

4. Системы менеджмента качества. Основные положения и словарь [Текст] :ГОСТ ISO 9000-2015// КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

5. Тебекин А.В. Управление качеством [Текст] // А.В. Тебекин. – М.: Юрайт, 2017. – 371 с.

ОБЗОР СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ С ЦЕЛЮ УВЕЛИЧЕНИЯ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКОВ

Горбунова Оксана Александровна¹, Кравченко Оксана Викторовна²
Самарский университет государственного управления «Международный
институт рынка», г. Самара

Аннотация: Статья посвящена исследованию рынка ипотечного кредитования. Рассмотрены нюансы ипотечного кредитования, проанализирована стратегия увеличения финансовых ресурсов коммерческих банков за счет развития ипотечного кредитования в Российской Федерации. Представлены пути решения проблем развития ипотечного кредитования в стране.

Ключевые слова: стратегия, финансовые ресурсы, ипотека, коммерческие банки.

В жизни населения нашей страны значительную роль играет рынок ипотечного кредитования. Это связано с тем, что средства у большинства жителей пребывают на максимально низкой степени, в тот момент как стоимость на недвижимое имущество из-за большого спроса возвышенны, вследствие чего далеко не каждый житель РФ способен обрести жилую площадь.

Решить данную проблему помогает рынок ипотечного кредитования, ведь именно он может дать шанс приобрести жилую площадь нуждающимся в нем лицам. По этой причине развитие ипотечного кредитования обладает социальное значимостью.

Всего на данный момент функционирует 410 кредитные организации, которые выдают ипотечные жилищные кредиты. Из них наибольшая часть

¹Кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента Самарского университета государственного управления «Международный институт рынка».

²Кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и кадастра Самарского университета государственного управления «Международный институт рынка».

приходится на кредитные организации, расположенные на территории Центрального федерального округа.

Кроме того, существенная доля пришлась на Приволжский и Северо-Западный федеральные округа. Минимальные ставки акцентируются в Северо-Западном, Северо-Кавказском и Центральном ФО.

Следует выделить, что подобные характеристики Центрального и Северо-Западного федеральных округов определены значительной частью Москвы и Санкт-Петербурга, значения которых 40% и 52% соответственно по результатам анализируемого периода, рисунок 1.

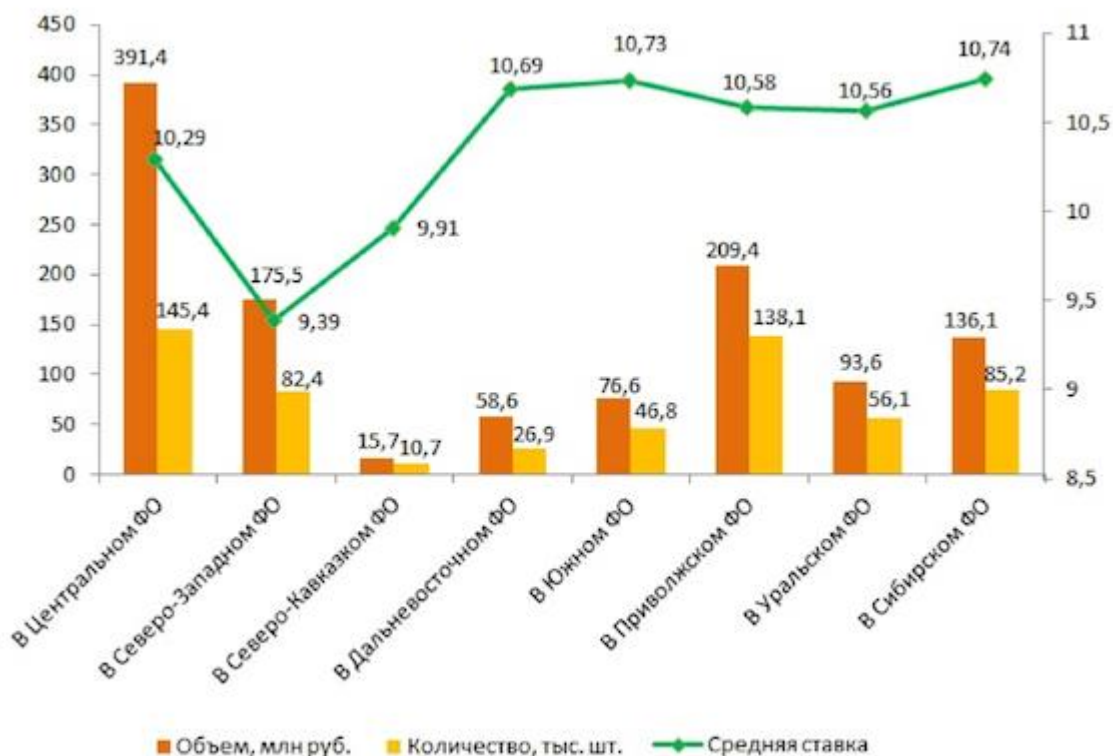


Рисунок 1 - Объемы выдачи ипотечных кредитов населению и средняя ставка по регионам РФ

Существенная цена на недвижимость и уровень зарплат содействуют тому, что в крупных регионах наравне с Дальневосточным федеральным округом наблюдаются максимальные показатели средней суммы кредита: 1,8 млн рублей в Центральном ФО, 1,7 млн рублей в Северо – Западном ФО, 2,17 млн рублей в Дальневосточном ФО при средней сумме ипотечного кредита в России 1,96 миллионов рублей [1]. За год она возросла на 6%, чему, в первую очередь, содействовали невысокие ставки. Следует обратить внимание на произошедшее увеличение предельной суммы кредита по семейной ипотеке и по иным продуктам ДОМ.РФ. Исходя из этого, можно предсказать увеличение данного признака в следующем полугодии.

Итак, можно сделать вывод, что рынок ипотечного кредитования в РФ на текущий период существенно увеличился. На это оказали воздействие такие

факторы, как сокращение процентных ставок по кредитам и большая потребность в недвижимом имуществе.

Одним из основных ограничений в совершенствовании отечественного ипотечного рынка считается низкая платежеспособность основной части населения, что создает жилищные займы и покупку своего жилья практически недостижимым [5].

Средняя заработная плата согласно сведениям Росстата в столице на начало 2019 г. составляет 80 тыс. руб. По регионам данные числа колеблются, однако усредненное значение составляет приблизительно 34 тыс. руб. Для человека с подобным заработком кредитный груз станет достаточно серьезным.

Усугубляющим обстоятельством в изучении этой проблемы считается вопрос «серых» доходов и зарплат российских граждан.

Постепенно, кредиторы, осознавая распространенность трудности «зарплат в конверте», установили решение принимать во внимание и скрытые прибыли заемщиков. Но даже с учетом абсолютно всех скрытых доходов степень благополучия населения РФ не дает возможности оформить ипотеку и управлять ею без вреда нынешнему уровню жизни семьи.

Вопрос передвижения внутри государства в настоящее время стоит также довольно остро. Жители, переселяющиеся из неблагоприятных и дальних областей государства в крупные экономические центры, содействуют увеличению спроса на недвижимое имущество в них и, в соответствии с этим, увеличению стоимости.

В России в настоящее время прослеживается резкий недостаток жилья – только 1% владеют личными ресурсами для приобретения своей квартиры и приблизительно 20 миллионов человек ощущают крайнюю потребность в решении жилищных проблем.

Даже функционирующие госпрограммы помощи социально-незащищенного населения в задачах совершенствования жилищных условиях не спасают обстановку. Многие люди продолжают снимать жилье либо жить в непригодных квартирах и домах. Обычная ипотека по-прежнему остается для них недостижимой.

Для того чтобы дать характеристику текущему состоянию рынка ипотечного кредитования, необходимо выделить основные показатели: размер выданных ипотечных займов, скорость увеличения просроченной задолженности и количество кредитных учреждений выдающих ипотеку.

В связи с этим, был проведено исследование нынешнего состояния рынка ипотечного кредитования Российской Федерации, таблица 1.

Таблица 1 - Анализ текущего состояния рынка ипотечного кредитования РФ

| Показатель | 2016 | 2017 | 2018 | 2018/2016 |
|---|---------|---------|---------|-----------|
| Количество предоставленных кредитов | 710450 | 863803 | 1092316 | 153,75% |
| Объем предоставленных кредитов, млн. руб. | 1169240 | 1481068 | 2027562 | 173,41% |

| | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Задолженность по предоставленным кредитам, млн. руб. | 3912845 | 4464519 | 5176062 | 132,28% |
|--|---------|---------|---------|---------|

Исходя из данных таблицы видно, что рынок ипотечного кредитования имеет тенденцию роста за весь анализируемый период, размер выданных ипотечных кредитов с 2015 по 2017 год увеличился на 73,41% и составил за 2017 год 2,007 трлн руб., таблица 1.

Рост ипотечного кредитования происходит по нескольким факторам. Одной из них считается регулирование экономической ситуации в государстве после кризиса 2014 года. Это связано с тем, что в критический момент не все банки владеют большими ресурсами для того, чтобы удерживать выдачу ипотеки. Кроме того, усовершенствовались материальное благополучие самих покупателей, за займами начали прибегать более качественные заемщики.

Вторым фактором увеличения размера ипотечного кредитования считается сокращение процентных ставок по ипотеке. Если в начале 2014 года средневзвешенная процентная ставка держалась на уровне 12,51% годовых, то в начале 2018 года ее степень уменьшилась до 10,64%.

Снижение процентной ставки связано с тем, что Центральный Банк снижает ключевую ставку.

Если в дальнейшем будет продолжаться снижение ключевой ставки ЦБ, то ипотечные кредиты будут дешеветь, что благоприятно скажется на населении страны и увеличит объем ипотечных займов.

Согласно результатам первых шести месяцев 2018 года совокупный ипотечный портфель банков был равен 5,4 трлн рублей, повысившись за год на 26% (прирост за шесть месяцев равен 13%) [1].

Основной объем выданных ипотечных займов приходится на АО Сбербанк. Данный банк является лидером среди всех российских банков по ипотечному кредитованию. В 2019 году банк выдал ипотечных кредитов на 3 323,89 млрд руб., что составляет больше половины всех выданных ипотечных займов – 60,53%. На втором месте по величине портфеля оказался банк ВТБ (с долей 21,2% от общего размера). Третьей стала группа SГв России (3,3% общего портфеля). На других игроков доводится меньше 14% совокупного портфеля, таблица 2.

Таблица 2 - Топ-10 банков по размеру ипотечного портфеля на 1.07.2019 г.

| Место в рейтинге | Банк | Ипотечный кредитный портфель на 01.07.19, млрд рублей | Доля в розничном кредитном портфеле на 01.07.19, % | Ипотечный кредитный портфель на 01.07.18, млрд рублей | Доля в розничном кредитном портфеле на 01.07.18, % | Динамика за год, % |
|------------------|-----------------|---|--|---|--|--------------------|
| 1 | Сбербанк России | 3 323,89 | 60,53 | 2519,55 | 56,63 | 31,9 |
| 2 | ВТБ | 1 140,14 | 50,37 | 1046,88 | 46,21 | 8,9 |

| | | | | | | |
|----|--------------------------------|--------|--------|--------|-------|-------|
| 3 | Группа Societe Generale* | 178,39 | - | 162,74 | - | 9,6 |
| | в том числе ДельтаКредит | 150,90 | 100,00 | 124,21 | 100 | 21,5 |
| | в том числе Росбанк | 27,49 | 20,11 | 38,53 | 28,30 | -28,6 |
| 4 | Райффайзенбанк | 109,84 | 42,82 | 87,23 | 42,21 | 25,9 |
| 5 | Связь-Банк | 69,40 | 79,67 | 66,72 | 80,45 | 4,0 |
| 6 | Абсолют Банк | 67,85 | 96,93 | 50,19 | 96,01 | 43 |
| 7 | Группа ДОМ.РФ | 62,06 | - | 14,07 | - | 341,1 |
| | в том числе ДОМ.РФ | 37,42 | - | 4,9 | - | 667,7 |
| | в том числе Российский Капитал | 24,64 | 61,42 | 9,17 | 37,11 | 168,7 |
| 8 | Банк Уралсиб | 60,52 | 49,60 | 31,75 | 34,09 | 90,6 |
| 9 | Банк «Санкт-Петербург» | 52,61 | 64,96 | 42,54 | 66,27 | 23,7 |
| 10 | Возрождение | 44,06 | 71,90 | 38,45 | 67,35 | 14,6 |

Как уже говорилось выше, в области ипотеки лидирующими банками на данный момент являются крупные банки – Сбербанк и ВТБ, ведь они имеют обширный опыт работы, широкий выбор программ и мощную поддержку от государства. Также они привлекают своих клиентов надежностью и компетентностью в выполнении всей процедуры кредитования.

В первом полугодии 2019 года сохранилась тенденция уменьшения просрочки в секторе ипотеки. Средний размер просроченной задолженности у участников рейтинга за анализируемый промежуток сократился с 3,32% до 2,15% [3]. Но, так как несколько больших банков не открыли сведения по данному показателю, действительная цифра в силах различаться. При этом нельзя забывать о том, что тенденция уменьшения просроченной задолженности напрямую влияет на снижение затрат коммерческого банка и банковской системы в целом [4].

Необходимо отметить, что с начала 2018 года Центральный Банк, с целью недопущения создания ипотечного пузыря, внедрил высокие коэффициенты риска для жилищных кредитов с незначительным начальным вкладом.

За первые шесть месяцев 2018 года банки выдали 597,9 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,17 трлн. рублей. За прошедшие полгода размер выдач вырос на 4%, превысив в годовом обороте 67%. Темпы роста выдач в количественном выражении стали незначительны: 1,5% за шесть месяцев и 58% за год. Доля утвержденных заявок в банках составил в среднем 35%.

По итогам проведенного исследования и по объему, и по количеству выданных займов в первые три места разместились одни и те же банки: Сбербанк России, ВТБ и группа ДОМ.РФ, включающей в себя ДОМ.РФ и банк «Российский капитал».

Согласно итогу аналогичного исследования за первые полгода 2018 года третье место по объему занимал Райффайзенбанк, а по количеству – Россельхозбанк, а согласно результатам 2019 года – Газпромбанк и Россельхозбанк, соответственно.

Основной вклад в динамику формирования рынка привнесли операции с готовым жильем. Прирост выдачи ипотеки на приобретение вторичного жилья составил 11%, в то время как выдачи кредитов на приобретение первичного жилья снизились за подобный промежуток на 5%, невзирая на невысокие ставки, предоставляемые банками для этого типа жилья, в том числе и в партнерстве с застройщиками.

Средняя ставка по кредитам на первичное жилье за полгода составила 9,88% годовых, а на вторичное жилье равняется 10,09% годовых, рисунок 2.



Рисунок 2 - Анализ выдачи ипотеки на покупку первичного и вторичного жилья

Предпочтительная доля абсолютно всех данных за первые шесть месяцев 2018 года выдавалось кредитов с первоначальным вкладом от 10% до 20% и с первоначальным взносом от 30% до 50%, что обоснованно: согласно данным кредитам отмечались наиболее заманчивые ставки, рисунок 3.

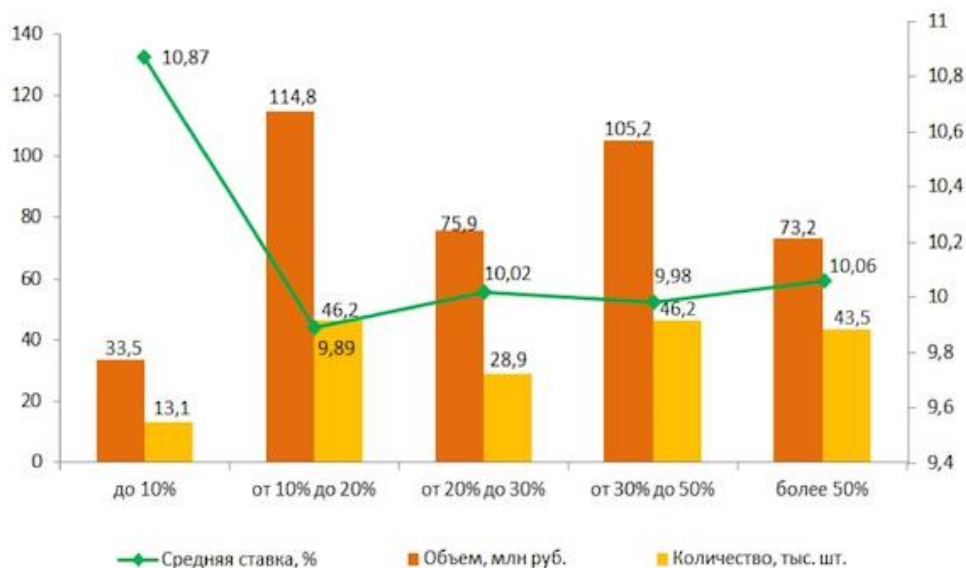


Рисунок 3 - Зависимость процентной ставки от первоначального взноса

Структура выдач ипотечных ссуд почти никак не претерпела модификаций: максимальный размер и количество займов выдаются на период от 15 до 20 лет, чему содействует и наименьший степень ставок, рисунок 4.



Рисунок 4 - Структура выдачи ипотечных займов по срокам

Необходимо выделить, что 70% сделок за первые шесть месяцев 2019 года совершалось с полным набором документов, и только 30% — с упрощенным.

Средняя ставка по кредитам, по состоянию на 1 июля составила 10,28% годовых, при этом по кредитам, которые выдавались при наличии у заемщика полного набора документов, ее объем составил 10,06% годовых, а по займам, которые предоставлялись без подтверждения дохода был равен 10,65% годовых.

Предпочтительная доля выданных банками ссуд ожидаемо пришлась на приобретение квартир, апартментов и вложение текущих кредитов, рисунок 5.



Рисунок 5 - Зависимость процентной ставки от вида имущества

Невзирая на впечатляющую динамику формирования, российский ипотечный рынок до сих пор остается неконкурентоспособным: больше 50% его приходится на Сбербанк России.

На уровне страны на данный момент реализуется ряд основных программ, связанных с получением льгот по ипотеке:

- семейная ипотека под 6% годовых;
- военная ипотека;
- ипотека молодым семьям;
- займы на строительство деревянного дома;
- материнский капитал.

Кроме того отдельная группа населения имеют возможность использовать целевые субсидии из бюджета при регистрации ипотечного кредита или приобретении недвижимого имущества за свои средства.

Похожие проекты дают возможность проявить значительную помощь и государственные гарантии по кредиту большому количеству населения в решении жилищного вопроса. Но большая часть из них призывают внесения изменений и дополнений.

Трудности ипотечного кредитования в России всерьез ограничивают его формирование и выражаются в форме недостижимости для немалого количества населения и серьезной кредитной тяжести. Среди путей их решения можно отметить:

1. Постепенное снижение функционирующих процентных ставок.
2. Повышение среднего срока, при котором кредитные организации выдают займы.

3. Формирование рынка инвестиционных ценных бумаг (в частности, облегчение структуры и условий по их выпуску) [2].

4. Создание и осуществление программ ипотеки с федеральной помощью слоев населения, попавшего в непростое экономическое состояние.

5. Комплексная поддержка застройщиков страной при осуществлении общественной модернизации в новостройках.

Список использованных источников:

1. Данные об объемах кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям: официальный сайт ЦБ РФ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.cbr.ru/>
2. Горбунова О.А., Кравченко О.В. Стратегические направления деятельности коммерческого банка на рынке розничных услуг // Вестник Самарского муниципального института управления. 2019. № 2. С. 56-66.
3. Задолженность по кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам: официальный сайт ЦБ РФ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.cbr.ru/>
4. Кравченко О.В., Горбунова О.А. Стратегия снижения затрат в коммерческом банке // Вестник Самарского муниципального института управления. 2018. № 2. С. 58-66.
5. Трушников А.Д. Состояние, проблемы и перспективы кредитования банками физических лиц в Российской Федерации // Научные записки молодых исследователей. 2017. № 1. С. 24-29.

О ДОСТУПНОСТИ МЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ОТЕЧЕСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ С ЦЕЛЬЮ УВЕЛИЧЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ РОССИЙСКОЙ ПРОДУКЦИИ И РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО ЭКСПОРТА

Гредасова Елена Евгеньевна¹

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

Аннотация: В статье исследуется значение участия государства в увеличении конкурентоспособности российской продукции и в развитии экспортного потенциала российских производственных предприятий.

Ключевые слова: импортозамещение, конкурентоспособность, экспорт, государственная поддержка.

¹Кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики инноваций Самарского университета.