

Список использованных источников:

1. «О промышленной политике в Российской Федерации» // «Промышленная политика в Российской Федерации». Автор: Завадников В. О. 2007 год.
2. «Региональная промышленная политика: особенности формирования и реализации». Автореф. дис. ... Автор: канд. экон. Наук. Низамутдинов И. К. Казань, 2012 год.
3. «Индустриальная политика и развитие промышленных систем» // «Национальные интересы: приоритеты и безопасность». Автор: Сухарев О. С., Стрижакова Е. Н. 2014 год.
4. «Промышленная политика России» // Официальный сайт международного совета экономистов. Автор: Щербаков В. И. URL: [http://www. iuecon. org/sar-sherbakov.html](http://www.iuecon.org/sar-sherbakov.html)
5. «Промышленная политика как механизм регионального развития» // Экон. и соц. перемены: факты, тенденции, прогноз. Автор: Мазилев Е. А. 2013 год.
6. «Промышленная политика: генезис, региональные особенности и законодательное обеспечение» // Экономика региона. Автор: Татаркин А. И., Романова О. А. 2014 год.
7. «Промышленная политика – основа социально-экономического развития общества» // Экономика и предпринимательство. Автор: Кабирова Р.С., Табольская В.В. 2016 год.
8. «Устойчивое экономическое развитие: аспекты промышленной политики» // Экономика и предпринимательство. Автор: Скрыль Т.В., Осипов В.С. 2016 год.
9. Шаталова Т.Н., Чебыкина М.В., Косякова И.В. Экономическая интеграция как фактор развития инновационного потенциала промышленного предприятия // В мире научных открытий. 2015. № 11.5 (71). С. 1873-1882.

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОЦЕССЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Ганкин С.В.¹

Самарский национальный исследовательский университет имени академика
С.П. Королева, г. Самара

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, потребительское кредитование, кредит, банк.

На текущий момент главной задачей экономики России является устранение последствий кризиса 2008 года. По сравнению со всеми отраслями, наиболее негативным образом кризис сказался на строительном секторе экономики. Так, по данным института «Центр Развития» НИУ ВШЭ, строительство, как

¹Студент 2 курса магистратуры Института экономики и управления Самарского университета. Научный руководитель: Кононова Е.Н., кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономики инноваций Самарского университета.

деятельность, стало к концу 2017 года единственной деятельностью, где продолжается снижение. С 2014 года по конец 2017 года общее снижение составило 10% [3]. В таблице 1 приведены основные индикаторы экономической активности в различных сферах российской экономики в 2011-2017 годах.

Таблица 1

Динамика основных индикаторов экономической активности
(прирост в %к предыдущему году) [1]

| Показатель | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------------------------------------|------|------|------|------|-------|------|------|
| Сельское хозяйство | 23 | -4,8 | 5,8 | 3,5 | 2,6 | 4,8 | 2,5 |
| Промышленное производство | 5 | 3,4 | 0,4 | 1,7 | -0,8 | 1,3 | 0,9 |
| Добыча полезных ископаемых | 1,8 | 1 | 1,1 | 1,4 | 0,7 | 2,7 | 1,9 |
| Обрабатывающие производства | 8 | 5,1 | 0,5 | 2,1 | -1,3 | 0,5 | 0,2 |
| Производство и распределение электроэнергии, газа и воды | 0,2 | 1,3 | -2,5 | -0,1 | -1,8 | 1,2 | -0,5 |
| Строительство | 5,1 | 2,5 | 0,1 | -2,3 | -3,9 | -2,2 | -1,9 |
| Розничная торговля | 7,1 | 6,3 | 3,9 | 2,7 | -10 | -4,6 | 1,2 |
| Оптовая торговля | 4,4 | 3,6 | 0,7 | 3,9 | -5,5 | 2,6 | 5,8 |
| Платные услуги населению | 3 | 3,7 | 2,1 | 1,3 | -2 | -0,3 | 0,2 |
| Грузооборот | 3,4 | 2,9 | 0,6 | -0,1 | 0,2 | 1,8 | 5,2 |
| Базовые отрасли (ЦР) | 5,7 | 9 | 1,2 | 1,6 | -2,7 | 0,7 | 1,8 |
| ВВП | 4,3 | 3,7 | 1,8 | 0,7 | -2,8 | -0,2 | 1,6 |
| Внутренний частный спрос | 5,9 | 5,2 | 2,9 | 1,6 | -7,7 | -3,4 | 0,5 |
| Инвестиции | 10,8 | 6,8 | 0,8 | -1,5 | -10,1 | -0,9 | 4,1 |

Другим негативным влиянием кризиса стал кризис банковского сектора. В связи с сокращением спроса на кредиты и проведением Центральным Банком РФ политики, направленной на ужесточение требований, предоставляемых к кредитным организациям, с целью освобождения рынка от недобросовестных участников, с 2008 года количество организаций, предоставляющих кредиты сократилось на 57% [2].

Для выведения строительного и банковского секторов экономики из кризиса, были созданы программы ипотечного кредитования, направленные на оказание помощи населению в покупке жилья. Имеют место следующие государственные программы:

– Программа «Молодая семья» - программа, предусматривающая, что оплата 30-40% суммы приобретаемого семьёй жилья будет оплачена за счёт государственных средств.

– Программа ИЖК с материнским капиталом – программа, предусматривающая, что средства, полученные семьёй после рождения второго ребенка, можно использовать на оплату первоначального взноса или для досрочного погашения существующего ипотечного кредита.

– Программа «Военная ипотека» - программа, предусматривающая поддержку лиц, находящихся на государственной военной службе на получение собственного жилья. Военнослужащие могут приобрести квартиру в ипотеку в любом месте на территории Российской Федерации. Кредит предоставляется в пределах 3 млн. рублей.

– Программа ипотеки с государственной поддержкой - программа, предусматривающая, кредитование по сниженным процентным ставкам объектов недвижимости, размещаемых на первичном рынке недвижимости.

Другим положительным фактором явилось снижение ключевой ставки Центральным Банком (рисунок 1). На 1.05.2018 ставка составила 7,25%, снизившись с 2008 года на 10,00%.

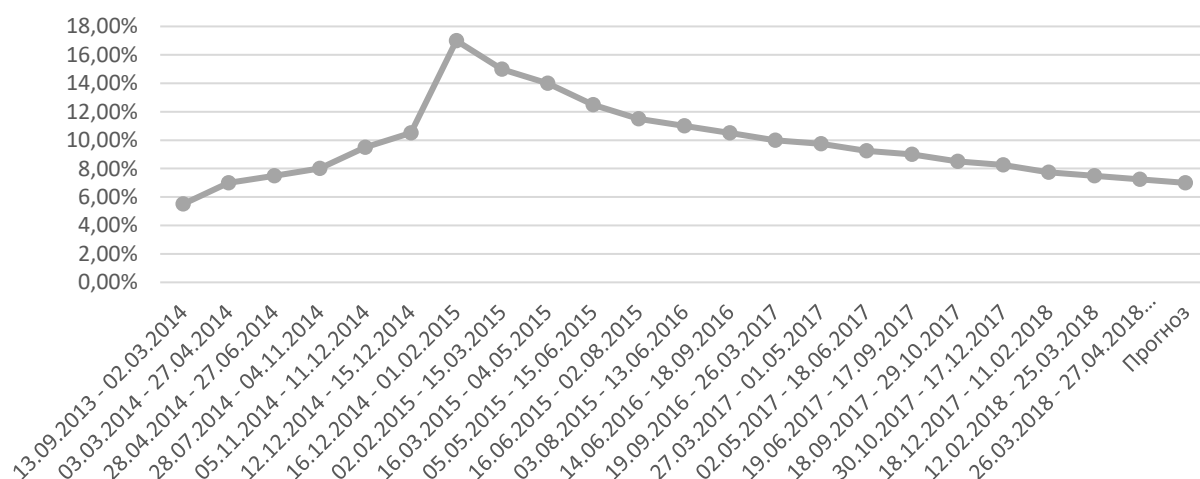


Рис.1. Динамика ключевой ставки [2]

Указанные шаги позволили стимулировать рост рынка ИЖК в рублях. На 1.05.2018 средневзвешенная ставка на продукты ипотеки составила 9,57%. С 2016 по 2017 года темп роста составил 13,8% (рисунок 2).

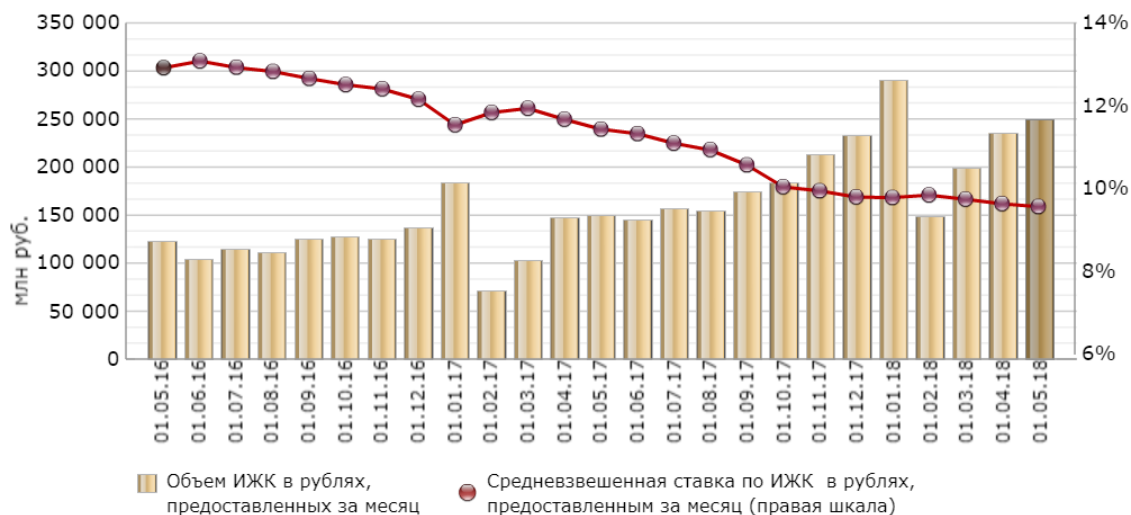


Рис.2. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов и их объем за месяц в рублях [2]

Рынок ипотечного кредитования в иностранной валюте продолжает снижение. По сравнению с началом 2017 на начало 2018 года спад составил 49,95% (рисунок 3). Стоит отметить, что доля валютных ИЖК, предоставленных в 2017 году, была минимальной за всю историю наблюдений – 0,03% (11 кредитов на сумму 544 млн рублей) [3].



Рис.3. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте и их объем за месяц [2]

Общая задолженность по ИЖК в рублях на декабрь 2017 года составила 5,2 трлн., увеличившись, по сравнению с 2016 годом на 15,4%. На 1.05.2018 задолженность в рублях увеличилась до 5,5 трлн. (5,77%), что говорит о возможном превышении показателей 2017 года на конец 2018 года. Задолженность по ИЖК в иностранной валюте сократилась до 40,689 млн. рублей [2].

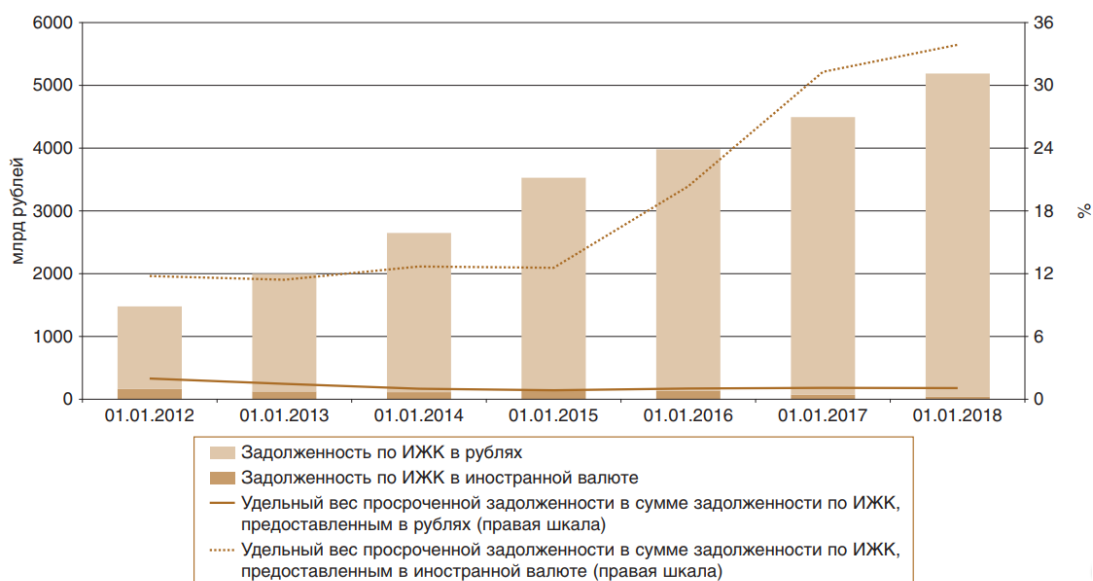


Рис.4. Динамика задолженности по ИЖК [3]

Средневзвешенный срок кредитов в рублях на 1.05.2018 составил 192 месяцев. В иностранной валюте –10,2 месяцев [4]. Стоит отметить, что снижение ключевой ставки Центральным банком РФ позволило уменьшить средневзвешенную процентную ставку по ИЖК в рублях, выданным за месяц. Также, наблюдается снижение процентных ставок по ИЖК в рублях и иностранной валюте при увеличении сроков кредитования (рисунки 5, 6). Объемы досрочного погашения ИЖК увеличились, составив на конец 2017 года 846,9 млрд. рублей. По сравнению с 2016 годом, объём превысил предыдущий на 235,5 млрд. рублей (39%) [4].

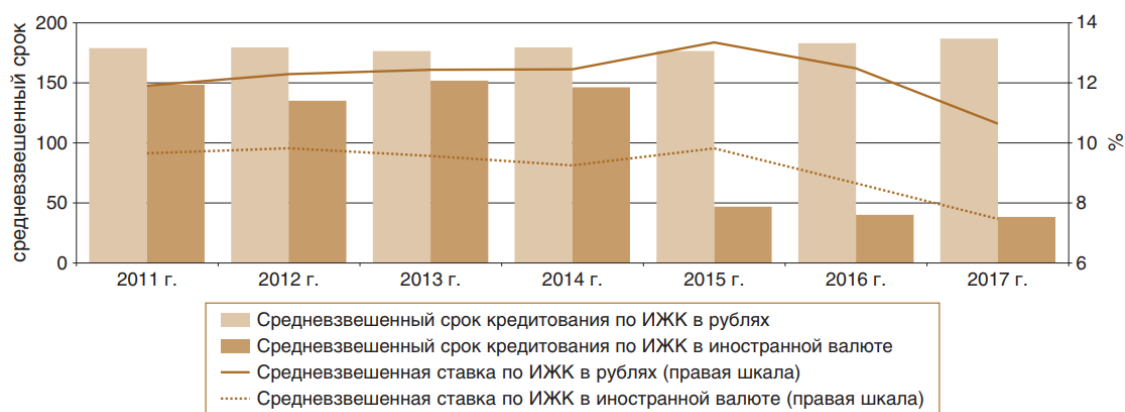


Рис.5. Динамика средневзвешенных процентных ставок и сроков кредитования по ИЖК [3]



Рис.6. Динамика объема и средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях [3]

Объем рефинансированных ИЖК на конец 2017 года увеличился на 40,8% по сравнению с 2016 годом (161,2 млрд рублей) и на 73,9% по сравнению с 2015 годом (92,7 млрд рублей). Рост был обеспечен увеличением объема рефинансированных ИЖК путем продажи их другим организациям (до 154,0 млрд рублей) [3]. Динамика показателей выданных кредитов и рефинансирования в период 2012-2017 годы представлена на рисунке 7.



Рис.7. Соотношение объема рефинансированных и предоставленных ИЖК [3]

Приведенные данные говорят о том, что действия, принимаемые правительством и Центральным Банком, имеют положительный эффект. Благодаря стимулированию за счёт социальных федеральных программ, а также понижению ключевой ставки, ипотечное кредитование становится всё более привлекательным для потребителя и, как следствие, идёт восстановление банковского и строительного секторов.

За счёт снижения ставок на ИЖК растёт спрос на кредиты рефинансирования: потребители стремятся заключать с банками договоры по более низким ставкам, чем были заключены ранее. Как следствие, кредит рефинансирования становится вторым по популярности кредитом после ИЖК.

Однако отрицательным фактом является рост задолженности потребителей. С 2017 по 1.05.2018 суммарная задолженность потребителей на ИЖК составила 5,5 трлн., увеличившись на 3 млн. рублей (5,77%) и продолжает расти. А это означает необходимость принятия дополнительных мер как банками, так и государством для снижения рисков ипотечного кредитования для населения и банковской системы.

Список использованных источников:

1. Кондрашов Н. 2017: отскок с остановкой / Н. Кондрашов // Комментарии о государстве и бизнесе, 2017. № 146. С. 4-8. – URL: https://dcenter.hse.ru/data/2017/12/28/1160701155/KGB_146.pdf
2. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования //Официальный сайт Центрального Банка РФ – URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>
3. Аналитические материалы о состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2017 году // Официальный сайт Аналитического Центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации – URL: <http://rusipoteka.ru/files/analytics/cbr/cbr-2017.pdf>
4. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России // Официальный сайт Центрального Банка РФ – URL: http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_04.pdf.
5. Кононова Е.Н., Тюкавкин И.Н. Повышение результатов хозяйствования региональных интегрированных промышленных структур на основе информатизации// Вестник Самарского государственного технического университета. 2013. №2. – С.111-116.
6. Сараев А.Л. Теоретические основы бухгалтерского учета в промышленности // Аудит и финансовый анализ. 2012. № 3. С. 52-57.
7. Сараев А.Л. Уравнения динамики нестабильных многофакторных экономических систем, учитывающих эффект запаздывания внутренних инвестиций // Казанский экономический вестник. 2015. № 3 (17). С. 68-73.