

2. Dmitriev Yu. A. Municipal Law: Textbook for Higher Educational Establishments. M.: Eksmo, 2016. 120 p. (In Russ.).
3. Konovalova T. V., Kovrigina N. N. Questions of formation of the own incomes of local budgets // Regional economy: theory and practice. 2014. 220 p. (In Russ.).
4. Zakrevskaya G. S. Ways to increase the tax base of municipalities // Finance. 2016. No. 7. Pp. 28–29. (In Russ.).
5. Korostelev Yu. V. Financial system of the city: theory, experience, prospects // Finance. 2012. No. 1. Pp. 21–24. (In Russ.).

**Как цитировать статью:** Сычанина С. Н., Мирончук М. И. Налог на доходы физических лиц в муниципальном бюджете: администрирование налога и отчетность по налогу // Бизнес. Образование. Право. 2018. № 4 (45). С. 203–208. DOI: 10.25683/VOLBI.2018.45.421.

**For citation:** Sychanina S. N., Mironchuk M. I. Personal income tax in the municipal budget: tax administration and tax report // Business. Education. Law. 2018. No. 4 (45). Pp. 203–208. DOI: 10.25683/VOLBI.2018.45.421.

**УДК 336.77:336.763.34**  
**ББК 65.262.232**

**DOI: 10.25683/VOLBI.2018.45.444**

**Tatarinova Larisa Valentinovna,**  
Candidate of Economics,  
Associate Professor of the department of finance  
and financial institutions,  
Baikal State University,  
Irkutsk,  
e-mail: baikal253@mail.ru

**Татаринова Лариса Валентиновна,**  
канд. экон. наук,  
доцент кафедры финансов  
и финансовых институтов,  
Байкальский государственный университет,  
г. Иркутск,  
e-mail: baikal253@mail.ru

**Plotnikova Vera Alekseevna,**  
Graduate student  
of Finance and Financial Institutions,  
Baikal State University,  
Irkutsk,  
e-mail: verulinka@mail.ru

**Плотникова Вера Алексеевна,**  
магистрант кафедры  
финансов и финансовых институтов,  
Байкальский государственный университет,  
г. Иркутск,  
e-mail: verulinka@mail.ru

## **ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ НА ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **FACTORS THAT AFFECT THE MORTGAGE LENDING IN THE RUSSIAN FEDERATION**

08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит  
08.00.10 – Finance, monetary circulation and credit

*Статья посвящена изучению практики ипотечного кредитования кредитными организациями Российской Федерации. Рассматриваются подходы, сложившиеся в экономической литературе и законодательстве к определению понятий «ипотека», «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование». Отмечается, что ипотечный кредит имеет свои особенности по сравнению с другими видами банковского кредитования. Понятие «ипотечное кредитование» рассматривается в широком и узком смысле. Отмечается, что ипотечное кредитование представляет собой, с одной стороны, отдельный важный вид деятельности кредитных организаций, направленный на получение доходов, а с другой стороны, важную часть социальной сферы экономики страны. Отдельно в работе представлен период становления практики ипотечного кредитования кредитными организациями в Российской Федерации начиная с 1992 г., рассматривается влияние финансовых кризисов 1998 и 2008 г. на рынок ипотечного кредитования. В статье проводится анализ и оценка объема ипотечных жилищных кредитов в ВВП; динамики ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам; уровня просроченной ссудной задолженности по ипотечным жилищным кредитам; средних*

*цен на рынке жилья; среднедушевых доходов и расходов населения; количества кредитных организаций, работающих на рынке ипотечного кредитования за 2013–2017 гг. Проведенное исследование рынка ипотечного кредитования позволило выявить проблемы кредитных организаций при предоставлении и обслуживании ипотечных кредитов, определить макроэкономические факторы, оказывающие непосредственное влияние на дальнейшее развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации, и выделить в отдельную группу факторы, зависящие непосредственно от самих кредитных организаций как основных участников рынка ипотечного кредитования.*

*The article is devoted to the study of the practice of mortgage lending by credit institutions of the Russian Federation. The approaches developed in the economic literature and legislation to the definition of concepts: “mortgage”, “mortgage loan” and “mortgage lending” are considered. It is noted that the mortgage loan has its own characteristics in comparison with other types of bank lending. The concept of “mortgage lending” is considered in a broad and narrow sense. It is noted that mortgage lending represents, on the one hand, a separate important activity of credit*

*institutions aimed at generating income, and on the other hand, an important part of the social sphere of the country's economy. Separately, the paper presents the period of the formation of mortgage lending practices by credit institutions in the Russian Federation since 1992, the influence of the financial crises of 1998 and 2008 on the mortgage lending market is considered. The article analyzes and estimates the volume of mortgage housing loans in GDP; dynamics of mortgage housing loans granted to individuals; level of overdue loans for mortgage housing loans; average prices in the housing market; per capita incomes and expenditures of the population; the number of credit institutions operating in the mortgage lending market for 2013–2017. The conducted research of the mortgage lending market made it possible to identify the problems of credit institutions when providing and servicing mortgage loans, to identify macroeconomic factors directly affecting the further development of mortgage lending in the Russian Federation, and to separate into a separate group factors that directly depend on the credit institutions themselves as key participants in the mortgage market crediting.*

*Ключевые слова: кредитование, ипотека, ипотечный кредит, ипотечное кредитование, ипотечное жилищное кредитование, рынок ипотечного кредитования, риски кредитных организаций по ипотечным кредитам, жилищный фонд страны, государственные программы субсидирования ипотеки, факторы, оказывающие влияние на развитие ипотечного кредитования.*

*Key words: crediting, mortgage, mortgage loan, mortgage lending, mortgage lending market, risks of mortgage lending institutions, housing fund of the country, government mortgage subsidy programs, factors influencing the development of mortgage lending.*

### **Введение**

**Актуальность** темы обусловлена тем, что ипотечное кредитование играет значимую роль как для отдельно взятой кредитной организации, так экономики Российской Федерации в целом. Ипотечное кредитование относится к обеспеченным кредитам, что приводит к минимизации кредитного риска и делает ипотечное кредитование одним из наиболее перспективных направлений в сфере банковского кредитования. Развитие ипотечного кредитования активизирует различные сферы экономики страны, в том числе строительную отрасль, рынок недвижимости, предпринимательство, и создает условия для инвестирования в экономику страны. Помимо экономической роли, ипотечное кредитование выполняет еще и немаловажные социальные функции, которые проявляются в возможности улучшения жилищных условий для определенных слоев населения, поэтому проблема анализа и оценки ипотечного кредитования в Российской Федерации не утрачивает своей актуальности.

**Целесообразность** разработки темы обусловлена тем, что ипотечное кредитование, по сравнению с другими видами банковского кредита, имеет свои особенности, поэтому изучение вопросов его дальнейшего развития является объективной потребностью.

Необходимость дальнейшего развития ипотечного кредитования отмечается в законодательных документах, постановлениях Правительства РФ и в работах ученых:

И. В. Довдиенко, В. З. Черняк [1], И. А. Разумовой [2], О. И. Лаврушина [4], Е. А. Кривенда, Д. А. Ковалева [5] и др. Несмотря на это, остались недостаточно изученными вопросы, связанные с определением и классификацией факторов, оказывающих влияние на ипотечный рынок Российской Федерации.

**Цель** данной работы — определить факторы, оказывающие влияние на развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации.

### **Задачи работы:**

— рассмотреть подходы, сложившиеся в экономической литературе, к определению понятий «ипотека», «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование»;

— провести оценку рынка ипотечного кредитования РФ в период с 1 января 2013 г. по 1 января 2018 г.;

— показать проблемы дальнейшего развития ипотечного кредитования в РФ.

**Научная новизна:** проведенный анализ рынка ипотечного кредитования позволил выделить факторы, оказывающие влияние на развитие ипотечного кредитования в РФ.

**Теоретическая значимость** работы заключается в углубленном изучении проблем ипотечного кредитования кредитными организациями РФ, а также в определении макроэкономических факторов, оказывающих влияние на дальнейшее развитие ипотечного кредитования в РФ, и выделении факторов, зависящих непосредственно от самих кредитных организаций как основных участников рынка ипотечного кредитования.

**Практическая значимость** статьи состоит в том, что выделенные факторы, оказывающие влияние на развитие ипотечного кредитования в РФ, позволят кредитным организациям проводить более качественную кредитную политику на рынке ипотечного кредитования.

### **Основная часть**

В современных условиях экономического развития страны изучение практики ипотечного кредитования кредитными организациями РФ приобретает особое значение. От того, как будет развиваться данное направление деятельности кредитных организаций, во многом зависит успешность проведения в России экономических и социальных реформ.

В экономической литературе не сложилось однозначного подхода к определению понятий «ипотека», «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование». По мнению И. В. Довдиенко и В. З. Черняк [1, с. 3], «ипотека — сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды — ипотечного кредита (кредита под закладную); ипотекой называют и саму закладную — документ, удостоверяющий сдачу имущества в залог, а также на долг по ипотечному кредиту».

И. А. Разумова [2] считает, что ипотека является одной из основных форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимость остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

В Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ ипотека рассматривается через содержание договора о залоге недвижимого имущества (договора об ипотеке), согласно которому «одна сторона — залогодержатель, являющийся

кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны — залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом».

Центральный банк Российской Федерации (далее — ЦБ РФ) в статистическом сборнике «Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России» [3] определяет ипотеку как форму обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю) из стоимости заложенного недвижимого имущества.

Если обратиться к понятию «ипотечный кредит», то О. И. Лаврушин [4, с. 273] считает, что «ипотечный кредит, выдаваемый под залог недвижимости, включая земельную собственность, является одной из форм кредитования, активно используемой в рыночной экономике, обеспечивающей надежность сделки».

Е. А. Кривенда и Д. А. Ковалева [5, с. 114] рассматривают ипотечный кредит как «один из элементов ипотечной системы, при котором кредит выдается банком под залог недвижимого имущества».

С точки зрения Е. В. Дадаян и А. Н. Сторожевой [6, с. 289], «ипотечный кредит — это долгосрочная ссуда (в разных странах сроки варьируют от 10 до 40 лет), предоставляемая, как правило, для приобретения недвижимости под залог данной недвижимости в качестве обеспечения обязательства под 3–15 %».

И. А. Благих и А. А. Яковлев [7, с. 227] пишут, что «ипотечный кредит — это кредит, отличающийся рядом особенностей, связанных с необходимостью обеспечения дополнительной защиты прав залогодержателя посредством государственной регистрации залога и его способности сохранять в течение длительного срока потребительские свойства как объекта недвижимости».

Определение «ипотечное кредитование» не регламентируется в законодательных и нормативных актах, но в экономической литературе данное определение рассматривается. Так, Л. Ю. Грудцына и М. Н. Козлова [8, с. 15] определяют ипотечное кредитование как предоставление кредита под залог недвижимости, а И. А. Лепехин [9, с. 350] рассматривает его в более широком смысле и говорит, что это совокупность действий, совершаемых заемщиком, залогодателем с одной стороны и банком (иной кредитной организацией) с другой стороны, по предоставлению кредита с использованием залога недвижимого имущества (прав на недвижимое имущество) — ипотеки в качестве обеспечения возвратности денежных средств. И в первом, и во втором определении наблюдается общее: обязательное наличие залога недвижимости при предоставлении ипотечного кредита.

На макроуровне рассматривает ипотечное кредитование В. В. Меркулов [10]. Он пишет, что ипотечное кредитование — достаточно сложный механизм, обеспечивающий финансами рынок недвижимости, основанный на четком и ясном праве и его неукоснительном выполнении, функционирующий в условиях рыночного регулирования финансовых взаимоотношений участников, контролируемый государством в целях решения определенных социальных проблем. Таким образом, ипотечное кредитование необходимо рассматривать не только как деятельность отдельно взятого, в том числе специализированного, банка, но и как систему, функционирующую в целом по стране на основании соответствующего законодательства.

В Российской Федерации период с 1992 по 1998 г. можно обозначить как период зарождения ипотеки, так как именно в 1992 г. была заложена основа ипотечного кредитования в виде принятия закона РФ «О залоге» от 29.05.1992 № 2872-1. С принятием данного закона начинают создаваться первые ипотечные банки, такие как ОАО «Ипотечный акционерный банк», ОАО КБ «Санкт-Петербургский ипотечный банк». Более активно российский ипотечный рынок начинает развиваться с 1995 г., когда многие банки стали разрабатывать программы ипотечного кредитования и на данный рынок вышел Сбербанк России [11, с. 137]. Окончательным же законодательным документом, закрепившим все аспекты, касающиеся ипотеки, стал Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.06.1998 № 102-ФЗ, в котором говорится о недвижимости как о залоге.

Финансовый кризис 1998 г. сильно отразился на ипотечном рынке. Многие кредитные организации принимали решение уйти с него, и только в начале 2000-х гг. он стал приходить в норму. По данным ЦБ РФ, за 2001–2002 гг. было предоставлено более 10 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 5 млрд руб. Но уже в 2002 г. объем выданных ипотечных кредитов практически удвоился по сравнению с 2001 г. В 2003 и 2004 годах происходило дальнейшее увеличение темпов роста объемов ипотечного кредитования, и, по оценкам экспертов, объемы выданных ипотечных кредитов составили 9,5 млрд руб. в 2003 г. и 25–30 млрд руб. в 2004 г. [12].

Данная положительная тенденция продолжалась до финансового кризиса 2008 г. В связи со снижением ликвидности банковского сектора в 2009 г. на ипотечном рынке остались только крупные кредитные организации, они ужесточили условия выдачи ипотечных кредитов, сократили число программ ипотечного кредитования [13]. С 2010 года ипотечное жилищное кредитование (ИЖК) начало постепенно возвращаться на рынок банковских услуг, а к 2014 г. ипотечное кредитование начинает играть существенную роль в экономике РФ (табл. 1).

Таблица 1

## Доля предоставленных ИЖК в ВВП РФ, %

Показатели	Годы				
	2013	2014	2015	2016	2017
Доля объема предоставленных ИЖК в ВВП, в т. ч.:					
доля объема предоставленных ИЖК в ВВП в рублях	1,91	2,26	1,40	1,71	2,20
доля объема предоставленных ИЖК в ВВП в иностранной валюте	1,89	2,25	1,39	1,71	2,20
	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00

Источник: составлено авторами по официальным данным [3; 14; 15; 16].

В 2015 году доля объема предоставленных ИЖК в ВВП снижается практически в два раза по сравнению с 2014 г., но начиная с 2017 г. наблюдается рост данного показателя.

За рассматриваемый период пик ИЖК приходится на начало 2015 г. (рис. 1). В последующем такой резкий рост наблюдается только в 2017 г.

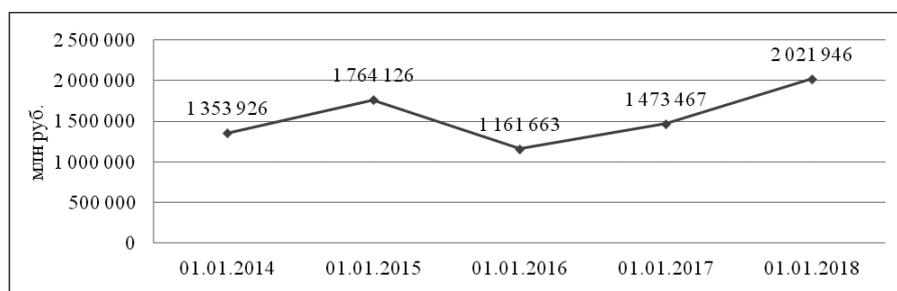


Рис. 1. Объем ИЖК, предоставленный кредитными организациями физическим лицам — резидентам в РФ, млн руб.

Источник: составлено авторами по официальным данным [3; 15; 16].

Положительная тенденция ипотечного кредитования, несмотря на нисходящий тренд в 2015 г., свидетельствует об активном развитии российского рынка ипотечного жи-

лищного кредитования. Ипотечное жилищное кредитование начинает занимать все большее место в объемах кредитования физических лиц (табл. 2).

Таблица 2

**Доля предоставленных ИЖК в объеме выданных кредитов физическим лицам в РФ, %**

Показатели	Годы				
	2013	2014	2015	2016	2017
Доля предоставленных ИЖК в объеме выданных кредитов физическим лицам, в т. ч.:	15,4	20,4	19,8	20,4	21,90
доля предоставленных ИЖК в объеме выданных кредитов физическим лицам в рублях	15,5	20,7	20,1	20,7	22,13
доля предоставленных ИЖК в объеме выданных кредитов физическим лицам в иностранной валюте	9,2	6,4	4,1	1,0	0,54

Источник: составлено авторами по официальным данным [3; 15; 16].

Как видно из представленных данных, ежегодно происходит снижение удельного веса предоставленных ИЖК в объеме выданных кредитов физическим лицам в иностранной валюте, достигнув в 2017 г. значения менее 1 %. Подобная ситуация объясняется повышающейся вероятностью реализации валютного риска

как со стороны кредитора, так и со стороны заемщика, в силу курсовых колебаний.

При ипотечном кредитовании кредитные организации сталкиваются с проблемой возникновения просроченной ссудной задолженности, что отрицательно сказывается на финансовом результате кредитной организации (табл. 3).

Таблица 3

**Доля просроченной задолженности по ИЖК в сумме задолженности по ИЖК в Российской Федерации, %**

Показатели	Годы				
	2013	2014	2015	2016	2017
Доля просроченной задолженности по ИЖК в сумме задолженности по ИЖК, в т. ч.:	1,50	1,31	1,66	1,57	1,33
доля просроченной задолженности по ИЖК в сумме задолженности по ИЖК в рублях	1,00	0,85	1,03	1,09	1,06
доля просроченной задолженности по ИЖК в сумме задолженности по ИЖК в иностранной валюте	12,69	12,56	20,36	31,29	33,87

Источник: составлено авторами по официальным данным [3; 15; 16].

Уровень просроченной задолженности по ИЖК в сумме задолженности по ИЖК имел наибольшее значение в 2015 г. (1,66 %), но при этом данный показатель не выходил за пределы рекомендуемого значения в экономической литературе — 3-5 %. Совершенно другая ситуация по ипотечным кредитам, предоставленным в иностранной валюте: уровень просроченной ссудной задолженности за 2017 г. составил 33,87 %, что говорит о повышенном кредитном риске при выдаче ипотечных кредитов в ино-

странной валюте. Это привело к тому, что кредитные организации сокращают программы ипотечного кредитования в иностранной валюте, и со стороны заемщиков также уменьшается спрос на данные кредиты.

Для дальнейшего развития рынка ипотечного кредитования РФ необходимо определить наиболее важные факторы, оказывающие влияние на данный рынок.

Основной причиной, сдерживающей население страны от активного приобретения объектов недвижимости,

является цена. Даже несмотря на политику государства, направленную на увеличение размеров доступного жилья, уровень благополучия граждан РФ недостаточен, чтобы приобрести недвижимость только за счет собственных средств.

Так, например, динамики средних цен (рис. 2) на первичном и вторичном рынке жилья совпадают только до 2015 г., когда произошло их одновременное повышение в 2014 г. и последующее снижение.

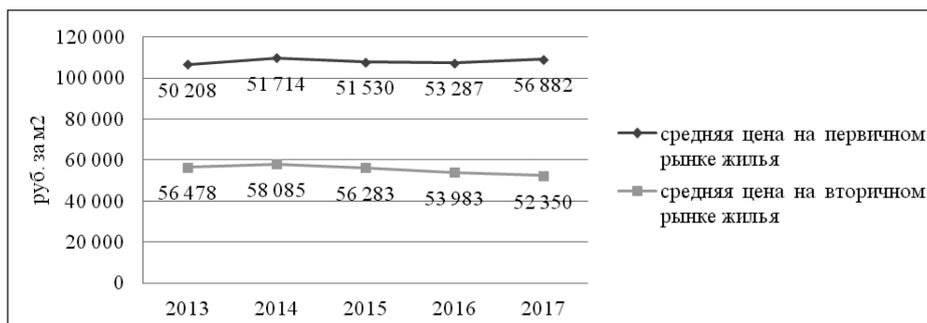


Рис. 2. Средние цены на рынке жилья в РФ, руб. за м²

Источник: составлено авторами по официальным данным [17].

Далее на вторичном рынке жилья средняя цена имела нисходящую тенденцию, в то время как на первичном рынке происходил рост цен. Таким образом, средняя цена на первичном рынке жилья с 2013 г. увеличилась почти на 6,5 тыс. руб., на вторичном рынке уменьшилась почти на 4 тыс. руб. Если в начале рассматриваемого периода жилье в новостройке было дешевле, чем вторичное жилье, то к концу 2017 г. ситуация изменилась. Это свидетельствует о большей доступности жилой недвижимости на вторичном рынке. Но стоит учитывать факт наличия многочисленных государственных ипотечных программ при приобретении жилья в новостройке, особенно молодыми семьями.

Еще одним фактором, тесно связанным с предыдущим, являются доходы и расходы населения. Именно с размера сбережений начинается процесс принятия решения о вложении их, например, в недвижимость и последующей их возможности покрывать выплаты по ипотечному кредиту. Соотношение доходов и расходов населения позволяет определить спрос на те или иные продукты и услуги.

Возможность населения пользоваться заемными средствами банка напрямую зависит от их финансового положения, в первую очередь от уровня доходов. На рис. 3 прослеживается положительная динамика среднедушевых доходов населения России, что положительно сказывается на развитии ипотечного кредитования.

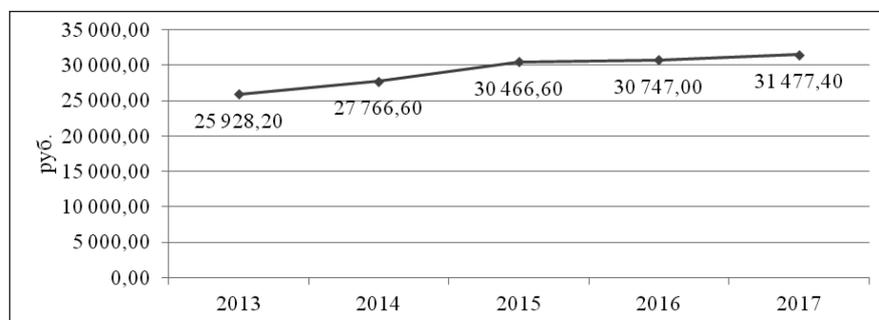


Рис. 3. Среднедушевые доходы населения РФ, руб.

Источник: составлено авторами по официальным данным [18].

Помимо положительной динамики среднедушевых доходов населения, начиная с 2016 г. наблюдается прирост денег на руках у населения (табл. 4).

Таблица 4

**Структура использования денежных доходов населения РФ, %**

Показатели	Годы				
	2013	2014	2015	2016	2017
Всего денежных доходов, в т.ч.:	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
покупка товаров и оплата услуг	73,60	75,30	71,00	73,00	74,90
обязательные платежи и разнообразные взносы	11,70	11,80	10,90	11,20	11,80
сбережения	9,80	6,90	14,30	11,10	8,10
покупка валюты	4,20	5,80	4,20	4,00	3,70
прирост (уменьшение) денег на руках у населения	0,70	0,20	-0,40	0,70	1,50

Источник: составлено авторами по официальным данным [18].

Сбережения, которые потенциально могут быть направлены на приобретение жилой недвижимости, к концу рассматриваемого периода снижаются. Возможно, по этой причине население прибегает к услугам кредитных организаций с целью решить жилищный вопрос, вследствие чего наращиваются объемы предоставленных ИЖК.

Чем выше уровень инфляции, тем ниже покупательная способность населения. Как следствие, практически все доходы населения будут направляться на покупку исключительно товаров первой необходимости, а предложения банков о предо-

ставлении ипотечных кредитов будут игнорироваться (рис. 4). Таким образом, еще одним фактором, оказывающим влияние на ипотечное кредитование, является уровень инфляции.

На протяжении рассматриваемого периода максимальное значение ставки инфляции наблюдается в 2015 г. В последующем произошло резкое снижение, и инфляция в 2017 г. достигла рекордно низкого значения в 2,5 %.

В свою очередь, ключевая ставка оказывает непосредственное влияние на процентные ставки по банковским операциям (рис. 5).

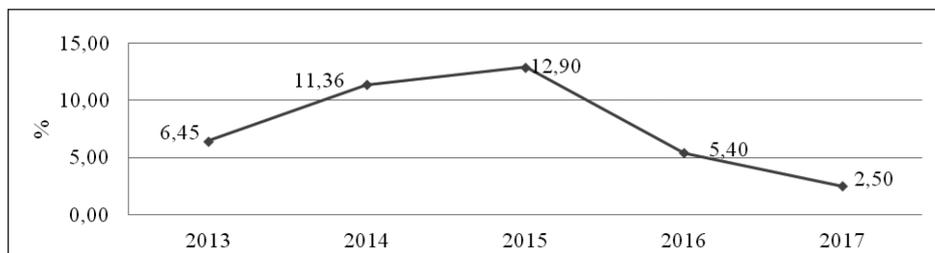


Рис. 4. Величина ставки инфляции в РФ, %

Источник: составлено авторами по официальным данным [19].

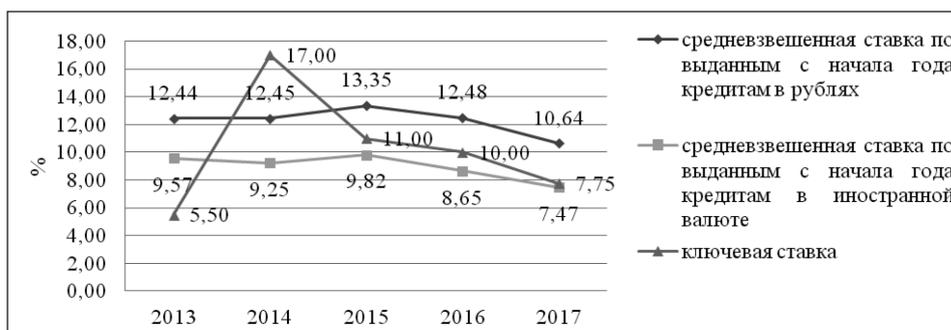


Рис. 5. Средневзвешенные ставки по выданным с начала года ИЖК на фоне изменения величины ключевой ставки в РФ, %

Источник: составлено авторами по официальным данным [15; 16; 20].

В рассматриваемом периоде ключевая ставка снижается, и, как следствие, кредитные организации постепенно уменьшают величину ставок по кредитам, в том числе и ипотечным, а снижение процентных ставок по ипотечным кредитам повышает спрос со стороны населения на данный вид кредитования. Таким образом, ключевая ставка ЦБ РФ является существенным фактором, оказывающим влияние на ипотечное кредитование.

Наличие конкурентов на рынке ипотечного кредитования делает данный рынок более привлекательным

для заемщиков, так как стимулирует кредитные организации в создании новых ипотечных продуктов, программ, что в конечном итоге способствует дальнейшему развитию данного рынка.

В период с 2013 по 2016 г. наблюдается повышение доли кредитных организаций, предоставляющих ИЖК (рис. 6), но в 2017 г. тренд сменил направление вследствие более быстрого снижения количества ипотечных банков на фоне менее резкого уменьшения величины действующих кредитных организаций [21].

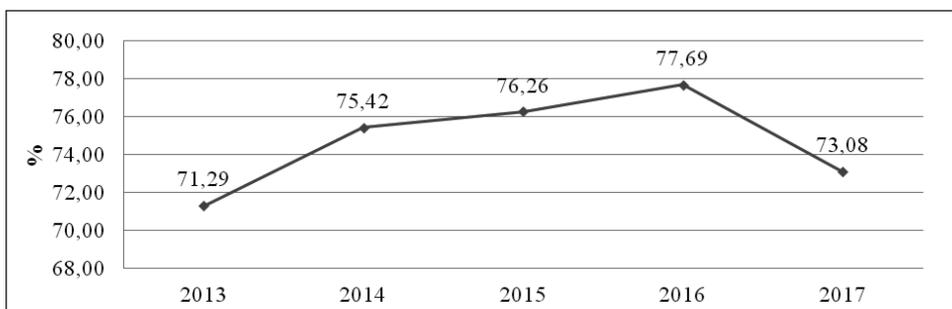


Рис. 6. Доля кредитных организаций, предоставляющих ИЖК в РФ, %

Источник: составлено авторами по официальным данным [3].

Тем не менее можно говорить о высокой конкуренции на рынке ипотечного кредитования, так как на протяжении всего рассматриваемого периода доля кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, стабильно превышает 70 %. Конкуренция на рынке ипотечного кредитования является существенным фактором, оказывающим влияние на ипотечное кредитование.

Необходимо выделить еще такой фактор, как законодательное обеспечение рынка ипотечного кредитования и наличие программ господдержки по ипотечным кредитам. Законодательная база регулирует ипотечный рынок и обеспечивает защиту интересов заемщиков. На сегодняшний день в РФ основным законодательным документом, регулирующим отношения по ипотеке, является Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.06.1998 № 102-ФЗ. До 1 января 2018 г. действовала федеральная целевая программа «Жилище» на 2015–2020 гг., утвержденная постановлением Правительства РФ «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015–2020 годы» от 17.12.2010 № 1050. Данная программа начала функционировать еще с 2002 г. Ее основными направлениями были государственная поддержка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и развитие рынка доступного и комфортного жилья. Поэтому наличие в стране социальных проектов, направленных на рост уровня обеспеченности населения жильем, не только увеличивает интерес к рынку ипотечного жилищного кредитования, но и повышает степень экономического потенциала государства.

С 1 января 2018 г. федеральная целевая программа была досрочно прекращена. Несмотря на это, она интегрировалась в состав государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 (ред. от 27.08.2018) «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»), которая была утверждена постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 (ред. от 14.08.2018) «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Помимо этого, действует Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ, согласно которому с помощью средств материнского капитала можно оплатить первоначальный взнос по ИЖК или выплачивать платежи по кредиту.

Помимо макроэкономических факторов, на состоянии рынка ипотечного кредитования влияют и факторы, нахо-

дящиеся на уровне кредитных организаций. К таким факторам отнесем: структуру и объем ресурсной базы кредитной организации, уровень квалификации персонала, осуществляющего выдачу кредита, а также способы и пути продвижения банком ипотечных продуктов.

Активные операции банк осуществляет за счет пассивных, поэтому кредитная организация, занимающаяся ипотечным кредитованием, отвлекая значительные суммы на долгий срок, должна обладать достаточным запасом ресурсов. Помимо этого, они должны быть стабильными и приемлемыми по стоимости.

Обслуживание долга по ипотечному кредиту зависит не только от заемщика, но и от работника банка, который участвует в процессе выдачи кредита, определяя его в ту или иную группу качества. Неверные систематические действия персонала в данном случае могут привести к росту уровня просроченной задолженности по ипотечным кредитам. В случае неисполнения обязательств заемщиком кредитная организация будет вынуждена реализовать заложенную недвижимость. Если же она будет неправильно оценена ответственным за это персоналом, то банк понесет убытки в большем размере. Поэтому важно, чтобы оценщик, осуществляющий работу по оценке стоимости недвижимости, был высококвалифицированным специалистом.

Как и любая другая коммерческая организация, банк должен разрабатывать политику продвижения своего товара на рынке. В данном случае важную роль играет маркетинг в сфере ипотечного кредитования. Поэтому чем интенсивнее происходит процесс разработки новых ипотечных продуктов и внедрения их среди населения, тем более конкурентоспособной становится кредитная организация.

### Заключение

Проанализировав динамику ипотечного кредитования в РФ, рассмотрев основные тенденции, складывающиеся на данном рынке, можно сделать вывод о том, что, несмотря на существование определенных проблем, ипотечное кредитование развивается на рынке банковских услуг. В свою очередь, на дальнейшее развитие ипотечного кредитования оказывают влияние следующие факторы: цены на рынке недвижимости, доходы и расходы населения, состояние жилищного фонда страны, величина ключевой ставки, наличие конкурентов на рынке ипотечного кредитования, степень законодательного обеспечения и наличие государственных программ. В отдельную группу выделим факторы, находящиеся на уровне самих кредитных организаций, это: структура и объем ресурсной базы кредитной организации, уровень квалификации персонала, а также способы и пути продвижения банком ипотечных продуктов.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Довдиенко И. В., Черняк В. З. Ипотека. Управление. Организация. Оценка : учеб. пособие. М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. 464 с.
2. Разумова И. А. Ипотечное кредитование : учеб. пособие. СПб. : Питер, 2005. 208 с. URL: <https://economics.studio/knigi-kreditovanie/ipotechnoe-kreditovanie-uchebnoe-posobie-spb.html>
3. Статистический сборник «Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России». URL: [https://www.cbr.ru/statistics/b\\_sector/stat/Stat\\_digest\\_mortgage\\_04.pdf](https://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_04.pdf)
4. Банковское дело : учебник / под ред. О. И. Лаврушина. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Финансы и статистика, 2005. 672 с.
5. Кривенда Е. А., Ковалев Д. А. Актуальные проблемы ипотечного кредитования в России // Территория науки. 2014. № 5. С. 114–119.

6. Дадаян Е. В., Сторожева А. Н. Понятие и виды ипотечного кредита // Вестник КрасГАУ. 2006. № 11. С. 286–290.
7. Блажих И. А., Яковлев А. А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации // Проблемы современной экономики. 2010. № 3. С. 227–231.
8. Грудцына Л. Ю., Козлова М. Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. М. : Эксмо, 2006. 368 с.
9. Лепехин И. А. основополагающие принципы ипотечного кредитования // Вестник Омского университета. 2011. № 3. С. 350–353.
10. Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб. : Юридический центр Пресс, 2003. 440 с. URL: <https://mybook.ru/author/valentin-merkulov/mirovoj-opyt-ipotechnogo-zhilishnogo-kreditovaniya/>
11. Татарина Л. В., Плотникова В. А. Модели ипотечного кредитования и их место на российском рынке // Экономические науки. Современное состояние и перспективы развития : сб. статей IX Международной студенческой науч.-практич. конф. Екатеринбург : ИМПРУВ, 2018. С. 137–147.
12. Косарева Н. Б. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации. М. : Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2010. 256 с. URL: <https://mybook.ru/author/n-kosareva/razvitie-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossijskoj-fe/>
13. Жилан О. Д., Сластина Я. А. К вопросу о методах управления риском ликвидности коммерческого банка // Baikal Research Journal. 2015. Т. 6. № 4. DOI :1017150/2411-6262.2015.6(4).3
14. Динамика валового внутреннего продукта. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/accounts/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/accounts/#)
15. Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=43&pid=ipoteka&sid=ITM\\_17631](https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=43&pid=ipoteka&sid=ITM_17631)
16. Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=4-4&pid=ipoteka&sid=ITM\\_32753](https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=4-4&pid=ipoteka&sid=ITM_32753)
17. Цены на рынке жилья. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#)
18. Уровень жизни населения. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#)
19. Динамика инфляции на потребительском рынке. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=macro\\_sub](https://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=macro_sub)
20. Динамика ключевой ставки, установленной Банком России. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_12453/886577905315979b26c9032d79cb911cc8fa7e69/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/886577905315979b26c9032d79cb911cc8fa7e69/)
21. Бубнова Ю. Б. Анализ структурных изменений российской банковской системы // Baikal Research Journal. 2015. Т. 6. № 4. DOI :1017150/2411-6262.2015.6(4).2.

## REFERENCES

1. Dovdienko I. V., Chernyak V. Z. Mortgage. Control. Organization. Evaluation: Textbook. M.: UNITY-DANA, 2012. 464 p. (In Russ.).
2. Razumova I. A. Mortgage Lending: Textbook. St. Petersburg: Piter, 2005. 208 p. (In Russ.). URL: <https://economics.studio/knigi-kreditovanie/ipotechnoe-kreditovanie-uchebnoe-posobie-spb.html>
3. Statistical collection “Information on the market of housing (mortgage housing) lending in Russia”. (In Russ.). URL: [https://www.cbr.ru/statistics/b\\_sector/stat/Stat\\_digest\\_mortgage\\_04.pdf](https://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_04.pdf)
4. Lavrushina O. I. (ed.). Banking: textbook. 2nd ed., revised and amended. M.: Finance and Statistics, 2005. 672 p. (In Russ.).
5. Krivenda E. A., Kovalev D. A. Actual problems of mortgage lending in Russia // Territory of Science. 2014. No. 5. Pp. 114–119. (In Russ.).
6. Dadayan E. V., Storozheva A. N. The concept and types of a mortgage. // Vestnik KrasAAU. 2006. No. 11. Pp. 286–290. (In Russ.).
7. Blagikh I. A., Yakovlev A. A. Mortgage lending in the Russian Federation // Problems of the modern economy. 2010. No.3. Pp. 227–231. (In Russ.).
8. Grudtsyna L. Yu., Kozlova M. N. Mortgage. Credit. Commentary on housing legislation. M.: Eksmo, 2006. 368 p. (In Russ.).
9. Lepekhin I. A. Fundamental principles of mortgage lending // Bulletin of Omsk University. 2011. No. 3. Pp. 350–353. (In Russ.).
10. Merkulov V. V. World experience of mortgage housing crediting and prospects of its use in Russia. St. Petersburg.: Legal Center Press, 2003. 440 p. (In Russ.). URL: <https://mybook.ru/author/valentin-merkulov/mirovoj-opyt-ipotechnogo-zhilishnogo-kreditovaniya/>
11. Tatarina L. V., Plotnikova V. A. A model of mortgage lending and their place in the Russian market // Economic sciences. Current state and development prospects: Sat articles of the IX International Student Scientific and Practical Conference. Yekaterinburg: IMPRUV, 2018. Pp. 137–147. (In Russ.).
12. Kosareva N. B. Development of mortgage lending in the Russian Federation. M.: Delo Publ., Russian Academy of Sciences, 2010. 256 p. (In Russ.). URL: <https://mybook.ru/author/n-kosareva/razvitie-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossijskoj-fe/>
13. Zhilan O. D., Slastina Ya. A. On the issue of methods for managing the liquidity risk of a commercial bank // Baikal Research Journal. 2015. Vol. 6. No. 4. DOI: 1017150 / 2411-6262.2015.6 (4).3
14. Dynamics of gross domestic product. (In Russ.). URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/en/statistics/accounts/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/en/statistics/accounts/#)
15. Mortgage housing loans granted to resident individuals and acquired claims on mortgage housing loans in rubles. (In Russ.). URL: [https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=43&pid=ipoteka&sid=ITM\\_17631](https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=43&pid=ipoteka&sid=ITM_17631)

16. Mortgage housing loans granted to resident individuals and acquired claims rights for mortgage housing loans in foreign currency. (In Russ.). URL: [https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-4&pid=ipoteka&sid=ITM\\_32753](https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-4&pid=ipoteka&sid=ITM_32753)
17. Prices in the housing market. (In Russ.). URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#)
18. Living standard of population. (In Russ.). URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#)
19. Dynamics of inflation in the consumer market. (In Russ.). URL: [https://www.cbr.ru/statistics/?PrId=macro\\_sub](https://www.cbr.ru/statistics/?PrId=macro_sub)
20. Dynamics of the key rate established by the Bank of Russia. (In Russ.). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_12453/886577905315979b26c9032d79cb911cc8fa7e69/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/886577905315979b26c9032d79cb911cc8fa7e69/)
21. Bubnova Yu. B. Analysis of structural changes in the Russian banking system // Baikal Research Journal. 2015. Vol. 6. No. 4. DOI: 1017150 / 2411-6262.2015.6 (4).2.

**Как цитировать статью:** Татарина Л. В., Плотникова В. А. Факторы, оказывающие влияние на ипотечное кредитование в Российской Федерации // Бизнес. Образование. Право. 2018. № 4 (45). С. 208–216. DOI: 10.25683/VOLBI.2018.45.444.

**For citation:** Tatarinova L. V., Plotnikova V. A. Factors that affect the mortgage lending in the Russian Federation // Business. Education. Law. 2018. No. 4 (45). Pp. 208–216. DOI: 10.25683/VOLBI.2018.45.444.

УДК 369.03  
ББК 65.271.11

DOI: 10.25683/VOLBI.2018.45.429

**Khitrova Elena Mikhailovna**,  
Candidate of Economics,  
Associate Professor of the Department of Finance  
and Financial Institutions,  
Baikal State University,  
Irkutsk,  
e-mail: kotpro95@mail.ru

**Хитрова Елена Михайловна**,  
канд. экон. наук,  
доцент кафедры финансов  
и финансовых институтов,  
Байкальский государственный университет,  
г. Иркутск,  
e-mail: kotpro95@mail.ru

**Khitrova Tatyana Iskhakovna**,  
Candidate of Economics,  
Associate Professor of the Department of Informatics  
and Cybernetics,  
Baikal State University,  
Irkutsk,  
e-mail: khitrova\_46@mail.ru

**Хитрова Татьяна Исхаковна**,  
канд. экон. наук,  
доцент кафедры информатики  
и кибернетики,  
Байкальский государственный университет,  
г. Иркутск,  
e-mail: khitrova\_46@mail.ru

**Popova Elizaveta Sergeevna**,  
Postgraduate Student, Training program «Economics»,  
Baikal State University,  
Irkutsk,  
e-mail: v15554545b@yandex.ru

**Попова Елизавета Сергеевна**,  
аспирант по направлению подготовки «Экономика»,  
Байкальский государственный университет,  
г. Иркутск,  
e-mail: v15554545b@yandex.ru

## ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ ВНЕШНИХ И ВНУТРЕННИХ ФАКТОРОВ НА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬ СТРАХОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

### ASSESSMENT OF THE IMPACT OF INTERNAL AND EXTERNAL FACTORS ON COMPETITIVENESS OF INSURANCE COMPANIES

08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
08.00.05 – Economics and management of national economy

*В статье рассматриваются вопросы оценки конкурентоспособности страховых компаний. Учитывая неоднозначные подходы к понятию конкурентоспособности, предложено авторское определение конкурентоспособности страховой организации. Авторами выделяются две группы факторов, влияющих на конкурентоспособность страховых организаций, классифицированных по источнику возникновения на внутренние и внешние. Обоснована необходимость использования разных методик оценки влияния факторов на конкурентоспособность страховщика. С помощью различных инструментов проведена оценка влияния внутренних*

*и внешних факторов на конкурентоспособность страховых организаций. Расчет влияния внешних факторов проводится с применением эконометрических методов на примере показателей страховых компаний, входящих в ТОП-10. По результатам расчета модели зависимость объема страховых премий как показателя конкурентоспособности от основополагающих ее внешних факторов приобретает линейный вид. Согласно полученным результатам, наибольшее влияние на уровень конкурентоспособности страховых организаций оказывают такие внешние факторы, как доходы населения и число страховых организаций. В качестве*