

больше по сравнению с аналогичным периодом 2010 года (9785811 человек). Это объясняется ростом выезда российских туристов в Австрию, Германию, проблемную Испанию!, Кубу, Кипр и Норвегию.

Неплохо также возрос въездной туризм, составив за 9 месяцев 2011 года по данным Росстата 1975783 человека, т.е. на 9% больше, чем за 9 месяцев 2010 года (1807086 человек [5]).

Если судить о перспективах дальнейшего развития туристской индустрии РФ, то следует выделить следующие наиболее характерные черты:

- Рост туризма России в посткризисный период в первую очередь связан с улучшением экономической ситуации в стране: увеличением среднего уровня доходов населения, продолжающимся снижением темпов роста инфляции, усилившейся активностью финансово-кредитных учреждений, увеличением спроса и предложения туристских услуг на отечественном рынке;

- Слабый приток инвестиций в туристскую индустрию из-за границы, отсутствие серьезных стимулов для финансирования турфирм со стороны малого и среднего бизнеса в стране – риски достаточно велики (пример деятельности «Ланта-тур вояж» весьма красноречиво свидетельствует о сложном положении российских турфирм в целом);

- Высокая степень монополизации рынка туристских услуг и слабость проработки правовой базы не дают серьезных возможностей для развития здоровой конкуренции, что тормозит инновационные процессы в сфере туризма.

Подводя итог, можно сказать, что туристская индустрия России в целом успешно преодолела негативные последствия кризиса 2008-2010 гг. и несколько окрепла, что создает определенные условия для разработки новых методов повышения конкурентных преимуществ туристского рынка РФ.

Литература

1. Составлено по: статистическим данным Федерального агентства по туризму (Ростуризм) [Электронный ресурс]. [сайт]. [2012]. URL: <http://www.russiatourism.ru/rubriki/-1124140461/>, <http://www.russiatourism.ru/rubriki/-1124140462/>, <http://www.russiatourism.ru/rubriki/-1124140465/>, <http://www.russiatourism.ru/rubriki/-1124140466/> (дата обращения: 13.02.2012)

2. Там же. URL: <http://www.russiatourism.ru/rubriki/-1124140698/>, <http://www.russiatourism.ru/rubriki/-1124140699/> (дата обращения: 13.02.2012)

3. Статистика туризма в России в 2009 году // TOURest: справочник по туризму и отдыху [Электронный ресурс]. [сайт]. [2012]/ URL: http://tourest.ru/publ/statistika_turizma_v_rossii_2009 (дата обращения: 13.02.2012)

4. Статистика туризма в России в 2010 году // TOURest: справочник по туризму и отдыху [Электронный ресурс]. [сайт]. [2012]/ URL: http://tourest.ru/publ/statistika_turizma_2010 (дата обращения: 13.02.2012)

5. Составлено по: статистическим данным Федерального агентства по туризму (Ростуризм) [Электронный ресурс]. [сайт]. [2012]. URL: <http://www.russiatourism.ru/rubriki/-1124140887/>, <http://www.russiatourism.ru/rubriki/-1124140888/> (дата обращения: 13.02.2012)

К ВОПРОСУ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ

*Е.Н. Пашкова
г. Белгород, Россия*

Вопросы совершенствования процесса ипотечного кредитования в коммерческом банке являются актуальными, особенно в пост кризисный период так, как в большинстве экономических развитых стран ипотека является не только основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом.

К настоящему моменту в России созданы условия и предпосылки, как на федеральном, так и на региональном уровнях для модернизации институционального

механизма ипотечного кредитования. Но российский рынок ипотеки по-прежнему привязан к ресурсам западной банковской системы как основному источнику рефинансирования выданных займов. Вследствие развития глобального финансового кризиса на рынке ипотечного кредитования этот канал оказался перекрыт высокими требованиями, предъявляемыми к новым партиям закладных, на российском рынке произошло сокращение количества банков и ипотечных программ. Ипотечное кредитование свернули банки, испытывающие проблемы с ликвидностью, темпы развития ипотеки существенно снизились, а условия предоставления займов усложнились.

Поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране, одним из основных действий государства является «Стратегия развития ипотечного кредитования до 2030 года» подписанную премьером России В.В. Путиным в июле 2010 г., которая разработана в рамках общих направлений жилищной политики в целях более детальной проработки вопросов развития ипотечного жилищного кредитования в России. Одной из главных целей развития ипотечного жилищного кредитования и других форм ипотечного кредитования является обеспечение к 2030 г. доступности приобретения и строительства жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования для 60 % семей. Для достижения этой цели необходимо решить следующие основные задачи:

- преодоление текущего кризиса и создание условий для предотвращения и смягчения возможных будущих кризисных явлений;
- создание эффективного первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков;
- формирование устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов с рынка капитала на рынок ипотеки;
- создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования;
- развитие ипотечного жилищного кредитования и иных форм ипотечного кредитования, а также финансирования жилищного строительства;
- учет региональных и локальных особенностей развития рынка жилья и ипотеки [6].

Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. За рубежом ипотечное кредитование приносит банкам стабильный доход при сравнительно небольших рисках, позволяя наиболее выгодно сочетать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте. Ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, происходящие в обществе.

Государственное стимулирование развития ипотечного кредитования может стать одним из основных направлений достижения реального экономического роста вследствие того, что приобретение жилья за счет ипотечного кредита является инвестицией в капитальные активы. В период кредитования происходит вынужденное сокращение текущего потребления заемщиками, а кредит берется под будущие доходы, вследствие этого происходит определенное повышение спроса на жилье; это позволило доказать, что инвестирование в ипотечную систему за счет проведения дополнительной эмиссии денежными властями сверх запланированного объема не скажется на росте цен и темпах инфляции, следовательно, экономическая политика, направленная на развитие системы ипотечного кредитования, особенно эффективна в странах с ростом формирующей экономикой.

Рассмотрим факторы сдерживающие развитие процесса ипотечного кредитования в коммерческом банке России. Основным и главным экономическим фактором является

проблема связанная с низкой доступностью кредитов для населения, что связано с ограниченной платежеспособностью спроса населения. Рост цен на квартиры, не подкреплен ростом зарплат. В России 60-70% желают улучшить свои жилищные условия, но 20% лишь могут себе это позволить [1]. Естественно чем больше у заемщика собственных средств и высокий уровень заработка, тем охотнее банки его кредитуют. Достаточно часто банки учитывают состав семьи заемщика. Размер ипотечного кредита может быть увеличен с учетом доходов супруга или супруги, а также, в редких исключениях, родителей. Размер ставок по ипотеке зависит от периода кредитования, размера авансового платежа, наличия у заемщика справки 2-НДФЛ. Рублевый кредит на данный момент для приобретения вторичного жилья сегодня можно оформить, начиная с 9,5 заканчивая в среднем 15 % годовых, а средства на покупку новой недвижимости банки предоставляют в среднем под 16% [5]. При данных процентных ставках можно с уверенностью говорить, что ипотека по прежнему не доступна большей части населения страны.

Низкие объемы и невысокое качество нового жилищного строительства в субъектах Российской Федерации обуславливают недостаточность предложений и высокую стоимость квартир на рынке жилья. Существует мнение, что именно стоимость квадратного метра определяет доступность ипотечного кредитования, а не процентная ставка или срок, на который выдан кредит, именно высокая стоимость квадратного метра является тем сдерживающим фактором, который не позволяет большинству граждан в России оформлять ипотечные кредиты [2].

Отсутствие долгосрочных кредитных ресурсов у банков, высокие доходы на оформление жилья в кредит (5-10% от цены покупаемой квартиры). Для того чтобы сделать долгосрочное кредитование массовым продуктом кредитной организации и в тоже время соблюсти все требования ликвидности, банк должен привлечь денежные средства на такой же длительный срок. Единственный выход в данной ситуации – привлечение целевого финансирования от иностранных фондов. Необходимо сказать о сроках кредитования. По своей логике кредит на приобретение жилья должен быть долгосрочным, на 10-15 лет, как это было принято в мировой практике, а реальные сроки предоставляемых кредитов 3-4 года (несмотря на то, что в рекламных материалах декларируется срок до 10 лет). Также возникают трудности оценки кредитоспособности заемщика. Оценка платежеспособности физического лица базируется на сопоставлении доходов и расходов. Однако, подтвердить величину зарплаты – основного источника доходов – могут немногие граждане. [4, с.56].

Фактор неадаптированности ряда ипотечных программ, финансируемых зарубежными инвесторами, к российским условиям, также является сдерживающим развитие ипотечного кредитования. Результатом этих программ кредит может получить лишь тот, у кого зарплата (причем высокая) выплачивается официально, а также валюта кредитования, стоимость квадратного метра жилья фиксируется в долларах США. Банки предпочитают выдавать кредиты в иностранной валюте, в то время как у большинства населения заработная плата установлена и выплачивается в рублях [3].

Сдерживающие развитие ипотечного кредитования это несовершенство нормативно – правовой базы ипотечного кредитования, а также отсутствие достаточного опыта применения законодательства об ипотеке.

В организационном процессе формирования ипотеки необходимо выделить неразвитость инфраструктуры рынка, недостаток механизма взаимодействия. Так как традиционными участниками жилищного рынка являются строительные компании, банки, производители строительных материалов, страховые компании, риэлторские и оценочные агентства. При фактическом наличии данных структур в России не отлажена технологическая схема их взаимодействия и, как следствие, невысока эффективность системы в целом, завышены расходы при совершении сделок.

Трудности ипотеки в России носят временный характер. Весь мировой опыт свидетельствует, что только ипотека способна решить жилищную проблему, увеличить

оборотные средства предприятий, расширить базу фондового рынка, вовлечь в экономический оборот деньги населения.

Все выше сказанное свидетельствует о том, что без представительной сети ипотечных банков и других ипотечных институтов банковскую систему нельзя признать современной, эффективной и удовлетворяющей разнообразие потребности экономики. Создание и развитие эффективной системы ипотечного кредитования будет способствовать формированию более цивилизованной, более устойчивой банковской системы, которая бы отвечала принятым в мире представлениям о роли и месте банков в экономической жизни страны. Также формирование целостной структуры организации рынка жилья в России подразумевает модернизацию институциональной системы жилищного кредитования на основе новых форм взаимодействия финансовых институтов и государственной поддержки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, но не имеющих объективной возможности накопить средства на приобретение жилья на рыночных условиях. Вследствие недостатка средств местных бюджетов не все граждане могут получить ипотечный кредит для покупки жилья в рамках федеральных, региональных или городских программ; для развития системы ипотечного кредитования строительные организации, объединяясь с коммерческими банками, риэлтерскими фирмами, страховыми компаниями должны расширять механизмы взаимодействия в целях разработки новых форм предоставления ипотечных кредитов для разных слоев населения на основе использования организационных, маркетинговых и инновационных финансовых инструментов.

Литература

1. Перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в 2011 году [Электронный ресурс]: Федеральная целевая программа «Жилище». Режим доступа: <http://www.fcpdom.ru/index.php?s=news&id=493>
2. Власов, А.В. Проблемы развития «Стратегии ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации до 2030 года» [Электронный ресурс]: // Теория и практика.ru: Электронный научный журнал, 2011. – № 1. УДК 342.737.4 /. – Режим доступа к журн.: <http://teoria-practica.ru/-1-2011/yuridicheskie/vlasov.pdf>
3. Захарова, Е.А. Историческое развитие и проблемы ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс] // Я в науке.ру: Электронный научный журнал, 2011. №6. – № гос. рег. статьи ISBN 978-5-905405-03-7. – Режим доступа к журн.: <http://www.yavnauke.ru/stati/yeconomicheskie-modeli/html>
4. Разумова, И.А. Ипотечное кредитование [Текст]: учебное пособие / И.А. Разумова . - СПб.: Питер, 2009. – 304 с.
5. Статистика рынка ипотечного кредитования России [Электронный ресурс]: Ипотечное кредитование в России в цифрах. [сайт]: Режим доступа: <http://www.rusipoteka.ru/files/demo/>
6. «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства Российской Федерации // от 19 июля 2010 г. № 1201-р. Информационно – правовое обеспечение «Гарант»: [сайт]Режим доступа: garant.ru

ЛИКВИДНОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ КАК ФАКТОР ИХ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

*Н.В. Симоненко, В.И. Шварева
г.Белгород, Россия*

В последние годы проблема ликвидности ценных бумаг приобрела для российских участников фондового рынка особую актуальность, т.к. именно ликвидные активы инвесторы могут в любой момент легко обратить в денежные средства, также как и купить новые бумаги по текущим рыночным ценам.

Острота оценки ликвидности финансовых инструментов определена многими факторами, в том числе и значительным ростом количества участников фондового рынка.