

канд. экон. наук, доцент

В.А. Молчанова,

магистрант

А.В. Горбатенко

Белгородский государственный

технологический университет

им. В.Г. Шухова

РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Ипотечное кредитование необходимо для экономического и социального развития любого государства. Особенно его роль может быть заметна в период выхода из экономического кризиса. Во-первых, развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики, ведет к остановке спада производства в ряде отраслей промышленности; во-вторых, развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности, которая обычно сопровождает экономический кризис.

Вследствие этого действительно становится необходимым развитие такой формы кредитования в России [10].

За последние три года рынок ипотечного кредитования РФ имел тенденцию роста, объем предоставленных ипотечных кредитов с 2016 по 2018 год 3 012 702 млн. руб. (табл.1).

Таблица 1

Показатели рынка ипотечного кредитования за 2016-2018 года*¹

Показатель	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019
Количество предоставленных кредитов, единиц	856 521	1 086 940	1 471 809
Объем предоставленных кредитов, млн. руб.	1 472 380	2 021 402	3 012 702
Задолженность по предоставленным кредитам, млн. руб.	4 422 239	5 144 935	6 376 845
В том числе просроченная, млн. руб.	48 059	54 575	61 300
Средневзвешенный срок кредитования, месяцев	183,1	186,8	195,7
Средневзвешенная ставка, %	12,48	10,64	9,56

Рост ипотечного кредитования обусловлен несколькими причинами. Одной из них является стабилизация экономической ситуации в стране,

¹*составлено авторами на основании данных сайта Банка России

после кризиса 2014 года. В кризисный период не все банки обладают длинными ресурсами для того чтобы поддерживать выдачу ипотеки. Кроме того, улучшилось благосостояние и самих клиентов, за займами стали обращаться более качественные заемщики, рост числа «хороших заявок» от клиентов обеспечил одобрение банковских организации на выдачу ипотечных кредитов.

Второй причиной роста объема ипотечного кредитования, безусловно, является снижение процентных ставок по ипотеке. Если в начале 2017 года средневзвешенная процентная ставка держалась на уровне 12,48 % годовых, то в начале 2019 года ее уровень снизился до 9,56 %.

Снижение средневзвешенной процентной ставки по ипотеке напрямую связано с уменьшением ключевой процентной ставки Центрального Банка. За 2017 год ключевая ставка снизилась с 10,00% до 7,75% к началу 2018 года. На протяжении всего 2018 года ключевая ставка продолжала снижаться (вплоть до сентября), в настоящее время она установлена на уровне 7,75 %.

Рост рынка ипотечного кредитования обеспечивался в большей степени рублевыми кредитами. Ипотечные кредиты в иностранной валюте по-прежнему теряют свою привлекательность среди населения. Доля валютных кредитов, предоставленных в 2018 году, была минимальной за всю историю наблюдений – 0,03% (11 кредитов на сумму 544 млн. руб.).

В четвертом квартале 2018 года средний размер ипотечного кредита составил 2,34 млн. руб., по сравнению с аналогичным периодом в 2017 году он увеличился на 17,5 %.

Об этом сообщает Национальное бюро кредитных историй (НБКИ), основываясь на данных 4,1 тыс. кредиторов, которые предоставляет сведения.

Наибольшее значение среднего размера ипотечного кредита по итогам четвертого квартала 2018 года зафиксировано в Москве (4,61 млн. руб.). В топ-5 по этому показателю также попали Московская область (3,48 млн. руб.), Санкт-Петербург (3,04 млн. руб.), Якутия (2,66 млн. руб.) и Приморский край (2,60 млн. руб.).

При этом самый низкий показатель среднего размера ипотечного кредита, согласно предоставленным данным, зафиксирован в Челябинской области (1,54 млн. руб.). Также низкие показатели среднего размера ипотечного кредита по итогам четвертого квартала минувшего года отмечены в Кировской области (1,60 млн. руб.), Вологодской области (1,63 млн. руб.) и Алтайском крае (1,65 млн. руб.), Кемеровской области (1,66 млн. руб.) [5].

Также банки стали выдавать ипотечный кредит на более длительный срок. Средневзвешенный срок рублевых кредитов достиг значения 195,7 месяцев, что является максимумом за последние 7 лет.

Срочность ипотечного кредита в иностранной валюте продолжает снижаться: в 2018 году средневзвешенный срок таких кредитов снизился с 40 до 38 месяцев.

Задолженность по предоставленным кредитам за 2018 год выросла на 23,94 % и составила 6 376 845 млн. руб. Просроченная задолженность увеличилась на 12,32 % и составила 61 300 млн. руб. (рис. 1).

Основной объем выданных ипотечных займов приходится на коммерческий банк ПАО «Сбербанк». Среди российских банков, ПАО «Сбербанк» является лидером по ипотечному кредитованию, в 2018 году банком было выдано ипотечных кредитов на сумму 1 560 204 млн. руб., что составляет больше половины всех выданных ипотечных займов (58,90 %).

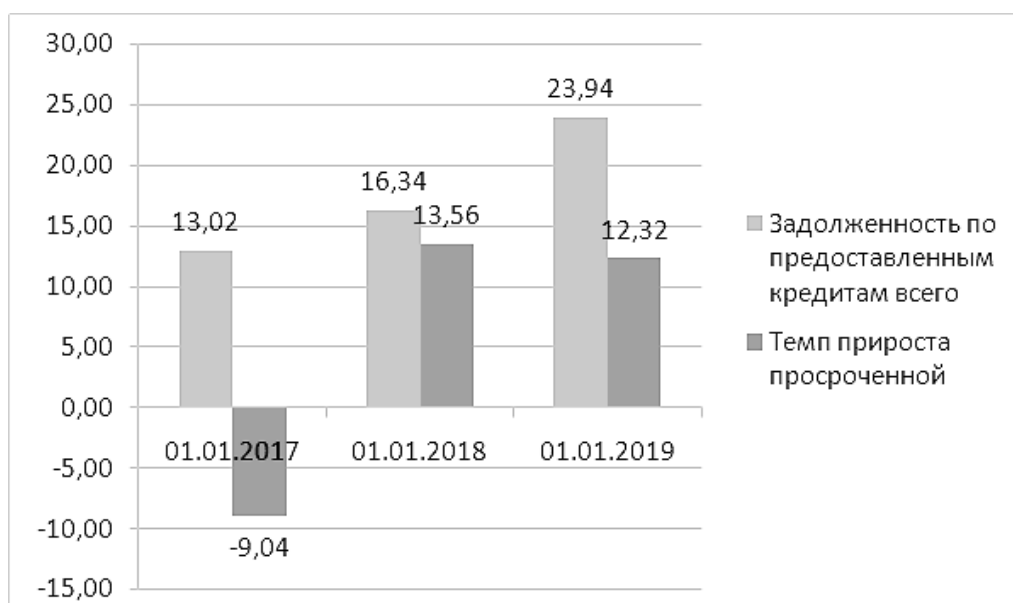


Рис. 1. Темп прироста задолженности по ипотечным кредитам 2016–2018 г., %*²

Таблица 2

Объем ипотечных кредитов, выданных банками за 2016-2018 годы, млн. руб. [7]

Банк	2016	2017	2018
1	2	3	4
1. Сбербанк	722 000	1 082 413	1 560 204
2. ВТБ	293 687	376 736	672 292

²*построено авторами на основании данных сайта «Русипотека»

1	2	3	4
3. Газпромбанк	65 758	79 821	149 408
4. Россельхозбанк	47 848	73 323	128 004
5. ДельтаКредит	42 004	59 000	74 643
6. Райффайзенбанк	41 898	58 565	63 441
7. Абсолют Банк	36 972	57 077	48 096
8. ФК Открытие	21 276	27 251	33 743
9. Альфа-Банк	19 458	27 085	33 049
10. Уралсиб	24 946	24 946	30 531

В 2018 году наблюдалось сокращение числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, на фоне уменьшения количества действующих кредитных организаций.

По состоянию на 1 января 2019 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с 1 января 2018 года на 74 банка и составило 410 участников.

Региональное распределение предоставленных кредитов значительно не изменилось. Наибольший объем предоставленных ипотечных кредитов на протяжении последних нескольких лет приходится на заемщиков Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Тюменской области. Доля кредитов, предоставленных заемщикам этих регионов, составила 31,9 % от общего объема выданных в Российской Федерации ипотечных кредитов и 20,2 % от общего количества.



Рис. 2. Фоновая картограмма объема предоставленных ипотечных кредитов за 2018 год [5]

В течение 2018 года операции по рефинансированию ипотечных кредитов осуществляли 72 кредитные организации против 93 в 2017 году.

При этом объем рефинансированных ипотечных кредитов вырос по итогам 2018 года на 40,8% по сравнению с уровнем 2017 года (до 161,2 млрд.рублей) и на 73,9% по сравнению с уровнем 2016 года (92,7 млрд. рублей). Данный рост был в том числе обеспечен почти двукратным увеличением объема рефинансированных ипотечных кредитов) путем продажи их другим организациям по сравнению с показателями 2019–2017 годов (до 154,0 млрд. рублей) [3].

При этом в НБКИ ожидают, что объемы выдачи ипотеки в ближайшие годы будут меньше, чем в последние год-два, даже несмотря на то, что спрос на недвижимость, особенно в регионах, всё ещё не удовлетворен.

Ставка по ипотеке в 2019 году не покажет большого роста и будет колебаться в пределах 10-11%.

Эксперты прогнозируют, что снизится объем рефинансирования ипотеки, который сильно увеличивал выдачи, но не приводил к сколько-нибудь значимому росту портфеля.

Библиографический список

1. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция) [Электронный Молодойресурс]. URL: [рубhttp://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/).
2. Аналитический центр по ипотечному кредитованию [Электронный ресурс]. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_i_nedvizhimost/ipoteka_stati_2017/stavki_po_ipoteke_mogut_opustitsya.
3. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов [Электронный ресурс]. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/.
4. Коротаева Н.В., Прибыткова И.Н. Обзор рынка ипотечного кредитования в России // Социально-экономические явления и процессы. 2018. №11 (048). С. 90-95.
5. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс]. URL:<https://www.cbr.ru/statistics/pdko/Mortgage/>.
6. Прохорова Д.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. 2018. №11. С. 952–955. [Электронный ресурс]. URL: <https://moluch.ru/archive/91/19497/>.

7. Рейтинг российских ипотечных банков по итогам 2018 года [Электронный ресурс]. URL: <https://www.banki.ru/news/research/?id=10678599>.

8. Структура просроченной кредиторской задолженности по обязательствам организаций [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/finance/.

9. Тумин В.М., Бухонова С.М., Молчанова В.А. Приоритеты российского финансового сектора в условиях потенциального роста экономики. //Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. 2017, №12. С. 245–250.

10. Черняк В.З., Довдиенко И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Учеб.пособие. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.

Рекомендовано кафедрой
финансового менеджмента
БГТУ

д-р экон. наук, профессор

Ю.А. Дорошенко,

аспирант

С.П. Воронин

Белгородский государственный

технологический университет

им. В.Г. Шухова

РАЗРАБОТКА МЕТОДИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ НАЛОГОВОЙ ПРОДУКТИВНОСТИ АКТИВОВ ПРЕДПРИЯТИЯ

Совершенствование всех сторон финансово-хозяйственной деятельности российских предприятий при сохраняющихся экономических санкциях со стороны западных стран требует реализации новых методов контроля и анализа бухгалтерской отчетности [1], что делает необходимым выработку нестандартных подходов к наращиванию налоговой продуктивности активов хозяйствующих субъектов. В последнее время специалисты, изучающие проблемы налогов и налогообложения, концентрируют свое внимание не только на практических аспектах контроля за начислением и уплатой налогов и сборов предприятиями в соответствии с Налоговым кодексом РФ, но и на различных направлениях осуществления налогового менеджмента с учетом легитимной оптимизации налогообложе-