

ОЦЕНКА И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СБЕРБАНКЕ РОССИИ

© 2014 В.А. Савинова, О.Н. Косолапова*

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, рефинансирование, секьюритизация, операции РЕПО.

Анализируется состояние развития ипотечного жилищного кредитования в Сбербанке России, рассматриваются новые кредитные продукты банка и особенности формирования финансовых ресурсов для целей ипотечного кредитования населения.

Среди традиционных видов банковской деятельности предоставление кредитов является основной операцией, обеспечивающей доходность и стабильность функционирования коммерческого банка. Выдавая кредиты физическим и юридическим лицам, банк формирует свой кредитный портфель. Существенную долю в нем занимает ипотечное жилищное кредитование.

Практика развития кредитных процессов показывает высокую монополизацию рынка ипотечного жилищного кредитования. В табл. 1 приведены статистические данные по объему выданных кредитов крупнейшими банками РФ в 2011-2013 гг.

Из данных таблицы видно, что сумма ипотечного жилищного кредитования указанными банками в 2013 г. превысила 1 трлн руб., что составляет около 80 % общего объема кредитования в целом по России. Суммарный объем ипотечных жилищных кредитов, выданных банками за 2012 г., достиг отметки в 745,5 млрд руб. За аналогичный период 2011 г. те же самые 5 участников выдали таких кредитов на сумму 506 млрд руб.

Лидирует в данном перечне банков Сбербанк России. Его доля стабильно превышает 60% от суммы выданных кредитов крупнейшими банками, представленными в данной таблице. В целом в объемах кредитования российских банков его доля превышает 50%. Вместе с тем за рассматриваемый период наметилась тенденция снижения его позиции среди пятерки крупнейших банков. Так, в 2011 г. доля Сбербанка превышала 68% объемов кредитования рассматриваемых банков, в 2013 г. она снизилась до 60%.

Вторую позицию занимает ВТБ 24, который в прошедшем году продемонстрировал более существенный рост выданных жилищных кредитов - портфель ипотечных жилищных кредитов по сравнению с 2011 г. вырос в 2,5 раза (с 80,4 до 181,2 млрд руб.), а в 2013 г. - в 1,6 раза по сравнению с 2012 г.

Третье место занимает Газпромбанк, объем кредитных операций которого составил 63,2 млрд руб., что в 1,5 раза превышает уровень кредитования 2011 г.

Таким образом, Сбербанк России занимает ведущие позиции в развитии кредитных

Таблица 1
Банки-лидеры по объему выданных ипотечных жилищных кредитов в России за 2011-2013 гг., млрд руб.

| Банк | 2011 | | 2012 | | 2013 | |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | Сумма | Уд.вес, % | Сумма | Уд.вес, % | Сумма | Уд.вес, % |
| Сбербанк России | 345,7 | 68,2 | 455,5 | 61,1 | 652,0 | 60,9 |
| ВТБ 24 | 80,4 | 15,9 | 181,2 | 24,3 | 293,1 | 27,4 |
| Газпромбанк | 45,7 | 9,1 | 54,9 | 7,4 | 63,2 | 6,0 |
| ДельтаКредит | 21,1 | 4,2 | 34,8 | 4,7 | 39,7 | 3,6 |
| Росбанк | 13,1 | 2,6 | 19,1 | 2,5 | 23,0 | 2,1 |
| Итого | 506,0 | 100,0 | 745,5 | 100,0 | 1071,0 | 100,0 |

URL: <http://www.rating,rbc.ru>, <http://rusipoteka.ru>.

* Савинова Валентина Андреевна, доктор экономических наук, профессор; Косолапова Ольга Николаевна, магистрант. - Самарский государственный экономический университет. E-mail: fikr@bk.ru.

Таблица 2

Динамика кредитного портфеля по ипотечному жилищному кредитованию Сбербанка РФ

| Показатели | 2011 г. | 2012 г. | | 2013 г. | |
|---|------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | Сумма, млрд руб. | Сумма, млрд руб. | Темп изм., %* | Сумма, млрд руб. | Темп изм., %* |
| Объем кредитного портфеля ипотечного жилищного кредитования | 345,7 | 455,5 | 131,8 | 652,0 | 143,0 |
| Объем просроченной (проблемной) задолженности по ипотечному жилищному кредитованию, млрд руб. | 11,8 | 15,0 | 119,9 | 27,1 | 130,6 |
| Доля просроченной (проблемной) задолженности, % | 3,5 | 3,4 | - | 3,0 | - |

* % к предыдущему году. URL: <http://www.rating.rbc.ru>.

операций и в частности ипотечного жилищного кредитования. Осуществляя кредитные операции, банк стремится не только к их объемному росту, но и к повышению качества кредитного портфеля. Для эффективно-го управления кредитным портфелем необходим его анализ по различным количественным и качественным характеристикам как в целом по банку, так и по его структурным подразделениям.

Количественный анализ предполагает изучение состава и структуры кредитного портфеля банка в динамике по ряду количественных экономических критериев, к которым относят: объем и структуру кредитных вложений по видам; уровень процентных ставок; сроки кредитования; своевременность погашения предоставляемых кредитов; виды валют.

Качество осуществления кредитных операций оценивается в первую очередь уровнем просроченной задолженности. Динамика ипотечного жилищного кредитования по количественным и качественным характеристикам представлена в табл. 2.

Как видно из данных таблицы, динамика развития ипотечного кредитования в банке достаточно высокая. За рассматриваемый период объем кредитного портфеля увеличился почти в 3 раза и составил 652 млрд руб. Вместе с тем, несмотря на то, что доля просроченной (проблемной) задолженности находится на приемлемом уровне и имеет тенденцию снижения, ее величина растет достаточно высокими темпами: за анализируемый период она увеличилась почти на 70%.

Объем неработающих кредитов по сравнению с общим объемом предоставленных кредитов значительно вырос в 2012 г., его прирост составил 30,6% против 19,6% в предыдущем периоде. В определенной степени это обусловлено доступными условиями ипотечного жилищного кредитования, новым подходом к рассмотрению заявок (кредитная фабрика) и наличием специальных предложений. Вместе с тем можно предположить, что данная ситуация в большей мере определилась негативными последствиями мирового финансового кризиса.

Более наглядно эти процессы отражены на рис. 1.

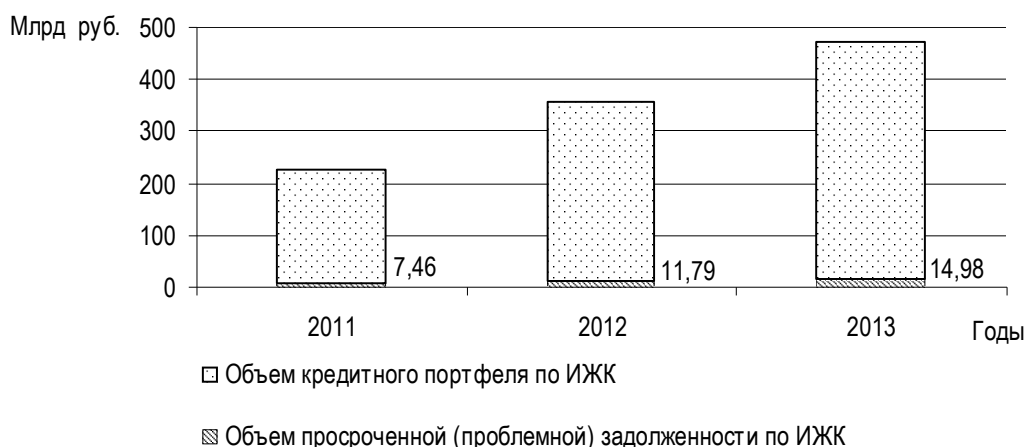


Рис. 1. Динамика кредитного портфеля Сбербанка России по ипотечному жилищному кредитованию

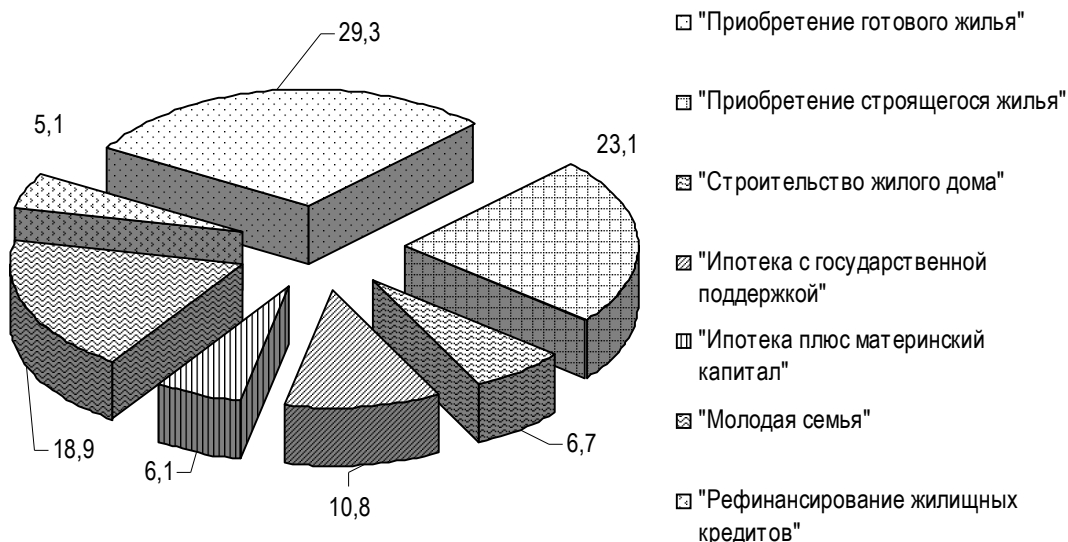


Рис. 2. Доля отдельных видов программ Сбербанка России в суммарном портфеле ипотечного жилищного кредитования, %

Можно сделать вывод о том, что в 2012-2013 гг. население стало более активно брать ипотечные жилищные кредиты. При этом высокий спрос на ипотечные жилищные кредиты наблюдался, несмотря на рост цен на недвижимость и процентных ставок. Все эти факторы говорят о том, что операции долгосрочного жилищного кредитования развиваются достаточно высокими темпами, т.е. с каждым годом все больше увеличивается интерес населения к целевым кредитным программам Сбербанка.

Сбербанк России предлагает 3 базовых и 4 специальных вида ипотечных жилищных кредитных продуктов. Наиболее популярными базовыми программами являются: "Приобретение готового жилья" и "Приобретение строящегося жилья". Самая востребованная специальная

программа - "Молодая семья". Их доля в суммарном портфеле ипотечных жилищных кредитов в 2012 г. составила 71,3% (рис. 2).

Объем ссуд, выданных Сбербанком РФ по отмеченным программам ипотечного жилищного кредитования, представлен на рис. 3.

На основании данных рис. 3 видно, что ипотечные жилищные кредиты, выдаваемые Сбербанком, в 2013 г. выросли по сравнению с 2012 г., причем наибольший рост (59,74%) отмечен по дополнительной программе "Молодая семья". Увеличение кредитования по базовым программам "Приобретение готового жилья" и "Приобретение строящегося жилья" составило 38,49% и 46,93%, соответственно. Это связано как с улучшением экономической ситуации в стране, так и с оптимизацией кредитной политики Сберегательного банка.

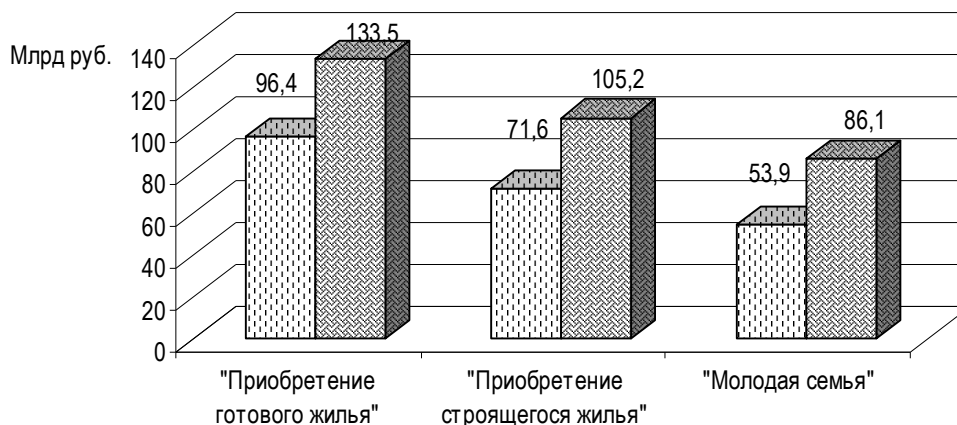


Рис. 3. Объемы ипотечного жилищного кредитования Сбербанка России по базовым программам

**Процентные ставки по базовым программам
ипотечного жилищного кредитования Сбербанка РФ
в 2010-2012 гг., %**

| Программы ипотечного жилищного кредитования | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|-------|-------|-------|
| "Приобретение готового жилья" | 13,25 | 13,75 | 13,25 |
| "Приобретение строящегося жилья" | 13,25 | 13,75 | 13,25 |
| "Строительство жилого дома" | 13,50 | 14,25 | 13,75 |

Изменение средних процентных ставок по отдельным программам ипотечного жилищного кредитования в 2012 г. по сравнению с 2011 г. отражено в табл. 3.

В течение почти двух лет, с октября 2010 г., в Сбербанке процентные ставки по ипотечному кредитованию оставались стабильными. В 2012 г. было принято решение об их увеличении. С 1 октября 2012 г. Сбербанк повысил ставки по ипотечным жилищным кредитам в среднем на 0,5%. По кредитам на приобретение готового и строящегося жилья минимальная ставка повышена с 10,5 до 11%, максимальная - с 13,5 до 14% годовых, по кредитам на строительство жилого дома - минимальная до 11,5 с 11%, максимальная до 14,5 с 14%.

Повышение ставок связано с увеличением стоимости привлечения финансовых ресурсов и затронуло только новые заявки на кредиты, принятые с даты вступления в силу измененных процентных ставок.

Таким образом, на основе проведенного анализа можно отметить, что данный вид кредитования динамично развивается, за последние три года наблюдается значительный рост объема выданных ипотечных жилищных кредитов. Это говорит о том, что данный вид кредитования востребован населением, и банк постоянно совершенствует условия кредитования для увеличения его доступности.

Высокие процентные ставки по кредитным операциям, в том числе и по ипотечному кредитованию, обуславливают формирование у населения мотивации к поиску более интересных и доступных условий кредитования. В этой связи Сбербанком России в настоящее время развивается программа рефинансирования ипотечных кредитов, заключающаяся в возможности заемщика получить кредит в Сбербанке после уступки его ипотечной задолженности первоначальным кредитором, т.е. перекредитоваться.

Целью перекредитования является возможность за счет снижения процентной став-

ки уменьшить свои ежемесячные платежи, а также скорректировать срок, сумму и валюту кредита.

Вместе с тем практика выработала достаточно сложную схему данного процесса:

1) сбор и предоставление в банк необходимых документов. Их список будет практически таким же, как при первичной выдаче кредита, но к нему будут добавлены документы по уже имеющемуся кредиту;

2) рассмотрение заявки на выдачу нового ипотечного кредита. При перекредитовании заемщику вновь придется подтвердить свою платежеспособность.

Необходимо отметить как отрицательную черту процесса перекредитования утрату заемщиком права на получение налогового вычета. Существует также проблема беззалогового периода, когда из-за сложности процедуры перерегистрации залога новый банк-кредитор в течение месяца кредитует заемщика без обеспечения. В этом случае банки вынуждены страховать свои риски посредством введения повышенной ставки на период перерегистрации.

При перекредитовании в Сбербанке России к заемщику предъявляются практически такие же требования, как при получении ипотечного жилищного кредита. Однако Сбербанк требует оформления минимального страхового пакета, в то время как другие банки ставят обязательным условием комплексное страхование.

Таким образом, на данный момент существует целый ряд проблем, мешающих сделать перекредитование заемщиков по ипотечному жилищному кредитованию массовым. Практика показывает, что программа перекредитования несет реальную финансовую выгоду только в том случае, когда разница в процентных ставках составляет как минимум 2-3 %. Если эта разница меньше, то перекредитование становится неэффективным, так как клиент не только оплачивает эту услугу, но и

затрачивает много усилий и времени на ее осуществление. В результате на сегодня она не нашла достаточного развития (табл. 4).

Проанализировав данные табл. 4, можно сделать вывод, что за последние три года в Сбербанке России происходит существенное увеличение объемов кредитования по программе «Рефинансирование жилищных кредитов». Так, в 2011 г. объем оформленных ипотечных жилищных кредитов составил 220,7 млрд руб. из которых 5,1 млрд руб., (т.е. 2,3% от общего объема портфеля ипотечных жилищных кредитов) предоставлены заемщикам по программе перекредитования.

В 2012 г. (по сравнению с 2011 г.) объемы перекредитования заемщиков жилищных кредитов возросли более чем вдвое - с 5,1 до 12,8 млрд руб.

На фоне того, что объем выданных целевых кредитов под залог недвижимости в 2013 г. вырос на 31,8% по сравнению с 2012 г., наблюдается максимально высокий спрос на перекредитование. По программе «Рефинансирование жилищных кредитов» в 2013 г. было выдано кредитов на сумму 23,2 млрд руб. - это 5,1% от общего объема ипотечно-го жилищного кредитования.

Графически данные процессы представлены на рис. 4.

Повышение спроса со стороны заемщиков на рассматриваемые операции лишь раз подчеркивает степень доверия населения к крупнейшему банку страны и относительно лояльные условия кредитования: отсутствие скрытых комиссий, прозрачные условия и длительный срок предоставления кредита.

Таблица 4

Динамика объема кредитов, оформленных по программе «Рефинансирование жилищных кредитов» Сбербанка России

| Показатели | 2011 г. Сумма, млрд руб. | 2012 г. | | 2013 г. | |
|---|--------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | | Сумма, млрд руб. | Темп изм., %* | Сумма, млрд руб. | Темп изм., %* |
| Объем кредитного портфеля ипотечного жилищного кредитования | 20,7 | 45,7 | 156,6 | 55,5 | 131,8 |
| Объем ипотечного жилищного кредитования по программе «Рефинансирование жилищных кредитов» | 5,1 | 12,8 | в 2,5 р. | 23,2 | 181,6 |
| Доля ипотечного жилищного кредитования по программе «Рефинансирование жилищных кредитов», % | 2,3 | 3,7 | - | 5,1 | - |

* % к предыдущему году

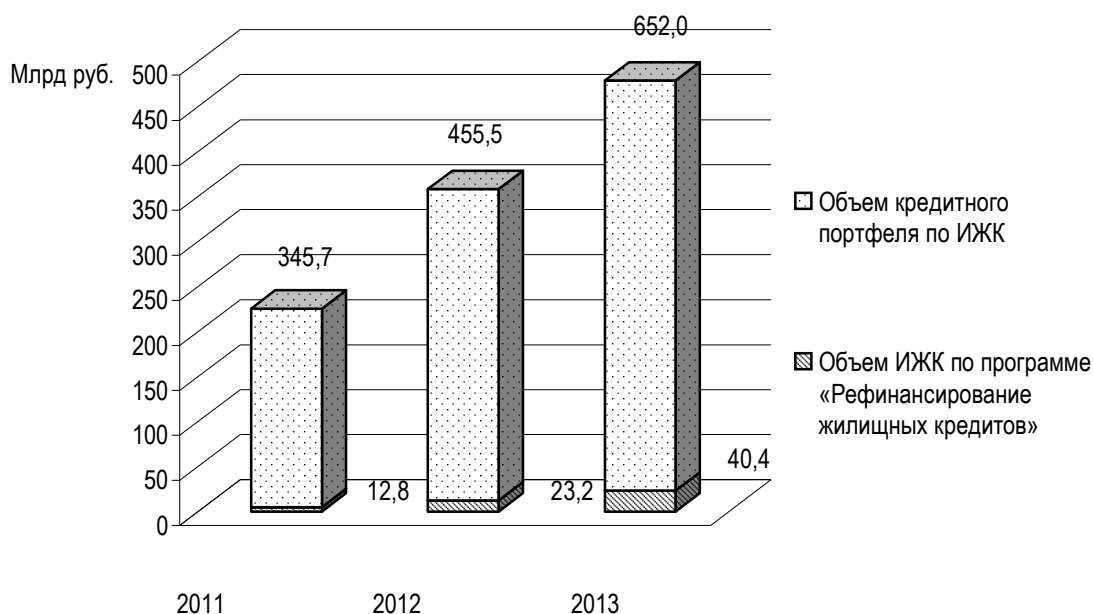


Рис. 4. Динамика объема кредитов, оформленных по программе «Рефинансирование жилищных кредитов» Сбербанком России

Одной из важнейших проблем в развитии ипотечного жилищного кредитования является формирование долгосрочных финансовых ресурсов. Решением данной проблемы банками, осуществляющими ипотечное жилищное кредитование, является система рефинансирования ипотечного кредита или секьюритизация. В этом контексте следует отметить, что Сбербанк России имеет иные подходы к формированию ресурсной базы ипотечного жилищного кредитования, в частности, отмеченные финансовые инструменты в банке не применяются, что может быть обусловлено возможностью привлечения финансовых ресурсов из зарубежных источников, формированием доходов от поступления процентов за пользование ипотечным кредитом, начисляемых по аннуитету, а также наличием собственных средств в силу масштабности данной кредитной организации.

Однако мировой финансовый кризис 2008-2009 гг. обострил проблему привлечения зарубежных источников фондирования ипотечного жилищного кредитования и выявил необходимость формирования и поиска собственных.

В этом контексте необходимо отметить, что специфика функционирования ипотечного кредита во многом обуславливает бюджетный подход к его организации¹. Так, в настоящее время значительную помощь банкам, развивающим ипотечные программы, в том числе и Сбербанку России, в этом плане оказывает ЦБ РФ, предоставляющий креди-

ты на условиях рефинансирования. Вместе с тем, по нашему мнению, использование Сбербанком сделок секьюритизации позволило бы поддерживать ресурсную базу краткосрочным кредитованием ЦБ РФ на основе операций РЕПО под залог ипотечных ценных бумаг. Операции РЕПО являются одним из важнейших инструментов фондового рынка как в России, так и в других странах с развитыми рынками ценных бумаг. Сделкам РЕПО присущи принципы кредитования: возвратность, срочность, платность².

В этой связи можно положительно оценить инициативу ЦБ РФ, направленную на разработку возможности осуществления операций прямого РЕПО под залог ипотечных закладных. Практическая реализация данной инициативы позволит формировать ресурсную базу банков в более масштабном объеме для развития ипотечного жилищного кредитования, а приобретение кредитных ресурсов у ЦБ РФ по ставкам операций РЕПО приведет к снижению величины процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам и обеспечит их доступность для широких слоев населения, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

¹ *Савинова В.А., Солодилова М.Н.* Частногосударственное партнерство в развитии ипотечного кредитования // Вестник Самарского государственного экономического университета. Самара, 2010. № 12 (74). С. 49-53.

² *Павлодский Е.А.* РЕПО - гражданско-правовой договор // Российское право. 2008. № 3. С. 46-53.

Поступила в редакцию 08.08.2014 г.