Инвесторы с меньшим капиталом покупают долю собственности во взаимных фондах, которые имеют в портфелях ценных бумаг иностранные акции. Для инвесторов они также не бесплатны, требуя внесения периодических платежей, для обслуживания его деятельности.

1. Беляева, С. Б. Рынок ценных бумаг: прошлое, настоящее, будущее: Монография /- М.: ИНФРА-М, 2015 г.
2. Зверев В.А., Зверева А.В., Евсюков С.Г. - М.: Дашков и К, 2018. - 256 с.
3. Максимова В.Ф. Международные финансовые рынки и международные финансовые институты [Электронный ресурс] : учебное пособие / В.Ф. Максимова, А.А. Вершинина. — Электрон. текстовые данные. — М. : Евразийский открытый институт, 2011. — 128 с. — 978-5-374-00305-5. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/10775.html>
4. Маренков Н.Л. Ценные бумаги— Изд. 2-е. — М.: Московский экономико-финансовый институт. Ростов н/Д: Изд-во «Феникс», — 602 с. — (Высшее образование). 2005

Гаджимурадова Ф.Р.

Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России на современном этапе

*Дагестанский государственный университет
(Россия, Махачкала)*

doi: 10.18411/lj-12-2019-73

idsp: ljjournal-12-2019-73

*Научный руководитель
Идрисова С.К*

Аннотация

Данная статья посвящена всеобщей проблеме развития ипотечного кредитования в России, представлен анализ доли ипотечной выдачи, а также проблема роста просроченной задолженности по ипотечному кредитованию. Проанализированы перспективы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Ключевые слова: ипотека, кредит, рефинансирование, жильё, государственные программы, льготы, молодая семья

Abstract

This article is devoted to the general problem of the development of mortgage lending in Russia, presents an analysis of the share of mortgage lending, as well as the problem of the growth of overdue debts on mortgage lending. The prospects for the development of mortgage lending in the Russian Federation are analyzed.

Keywords: mortgage, credit, refinancing, housing, government programs, benefits, young family

В современной экономике одним из востребованных видов кредита является ипотечное кредитование. Потребность в наличии собственного жилья существовало на протяжении всей истории развития человечества.

Ипотечный кредит является долгосрочной ссудой, которую выдают специализированные или коммерческие банки, кредитно – финансовые учреждения под залог недвижимого имущества. При этом участник – залогодержатель который является 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 залогодателями.

Рынок ипотечного кредитования делится на две классические модели [3]:

- немецкая модель ипотечного кредитования – одноуровневая;
- американская модель ипотечного кредитования – двухуровневая.

Существуют следующие основные виды ипотечного кредитования [4]:

Рисунок 1

Вследствие того, что страна в последние годы претерпевает трудность, связанное с экономическим кризисом, и введенными санкциями антироссийского характера, 2019 год все ещё остаётся слабым. В связи с такой не стабильной ситуацией, в условиях периодических взлетов и падений, рассматриваемый рынок кредитования, к сожалению имеет целый ряд проблем, даже несмотря на то, что ипотечное кредитования в последние годы развивается более высокими темпами, и пользуется большим спросом среди населения.

Первое, что можно затронуть это низкая платежеспособность населения, является ключевым ограничением в развитии ипотечного рынка. Для получения ипотечного кредита нужно внести первоначальный взнос, и накопить 15-20% от стоимости приобретаемой квартиры или любого другого имущества для жителя со среднестатистическим доходом крайне тяжело.

Следующей проблемой для населения является рынок строительства жилья. Проверить надёжность строительных компаний не так просто, так как по сей день не на все 100% решены проблемы с законодательным регулированием, а также с прозрачностью в финансовой и управленческой отчетности, возможным итогом окажется банкротство компаний, что является большим риском, при оформлении такой квартиры в ипотеку.

В 2018 году поправки внесённые в ФЗ-218 и ФЗ-214, ужесточают требования к девелоперам, и усиливают защиты прав дольщиков. Поправки, предполагают значительное изменение ситуации на рынке долевого строительства, защита населения от недобросовестного застройщика. Но есть и минус, цена поднимется вверх, так как в стоимость будут включены банковские проценты [1,2].

Наиболее важной проблемой влияющая на ипотечное кредитование является инфляционные процессы, иначе говоря инфляционный разгон, и изменение ключевой ставки, хоть и Центральный Банк заявляет о снижении темпов инфляции в стране, все же сохраняются постоянные колебания.

В РФ темпы роста доходов населения всегда были ниже темпов роста инфляции. У банков на фоне таких процессов появляются свои проблемы, связанные с оттоком

вкладчиков, не желающих держать свои средства на депозитах, процент по которым не покрывает текущий прирост цен.

Анализ ипотечного кредитования за 2017-2019 гг. [5].

По данным Центрального Банка РФ, за сентябрь 2019 года коммерческими банками было выдано 106,750 кредитов на сумму 239,214 млн.рублей. В денежном выражении на 6, 1% меньше, чем в сентябре 2018 года.

За 9 месяцев выдано 889,420 кредитов на сумму 1,960,919 млн.рублей. От всех розничных кредитов, ипотечная выдача составило 19,44 %.

Таб.1

Доля ипотечной выдачи в общем объеме розничного кредитования

Период	Общий объем розничных кредитов, млн.рублей	Объем выдачи ипотечных кредитов, млн.рублей	Доля выдачи ипотечных кредитов, в %
2017	7 259 054	1 821 086	25,09
2018	10 882 095	2 787 125	25,61
2019	10 084 182	1 960 919	19,44
Январь, 2019	901,615	168 392	18,68
Август, 2019	1 229 017	236 037	19,20
Сентябрь, 2019	1 256 319	239 214	19,04

За сентябрь выдано 29'416 кредитов на сумму 80'846 млн. руб. для приобретения квартир по договорам участия в долевом строительстве. Доля указанного кредитования в сентябре равна 33,80%. От общей выдачи за 9 месяцев эта доля составляет 32,68% За девять месяцев выдано 241'274 кредитов на сумму 640'861 млн. рублей.

По итогам 2018 года - 29% составила доля кредитования приобретения новостроек в общем объеме ипотечного жилищного кредитования. За первый квартал 2019 года - 26,5%. За первое полугодие 2019 года - 33,1%. Ипотечный кредитный портфель увеличился за сентябрь на 105'134 млн.рублей и достиг 7'238'022 млн. рублей. Прирост за месяц составил около 1,5%. Ипотечный портфель составил 42,53% от розничного кредитного портфеля физических лиц [6].

Проанализировав общее состояние ипотечного кредитования, стоит отметить что, наиболее важным фактором оказывающим влияние спроса на данный сектор рынка кредитования, является средняя заработная плата у населения. Фактически основная проблема связана с ключевой ставкой, которая в дальнейшем будет колебаться, что повлечёт за собой повышение кредитных ставок по ипотеке и по иным займам.

Все большее количество населения РФ вынуждено обращаться в банки за услугой рефинансирования уже выданных жилищных кредитов. Причина этому, снижение покупательной способности населения и рост просроченной задолженности. За год совокупный портфель просроченных долгов по ипотечным кредитам у населения РФ вырос на 35 %, и по состоянию на апрель 2019 года достиг 80 млрд.рублей. сравнительно с прошлым годом, состояние которого было 59 млрд.рублей.

Немаловажным является и то, что государство разрабатывая программы, даёт возможность некоторым слоям населения улучшить свои жилищные условия. Проект является стимулирование жилищного рынка, поддержка застройщиков, а также россиян желающие приобрести жилье на специальных условия.

Наиболее популярной и востребованной оказалась программа «Семейная ипотека по 6%». Она предназначена для заёмщиков, у которых с 1 января 2018 по 31 декабря 2022 года родился второй или третий ребёнок. Следующая программа является «Молодая семья», где молодые пары имеют возможность получить льготы. Программа подразумевает получении денежной субсидии в размере 30-35% от стоимости

приобретённого жилья. Существуют региональные и специальные проекты для молодых специалистов и работников бюджетной сферы.

1. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. 24.07.2019)
2. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (с изм.и доп., вступ.в силу 16.09.2019)
3. Баранова И.В. Анализ тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России. 2017. 14-18 с.
4. Голокозова Е.Р. Современное состояние рынка ипотечного кредитования. Экономика и социум. 2016.N 5-1(24).457-460 с.
5. Официальный сайт ЦБ [<https://www.cbr.ru/statistics/pdko/mortgage/>]
6. «Обзор конкурентной среды по итогам сентября 2019 года» <http://rusipoteka.ru/files/analytics/ri/2019/konkurentnaya-sreda-na-rynke-ipoteki-sent-2019.pdf>

Газанова А.И., Рябичева О.И.

Оценка процесса ценообразования с использованием выбора ценовой стратегии фирмы и скидок

*Дагестанский государственный университет
(Россия, Махачкала)*

doi: 10.18411/lj-12-2019-74

idsp: ljjournal-12-2019-74

Аннотация

В исследовании рассматриваются основные параметры ценообразования в компаниях. Ценообразование - один из краеугольных камней прибыльности магазина. От разумной ценовой политики зависит лояльность покупателей, конкурентоспособность и перспективы на развитие. Кроме того, большой упор сделан на изучение стратегии предоставления скидок в компаниях, как одного из важнейших методов формирования лояльности среди покупателей. Также изучены основные методы ценообразования и их влияние на ценовую политику фирмы.

Ключевые слова: ценообразование, прибыль, методы ценообразования, скидки, продажи, наценка, ценовая политика, формирование цен, потребитель, бонусы.

Abstract

The study examines the main parameters of pricing in companies. Pricing is one of the cornerstones of store profitability. Customer loyalty, competitiveness and prospects for development depend on a reasonable price policy. In addition, great emphasis is placed on the study of the strategy of providing discounts in companies as one of the most important methods of forming loyalty among customers. The main methods of pricing and their impact on the pricing policy of the company are also studied.

Keywords: pricing, profit, pricing methods, discounts, sales, margin, pricing policy, pricing, consumer, bonuses.

В настоящее время ценообразование — это процесс определения цены на конкретный товар с учетом начальной стоимости его от производителя, спроса, конкуренции на рынке и других факторов.

Суть ценообразования - для получения растущей прибыли обеспечить оптимальную по соотношению всех этих показателей стоимость товара, выраженную в деньгах [1, с.20].