работу с проблемными кредитами следует рассматривать как непрерывный процесс, начиная с момента выдачи кредита и заканчивая погашением или списанием задолженности с баланса банка. Эффективность управления проблемными кредитами заключается в анализе деятельности по каждому проблемному кредиту и минимизации ресурсов, используемых для погашения кредита.

Управление проблемными кредитами необходимо рассматривать как процесс, которому свойственны все черты управления: стратегические, тактические, организационные. И по сути, управление проблемными кредитами само по себе является методом снижения затрат на взыскание и повышения качества кредитного портфеля [3].

Следует выделить четыре стадии проблемных кредитов (рисунок).