

## АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОСТОЯНИЯ И РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

*А.Е. Заборовская*

*ФГБОУ ВПО Уральский государственный экономический университет,  
Россия, 620144, г.Екатеринбург, 8Марта, 62, e-mail:  
zaborovskaya.alena@bk.ru*

Ипотечное кредитование в современной экономике является одним из актуальных видов кредита. Это обусловлено такими факторами, как его социальная значимость, потребность в жилье, а, следовательно, востребованность. Значимость ипотечного кредитования подтверждается и аналитическими данными: до последнего времени наблюдался рост как количества, так и объемов ипотечных кредитов в России.

Получить ипотечный кредит можно практически в любом кредитном учреждении, но условия получения будут серьезно варьироваться в зависимости от типа кредитора и его возможностей.

Одним из негативных моментов, тормозящих развитие ипотечного кредитования в России, является нестабильность развития экономики, что проявляется в росте процентных ставок по всем видам кредитов, в том числе и по ипотеке (табл. 1).

**Таблица 1 - Средние процентные ставки по ипотечным креди-там в национальной и иностранной валюте в 2011-2015 гг.<sup>1</sup>**

Год	Средняя процентная ставка по кредитам, выданным в рублях, %	Средняя процентная ставка по кредитам, выданным в валюте, %
2011	11,9	9,65
2012	12,3	9,82
2013	12,5	9,57
2014	13,2	9,25
2015 (прогноз)	14,5	10,2

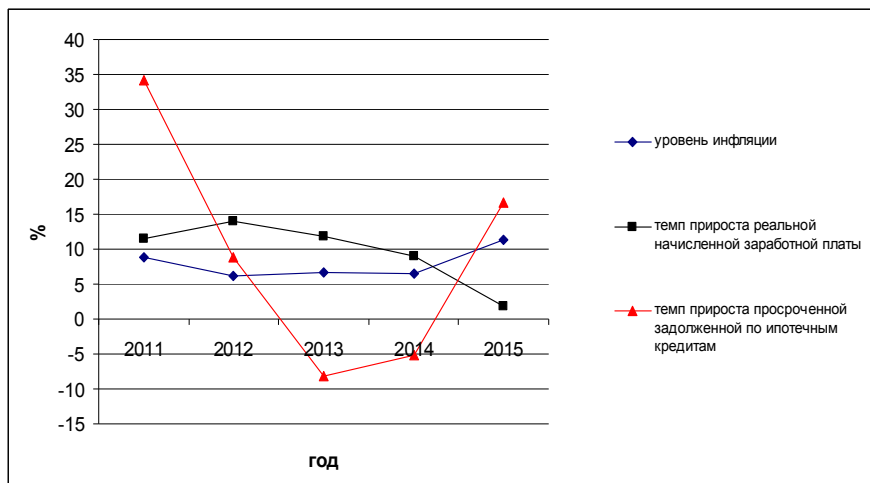
Одновременно с увеличением процентных ставок многие кредиторы изменили условия выдачи ссуд по ипотечным программам, повысив первоначальный взнос и ужесточив параметры отбора потенциальных заемщиков. В частности, наименее рискованными заемщиками для банков будут те, кто имеет положительную кредитную историю или обслуживаются у кредитора по зарплатным проектам.

Немаловажным для любой кредитной организации выступает обеспечение определенного уровня ликвидности. Учитывая то, что банковские активы обладают более медленной оборачиваемостью, чем пассивы, в текущих условиях увеличения стоимости привлеченных средств, нагрузка на доходную часть значительно растет. Таким образом, снижение прибыли — основного источника наращивания капитала для многих банков — обуславливает снижение капитализации, что является серьезным вызовом. Для крупных банков на первом месте будет стоять капитализация, на втором — снижение маржинальности, риск ликвидности

<sup>1</sup> Составлена автором по [1, 2, 3]

по данным кредитным организациям будет находиться на допустимом уровне. Для средних банков на первом месте будет ликвидность, на втором — маржинальность, на третьем — капитализация. Для мелких банков приоритеты распределяются предположительно так: ликвидность, капитализация и маржинальность [5].

Большинство экономистов уверены, что важным фактором для снижения ставки по кредитам выступает уровень инфляции в стране, который в последние несколько лет увеличивается, при этом реальная заработная плата населения уменьшается, а просроченная задолженность по ипотечным кредитам растет (рис. 1). Следовательно ухудшается качество ипотечных кредитов, что повышает риски этого сегмента банковского бизнеса.



**Рисунок 1 - Изменение уровня инфляции, реальной начисленной заработной платы и просроченной задолженности по ипотечным кредитам в Российской Федерации в 2011- 2015 гг.<sup>1</sup>**

Несмотря на показатели, отраженные на рисунке 1, 2014 г. в настоящее время является рекордным по объемам ипотечного кредитования (табл. 2) и сделок с недвижимостью.

**Таблица 2 - Динамика выдачи ипотечных кредитов в Российской Федерации<sup>2</sup>**

Год	Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.	Количество выданных кредитов, тыс. шт.
2010	376,3	301,4
2011	716,9	523,6
2012	1032,0	691,7
2013	1353,6	824,8
2014	1751,7	1012,3

<sup>1</sup> Составлен автором по [2, 4]

<sup>2</sup> Составлена автором по [1, 2, 3]

Чтобы еще больше оптимизировать работу рынка ипотечного кредитования в России, происходит процесс объединения Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонда РЖС), которые в дальнейшем будут функционировать в качестве единого института поддержки строительной отрасли, рынка недвижимости и ипотечного рынка. Также целями нового агентства является повышение доступности жилья и создание комфортных условий проживания и благоприятной среды жизнедеятельности для граждан РФ, улучшение качества жилищного фонда, привлечение инвестиций в жилищное строительство, строительство инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры и производство строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, а также капитальный ремонт жилищного фонда и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры. Помимо этого, за агентством будут закреплены вопросы обеспечения утилизации и переработки промышленных и бытовых отходов, повышение доступности ипотечного кредитования и иных форм кредитования в жилищной и жилищно-коммунальной сферах, в том числе за счет развития рынка ипотечных ценных бумаг, облигаций с залоговым обеспечением и иных финансовых механизмов.

Итак, в стране сформирован ипотечный рынок, работающий по унифицированным правилам и стандартам. Далее необходимо увеличивать его эффективность, оптимизировать происходящие на нем процессы, сокращать риски, совершенствовать технологии.

#### **Список использованных источников**

1. Заборовская А.Е. Тенденции развития ипотечного кредитования в России // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2014. № 19. С. 29–34
2. Официальный сайт Банка России - [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)
3. Официальный сайт Агентства ипотечного жилищного кредитования РФ - [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru)
4. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики РФ - [www.gks.ru](http://www.gks.ru)
5. Официальный сайт Аналитического центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации - [www.rusipoteka.ru](http://www.rusipoteka.ru)

#### **UDC 658.15**

### **FORMATION OF THE COST ESTIMATES ON EMPLOYEES BASED ON MOTIVATIONAL PROFILES**

***I. Kaminska***

*Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas  
Ivano-Frankivsk, Ukraine, OA@nung.edu.ua*

**Introduction.** In forming the cost estimates on employees it becomes necessary to examine the question of satisfaction level of the employees interests or the coming true of their expectations from working on their company. The main task of manager is to identify the staff needs and every worker and to develop an adequate system of motivation that would be able to satisfy these needs.