Волков Н.П. [1]

[1] *Международная академия бизнеса и новых технологий, г. Ярославль*

Ипотека в России: миф или реальность?

АННОТАЦИЯ:
В данной статье рассмотрены проблемы ипотечного кредитования населения в России. Целью работы является предложение по снижению ставок по ипотечным кредитам для населения. Автор исследует причины высоких процентных ставок по ипотечным кредитам, методику расчета эффективной ставки для банка, а также предлагает вариант снижения ставок по ипотечным кредитам для населения, подкрепляя свои доводы расчетами. В качестве варианта предлагается компенсация разницы между эффективной ставкой для банка и реальной ставкой, которая устанавливается заемщику за счет средств Резервного фонда России или Фонда национального благосостояния.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: *ипотека, ставка по ипотечным кредитам, банк, эффективная ставка, Резервный фонд России, Фонд национального благосостояния*

JEL: G21, E58

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ:
Волков Н.П. Ипотека в России: миф, или реальность? // Российское предпринимательство. — 2015. — № 1 (271). — с. 137-142. — http://www.creativeconomy.ru/journals/index.php/rp/article/view/29/

Волков Николай Петрович, кандидат экономических наук, доцент, профессор Академии МУБиНТ Международной академии бизнеса и новых технологий, г. Ярославль (nicvolkov@mail.ru)

ПОСТУПИЛО В РЕДАКЦИЮ: 04.08.2014 / ОПУБЛИКОВАНО: 30.01.2015
ОТКРЫТЫЙ ДОСТУП:
http://www.creativeconomy.ru/journals/index.php/rp/article/view/29/

(c) Волков Н.П. / Публикация: ООО Издательство "Креативная экономика"

Статья распространяется по лицензии Creative Commons CC BY-NC-ND (http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/)

ЯЗЫК ПУБЛИКАЦИИ: русский

Metadata in English is available.

For detailed information, please, visit
http://en.creativeconomy.ru/journals/index.php/rp/article/view/29/

Волков Н.П. Ипотека в России: миф, или реальность? // Российское предпринимательство. — 2015. — № 1 (271). — с. 137-142. — http://www.creativeconomy.ru/journals/index.php/rp/article/view/29/

Функционирование и развитие реального сектора экономики невозможно без главной его составляющей – человеческого потенциала. Для современной России решение жилищной проблемы – одна из ключевых социально-экономических задач. В современной России жилищная проблема не только осталась не решена, но и значительно обострилась. Особенно это касается молодых семей. В строительстве жилья и выработке механизмов его приобретения физическими лицами необходима как системная политика государства, так и взвешенная кредитная политика коммерческих банков.

Сегодня в ипотечном кредитовании, по мнению автора, можно выделить три основные проблемы:

1. Недостаточное количество долгосрочных ресурсов у банков.

2. Высокие риски для банков, поскольку ипотечные кредиты – это долгосрочные кредиты. Нет никаких гарантий, что заемщик не потеряет работу и будет своевременно выплачивать банку проценты и часть основного долга по кредиту.

3. Невысокий уровень заработной платы и высокие процентные ставки по ипотечным кредитам. Люди даже со средним достатком часто не могут осилить платежи по таким кредитам. А что говорить о людях с низким достатком? А таких в стране большинство! Например, в Ярославской области среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в 2010 г. составила всего 16075,8 руб., в 2012 г. – 20397 руб. Среднемесячная начисленная заработная плата в 1 квартале 2014 г.составила 23103 рублей [1]. Средневзвешенная процентная ставка по кредитам физическим лицам сроком более 1 года в июне 2013 г. в целом по России составила 19,3% годовых [2]. По расчетам автора, при сумме кредита в 1 млн рублей, сроке в пять лет и ставке 12,7% годовых (см. ниже), сумма ежемесячного аннуитетного платежа составит 22599,80 рублей! Как видим, платеж практически равен среднемесячной зарплате. При сроке кредита 10 лет, при тех же условиях, сумма ежемесячного аннуитетного платежа составит 14754,65 рублей, что составляет более 64% средней заработной платы. Общее удорожание кредита за 10 лет составит более 770 тыс. рублей! Это если не считать скрытых комиссий, которые применяют многие банки.

Если говорить непосредственно о жилищных и ипотечных кредитах (это разные вещи), то ситуация выглядит следующим образом:

а) задолженность по жилищным кредитам на 01.07.2013 г. составила 2258,6 млрд руб., а просроченная задолженность – 30,0 млрд

руб. Задолженность по этим кредитам на 01.01.2014 г. составила 2553,7 млрд руб., а просроченная задолженность – 28,6 млрд руб. Как видим, динамика практически не изменилась. Средневзвешенная ставка по этим кредитам на указанные даты составила 12,8% и 12,5% годовых соответственно [3].

б) задолженность по ипотечным кредитам на 01.07.2013 г. составила 2153,8 млрд руб., а просроченная задолженность – 26,7 млрд руб. На 01.01.2014 г. задолженность по таким кредитам составила 2536,4 млрд руб., а просроченная задолженность – 25,4 млрд руб. Средневзвешенная ставка по этим кредитам на указанные даты составила 12,7% и 12,4% годовых соответственно [4].

На первый взгляд кажется, что банки выдают достаточно большие суммы жилищных и ипотечных кредитов. Но, если учесть, что общая сумма кредитов, выданных банками физическим лицам, например, на 01.01.2014 г. составила 9720,0 млрд руб. [5], то получится, что жилищные кредиты занимают всего 26,3%, а ипотечные кредиты – 22,2% от общего объема кредитов физическим лицам.

В последнее время постоянно звучат призывы о снижении ставок по кредитам, в том числе и от высшего руководства страны. В июле 2013 г. Минфин России заявил, что он готов поучаствовать в снижении банковских ставок по кредитам. При всем уважении к Министерству финансов России, нужно сказать, что это не его задача. Регулирование банковской деятельности, согласно Закону о Центральном банке, возложено на банк России. А вот снизить кредитную нагрузку на физических лиц он мог бы помочь. Как это сделать, рассмотрим ниже. Надо отдать должное Президенту России В.В. Путину, который в одном из своих выступлений заявил, что нельзя снижать ставки административными методами. Но как тогда разрешить эту ситуацию?

Автор данной публикации более 10 лет назад разработал формулу расчета эффективной ставки кредита, которая была опробована на практике в двух банках, работающих в г. Ярославле, и получила положительные отзывы [6].

В чем причина высоких ставок по кредитам? Можно ли решить эту проблему для населения? По мнению автора, основной причиной высоких ставок по кредитам являются высокие темпы инфляции в России. Вот на этом направлении и Министерству финансов и Банку России нужно объединить усилия и добиваться снижения инфляции

Волков Н.П. Ипотека в России: миф, или реальность? // Российское предпринимательство. — 2015. — № 1 (271). — с. 137-142. — http://www.creativeconomy.ru/journals/index.php/rp/article/view/29/

всеми известными способами. В 2013 г. инфляция составила 6,5%, а в 2014 г. ожидается на уровне 5,5-6,0%.

Исходя из указанных темпов инфляции, мы с вами будем готовы вложить деньги в банк, если ставка по вкладам будет хотя бы 8% годовых, для того, чтобы компенсировать потери от инфляции и получить небольшой доход. По данным Банка России, средневзвешенная ставка по привлеченным средствам физических лиц сроком свыше 1 года на 01.07. 2013 г. составляла 7,8%, а на 01.01.2014 г. – 7,4% , что в целом подтверждает наши выводы.

Поскольку основная масса ресурсов банка (до 90%) является заемными и привлеченными и за них банку приходится платить, первым компонентом для нашего расчета должна выступать средневзвешенная стоимость ресурсов для банка. Обозначим этот компонент расчета, как ПРср.

Средневзвешенную процентную ставку по привлеченным ресурсам можно рассчитать по следующей формуле:

$$ПРср = \frac{\Sigma ОП}{\Sigma О}, \qquad (1)$$

где ПРср – средневзвешенная процентная ставка;

П – годовая процентная ставка по договору;

О – объем ресурсов по договору;

В расчете следует применять прогнозируемую средневзвешенную ставку по привлеченным ресурсам на момент погашения кредита, которая определяется на основе фактической сложившейся динамики на протяжении последних 3-4 кварталов и тенденций к её изменению.

Привлеченные ресурсы оплачиваются банком в полной сумме, а кредит может быть выдан в сумме, которая будет меньше суммы привлеченных ресурсов на величину обязательных резервов. Соответственно, доход банка будет получен с меньшей суммы. Поэтому мы должны учесть влияние обязательных резервов. Обозначим этот компонент расчета, как Р. В расчете учитывается в долях единицы.

В результате мы можем получить первую формулу для расчета, которая позволяет определить минимально возможную ставку по кредиту.

$$МСкр = \frac{ПРср}{1 - Р}. \qquad (2)$$

Для того чтобы сработать «в ноль», т.е. без убытка для банка, рассчитаем минимально возможную ставку по кредиту.

Применим ставку по привлеченным ресурсам на 01.07.2013 г. – 7,8%, которую определил Банк России (см. выше). Применяя эту ставку и норматив обязательных резервов, установленный Банком России на дату публикации – 4,25%, получим:

$$МСкр = \frac{7,8}{1-0,0425} = 8,15\%.$$

Для подтверждения наших доводов приведем небольшой пример.

Пускай сумма привлеченного депозита составит 1000000 рублей, срок депозита и кредита будет 30 дней.

Рассчитаем сумму процентов, выплаченных вкладчику по окончанию срока договора:

1000000*0,078*30/ 365 = 6410,96.

С учетом действующего норматива обязательных резервов банк, привлекая 1000000 рублей, сможет разместить в виде кредита только 957500 рублей (1000000- 42500).

Рассчитаем сумму процентов, полученных банком от данной операции:

957500*0,0815*30/365 =6413,94.

Небольшое несовпадение в суммах выплаченных и полученных процентов в нашем примере вызвано округлениями при расчете процентных ставок. Но в целом мы видим, что суммы уплаченных и полученных процентов очень близки, что подтверждает наши доводы.

При расчете эффективной ставки для банка также необходимо учесть долю расходов на содержание сотрудников банка в общей сумме расходов, коэффициент риска с учетом качества выдаваемой ссуды и влияние годового уровня инфляции на эффективность сделки.

Формула для расчета эффективной ставки кредита окончательно приобретает следующий вид:

$$ЭСкр = \frac{ПРср * (1 + ДР) * (1 + К_р)}{1 - Р} * И \quad . \qquad (3)$$

Следует учитывать, что чем выше размер обязательных резервов, тем выше ставку по кредитам вынужден будет использовать банк, поскольку в его распоряжении будет оставаться меньше ресурсов для

активных операций. Из сказанного выше понятно, что банки не могут применять низкие процентные ставки, иначе они будут работать себе в убыток, что недопустимо для коммерческих организаций.

Заключение

Необходимо принять решение на государственном уровне о порядке компенсации банкам части кредитных ставок за счет средств Резервного фонда России или Фонда национального благосостояния. Для этого следует законодательно изменить направления использования этих фондов. В кредитных договорах следует указывать 2 ставки по кредитам: эффективную ставку для банка и реальную ставку для заемщика. По мнению автора, такая ставка должна быть на уровне 5-6% годовых. Разницу в доходах и следует компенсировать банкам. В качестве посредника можно использовать Агентство по ипотечному жилищному кредитованию.

ИСТОЧНИКИ:

1. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Ярославской области.
2. Бюллетень банковской статистики. – М.: ЗАО «АЭИ «ПРАЙМ», 2013. – № 8. – с. 132.
3. Бюллетень банковской статистики. – М.: ЗАО «АЭИ «ПРАЙМ», 2014. – № 2. – с. 139.
4. Бюллетень банковской статистики. – М.: ЗАО «АЭИ «ПРАЙМ», 2014. – № 2. – с. 141
5. Бюллетень банковской статистики. – М.: ЗАО «АЭИ «ПРАЙМ», 2014. – № 2. – с. 132
6. *Волков Н.П.* Кредитные операции коммерческих банков и их роль в развитии реального сектора экономики // Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук. – Ярославль, 2003. – гл. 3. – 165 с.