

10. Вибростол расформовочный ВР-100 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://novosib.vibromash.com/produkciya/tables/vibrostop-rasformovochnyj> (Дата обращения: 12.10.2016)
11. Бетоносмеситель КРАТОН СМ-230 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.220-volt.ru/catalog-119709/> (Дата обращения: 26.01.2017)
12. Вибростол VSO-150 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://enki-stroy.net/p113193094-vibrostop-vso-150.html> (Дата обращения: 26.01.2017)
13. Вибростол расформовочный Вибромастер-ВР-0,55 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://vibromaster.ru/rus/article/vibrostop-vibromaster-vr-0-55> (Дата обращения: 26.01.2017)
14. Регистрация ООО в Новосибирске с лицевым счётом "Ланта-банк" [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://spcn.ru/service/registration/ooo> (Дата обращения: 26.01.2017)
15. Коган А.Б. Методология оценки внутренней и общественной эффективности реальных инвестиций / Новосибир. гос. архитектур.-строит. ун-т (Сибстрин). – Новосибирск: НГАСУ (Сибстрин), 2014. – 221с.

АКТУАЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ В БАНКОВСКОМ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

С.В. Корякина

Научный руководитель – А.А. Емельянович

Самым распространенным вариантом ипотеки, как долгосрочного кредитного продукта на приобретение объекта недвижимости в большинстве случаев под залог приобретаемого же объекта недвижимости, является приобретение физическим лицом/физическими лицами жилья, как правило, квартиры. Доля ипотеки в общем портфеле кредитов населению за 3 года выросла в 1,5 раза до 41%, в дальнейшем рост выдачи ипотечных кредитов будет происходить в более спокойном темпе – около 10–15% в 2017 году [1].

В новейшей истории России, понятие ипотечного кредитования появилось относительно недавно (в конце 1990-х – начале 2000-х гг.) и связано с реформаторским переходом от плановой к рыночной экономике с активным внедрением и продвижением всех финансовых инструментов, присущих рынку. Толчком для развития ипотечного кредитования является 29 мая 1992 г., когда был принят Федеральный закон № 2872-1 «О залоге». На самом деле, история отечественного ипотечного кредитования берет начало в 1754 году, когда по инициативе графа П.И. Шувалова появились первые государственные кредитные учреждения. Но за годы существования СССР, этот продукт был забыт.

Самым значимым изменением, которое вызвано возрождением ипотеки, является активное развитие рынка жилья, появление инструментов и механизмов для привлечения финансов со стороны частных инвесторов в строительство жилья на начальных стадиях строительства, появление так называемого «первичного рынка жилья».

Развитие рынка жилья сопровождалось бурным ростом цен за квадратные метры той или иной недвижимости и одновременным неравномерным и быстроме-няющимся показателем платежеспособности населения, что привело к невозможности массового приобретения жилой площади в собственность за счет собственных средств. Для активизации строительства, как отрасли-локомотива, рост показателей которой влечет за собой положительную динамику всех смежных отраслей, в банковском секторе при активной поддержке государства была возрождена и активно начала развиваться ипотека. Но в результате событий конца 2014 года, последующий год оказался кризисным и для самого продукта и той части рынка первичного жилья, реализация которой обеспечивалась за счет массовой выдачи ипотеки.

В 2016 году для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны тенденции роста. По сравнению с 2015 годом, но объемы выдач так и не достигли уровня 2014 года. Российскими кредитными организациями было предоставлено более 750 тысяч ИЖК на сумму 1,3 трлн рублей. Задолженность ипотечных заемщиков по предоставленным средствам по состоянию на 1 декабря 2016 года достигла 4424,8 млрд рублей. В преддверии завершения программы государственной поддержки ипотеки объем кредитования в предпоследнем месяце 2016 года вырос почти на 10%. Заметно снизилась и средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в рублях: с 12,44% в октябре до 12,16% в ноябре.

На основании данных, предоставленных в статье «Актуальные тенденции в банковском ипотечном кредитовании» [2] на рис. 1 графически изображена динамика объемов предоставления ипотечных кредитов физическим лицам в России за последние 4 года в разрезе полугодий.

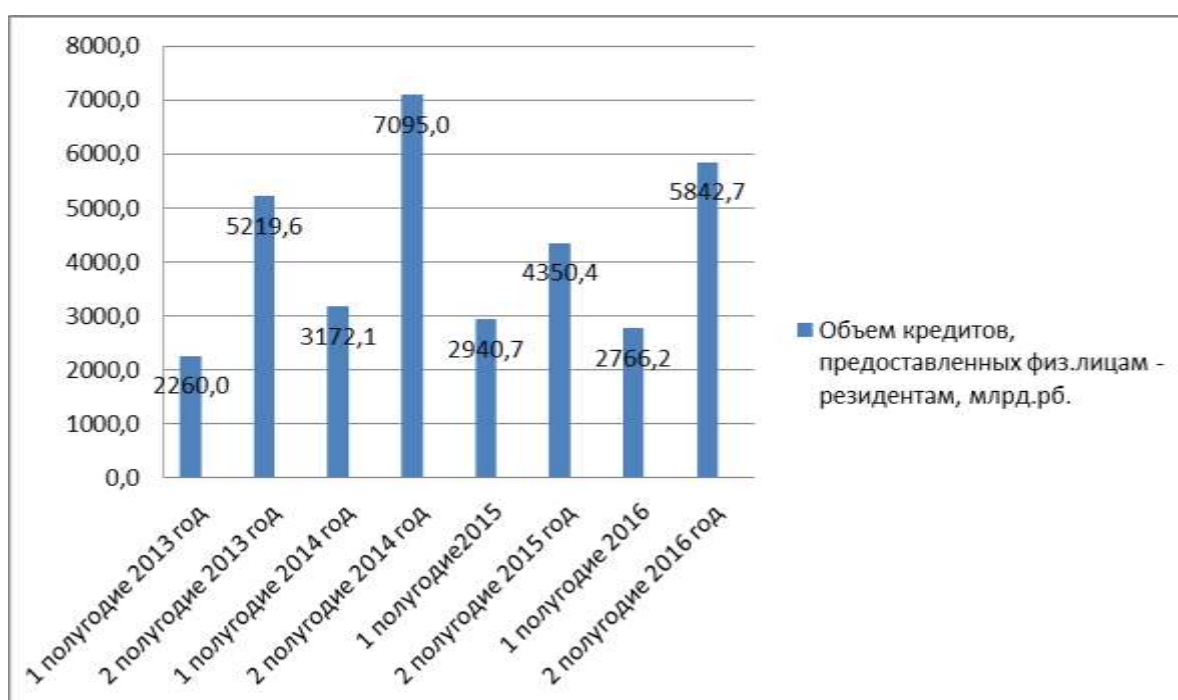


Рисунок 1 – Динамика объемов кредита, предоставленных физическим лицам

Актуальной на текущий момент времени остается тенденция сокращения на рынке России числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (далее – ИЖК) и на снижение активности на рынке ипотеки, как банков, так и населения. Это обусловлено рядом факторов.

Во-первых, уменьшается количество действующих кредитных организаций в результате политики, проводимой Центральным Банком России в последние годы.

По состоянию на 1 июля 2016 года число участников первичного рынка ИЖК сократилось по сравнению с первым полугодием 2015 года на 75 кредитных организаций и составило 499 организаций, из них 326 кредитных организаций предоставили в первом полугодии 2016 года новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 260, из них в Москве – 244; 77 участников находятся в Приволжском федеральном округе, из них 20 – в Республике Татарстан [3].

Во-вторых, уменьшение игроков на рынке ипотечного кредитования связано с отсутствием «длинных» денег у банков, которые необходимы для ипотечных программ, так как кредиты на покупку недвижимости носят долгосрочный характер (максимальный срок кредитования может достигать 35 лет).

В-третьих, одним из наиболее важных каналов взаимодействия рынков жилья и ипотечного жилищного кредитования являются доходы населения. Жилье как товар длительного пользования обеспечивает пользователям поступление услуги проживания на протяжении всего жизненного цикла товара. Стремление каждого домохозяйства иметь собственное жилье, то есть потреблять услугу, наталкиваются на проблему финансового самообеспечения домохозяйства, выходящую за рамки текущего периода и охватывающую длительный период в будущем. Ипотека требует от заемщика уровня дохода, который способен обеспечить как минимум четыре направления расходов:

- непосредственно на платежи по ипотечному кредиту;
- коммунальные платежи, оплата за содержание жилья, взносы на капитальный ремонт;
- на обеспечение минимального прожиточного минимума (продукты питания и товары первой необходимости);
- прожиточный минимум на каждого из иждивенцев (при их наличии).

Имеется и обратная связь: влияние доходов населения на доступность жилья, так как граждане с высокими доходами могут не только быстрее накопить средства для приобретения жилья, но и легче получить кредиты на эти цели в связи с тем, что доходы населения данного сегмента в наибольшей степени соответствуют требованиям к платежеспособности потенциального заемщика, предъявляемого банками.

Не вызывает сомнений, что ипотечное кредитование является социально-значимым кредитным продуктом. Его развитие способствует развитию сразу нескольких отраслей экономики и решению социально-экономической сферы:

1. Дает возможность решить вопрос обеспечения собственным жильем экономически активной части населения.
2. Создает устойчивый кредитный портфель в банковской системе (ипотечные кредиты представляют собой сегмент кредитного портфеля банков с наименьшим уровнем просроченной задолженности по сравнению с другими кредитами, выдаваемыми населению).
3. Порождает спрос на рынке жилья, а значит, обеспечивает положительную динамику развития отрасли жилищного строительства.
4. Рост объемов жилищного строительства, сопровождающийся объемами продаж квартир на первичном рынке, гарантирует так же положительную динамику развития отраслей строительной индустрии, особенно в части производства строительных материалов и конструкций.

5. Способствует увеличению розничного торгового оборота в сфере торговли строительными материалами, привлечению в регионы крупных торговых сетей, специализирующихся на продаже товаров для ремонта, мебельных сетей.

6. Увеличивает активность малого бизнеса в сферах оказания строительных услуг по ремонту; розничной торговли, производства мебели, девелоперской деятельности (агентства недвижимости).

7. Развивает рынок жилья, сдаваемого в аренду, повышая качество оказываемых на нем услуг, качество благоустройства жилья, предлагаемого на этом рынке, способствует снижению цен на нем, что положительно сказывается на привлечении экономически активного населения, молодых кадров в регионы, так как обеспечивает более комфортные условия адаптации к новому месту жительства.

8. Строительство новых микрорайонов при условии государственного регулирования вопросов при согласовании такого строительства, способствует сопутствующему строительству жилья возведению новых объектов социальной сфере (больниц, школ, детских садов и т.п.), развитию малого бизнеса в сфере оказания услуг путем открытия придомовых магазинов, парикмахерских, частного пассажирского транспорта и т.п. объектов сферы услуг.

9. Хотя и с трудом, но способствует благоустройству территории города, так как со стороны органов власти постоянно ужесточаются требования к благоустройству территорий вновь сдаваемых объектов, так же и конкуренция на рынке строительства и реализации первичного жилья в последнее время привела к тому, что для привлечения покупателей компании-застройщики вынуждены уделять повышенное внимание не только самим строительным объектам, но и территориям вокруг них.

В то же время, нельзя не отметить и негативные факторы, порождаемые бурным ростом ипотечного кредитования:

1) повышение цены, часто экономически ничем не обоснованное, жилья на первичном рынке в виду расширения рынка сбыта, которое в долгосрочной перспективе может привести к обратному результату: а именно, сжатию рынка в виду снижения платежеспособного спроса из-за роста цен на жилье;

2) двойная нагрузка на население по уплате процентов: не является секретом, что сами строительные организации так же являются часто кредиторами банков, причем, как правило тех же, с которыми застройщиками реализуются программы ипотечного кредитования, таким образом, покупатель жилья оплачивает двойную ставку: и по своему ипотечному кредиту, и по кредиту организации, у которой приобретает жилье;

3) при несоблюдении сроков строительства, либо банкротстве застройщиков покупатели попадают фактически в кабалу кредитную, не решив своих жилищных проблем;

4) отсутствует взвешенное регулирование и оценки долгосрочных прогнозов на рынке строительства жилья со стороны региональных властей с целью баланса спроса и предложения, что в сочетании с финансовой безграмотностью населения и его желанием получать дополнительные доходы (причем не фиксируемые государством, не облагаемым подоходным налогом), приводит в конечном итоге к кризису отраслевому, является одним из фактором системного кризиса, влекущего за собой просрочки по ипотечным кредитам, банкротство физических лиц, социальную напряженность.

Резюмируя вышесказанное, можно сделать вывод, что ипотечное кредитование с одной стороны, является фактором и инструментом экономического роста от-

расли, региона, страны, с другой стороны, при его нерегулируемом и бездумном использовании может стать причиной системного кризиса, что вызывает ассоциацию с эффектом передозировки даже самого полезного лекарства.

Литература и источники:

1. «Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства за 9 месяцев 2016 года» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://xn--d1aqf.xn--p1ai/wp-content/uploads/2016/04/razv_rynkov_9m_2016.pdf - Загл. с экрана (дата обращения: 24.01.2017).
2. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357 – Загл. с экрана (дата обращения: 24.01.2017).
3. Ипотечный кредит [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.banki.ru/wikibank/ipotechnyy_kredit/ - Загл. с экрана (дата обращения: 24.01.2017).

ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО ЭФФЕКТА ОТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ РАЗВИТИЯ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

И.Д. Лавронов

Научный руководитель – И.В. Баранова

Роль малого бизнеса в рыночной экономике значительна, так как его развитие способствует созданию новых рабочих мест, удовлетворению нужд крупных предприятий, обеспечению общества специализированными товарами и услугами. В настоящее время государственная поддержка малого и среднего предпринимательства (МиСП) регламентирована Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», а также рядом региональных и местных нормативно-правовых актов.

МиСП является неотъемлемой частью экономики любого региона, присутствует практически во всех сферах деятельности, поэтому его развитие является стратегическим фактором, определяющим устойчивое развитие экономики любого субъекта Федерации, в том числе и Новосибирской области [2]. Учитывая значительный вклад МиСП в экономику Новосибирской области, Правительством Новосибирской области уделяется особое внимание вопросам его поддержки. Применяются следующие виды государственной поддержки МиСП: финансовая, консультационная, учебно-методическая, имущественная и информационная.

При этом поддержка развития должна привести как минимум к трем эффектам: экономическому, социальному и бюджетному. Рассмотрим более подробно экономический эффект, который проявляется в увеличении ВРП, инвестиций в основной капитал, увеличении продукции собственного производства субъектов МиСП.

Исходя из сводного доклада Правительства Новосибирской области о результатах мониторинга эффективности деятельности органов местного самоуправления