

УДК 336.7

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПАО «ВТБ»

Титов Д.К., магистрант гр. ПЭмоз-172, I курс
Научный руководитель: Погорелая Т.А., к.э.н., доцент
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Актуальность темы исследования определяется той важной ролью, которую играет ипотечное кредитование в современной рыночной экономике. Мировой опыт показывает, что ипотека является эффективным инструментом решения социальных задач, связанных с обеспечением граждан страны качественным и современным жильем. Ипотечное кредитование является одним из наиболее перспективных направлений деятельности российских банков, т.к. в условиях кризиса самым распространенным вариантом улучшения жилищных условий населения, в форме использования ипотеки, в России является покупка физическим лицом квартиры в кредит. В современной России существует значительный потенциал для развития рынков ипотечного жилищного кредитования.

Эффективное функционирование национальной модели ипотечного кредитования способствует улучшению жилищных условий населения, влияет на экономику страны путем стимулирования спроса на рынке недвижимости, что, в свою очередь, развивает отрасль строительства.

Под ипотечным кредитом понимается совокупность экономических отношений, возникающие между заемщиком и кредитором по поводу движения ссуженной стоимости, а также четкий правовой механизм, реализующий принцип обеспеченности кредитных обязательств недвижимым имуществом, сопровождающийся возникновением прав кредитора на такое недвижимое имущество и порядок их реализации [1].

ПАО «ВТБ 24» является одним из крупнейших игроков рынке ипотечного кредитования в России и Кемеровской области. Активная позиция банка в секторе ипотечного кредитования строящегося жилья и сотрудничество с крупнейшими строительными компаниями страны позволили клиентам приобрести новое жилье, соответствующее всем современным требованиям по качеству, на максимально выгодных условиях, включающих сниженную процентную ставку по ипотечному кредиту и возможность приобрести жилье на более ранней стадии строительства.

При жилищном кредитовании физических лиц ПАО «ВТБ» представляет кредитование физических лиц на приобретение, строительство

и реконструкцию недвижимости. Данные кредиты носят долгосрочный характер и обеспечены залогом недвижимости [2].

На развитие ипотечного кредитования в кредитной организации ПАО «ВТБ» влияют определенные факторы. К ним можно отнести:

- закредитованность, падение жизненного уровня, накопительной и покупательной способности населения, стагнация большинства субъектов экономической деятельности корпоративного сектора;
- снижение рейтингов крупных банков и ограничение их доступа на зарубежные финансовые рынки ресурсов, нехватку ресурсов в банковской системе, резкое повышение их стоимости;
- поддержка государством и усиление доминирования узкого круга крупнейших государственных и олигархических банков;
- предоставление им огромных средств на капитализацию и ресурсную базу из различных национальных фондов, и законодательные преимущества, «передел» активов и пассивов связанный с ликвидации банков и утратой средств их клиентами;
- усиление банковского регулирования и надзора, выполнение банками несвойственных им контролирующих функций.
- расширение применения «мотивированных» суждений контролирующих органов в работе с банками;
- усиление требований регулятора в части кредитования, политика создания дефицита кредитной массы в экономике, что повлекло сокращение выдач новых кредитов при одновременном росте просроченной задолженности;
- «чистка» банковского сектора и снижение доверия клиентов к банковскому сектору;
- дальнейшая монополизация деятельности в банковской сфере, снижение конкуренции.

На основе данных факторов, влияющих на развитие ипотечного кредитования, представим инновационные направления на рынке ипотечного жилищного кредитования с учетом степени доминирования банка ПАО «ВТБ 24».

- заключение соглашений с более слабыми банками об исполнении ими агентских функций по предоставлению кредитных продуктов лидера;
- заключение соглашений о разделении рисков путем предоставлен синдицированных кредитов;
- заключение соглашений о взаимной переуступке прав требования по ипотечным кредитам;
- заключение соглашений с более слабыми банками об использовании стандартов лидера;
- заключение соглашений о совместном формировании пулов ипотечных кредитов с заданным уровнем риска при соблюдении установленных пропорций с целью ускорения секьюритизации и повышения качества ипотечных бумаг;

– использование ресурсов более слабых банков на условиях аутсорсинга.

Представим перспективные направления совершенствования ипотечного кредитования в кредитной организации ПАО «ВТБ».

Первым перспективным направлением развития ипотечного кредитования является система льгот и дополнительных преимуществ постоянным клиентам банка. По второму мероприятию предлагается применить систему льгот и дополнительных преимуществ постоянным клиентам банка. Так, тому, кто является зарплатным клиентом банка ВТБ есть льгота, которая снижает ставку по ипотечному кредиту на 0,5% и не нужны справки о трудоустройстве и 2 НДФЛ. Необходимо увеличить количество участников в рамках зарплатного проекта за счет среднего и малого сегмента бизнеса. По данным Росстата в Кемеровской области на конец 2016 насчитывается 2724 предприятий мелкого бизнеса, на которых занято 100 тыс. человек. Фонд заработной платы составил 29,4 млрд. руб.

Если в течение банку удастся привлечь в зарплатный проект хотя бы 10% от занятых в сфере малого бизнеса в Кемеровской области, то оборот денежных средств в банке увеличится на 24,5 тыс. руб., а оборот денежных средств от привлечения новых клиентов составит 2,94 млн. руб. в год.

Все участники программы получат льготы доступные пока только для предприятий сферы крупного бизнеса, устойчиво развивающихся. Это открывает доступ для новых клиентов к продуктам банка, в том числе ипотечного кредита. В малом бизнесе нуждающихся в ипотеке больше, чем в крупном.

Таким образом, затраты на реализацию этого мероприятия потребуются многократно меньшие, чем ожидаемое увеличение дохода от увеличения объемов ипотечного кредитования.

Второе перспективное направление удаленной регистрации ипотеки в Росреестр (автоматизировать процесс получения ипотеки, предоставить заемщикам право оформлять ее через интернет).

По данному направлению мероприятию предлагается применить удаленную регистрацию ипотеки в Росреестр (автоматизировать процесс получения ипотеки, предоставить заемщикам право оформлять ее через интернет) Приложение

С внедрением в ПАО «ВТБ» удаленной регистрации ипотеки в банке будут организованы личные кабинеты партнера, личные кабинеты клиента и ряд дополнительных сервисов. Клиент сможет видеть, что происходит с его заявкой в режиме реального времени, это должно быть прозрачно и мотивировано. Будет понятно, почему выставлена именно такая процентная ставка по ипотеке и предложены именно такие условия страхования. Также станет преимущественно цифровым просмотр квартир, а риэлторы де-факто превратятся в IT-компании.

Подводя итог вышесказанному, хотелось бы отметить, что сравнение различных к организации ипотечных кредитов, что основное в развитых в организации рынка заключается в различных механизмах ресурсов для

ипотечных ссуд. Система ипотечного, несмотря на в разные различия, сводится к перераспределения денежных от конечного к заемщику – недвижимости. В РФ определенная ипотечного кредитования все еще частично в стране применяются как так и модели, однако схемы используются в измененном виде, они прошли под отечественные.

Решение данной задачи видится в кардинальном улучшении инвестиционного климата и активизации работы крупных инвесторов, которая должна быть направлена на поддержание инвестиционного имиджа России и преодоление информационной асимметрии.

Список литературы

1. Пусная, О.П. Способы интеллектуальной поддержки принятия решения кредитования физических лиц : учеб. пособие / О.П. Пусная. – Москва : Юрайт, 2017. – 280 с.
2. Официальный сайт ПАО «ВТБ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.vtb.ru>. – Загл. с экрана.