

Анализ факторов, влияющих на результаты банковской деятельности в сфере ипотечного кредитования.

Наумова Нина Александровна, магистрант, СибГИУ, г. Новокузнецк, Россия.

Шипунова Вера Васильевна, к.э.н., доцент кафедры экономики, учета и финансовых рынков. АБ «Кузнецкбизнесбанк» Сибирского государственного индустриального университета, г. Новокузнецк, Россия.

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы связанные с ипотечным кредитованием. Рассмотрена экономическая активность в России. Проведен анализ факторов, влияющих на ипотечное кредитование.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, банковская деятельность, внешние факторы, внутренние факторы.

Analysis of factors affecting the results of banking activities in the field of mortgage lending

Naumova Nina Alexandrovna, master student, SibGIU, Novokuznetsk, Russia.

Shipunova Vera Vasilyevna, Ph.D., associate professor of the Department of Economics, Accounting and Financial Markets. AB Kuznetskbusinessbank, Siberian State Industrial University, Novokuznetsk, Russia.

Abstract. The article deals with issues related to mortgage lending. Considered economic activity. The analysis of factors affecting mortgage lending.

Keywords: mortgage lending, banking, mortgage lending factors.

На результаты банковской деятельности в сфере ипотечного кредитования влияют внешние и внутренние факторы.

Под внешними факторами принято понимать факторы, на которые банк прямого влияния не оказывает, такие как экономика (ключевая ставка, динамика инфляции, ценовые ожидания, ситуация на внутреннем финансовом рынке, денежно-кредитные условия, экономическая активность, инфляционные риски),

политика, валютные курсы, социальный сектор, спрос, цена продажи и аренды недвижимости [5]. К внешним факторам также относят ключевую ставку, публикуемая Центральным Банком. Совет директоров Банка России 26 октября 2018 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,50% годовых. С предыдущего заседания Совета директоров ситуация на внутреннем финансовом рынке стабилизировалась. При этом проинфляционные риски остаются на повышенном уровне, особенно на краткосрочном горизонте. Сохраняется неопределенность относительно дальнейшего развития внешних условий. Банк России прогнозирует годовую инфляцию в интервале 5,0–5,5% по итогам 2019 года с возвращением к 4% в 2020 году. Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки, принимая во внимание динамику инфляции и экономики относительно прогноза, а также учитывая риски со стороны внешних условий и реакции на них финансовых рынков. Исходя из этого можно предположить, что, либо придется увеличивать ставки по ипотеке, либо рентабельность банковской деятельности в сфере ипотечного кредитования снизится [4].

Динамика инфляции. Продолжается возвращение годовой инфляции к 4%, что соответствует прогнозу Банка России. Годовой темп прироста потребительских цен составил 3,4% в сентябре (3,5%, по оценке на 22 октября). Рост годовой инфляции в сентябре в основном связан с увеличением до 2,5% темпа прироста цен на продовольственные товары. Этому способствовало изменение баланса спроса и предложения на отдельных продовольственных рынках. Также происходит подстройка цен к произошедшему с начала года ослаблению рубля. Большинство показателей годовой инфляции, характеризующих наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, по оценке Банка России, демонстрируют рост. Инфляция ведет к снижению покупательской способности населения и соответственно к снижению потенциальных заемщиков на ипотечное кредитование. Следовательно, данный фактор отрицательно повлияет на результаты ипотечного кредитования [4].

Ценовые ожидания остаются на повышенном уровне в связи с произошедшим с начала года ослаблением рубля и предстоящим повышением НДС. Инфляционные ожидания населения снизились в октябре, однако заметно превышают средние значения I–II кварталов текущего года. Сохраняется неопределенность относительно их дальнейшей динамики. Данная ситуация может оказать положительное влияние на результаты ипотечного кредитования вследствие того, что потенциальные покупатели будут ожидать роста цен на недвижимость в будущем и покупка недвижимости даже в ипотеку для них может оказаться выгодной [4].

Ситуация на внутреннем финансовом рынке во второй половине сентября — октябре стабилизировалась, курсовая волатильность снизилась. Этому способствовали решения Банка России в сентябре о повышении ключевой ставки и приостановке покупки иностранной валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила до конца 2018 года, а также некоторая стабилизация внешних условий. Данный фактор оказал отрицательное влияние, так как ключевая ставка была повышена.

Денежно-кредитные условия. Продолжается некоторое ужесточение денежно-кредитных условий. С предыдущего заседания Совета директоров доходности ОФЗ снизились, но остаются заметно выше уровней I квартала текущего года. В этих условиях происходит дальнейшее повышение процентных ставок на депозитно-кредитном рынке. Это способствует сохранению положительных реальных процентных ставок по депозитам, что поддержит привлекательность сбережений и сбалансированный рост потребления. Данный фактор также окажет отрицательное влияние в будущем, так как повысит стоимость заёмного капитала для банков.

Экономическая активность. Российская экономика растет темпами, близкими к потенциальным. В сентябре происходило увеличение промышленного производства, однако его динамика оставалась неоднородной по отраслям. Потребительский спрос расширялся умеренными темпами, преимущественно за счет покупок непродовольственных товаров. По оценкам Банка России, в III

квартале продолжился рост инвестиционной активности. Банк России сохраняет прогноз темпа прироста ВВП в 2018 году в интервале 1,5–2%. Рост 1,5-2% крайне мал, чтобы оказать положительное влияние на результаты деятельности банков в сфере ипотечного кредитования. С такими темпами роста потенциальные клиенты чувствуют неуверенность в завтрашнем дне и следовательно, откладывают покупку недвижимости [4].

В 2019 году планируемое повышение НДС может оказать небольшое сдерживающее влияние на деловую активность (преимущественно в начале года). Дополнительные полученные бюджетные средства уже в 2019 году будут направлены на повышение государственных расходов, в том числе инвестиционного характера. В результате, по прогнозу Банка России, темп прироста ВВП в 2019 году будет в границах 1,2–1,7%. В последующие годы возможно повышение темпов экономического роста по мере реализации запланированных структурных мер.

Инфляционные риски. Баланс рисков остается смещенным в сторону проинфляционных рисков, особенно на краткосрочном горизонте. При стабилизации ситуации на внутреннем финансовом рынке сохраняется высокая неопределенность относительно дальнейшего развития внешних условий и их влияния на цены финансовых активов.

Дальнейший рост доходностей на развитых рынках, отток капитала из стран с формирующимися рынками и геополитические факторы могут привести к усилению волатильности на финансовых рынках и оказать влияние на курсовые и инфляционные ожидания, и, следовательно, отрицательно повлиять на решения потенциальных покупателей на решение о покупке недвижимости.

Таким образом, можно резюмировать, что большинство экономических факторов отрицательно повлияют на результаты ипотечного кредитования в будущем. Для развития ипотечного кредитования в России требуются более низкие процентные ставки, сравнимые со ставками, действующими в развитых зарубежных странах (2% в Европейских странах против 7,5% в России).

Список используемых источников:

1. Ивашина Е.В., Воробьева Е.И. Влияние государственной программы субсидирования на выдачу ипотечных кредитов в Российской Федерации // Science time. - 2016. - № 11. - с. 201-207.
2. Коростелева Т.С. Ипотечное кредитование как фактор интенсификации роста региональных экосистем (на материалах Самарской области) // Жилищные стратегии. - 2016. - № 4. - с. 279-298.
3. Коротаева Н.В., Радюкова Я.Ю., Черкашнев Р.Ю. Анализ современного состояния российского рынка ипотечного кредитования: тенденции развития // Социально-экономические явления и процессы. - 2015. - № 10. - с. 70-75.
4. Официальный сайт ЦБ РФ [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.sberbank.ru/ru/person> Дата обращения: 12.11.2018.
5. Пшеничнов Р.В. Анализ факторов, влияющих на результаты банковской деятельности в сфере ипотечного кредитования // Жилищные стратегии. - 2017. - Том 4. - № 2. - С. 107-126.