

Проблемы в коммерческих банках при выдаче жилищного кредита физическим лицам

Автор: Мусина Диана Сагитовна, Насыров Искандар Наилевич

Аннотация: Все знают, что в условиях современной России кредитование заемщиков, особенно если это предприятия реального сектора, – занятие достаточно рискованное и зачастую просто опасное. В то же время не подлежит сомнению: значительное число крахов коммерческих банков в России – результат не только высоких рисков внешней среды, но и плохо организованного управления, особенно в области кредитного процесса. При всей сложности проблемы кредитования производства нередко истинная причина неудачи банков связана не столько с непреодолимыми объективными условиями, сколько с субъективными факторами, которые можно правильно оценивать и своевременно учитывать.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, просроченная задолженность, проблемы ипотеки

Жилищный кредит является одним из способов приобретения собственного жилья в России. Но, к сожалению, проблем ипотечного кредитования с экономической точки зрения в нашей стране предостаточно:

1. Инфляционные проблемы кредитования. Даже несмотря на то, что уровень инфляции в России снизился за последние годы, он все равно остается на более высокой планке, нежели в других странах. В результате чего не снижается стоимость привлечения ресурсов для банков. Во многих кредитных организациях вкладчики не станут держать денежные средства во вкладах при ставках ниже инфляции, а с другой стороны, доходы заемщиков растут меньшими, чем этот уровень, темпами. В итоге ипотечное кредитование развивается, но не как массовый продукт, а в форме предложения для избранных и наиболее успешных.
2. Проблемы ипотечного кредитования, связанные с монополиями. Рынок первичного жилья до сих пор непрозрачен. Зачастую возможность строить новые жилые дома имеет узкий круг компаний. Отсутствие конкуренции удерживает стоимость квадратных метров на слишком высоком уровне, чтобы они стали доступными для рядовых потребителей. Когда рынок долевого строительства перестанет быть монополизированным, это автоматически приведет к решению целого ряда проблем ипотечного кредитования – цена на недвижимость снизится в соответствии с рыночными условиями.
3. Проблемы, связанные со сроками вложений. Как правило, на сегодняшний день банки имеют краткосрочные вложения – это или вклады на период до года, или счета физических лиц до востребования. Альтернативными вариантами финансирования могут быть государственные программы поддержки. Однако бюджет не всемогущ, на все в нем денег не хватит. Альтернативой может быть использование инструментов фондового рынка. В будущем, допустимо предположить, станут развиваться схемы секьюритизации ипотечных кредитных портфелей. В этом случае кредитные организации смогут получить источники финансирования на длительный срок, а покупатели таких ценных бумаг смогут продать их в любой момент, чтобы вернуть свои деньги.
4. Проблемы ипотечного кредитования, связанные с альтернативой вложения. Коммерческие банки по своей сути – это предприятия, доход которых складывается за счет разницы привлечения и размещения средств. При формировании кредитного портфеля имеется ряд альтернатив, таких как кредитование бизнеса, потребительское кредитование и т.д. Из всего многообразия банковских продуктов ипотека – наиболее длительный, но не самый выгодный с точки зрения действующих на рынке процентных ставок. Складывается парадоксальная для финансовых рынков ситуация: ставки по длительным ипотечным займам оказываются ниже, чем по краткосрочным кредитам, например под залог того или иного имущества торговым предприятиям. Ситуация осложняется еще и тем, что смежные сегменты банковского сектора развиваются слишком быстрыми темпами. Возможно, когда произойдет насыщение рынка другими продуктами, дойдет очередь и до ипотеки.
5. Проблемы ипотечного кредитования, связанные с миграционной политикой. Займы на строительство или покупку жилья получают все большее распространение, но далеко не во всех регионах. До сих пор наблюдается существенная разница в уровне жизни в нескольких крупных городах и других регионах. В результате в условиях свободной экономики в наиболее благополучные центры устремляется поток мигрантов, увеличивая тем самым спрос на недвижимость. Выравнивание доходов могло бы привести к снижению стоимости жилья, что положительно сказалось бы на расширении ипотечного кредитования.
6. Одной из глобальных проблем при кредитовании остается проблема просроченной задолженности выданной ссуды. Просроченная задолженность – не погашенная в срок задолженность по основному долгу или плановым процентам за пользование ссудой, а также иным платежам по ипотечному кредитному договору. С момента возникновения просрочки по выплате по кредиту банк начисляет штрафы и пени, размер и принцип расчета которых указываются в кредитном договоре.

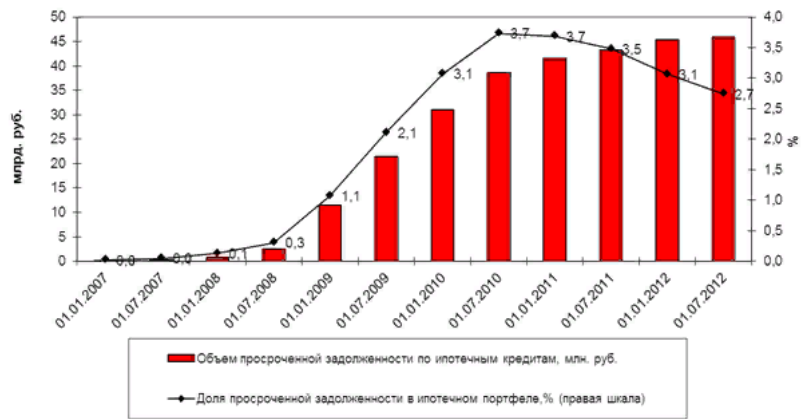
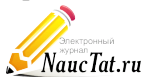


Рисунок 1 – Уровень просроченной задолженности в РФ по ипотечному кредитованию

<< Первая < Предыдущая 1 2 Следующая > Последняя >>

(Страница 1 из 2)

Поддержка



г. Набережные Челны
 тел.: +7 (8552) 393278
 email: info@naucstat.ru

Последние новости

- Новогодний выпуск журнала
- С новым годом!!!
- Новый журнал №27
- Журнал №25
- Журнал 24

Здесь может быть ваша реклама



Проблемы в коммерческих банках при выдаче жилищного кредита физическим лицам - Страница 2

Автор: Мусина Диана Сагитовна, Насыров Искандар Наилович

По данному рисунку можно отметить, что объем просроченной задолженности вырос на 1%, а доля просроченной задолженности за полугодие 2012 года снизилась с 3,1% до 2,7%.

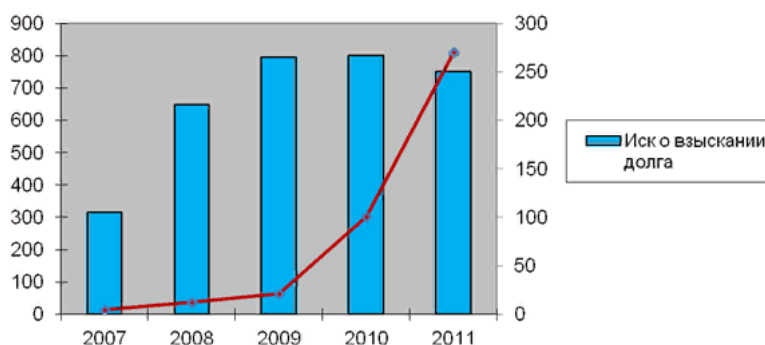


Рисунок 2 – Иски банков и потребителей в РФ (в тыс. руб.)

Следует отметить, что иски о взыскании долгов с «клиентов – ипотечников» превышают число исков о защите прав потребителей.

Именно проблему с образованием просроченной задолженности по ипотечному кредитованию автор выдвигает как главную с необходимостью дальнейшей новой разработкой ее решения.

Литература

1. Соломин С. Банковский кредит. Проблемы теории и практики. – М.: Юстицинформ, 2009. – 288 с.
2. Павлова И.В. Ипотечное жилищное кредитование. – М.: Издательская группа «БДЦ-пресс», 2010. – 272 с.
3. Официальный сайт АКБ «Автоград» (ОАО). Режим доступа: www.avtograd.ru.

Об авторах:

ФИО: Мусина Диана Сагитовна

Ученая степень: нет.

Адрес: 423810, г. Набережные Челны, пр. Мира, д. 68/19, к. 433.

Телефон: (8552) 39-66-51, + 7-917-249-69-69.

Место работы: Набережночелнинский институт Казанского (Приволжского) федерального университета, аспирант кафедры финансов и бухгалтерского учета, ОАО «АК БАРС» БАНК, старший экономист розничного кредитования.

ФИО: Насыров Искандар Наилович.

Ученая степень: доктор экономических наук.

Адрес: 423810, г. Набережные Челны, пр. Мира, д. 68/19, к. 433.

Телефон: (8552) 39-66-51.

Место работы: Набережночелнинский институт Казанского (Приволжского) федерального университета, заведующий кафедрой финансов и бухгалтерского учета

<< [Первая](#) < [Предыдущая](#) **1** [2](#) [Следующая](#) > [Последняя](#) >>

(Страница 2 из 2)

Поддержка



г. Набережные Челны
тел.: +7 (8552) 393278
email: info@nauctat.ru

Последние новости

- [Новогодний выпуск журнала](#)
- [С новым годом!!!](#)
- [Новый журнал №27](#)
- [Журнал №25](#)
- [Журнал 24](#)

Здесь может быть ваша реклама

