

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»  
Факультет «Управление территориями»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

*«Утверждаю»*

*Зав. кафедрой*

О.В. Тараканов

*подпись, инициалы, фамилия*

*«12» мая 2017 г.*

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:**

**Развитие рынка недвижимости на основе ипотечно-  
инвестиционной системы**

**Автор выпускной  
квалификационной работы**

*Подпись*

Г.Ю. Сеницина

*инициалы, фамилия*

**Обозначение** ВКР - 2069059 – 21.04.02 – 151246 – 2017

**Группа** ЗиК – 21м

**Направление** 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

*номер, наименование*

**Руководитель выпускной  
квалификационной работы**

*подпись, дата*

М.С. Акимова

*инициалы, фамилия*

**Консультанты по разделам**

**Право**

*наименование раздела*

*подпись, дата*

М.С. Акимова

*инициалы, фамилия*

**Экономика**

*наименование раздела*

*подпись, дата*

М.С. Акимова

*инициалы, фамилия*

**Нормоконтроль**

*наименование раздела*

*подпись, дата*

М.С. Акимова

*инициалы, фамилия*

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»  
«Утверждаю»  
заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ О.В. Тараканов  
« 09 » июня 2017 г.

**ЗАДАНИЕ**  
**на выпускную квалификационную работу**  
**студенту(ке) группы ЗиК-21м**

**Синициной Галине Юрьевне**  
(фамилия, имя, отчество)

---

Тема выпускной квалификационной работы  
**Развитие рынка недвижимости на основе ипотечно-инвестиционной  
системы**

*утверждена приказом по Пензенскому государственному университету  
архитектуры и строительства № 06-09-332  
от «01» декабря 2016 г.*

*Срок представления выпускной квалификационной работы к защите  
«20» июня 2016 г.*

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе

- статистические данные;
- картографический материал;
- данные территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области;
- данные Банковских структур Пензенской области.

2. Содержание пояснительной записки

- Теоретические положения ипотечно-инвестиционной системы;
- Анализ мировой практики развития земельно-ипотечного кредитования;
- Нормативно –правовая база ипотечно-инвестиционной системы;
- Состояние и динамика развития земельного рынка в Пензенской области;
- Совершенствование системы ипотечного кредитования в РФ на основе зарубежного опыта.

### 3. Перечень графического (иллюстрационного) материала

Ипотечно-инвестиционная система	1
Анализ мировой практики развития земельно-ипотечного кредитования	1
Состояние и динамика развития земельного рынка в Пензенской области	1
Совершенствование системы ипотечного кредитования в РФ на основе зарубежного опыта	1

### Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Право

*наименование раздела*

\_\_\_\_\_ *подпись, дата*

М.С. Акимова

*инициалы, фамилия*

Экономика

*наименование раздела*

\_\_\_\_\_ *подпись, дата*

М.С. Акимова

*инициалы, фамилия*

Дата выдачи задания «01» декабря 2016 г.

Руководитель \_\_\_\_\_ М.С. Акимова  
*подпись*

Задание принял к исполнению «01» декабря 2016 г.

\_\_\_\_\_ Г.Ю. Синицина  
*подпись студента*

**АННОТАЦИЯ**  
выпускной квалификационной работы  
Синициной Галины Юрьевны

на тему: **«Развитие рынка недвижимости на основе ипотечно-инвестиционной системы»**

Научный руководитель: д.эконом.наук, доцент Акимова Мария Сергеевна  
(уч. степень, уч. звание, должность, ФИО)

*Выпускная квалификационная работа посвящена анализу рынка недвижимости на основе ипотечно-инвестиционной системе и усовершенствованию механизма данной системы в Пензенской области с учетом использования российского и зарубежного опыта в данной области.*

*Первая глава рассказывает о теоретических основах развития ипотечно-инвестиционной системы (рассматриваются теоретические аспекты рынка недвижимости, проводится анализ ипотечного кредитования, рассматриваются основные нормативно-правовые акты, регулирующие данную отрасль.)*

*Вторая и третья главы посвящены анализу земельного и жилищного рынков в Пензенской области.*

*В четвертой главе предлагаются пути усовершенствования системы ипотечного кредитования на основе зарубежного опыта.*

*Final qualification work is devoted to the analysis of the real estate market on the basis of mortgage and investment system and improvement of the mechanism of this system in the Penza region with the use of Russian and foreign experience in this field.*

*The first Chapter discusses theoretical foundations for the development of mortgage and investment systems (theoretical aspects of the real estate market the analysis of mortgage lending examines the main regulatory-legal acts regulating this industry.)*

*The second and third chapters are devoted to the analysis of land and housing markets in the Penza region.*

*In the fourth Chapter suggests ways to improve the system of mortgage lending on the basis of foreign experience.*

Автор работы

\_\_\_\_\_

Руководитель работы

\_\_\_\_\_

## **СОДЕРЖАНИЕ**

<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>6</b>
<b>1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО- ИНВЕСТИЦИОННОЙ СИСТЕМЫ.....</b>	<b>11</b>
<b>1.1 Рынок объектов недвижимости.....</b>	<b>11</b>
<b>1.2 Ипотечно-инвестиционная система.....</b>	<b>18</b>
<b>1.3 Анализ мировой практики ипотечного кредитования.....</b>	<b>29</b>
<b>1.4 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования.....</b>	<b>35</b>
<b>2 СОСТОЯНИЕ И ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....</b>	<b>41</b>
<b>3 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....</b>	<b>52</b>
<b>4 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ОСНОВЕ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА.....</b>	<b>63</b>
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>77</b>
<b>БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....</b>	<b>79</b>

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** В современных условиях одной из общих предпосылок движения к развитой рыночной экономике является привлечение долгосрочных инвестиций, направленных на развитие бизнеса, строительства, восстановление агропромышленного комплекса страны, техническую модернизацию основных фондов и переход на инновационный путь развития. Земля, которая в развитых странах уже долгое время используется как ключевой инвестиционный ресурс, в России, в силу разных факторов (правовых, экономических, социальных, институциональных, организационных), выполняет ограниченные функции.

Земельные ресурсы используются как фактор производства в привязке к своим специфическим физическим свойствам (для строительства и использования промышленных, коммерческих объектов; под пастбища и пашни и др.), либо, как экономический объект (сдача в аренду, продажа). При этом остаётся незадействованным инвестиционный потенциал земли. Россия, являясь крупнейшей по территории страной мира, использует в ипотечном обороте порядка 1 % земель. Таким образом, имея неограниченные объёмы национального богатства, Россия привлекает в национальную экономику неприемлемо малые объёмы инвестиционных и финансовых ресурсов.

Функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного кредитования является необходимым условием его качественного роста. Для современной России данный вопрос приобретает особое значение.

Серьёзной проблемой остаётся низкая доступность ипотечных кредитов для населения как результат действия двух взаимоисключающих факторов: недостаточного уровня совокупных доходов населения и высокой стоимости объектов недвижимости. Данная ситуация определяется в значительной степени сформировавшимся дисбалансом спроса и предложения на рынке объектов

недвижимости, оказывающим негативное влияние на качественное состояние ипотечного кредитования.

Выявленные проблемы обуславливают необходимость разработки теоретических, научно-методических основ:

- формирования земельных активов и управления ими, как одного из основных инструментов привлечения дополнительных инвестиций в экономику;

- функционирования механизма формирования финансовых ресурсов и их эффективного использования на цели ипотечного кредитования, а также потребностью обоснования практики его реализации.

**Степень разработанности темы.** Отдельные вопросы управления развитием системы ипотечных отношений на макро- и микроуровне рассматривались в трудах многих исследователей.

Среди зарубежных исследователей, которые внесли весомый вклад в изучение и развитие теории и практики ипотечного жилищного кредитования, можно отметить С. Добсона, Дж. Долана, Р. Дж. Страйка, Р. Дорнбуша, С. Фишера, К. Кэмпбелла, Д. Линдсея, С. Полфремана и др.

Развитию теории ипотечного кредита посвящены работы И.Т. Балабанова, Г.Н. Белоглазовой, З.Л. Гариповой, В.А. Горемыкина, Л.В. Донцовой, В.А. Каменецкого, В.А. Кудрявцева, О.И. Лаврушина, М.П. Логинова, И.В. Павловой, И.А. Разумовой, В.А. Савиновой, О.Г. Семенюта, М.Г. Сорокиной, Н.Ю. Яськовой и др.

Проблемы становления, развития ипотечного кредитования и его регулирования являлись объектом изучения для многих отечественных исследователей, среди которых можно выделить И.В. Довдиенко, Н.Б. Косареву, В.И. Лиморенко, С.М. Печатникову, Н.И. Яшину и др.

Среди работ, посвящённых тематике развития земельно-ипотечных отношений можно выделить публикации таких авторов как Алькова Е.В., Ганжа Н.С., Ганжа С.В., Есин Е.Е., Замалеев Р.Р., Иванкина Е.В., Кресникова Н.И.,

Лепке О.Б., Роговский Е.И., Фархиуллина О.Р., Хлыстун В.Н., Чередникова А.О., Шубин Н.Ю. и др.

Учитывая значительный вклад указанных авторов в разработку проблем, исследуемых в работе, всё же существует недостаточная проработка некоторых аспектов и вопросов, касающихся практики ипотечного кредитования в зарубежных странах, что представляет собой важное значение для формирования эффективной модели ипотечного кредитования в нашей стране. Так, слабо изученными остаются вопросы формирования и развития оборота земельных активов и проблемы дисбалансов на мировом рынке ипотечного кредитования и их влияние на развитие международных и национальных финансов.

**Объект исследования** - ипотечно-инвестиционная система Пензенской области.

**Предмет исследования** – механизмы и пути совершенствования ипотечно-инвестиционной системы Пензенской области на основе российского и международного опыта.

**Цель исследования** – разработка мероприятий в области совершенствования ипотечного кредитования в Пензенской области на основе российского и международного опыта и с учетом основных тенденций развития мировой экономики.

Для достижения поставленной цели в работе ставились и решались следующие ключевые **задачи**:

- выявить роль и место ипотечного кредитования в развитии мирового финансового рынка и мировой экономики в целом;
- провести сравнительную характеристику моделей ипотечного кредитования, сложившихся в зарубежных странах;
- изучить исторические этапы развития ипотеки в России, а также мировой опыт формирования земельно-ипотечных систем;

- провести анализ состояния и динамики развития земельного и жилищного рынков Пензенской области, определить их потенциал в развитии ипотеки;
- выработать принципы формирования и основные инструменты регулирования ипотечного рынка на региональном уровне;
- выявить возможности использования международного опыта для совершенствования механизмов ипотечного кредитования в Пензенской области.

**Теоретическая и методологическая база исследования.** Основой исследования стали публикации отечественных и зарубежных специалистов в области управления ипотечной деятельностью и организации ипотечно-инвестиционной системы. Были использованы монографии и труды ведущих специалистов в области привлечения ипотечных инвестиционных ресурсов, теории и практики создания земельных активов, а также методологические подходы отечественных и зарубежных экономистов в проведении анализа региональной специфики формирования ипотечных отношений.

В работе использовались методы сравнительно-исторического, статистического, системного анализа, социологических исследований.

**Информационной базой** исследования стали данные Федеральной службы государственной статистики, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области, данные Банковских структур Пензенской области, а также результаты специализированных экономических исследований. В работе использованы правовые акты российского и зарубежного законодательства в области регулирования рынка жилья и ипотечного рынка.

**Научная новизна** выпускной работы заключается в усовершенствовании механизма ипотечно-инвестиционной системы в Пензенской области с учетом использования российского и зарубежного опыта в данной области.

Основные **научные результаты**, полученные в результате исследования и выносимые на защиту:

- выявлена роль ипотечного кредитования в развитии национальных экономик субъектов мирового хозяйства;
- выявлены основные тенденции развития земельного и жилищного рынков Пензенской области, определен потенциал использования объектов недвижимости в регионе в качестве инвестиционных активов;
- разработан комплекс мер по развитию ипотечно-инвестиционной системы с учетом российского и международного опыта и потребностей стабильного развития национальной финансовой системы и экономики страны в целом;
- предложены перспективные направления развития ипотечного кредитования в Пензенской области, а также усовершенствован механизм ипотечного кредитования.

**Теоретическая и научно-практическая значимость исследования** состоит в расширении теоретико-методологических основ анализа мирового рынка ипотечного кредитования, разработке мер по совершенствованию концепции ипотечного кредитования в Пензенской области с учетом российского и международного опыта развития экономики.

Практическое назначение результатов исследования заключается в возможности их использования для совершенствования отечественной нормативно-правовой базы в сфере регулирования кредитных рынков. Результаты исследования могут быть положены в основу формирования долгосрочной концепции развития ипотечного кредитования в Российской Пензенской области, учитывающей современное нестабильное состояние отечественного и мирового финансовых рынков.

**Структура работы.** Выпускная квалификационная работа состоит из введения, четырех глав, заключения, библиографического списка и приложений.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННОЙ СИСТЕМЫ

## 1.1 Рынок объектов недвижимости

*Рынок недвижимости* - это совокупность механизмов, обеспечивающих отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного субъекта к другому; свободное формирование цен; перераспределение инвестиционных потоков и территорий между конкурирующими видами объектов и использования земель. Рынок недвижимости является составной частью рынка инвестиций и представляет его реальный сектор, функционирующий параллельно с сектором финансовых инвестиций. Структура рынка недвижимости включает в себя отдельные объекты, представленные на рисунке 1.

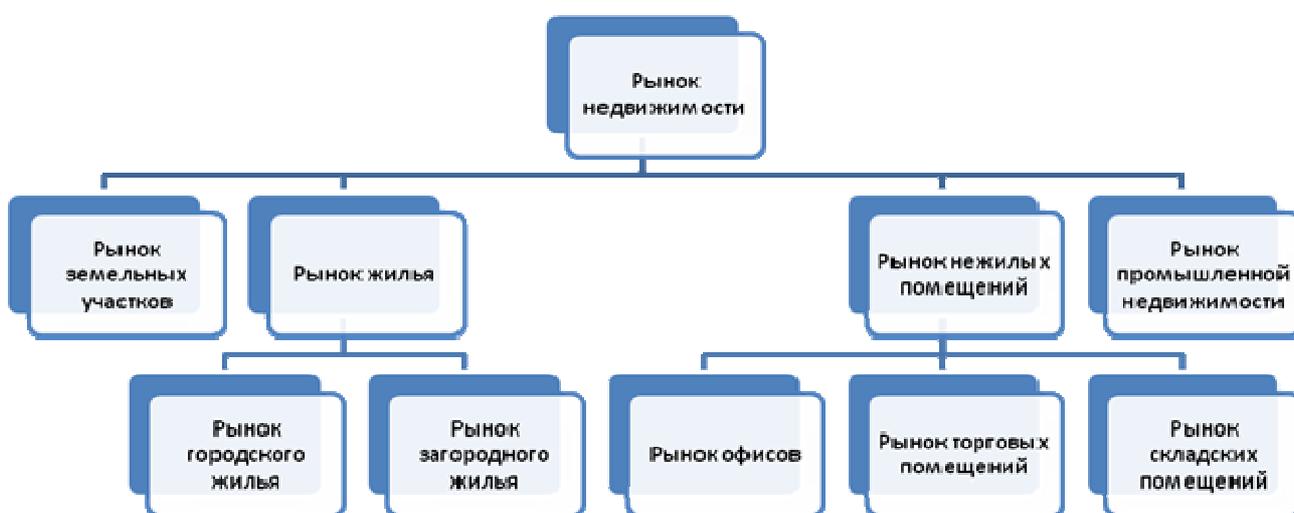


Рисунок 1 — Структура рынка недвижимости

Из рисунка видно, что по функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на четыре основные составляющие: рынок земли (земельных участков); рынок жилья; рынок нежилых помещений, рынок промышленной недвижимости.

В каждом сегменте рынка можно говорить о наличии двух составляющих:

- первичной, которая характеризует появление недвижимости как товара на рынке.

- вторичной, на которой функционирует большое количество продавцов и покупателей (физических и юридических лиц). [25]

*Под первичным рынком недвижимости* принято понимать совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными, а также приватизированными объектами. Он обеспечивает передачу недвижимости в экономический оборот.

*Под вторичным рынком недвижимости* — сделки, совершаемые с уже созданными объектами, находящимися в эксплуатации и связанные с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому.

Первичный и вторичный рынки, выступая двумя частями единого рынка недвижимости, взаимно влияют друг на друга.

Цены вторичного рынка представляют собой особый ориентир, который показывает, насколько рентабельным является новое строительство при существующем уровне затрат.

Рынок недвижимости испытывает на себе влияние экономической ситуации в целом как на национальном, так и на региональном уровнях. Возможности реагирования на изменение этой ситуации на первичном и вторичном рынках недвижимости различны.

При снижении спроса вторичный рынок недвижимости может достаточно гибко реагировать на него уменьшением предложения и падением цен, нижняя граница которых определяется, по сути, тремя факторами: ценой приобретения объекта, финансовым положением продавца и соответствием его уровня доходов уровню текущих затрат по содержанию недвижимости. Диапазон снижения цен или предложения может быть довольно широк.

Предложение на первичном рынке является абсолютно неэластичным в краткосрочном периоде. Вторичный рынок недвижимости является более инертным в связи с тем, что решения на нем принимаются множеством лиц, а

мотивация к продажам более размыта, чем на первичном рынке, где продажа — это необходимая фаза, обеспечивающая возврат вложенных средств. [27]

Отличительные особенности рынка недвижимости представлены в таблице 1.

Таблица 1

Особенности рынка недвижимости

Признак	Характеристика
Локализация	-абсолютная неподвижность -большая зависимость цены от местоположения
Вид конкуренции	-несовершенная, олигополия -небольшое число покупателей и продавцов -уникальность каждого объекта -контроль над ценами ограничен -вступление в рынок требует значительного капитала
Эластичность предложений	-низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается -спрос может быть очень изменчивым
Степень открытости	-сделки носят частный характер -публичная информация, часто неполная и неточная
Конкурентоспособность товара	-во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства -специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
Условия зонирования	-регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права -большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Оформление сделок	юридические сложности, ограничения и условия
Стоимость	включает стоимость объекта и связанных с ним прав

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Профессиональными участниками рынка являются риэлтеры, оценщики, дилеры и другие посредники. Риэлтерской считается деятельность, осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) по совершению от его имени и за его счет или от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, строениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в табл. 2.

Таблица 2

#### Классификация рынков недвижимости

<b>Признак классификации</b>	<b>Виды рынков</b>
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок недвижимости оказывает большое воздействие на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций.

Одна из главных функций рынка — установление равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений. При ценах ниже равновесной имеет место избыточный спрос, а в случае превышения равновесной цены — избыточные предложения. В цене концентрируется и большой объем информации о насыщенности рынка, предпочтениях покупателей, затратах на строительство, хозяйственной и социальной политике государства в области, например жилищного строительства и т.д.

*Регулирующая функция* состоит в том, что рынок, автономно функционируя, по определению А. Смита, "невидимой рукой" перераспределяет ресурсы по сферам предпринимательства и направляет его участников к цели, которая совсем не входила в их намерения, — к формированию эффективной структуры экономики и удовлетворению общественных интересов. В современном мире недостатки рыночного регулирования все больше компенсируются государственным управлением народным хозяйством, особенно в части охраны природы, защиты конкуренции, перераспределения доходов, создания правовой среды бизнеса, решения социальных проблем и др.

*Коммерческая функция* состоит в реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости, и получении прибыли на вложенный капитал.

*Функция санирования* - это очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных. Рыночный механизм указывает людям направления поиска, но не даёт им никаких гарантий относительно конечных финансовых результатов. Он признает лишь общественно необходимые инвестиции в недвижимость, ведь только их и оплачивает покупатель. Поэтому освобождение рынка от неэффективных собственников предприятий и других объектов недвижимости ведет к повышению устойчивости и экономическому росту.

*Информационная функция* - это уникальный рыночный способ оперативного сбора и распространения обобщенной объективной информации, позволяющий продавцам и покупателям недвижимости свободно, со знанием дела принять решение в своих интересах.

*Посредническая функция* выражается в том, что рынок выступает в качестве совокупного посредника и места встречи множества, независимых и экономически обособленных в результате общественного разделения труда покупателей и продавцов, устанавливается связь между ними и предоставляется возможность альтернативного выбора партнеров. Действуют на рынке недвижимости и профессиональные посредники: риэлторы, оценщики, агенты, брокеры, страховщики, ипотечные кредиторы и другие лица, оказывающие услуги заинтересованным участникам.

*Стимулирующая функция* выступает в форме экономического поощрения прибылью продуктивного использования достижений научно-технического прогресса в создании и использовании недвижимого имущества. Конкуренция экономически принуждает и поддерживает высокую деловую активность и поиск новых возможностей эффективного управления капитальной собственностью.

*Инвестиционная функция* — рынок недвижимости, это привлекательный способ сохранения и увеличения стоимости капитала. Он способствует переводу сбережений и накоплений населения из пассивной формы запасов в реальный производительный капитал, приносящий доход владельцу недвижимого имущества. При этом само недвижимое имущество служит своеобразной страховой гарантией инвестиционных рисков.

*Социальная функция* проявляется в росте трудовой активности всего населения, в повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других капитальных и престижных объектов. Из владельцев недвижимости, в общем, формируется средний социальный слой общества. [20]

Основные цели управления рынком недвижимости:

- реализация конституционных прав граждан на недвижимое имущество и обязанностей, связанных с владением им;
- установление на рынке определенного порядка и условий для работы всем его участникам;
- защита участников от недобросовестности, мошенничества и преступных организаций, и лиц;
- обеспечение свободного ценообразования на объекты недвижимости в соответствии с предложением и спросом;
- создание условий для инвестиций, стимулирующих предпринимательскую деятельность в сфере производства;
- оздоровление экологической среды, достижение экономического роста, снижение безработицы, решение жилищной проблемы и других общественных целей;
- справедливое налогообложение недвижимого имущества и участников рынка недвижимости;
- создание благоприятных условий решения жилищной проблемы в стране и регионах.

Принципы управления рынком недвижимости во многом зависят от политических и экономических условий в стране, но одновременно они должны учитывать сложившийся мировой опыт. Достижение сформулированных целей возможно при учете следующих принципов управления.

*Разделение процедур* — применение особых подходов к регулированию отношений различных видов недвижимости - жилых и нежилых помещений, земельных, лесных участков и других объектов.

*Открытость информации* обо всех участниках и объектах рынка недвижимости для принятия деловых решений, публичное обсуждение проектов законов и других нормативных актов.

*Конкурентность* как механизм повышения качества услуг на рынке и снижения их стоимости.

*Рациональное распределение функций управления рынком недвижимости между государственными органами и профессиональными участниками* — коммерческими и общественными организациями (ассоциациями риэлторов; оценщиков и др.).

Таким образом, из краткого рассмотрения характеристик рынка недвижимости можно сделать вывод об их существенном несоответствии критериям совершенного рынка. В силу объективных обстоятельств, посредством только ценового механизма нельзя решить задачу оптимального распределения недвижимости, как ресурса общества. Цены на рынке недвижимости более стабильны и практически не реагируют на краткосрочные изменения рыночной конъюнктуры.

## **1.2 Ипотечно-инвестиционная система**

*Ипотечное кредитование* - это выдача кредита банком под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит одна из составляющих ипотечной системы. В настоящее время ипотечное кредитование является одним из способов улучшения жилищных условий граждан. Граждане берут в банках кредиты на покупку недвижимого имущества, при этом сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита (ипотека в силу закона).

Впервые термин «ипотека» был введен в Древней Греции известным реформатором и политическим деятелем Солоном еще в VI веке до нашей эры. В 594 г. до н. э. Солон осуществляет свои знаменитые реформы, в том числе отменяет поземельные долги, вводит свободу завещания, по которой вымороченное имущество уже не обязательно переходит к наследникам рода. Теперь каждый получил право расставаться и завещать «собственность» по своему усмотрению. Первоначально в Афинах залогом с подобного рода

обязательств была личность должника, которому в случае невозможности заплатить долг грозило рабство. Для перевода личной собственности в имущественную Солон и предложил ставить на имени должника (обычно на пограничной меже) столб с надписью, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму. Такой столб и называли ипотекой.

Позже столбы были заменены особыми ипотечными книгами. Благодаря применению первоначальных форм ипотеки в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволяющая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в наличии какой-либо земельной собственности, узнать о ее состоянии. Уже тогда для приобретения права собственности на землю или другую недвижимость было недостаточно одного соглашения между продавцом и покупателем, а требовалась специальная официально доступная информация, позволяющая третьим лицам убедиться в существовании такого права.

С течением времени слово «ипотека» стало употребляться для обозначения залога, который служит средством исполнения обязательства заемщика перед кредитором: при невозврате в установленный срок суммы заимодавец может компенсировать непоплаченный долг средствами, полученными от реализации заложенного имущества. Существование ипотечной системы, позволяющей достаточно четко устанавливать достоверность прав владельцев на определённую недвижимость, создаёт условия для надежного предоставления им долгосрочного кредита под залог этой недвижимости: земли и строений, производственных объектов или жилых домов.

Законодательное закрепление ипотеки произошло в Средневековье: на рубеже XIV ст. – в Германии, с конца XVI ст. – во Франции. Ипотечные банки появились в Германии в XVIII в. Первый был основан в Силезии в 1770 г. Это был государственный банк, оказывающий финансовую помощь крупным помещичьим хозяйствам. Для привлечения средств он стал выпускать закладные (разновидность ипотечных облигаций). С начала XIX в. деятельность

ипотечного банка распространяется на мелкие помещичьи владения, а затем и на крестьянские хозяйства.

Ипотечное кредитование в России зарождалось вместе с возникновением права частной собственности на землю. Уже в XIII веке существовал заклад, к XV-му относятся упоминания о возможности вторичного залога имущества в другие руки, а в XVI веке в залог стали отдавать чужие земли. Точкой отсчета российской ипотеки можно считать 1754 год – именно тогда, благодаря инициативе графа Петра Ивановича Шувалова, появились первые государственные кредитные учреждения – дворянские банки. Первым таким банком стал Государственный Банк для Дворянства, преобразованный в 1786 году в Государственный Заемный Банк (просуществовал до конца 50-х годов XIX века). Тогда же, в 1786 году была образована Страховая экспедиция – первая организация, предназначенная для страхования передаваемых в залог каменных домов.

По форме собственности все банки были казенными, а по характеру деятельности – в основном учреждения ипотечного кредита. Ссуды там выдавались под залог помещичьих имений с учетом всех крепостных душ и их семей. Срок дворяне могли выбирать сами: 15, 28 лет и 33 года. Был определен и минимум суммы – 1500 рублей серебром.

Механизм получения займа был не сложным: владелец имущества обращался в Государственный заемный банк с заявлением на получение ссуды, а специальная комиссия оценивала стоимость закладываемого хозяйства. В среднем заложенное поместье представляло 650 душ. Ссуда выдавалась, как следует из источников, «всегда круглыми числами по десяткам рублей для избежание раздробительных расчетов».

В Российской Империи 1 января 1835 г. был введён Свод гражданских законов (автор М.М. Сперанский), где залоговое право было подробно регламентировано. Залог в России в это время существовал в следующих видах

(при этом само понятие «залог» относилось только к недвижимому имуществу): с казной; между частными лицами.

С 1842 г. в Санкт-Петербурге и Москве при сохранных казнах начали открывать первые сберегательные кассы.

В 1859 г. было принято решение о реорганизации кредитных учреждений в связи с подготовкой реформы по отмене крепостного права. Ликвидировались все существовавшие государственные кредитные институты, взамен них учреждались земские банки. Одновременно создавались частные кредитные учреждения. В 1861 г. была образована первая частная организация долгосрочного кредита – Санкт-Петербургское городское кредитное общество. В 1863 г. было учреждено Общество взаимного кредита.

С начала 70-х годов XIX столетия в стране действовало 11 акционерных ипотечных (земельных) банков. Ипотечное кредитование становилось очень распространённым. Например, в 1867 г. было выдано кредитов на сумму 99,6 млн. руб., в 1874 г. – 294,9 млн. руб., в 1877 г. – 415 млн. руб.

Рост кредитных институтов привёл к жёсткой конкуренции. В связи с этим Правительство в 1872 г. приняло меры, ограничивающие образование новых государственных залоговых институтов в течение 20 лет. Возросшие неплатежи помещиков и дворян по ссудам в государственные банки и развитие новых рыночных институтов резко изменили последующую кредитно - финансовую политику государства.

В Москве работало 8 основных государственных банков. Московский земельный банк в поддержку ипотеки в 1891 году организует московское домовладельческое общество, на которое возлагают специальные функции контроля за недвижимостью. С 1912 г. основным координатором по ипотеке становится Московский народный банк.

Частную ипотеку возглавляли 10 акционерных земельных банков, выдававшие ссуды под землю и городскую недвижимость, при этом на четко определенной территории.

На Государственный крестьянский поземельный банк (основан в 1882 году) была возложена задача ссужать крестьян деньгами для покупки помещичьей земли. Банк выдавал крестьянам долгосрочные ссуды сроком до 35 лет. За 1883 - 1895 годы банк выдал 15 тысяч ссуд на общую сумму 82 миллиона рублей. При его участии было продано и куплено 2,4 миллиона десятин земли, в основном помещичьей. Ссуды выдавались в объёме до 75% от стоимости приобретаемого имущества, на срок 24,5 и 34,5 года, процентная ставка была достаточно высока и составляла 7,5 - 8,5 процентов годовых.

Всего на 1 января 1893 г. было заложено 102 313 имений с 46,3 млн. десятин земли и остатком долга 1131 млн. руб., однако основную сумму составлял долг Государственного Дворянского земельного банка.

К 1905 г. существовало более 500 товариществ мелкого кредита, а в 1915 г. их было уже 15 450. Кредитные товарищества объединялись в кредитные союзы, которых в 1914 г. было 11. В это время залог являлся самым надёжным и гарантированным способом обеспечения кредита.

К 1917 году в России существовала развитая кредитно-банковская система долгосрочного кредитования, которая имела хорошее законодательное обеспечение и была блестяще организована. В финансовое обращение широко вовлекались ипотечные ценные бумаги: закладные листы, различные обязательства, векселя, сертификаты, а также непосредственно закладные. Долгосрочное финансирование недвижимости способствовало бурному развитию экономики, промышленности, сельского и городского хозяйства. Россия по развитию кредитно - финансовой системы не уступала Западной Европе, более того, по объёмам ценных бумаг, обеспеченных ипотечными обязательствами, обращающихся на европейских рынках, Россия превалировала над всей Европой. В России послереволюционного периода залоговое право продолжало существовать, но в условиях, когда для сколько-нибудь широкого применения института залога из-за необеспечения действительной оборотоспособности вещей, и, прежде всего недвижимого имущества. Поэтому

в период более чем 70-летнего советского развития нашей страны залог превратился в малозначимый механизм, крайне редко использовавшийся в операциях по распоряжению имуществом.

Возрождение института залога (ипотеки) в России началось с введения Закона РФ от 29 мая 1992 г. № 2872-1 «О залоге» и продолжилось введением Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года. [50].

В настоящее время российская экономика развивается в сложных, противоречивых условиях, испытывая на себе воздействие ряда внешних и внутренних факторов. Так, разразившийся в середине 2014 года кризис спровоцировал значительное снижение курса рубля, рост цен на сырье, ухудшение рынка кредитования и прочее. Наиболее распространенным банковским продуктом в Российской Федерации является жилищное ипотечное кредитование.

По причине низкого уровня доходов около 1 % населения могут приобрести жилье за свой счет и только 0,3 % имеют возможность получить его за счет бюджета. К тому же, покупка недвижимости в условиях валютного кризиса, позволяет не только сохранить накопленные средства, но и в какой-то степени их увеличить в будущем. Именно поэтому, ипотечное кредитование, является все более привлекательным для населения. Вследствие ужесточения требований к минимальному размеру капитала банка, что в свою очередь ведет к увеличению числа слияний и банкротств, спада экономики России после экономического кризиса 2008–2009 гг., валютного кризиса 2014 года, оказавшего негативное влияние на социальное положение населения, а также на реальный уровень доходов, количество коммерческих банков, осуществляющих свою деятельность на территории РФ на основании действующей лицензии, существенно снизилось. Только с 2014 года их количество сократилось на 21 %.

По состоянию на 1.01.2016 г. из числа действующих 676 банков, ипотечным кредитованием занимаются 572 банка, или 85 %. На рынке

банковского жилищного кредитования лидирующие позиции занимают Сбербанк, ВТБ 24, Россельхозбанк, Газпромбанк (таблица 3).

Таблица 3

Объем выданных кредитов за 2016 год

Место	Банк	Объем выданных кредитов за 2016 г., млн.руб	Рыночная доля, %	Изменение рыночной доли за год в процентных пунктах	Место в 2015 году
1	Сбербанк	721 772	49,05	-8,63	1
2	ВТБ24	253 857	19,97	2,68	2
3	Россельхозбанк	65 758	4,47	1,18	3
4	Газпромбанк	47 848	3,25	0,91	6
5	Банк ДельтаКредит	45 200	3,07	0,47	4
6	ВТБ Банк Москвы	41 899	2,85	0,38	5
7	Райффайзенбанк	36 892	2,51	1,91	15
8	Абсолют Банк	21 200	1,44	0,14	7
9	Банк Возрождение	19 458	1,32	0,35	9
10	Банк Санкт-Петербург	17 634	1,20	0,05	8
11	Связь-Банк	15 530	1,06	0,13	10
12	Транскапиталбанк	13 638	0,93	0,09	11
13	Банк АК БАРС	11 865	0,81	0,14	14
14	Промсвязьбанк	9 951	0,68	н/д	>20
15	Банк ФК Открытие	9 820	0,67	-0,08	12
16	Банк Центр-Инвест	9 363	0,64	0,22	17
17	Московский кредитный банк	8 295	0,56	0,14	18
18	Банк Глобэкс	5 849	0,40	-0,06	16
19	Запсибкомбанк	5 559	0,38	0,07	20

Как видно из таблицы лидерами ипотечного кредитования являются 12 банков, имеющих свыше 1% доли рынка: Сбербанк, ВТБ24, Россельхозбанк, Газпромбанк, Дельтакредит, ВТБ Банк Москвы, Райффайзенбанк, Абсолют банк, Банк «Возрождение», Банк «Санкт-Петербург», Связь-банк, Транскапиталбанк. Среди них представлены как банки с государственным участием, так и частные банки.

Ипотечное жилищное кредитование является важным сегментом рынка банковских кредитных услуг, однако, сегодня отмечаются тенденции к его сужению.

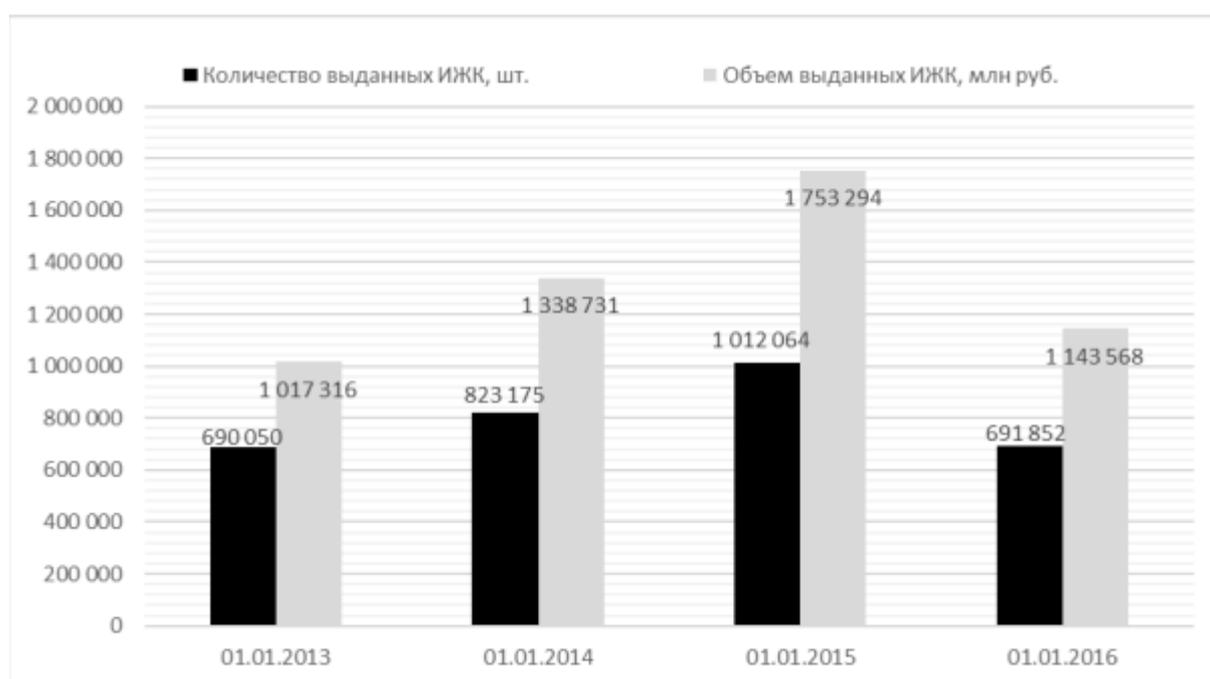


Рисунок 2 - Динамика количества и объема выданных ИЖК

Отмечается заметное снижение как количества, так и объема выдачи ИЖК на 1.01.2016 по сравнению с 2015 г. Помимо ранее упомянутых причин, повлияло значительное ужесточение условий выдачи кредита, в том числе значительный рост ставок. Большинство экспертов называют столь высокие ставки в 2015 году как запредельные (наибольший рост ставок по кредитам выявлен на вторичном рынке жилья). Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам выглядит следующим образом (рисунок 3).

Средняя ставка выдачи ипотечных кредитов к 2016 году возросла на 0,88 п.п., относительно года ранее.



Рисунок 3 – Средневзвешенная ставка по выданным ИЖК

Если сопоставить процентные ставки по ипотечным кредитам различных стран, то в России отмечается самый завышенный процент среди европейских стран (за исключение бывших союзных республик СССР) и США (средняя ставка варьируется от 4,5 до 6 %). Стоимость ипотеки в банках России практически в три раза выше, чем у западноевропейских банков. При этом, завышенные ставки российских кредитных организаций взаимосвязаны с реальным уровнем инфляции и с возрастающими потребностями банков.

На фоне снижения реальных доходов населения, а также девальвации рубля, резко ухудшилось качество жилищных ссуд (таблица 4).

Таблица 4

Объем просроченной задолженности по выданным ИЖК

№	Показатель	01.01.2014 г.	01.01.2015 г.	01.01.2016г.	Темп прироста 2015-2016 гг.
1	Объем просроченной задолженности по выданным ИЖК, млн. руб	39 650	46 097	66 083	43,4%
2	Объем просроченной задолженности по выданным ИЖК в рублях, млн. руб	25 443	28 954	39 396	36,1%

3	Объем просроченной задолженности по выданным ИЖК в иностранной валюте, млн. руб	14 207	17 143	26 687	55,7%
---	---	--------	--------	--------	-------

Как видно из таблицы, на начало 2016 года общая просроченная задолженность по выданным ИЖК превысила показатель прошлого года на 43,4 %, просроченная задолженность в рублях — на 36,1 %, просроченная задолженность в иностранной валюте возросла более чем в два раза. Особую озабоченность вызывает валютная ипотека, при доле в общем объеме выданных ИЖК не более 5 %, просроченная задолженность по ней занимает порядка 40 %.

Начиная со второго квартала 2015 года существенную поддержку рынку оказывает программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках. По этой программе предусмотрена минимальная процентная ставка не более 12 % годовых, первоначальный взнос — от 20 %, а максимальный срок, на который можно взять ипотеку- 30 лет. По данным Минфина России, за март — декабрь 2015 года в рамках программы было выдано 210,6 тысяч ипотечных кредитов на сумму 374,5 млрд. рублей. Программа наряду с постепенным снижением ключевой ставки банка России также способствовала снижению ставок по кредитам на покупку жилья в новостройках, так по ипотечным программам пяти наиболее активных участников рынка ставки на первичном рынке составляют 10,9–12 % против 13,5–15 % на вторичном. Ставки по продуктам АИЖК начинаются на первичном рынке от 9,9 %, на вторичном рынке — от 12,25 %.

Для уменьшения негативных социальных последствий, связанных с ростом просроченной задолженности по ипотеке Правительством РФ и Агентством по Ипотечному Жилищному Кредитованию (АИЖК) была создана программа реструктуризации ИЖК для отдельных категорий заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации (снижение дохода более 30 % или валютная ипотека платежи по которой возросли более чем на 30 %).

Кроме ипотечного жилищного кредитования существует понятие земельной ипотеки. Земельная ипотека – это кредитование под залог земельного участка. Современная земельная ипотека в России еще не получила должного развития, о чем свидетельствуют малое количество залоговых операций, небольшая площадь земель, используемых для получения ипотечного кредита, и ограниченное территориальное распространение.

Одним из первых с предложением для клиентов земельной ипотеки выступил Россельхозбанк в 2005 году, сегодня подобный продукт есть в списке услуг еще нескольких кредитных организаций.

Слабое развитие земельной ипотеки в России эксперты связывают, прежде всего, со сложностью оценки предмета залога. Банки, не желающие столкнуться с невозвратом кредита, вынуждены проводить сложную оценку участка, исходя из условий земельного рынка, которого в некоторых российских регионах не существует как такового. Тормозят развитие земельной ипотеки также высокие затраты на оформление документации — связано это с тем, что в процессе переоценки земли банку приходится переоформлять закладную на нее несколько раз. В связи с этим наибольшее распространение получает механизм залогового кредитования для покупки земли, когда банк оформляет кредит под уже имеющуюся собственность. Земельная ипотека же в ее «чистом виде» пока не пользуется популярностью у банков. Во многом это связано, считают специалисты, с низким уровнем спроса на продукт со стороны потребителей.

Таким образом, земельная ипотека в России будет развиваться с учетом интересов, в первую очередь, достаточно состоятельных клиентов, которые смогут себе позволить покупку загородной земли. К тому же, земельная ипотека, возможно, позволит таким заемщикам всерьез задуматься об открытии собственного фермерского хозяйства — а это даст возможность развиваться средним и мелким производителям, что будет тормозить монополизацию отдельных видов сельскохозяйственной деятельности.

Ипотека сегодня находится на волне роста, спрос на любую недвижимость стабилен, цены медленно двигаются вверх с интенсивностью инфляции. Это не дает оснований говорить о стагнации спроса, поэтому нет смысла исключать возможность покупки земли из своих линеек. К тому же, процентные ставки и другие условия кредитования сегодня находятся на исторически наиболее выгодном уровне, что позволяет банкам рассчитывать на рост кредитных портфелей. [31]

Для дальнейшего развития ипотечного рынка в сложных современных условиях необходимо четко определить принципы регулирования ипотечного кредитования. В свою очередь, это требует усовершенствования законодательной базы, а также повышение финансовой грамотности населения. Для дальнейшего развития ипотечное кредитование должно ориентироваться именно на те категории граждан, которые нуждаются даже в небольшом ипотечном кредите, это позволит при ограниченных ресурсах обеспечить кредитами максимально возможное число заёмщиков. Условия ипотечного кредитования должны соответствовать доходам основной части населения нашей страны. Ввиду продолжения влияния внешних факторов на экономику страны не стоит ожидать повторения рекордов прошлых лет. Вместе с тем, улучшение ситуации при реализации программы субсидирования ипотечных кредитов на новостройки способствует началу восстановления рынка ипотеки и жилищного строительства. [21]

### **1.3 Анализ мировой практики развития ипотечного кредитования**

Ипотека – это кредит под залог недвижимого имущества, также ипотечный кредит представляет собой движение ссудного капитала в сфере недвижимости, связанное с предоставлением денежных ресурсов на условиях возвратности, срочности и платности.

Ипотечное кредитование в зарубежных странах относится к одному из наиболее эффективных способов привлечения инвестиций в сферу недвижимости.

В зарубежной практике существуют две основные модели ипотечного кредитования:

1. Одноуровневая модель (европейская или немецкая), для которой характерно привлечение средств посредством ипотечных банков.

2. Двухуровневая (американская), в соответствии с которой привлечение средств происходит через субъекты экономических отношений вторичного рынка ипотечного кредитования, небанковские финансово-кредитные учреждения – ипотечные агентства. [12]

*Страны англо-американской системы* права используют двухуровневую модель рынка ипотечного кредитования. Данная модель возникла в США, произошло это по нескольким причинам. Во-первых, введение единой системы ипотечного кредитования на основе федерального законодательства в США было невозможно из-за исключительной компетенции штатов в области законодательства. Во-вторых, после Великой депрессии возникла необходимость экономически стимулировать жилищное строительство, а сделать это без государственной поддержки было невозможно.

В сложившихся тогда условиях для создания общенационального рынка пришлось с помощью экономических механизмов воздействовать на процесс ипотечного кредитования и привести сделки к однообразному виду. В дальнейшем права на ипотечные кредиты могли быть реализованы для рефинансирования кредиторов.

Таким образом, суть двухуровневой модели состоит в том, что ипотечные кредиты, выданные на первичном ипотечном рынке, переуступаются специально созданным агентствам. Последние могут поступить с полученными ипотечными кредитами по-разному:

1) переуступить их вторичным инвесторам;

2) сформировать из единообразных ипотечных кредитов пулы и продать вторичным инвесторам такие неделимые пулы ипотек или же права участия (доли) в таких пулах;

3) выпустить и разместить ипотечные ценные бумаги.

Первичный рынок определяется взаимодействием заемщика и банка, его инструментами являются собственно ипотечные кредиты. Цепочка "банк - посредник - инвестор" составляет содержание вторичного ипотечного рынка, инструментами которого являются ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами.

По сравнению с другими видами кредитов в США ипотечные инструменты отличаются: долгосрочностью (обычно до 20-30 лет); относительно низким кредитным риском, что связано с наличием залога и, следовательно, с более высокой ответственностью заемщика; неопределенностью поступлений в связи с возможностью досрочного погашения.

Новое развитие вторичный ипотечный рынок США получил с начала 70-х годов с появлением механизма секьюритизации ипотечных кредитов, под которым понимается выпуск ценных бумаг, обеспеченных пакетом (пулом) ипотечных кредитов.

В пул обычно собираются однотипные ипотечные кредиты, совпадающие по условиям кредитования - периоду, схеме выплат, категории заемщиков, виду заложенной недвижимости. Ценные бумаги, выпущенные в процессе секьюритизации, носят название переводных ипотечных ценных бумаг. Для проведения программ секьюритизации были созданы Правительственная национальная ипотечная ассоциация и Федеральная жилищная ипотечная корпорация.

Переводные ценные бумаги отличаются от традиционных финансовых инструментов тем, что периодичность и размер выплат по ним определяются поступлениями за ипотечные кредиты, обеспечивающие данный выпуск. Таким образом, при помощи переводной бумаги платежи за ипотечные кредиты переводятся от заемщика к конечному инвестору за вычетом сборов посреднических структур (отсюда и название - переводная ценная бумага).

Поскольку платежи за ипотечные кредиты включают в себя поступления в счет досрочного погашения, то главной особенностью переводных ипотечных бумаг является перенос на конечного инвестора риска досрочного погашения как специфического риска, связанного с владением ипотечными кредитами. Владельцу переводной бумаги заранее не известна сумма ежемесячных поступлений и, как следствие, точный период до погашения. Таким образом, важнейшими особенностями американской модели ипотеки является организация вторичного рынка и содействие государства его развитию.

В США развитие рынка недвижимости имело огромное значение для экономики всей страны. Почти 18% общенационального продукта формируется под воздействием строительства недвижимости, продажи коммерческого жилья, развития рынка недвижимости, продажи и развития различных залогов, связанных с недвижимостью, а также перепродажи средств, которые используются для строительства. Все это превращает рынок недвижимости Соединенных Штатов в одну из наиболее важных отраслей промышленности и фактически служит основой развития экономической системы страны.

В настоящее время рынок жилья обслуживают в основном два вида кредита: строительный заем и ипотечный кредит.

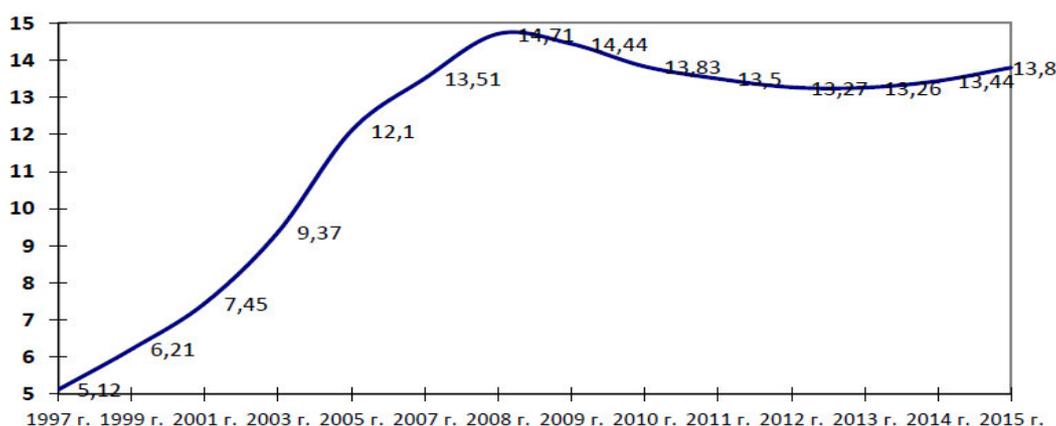


Рисунок 4 - Динамика выданных ипотечных кредитов в США, млрд.долл.

Основными методами регулирования являются: обеспечение вторичного рынка закладных, государственное страхование ссуд, выдаваемых частными кредитными учреждениями, льготы в получении кредитов для

малообеспеченных групп населения и ветеранов, регулирование деятельности сберегательных учреждений, налоговые льготы для инвесторов жилищного рынка, установление стандартов на жилье.

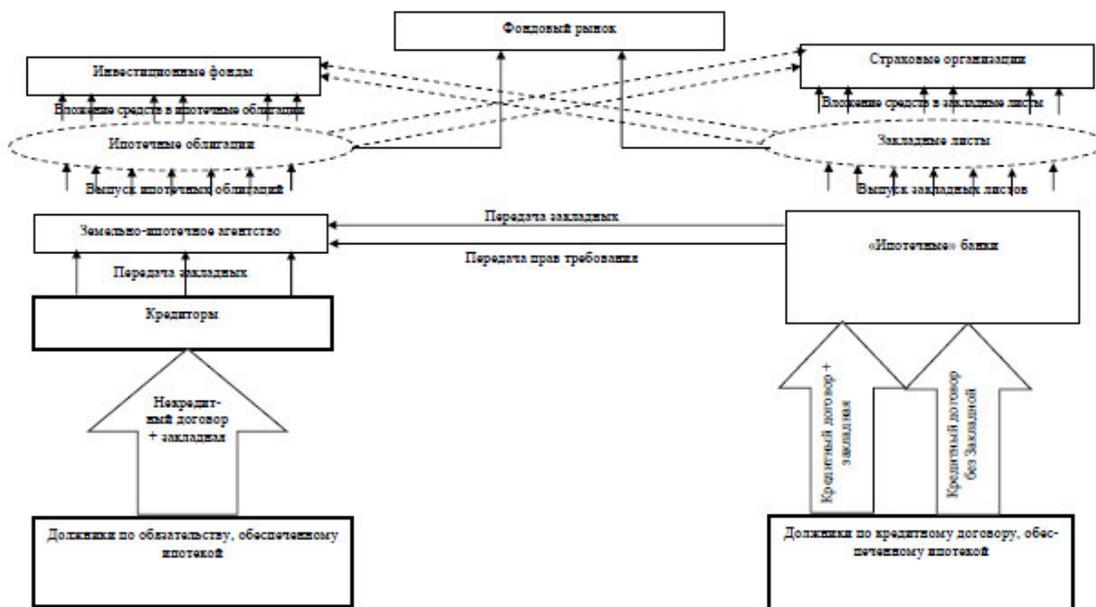


Рисунок 5 - Двухуровневая (американская) модель ипотечного кредитования

Одноуровневая модель ипотечного кредитования достаточно продолжительно используется в ряде западноевропейских стран (Дания, Германия, Франция). Относительно недавно в Чехии, Польше, Венгрии и Словакии были приняты законы, направленные на организацию в этих странах одноуровневой системы ипотечного жилищного кредитования.

*Немецкая одноуровневая система объединяет:*

- 1) континентальную модель ипотечного банка;
- 2) ссудо-сберегательную (депозитную) модель.

Первые ипотечные банки в Германии стали появляться в конце 60-х годов XIX века, практически одновременно с законодательной базой, регулировавшей их образование и деятельность. Ряд ранее принятых нормативных актов обобщил и развил немецкий закон об ипотечных банках, вступивший в силу с 1 января 1900г. Основной задачей этого важнейшего документа стало урегулирование трех позиций: установления правовых рамок для рынка

капиталов, обеспечения долгосрочного финансирования домостроительства под приемлемые проценты и защиты вкладчиков и заемщиков.

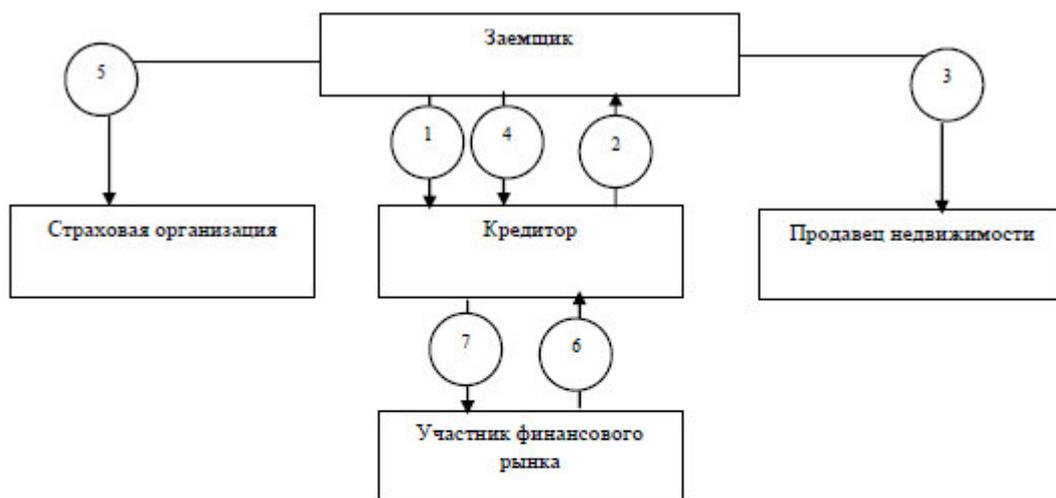
По сравнению с другими европейскими законодательствами, в Германии присутствуют две дополнительные гарантии надежности и защищенности ипотечного банка и закладных листов. Во-первых, в каждом ипотечном банке управляющий и его заместитель назначаются государственным органом надзора за банками. Во-вторых, — система банковского надзора, которая осуществляется путем выборочной проверки реестра, которая проводится раз в два года.

Огромное значение имеет и регистрационная система ипотеки. В Германии ее основу составляет так называемая «поземельная книга», причем в стране существует специальный законодательный акт, посвященный ведению этого специфического реестра. Регистрация недвижимости при установлении ипотеки сопровождается четким оформлением возникновения и прекращения залогового права на эту недвижимость.

Ипотека может быть договорной или судебной. Различие заключается в том, что в первом случае залогом служит конкретный объект недвижимости, указанный в договоре, а во втором — ипотека носит общий характер по отношению ко всему имуществу должника. Залогодатель обязан страховать предмет ипотеки и принимать все меры для обеспечения его сохранности, сообщать всем последующим залогодержателям о существующих залогах предмета ипотеки, а также уведомлять об угрозе утраты предмета или возможности его повреждения. Залогодержатель, в свою очередь, имеет право проверять документально и фактически наличие, состояние, а также условия хранения предмета ипотеки.

Другой значимой составляющей системы ипотеки является форма реализации залогового права. В мире применяется два вида подобных процедур — судебная и административная. В Европе, в основном, практикуется первая, причем наиболее полно она представлена именно в германском

законодательстве. Здесь предусмотрены три способа реализации залоговых прав: принудительная ипотека, принудительный аукцион и принудительное управление. В реальной практике залоговые права на имущество реализуются на основе двух последних способов. Принудительный аукцион представляет собой судебную процедуру, в результате которой права собственности на имущество переходят покупателю, а за счет вырученных денег происходит удовлетворение требований кредитора. Принудительное управление дает возможность кредиторам удовлетворить свои требования за счет эксплуатации недвижимого имущества постоянно или временно, но — исключительно в период, предшествующий принудительному аукциону. [36]



**Рисунок 1 – Одноуровневая (европейская) модель ипотечного кредитования [38]**

**Примечание:** 1 – накопительный вклад; 2 – ипотечный кредит; 3 – оплата жилья по договорам купли-продажи или договору подряда (собственный и заемный капитал); 4 – возврат ипотечного кредита и процентов по нему; 5 – страховая премия по договору страхования заложенного имущества; 6 – доход от продажи ценных бумаг (закладных листов); 7 – доход по ценным бумагам (закладным листам) и их погашения

*Рисунок 6 - Одноуровневая модель ипотечного кредитования*

#### **1.4 Нормативно – правовое регулирование ипотечного кредитования**

Основной задачей государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования является создание законодательной базы и нормативное регулирование процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан.

Развитие ипотечного кредитования в России долгое время сдерживалось отсутствием нормативной базы, регулирующей ипотечные сделки и деятельность структур, занимающихся операциями с недвижимостью.

Ипотечное жилищное кредитование стало приобретать законодательно урегулированные черты с принятием в 2000 году Концепции развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Этот документ стал основополагающим для создания в России системы долгосрочного ипотечного кредитования, включающей в себя предоставление долгосрочных жилищных ипотечных кредитов коммерческими банками и иными кредиторами гражданам-заемщикам для приобретения готового жилья на свободном рынке, включая как вновь построенное жилье, так и жилье на вторичном рынке.

В настоящее время ипотека в России регулируется:

1. Частью первой Гражданского кодекса Российской Федерации. Нормативно-правовая база ипотечного кредитования в РФ основывается на положениях Гражданского кодекса. В части, касающейся отношений, связанных с ипотечным жилищным кредитованием, кодекс установил общие правила обеспечения кредитов залогом недвижимости, в том числе жилой; положения о праве собственности и других вещных правах на жилые помещения; основания обращения взыскания на заложенное жилое помещение. Принятие Гражданского кодекса РФ, в котором имеются основные нормы, касающиеся получения и обеспечения кредита, создало правовую среду, благоприятствующую всем видам предпринимательской деятельности. Кроме того, Гражданским кодексом РФ было предусмотрено принятие в дальнейшем специальных федеральных законов по регулированию вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также особенностей ипотеки (залога недвижимости).

2. Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изменениями на 3 июля 2016 г.). Закон значительно

расширяет возможность использования ипотеки в качестве средства обеспечения кредита:

- в законе подробно регламентированы обязанности залогодателя по обеспечению сохранности заложенного имущества в течение действия договора ипотеки (его содержанию, ремонту, охране, страхованию, защите от притязаний третьих лиц);

- в связи с долгосрочностью ипотечного кредитования предусмотрены последствия для различных случаев возможного перехода прав на заложенную недвижимость от залогодателя к другим лицам (его отчуждения, конфискации, реквизиции, перехода в результате реорганизации юридического лица, наследования) и обременения правами третьих лиц;

- изменен порядок реализации заложенного имущества, на которое обращено взыскание кредитором, допускается его продаже не только с публичных торгов, но и аукциона или по конкурсу, а также приобретение самим залогодержателем.

Таким образом, для регулирования отношений по поводу залога недвижимости основным источником права является закон об ипотеке, которым в отношении ипотеки могут быть предусмотрены иные правила, чем в ГК РФ применительно к залогу в целом, имеющие приоритет над общими положениями Гражданского кодекса о залоге.

3. Федеральным законом от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (с изменениями на 3 июля 2016 г.). Федеральным законом регулируются отношения, возникающие при выпуске, эмиссии, выдаче и обращении ипотечных ценных бумаг, за исключением закладных, а также при исполнении обязательств по указанным ипотечным ценным бумагам. Под ипотечными ценными бумагами понимаются облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия. Государственное регулирование выпуска ипотечных ценных бумаг, деятельности ипотечных агентов и управляющих ипотечным покрытием, а также государственный контроль за их

деятельностью осуществляется федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг и Банком России.

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием может осуществляться только ипотечными агентами и кредитными организациями. Размер (сумма) обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, не может быть менее чем 80% общей номинальной стоимости облигаций.

Выдача ипотечных сертификатов участия может осуществляться только коммерческими организациями, имеющими лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами. Срок действия договора доверительного управления ипотечным покрытием, устанавливаемый правилами доверительного управления ипотечным покрытием, не должен составлять менее года и более сорока лет. [11]

3. Федеральным законом от 13 июня 2015 г. № 218-ФЗ " О государственной регистрации недвижимости " Закон стал нормативным актом, непосредственно связанным с осуществлением кредитования недвижимости. В соответствии с ним:

- вводится единая система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- государственная регистрация является единственным доказательством осуществления зарегистрированного права;

- государственной регистрации подлежат: право собственности на недвижимое имущество, сделки с недвижимостью, ограничения прав на недвижимое имущество (арест, ипотека, доверительное управление);

- создается единый банк информации в пределах регистрационного округа;

- государственная регистрация прав носит открытый характер (информация о зарегистрированных правах на объекты недвижимого

имущества предоставляется по любому письменному запросу физического или юридического лица;

- государственная регистрация проводится учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Постановлением Правительства РФ от 26 августа 1996 г. № 1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию".

5. Постановлением Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" (с изменениями на 8 мая 2002 года). Данным Постановлением была утверждена Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, подготовленная в развитие федеральной целевой программы "Свой дом", утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.01 г. N 753, определяет место и роль ипотечного жилищного кредитования в жилищном финансировании, а также стратегию государства в становлении и развитии данной сферы.

В документе определены основные цели и принципы формирования системы ипотечного жилищного кредитования с учетом российского законодательства и существующих социально - экономических условий. Концепция включает подробное описание формирования системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, а также организационно - экономического механизма привлечения кредитных ресурсов в эту сферу.

В Концепции намечены конкретные направления совершенствования законодательной и нормативной базы ипотечного жилищного кредитования на федеральном уровне, а также на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Концепция учитывает практику создания и функционирования механизма ипотечного кредитования как в странах с развитой рыночной экономикой, так и в странах, еще только перестраивающих экономику на основе рыночных

принципов, а также опыт жилищного финансирования в регионах Российской Федерации.

6. Постановлением Правительства РФ от 25 августа 2001 г. № 628 "Об утверждении правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" (с изменениями на 28 января 2013 года). Настоящие Правила устанавливают порядок предоставления Правительством Российской Федерации государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" и порядок исполнения обязательств по этим гарантиям при наступлении гарантийных случаев.

7. Рядом положений и инструкций Банка России:

а. Инструкция Банка России от 31.03.2004 N 112-И (ред. от 14.11.2012) Об обязательных нормативах кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием. Настоящая инструкция устанавливает величину и методики определения дополнительных обязательных нормативов кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, а также особенности осуществления Банком России надзора за их соблюдением.

б. Инструкция Банка России от 14.04.2015 N 162-И "О требованиях к составу и содержанию документов, представляемых в Банк России для регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием, а также изменений и дополнений, вносимых в них" (Зарегистрировано в Минюсте России 13.05.2015 N 37258). В соответствии с частью 5 статьи 27 Федерального закона от 11 ноября 2003 года N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" настоящая Инструкция устанавливает требования к составу и содержанию документов, представляемых в Банк России для регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием, а также изменений и дополнений, вносимых в них. [20]

## 2 СОСТОЯНИЕ И ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Изучая земельно-ипотечные отношения, необходимо обращаться к актуальным статистическим данным, которые обосновывают важность исследуемого вопроса.

Земельный фонд Российской Федерации – это вся ее территория, т. е. вся земля (включая водопокрытую) в пределах государственных границ страны. В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2016 года составила 1712,5 млн. га без учета внутренних морских вод и территориального моря. [19]

Земельный фонд в административных границах Пензенской области по состоянию на 1 января 2016 года составляет 4335,2 тыс.га. Распределение земель области по категориям и их динамика представлены на рис. 5.

Таблица 5

Распределение земель Пензенской области по категориям

Категории земель	Площадь тыс. га.		
	2014 г.	2015 г.	2015 г. к 2014г.
1. Земли сельскохозяйственного назначения	3072,4	3072,0	- 0,4
2. Земли населенных пунктов	228,5	228,6	+0,1
3. Земли промышленности, энергетики транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	43,7	44,0	+0,3
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов	9,1	9,1	-
5. Земли лесного фонда	964,5	964,5	-
6. Земли водного фонда	14,8	14,8	-
7. Земли запаса	2,2	2,2	-
Итого земель:	4335,2	4335,2	-



*Рисунок 7 - Структура земельного фонда на территории Пензенской области по категориям земель на начало 2016 г., %*

Из данных приведённой в таблице 5 и рис. 7 видно, что земли сельскохозяйственного назначения преобладают в структуре земельного фонда региона, они занимают 70,86 % всей территории, а также земли лесного фонда — 22,25 %. Удельный вес земель населённого пункта составляет 5,27 %. Земли промышленности, энергетики транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения занимают в совокупности 1,01 % территории области.

Из вышеприведенной таблицы видно, что произошли изменения в структуре земельного фонда по категориям. Уменьшение земель сельскохозяйственного назначения на 0,4 тыс. га произошло за счет перевода этих земель в земли населенных пунктов – 0,1 тыс. га, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 0,3 тыс.га. [18]

С точки зрения развития рынка земельно-ипотечного кредитования, уменьшение площадей земель сельскохозяйственного назначения косвенно указывает на снижение потенциальной ёмкости данного рынка.

Для более глубокого анализа изменений на земельном рынке Пензенской области, с точки зрения развития на нём земельно-ипотечных отношений, необходимо рассмотреть структуру земель в регионе в разрезе форм собственности. На рис. 8 представлена структура земельного фонда Пензенской области по формам собственности на начало 2016 г.

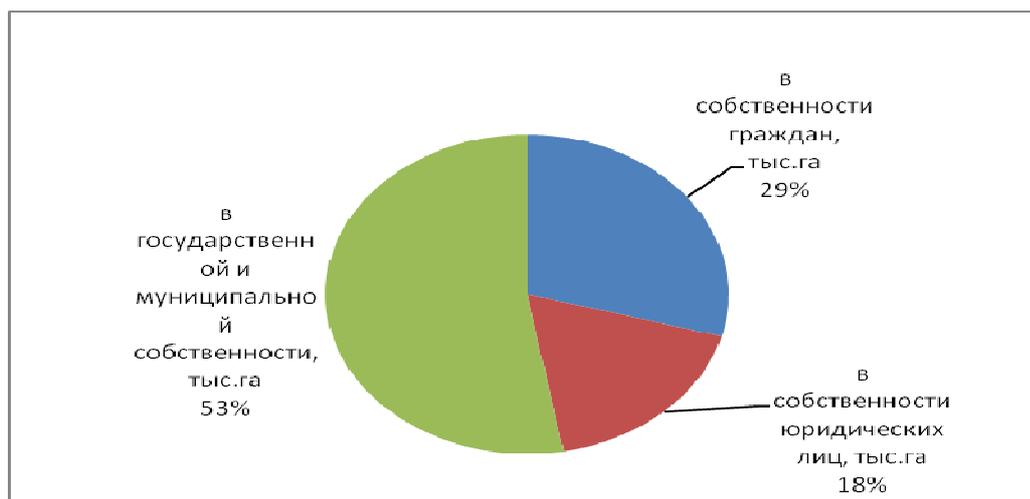


Рисунок 8 - Структура земельного фонда Пензенской области по формам собственности на начало 2016 г., тыс. га

Положительным фактором является также и то, что значительная часть земель, в последние годы предоставляется в пользование и в аренду физическим и юридическим лицам. Поскольку именно эти лица являются более активными субъектами земельно-ипотечных отношений, рост количества участков, переданных в пользование и аренду организациям, следует отнести к положительным исходным условиям формирования земельно-ипотечных отношений в Пензенской области. В табл. 6 представлена динамика структуры земельного фонда региона за 2010 – 2016 гг.

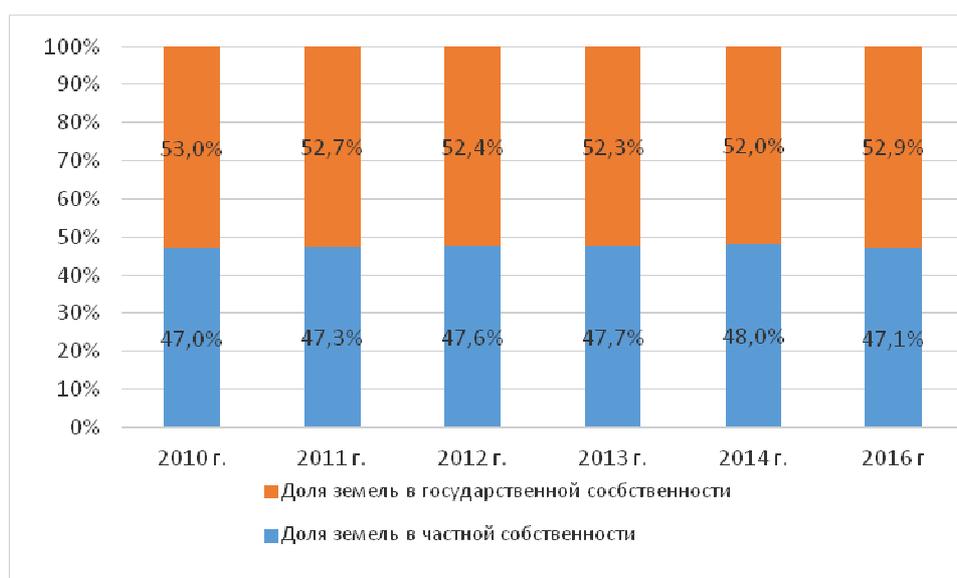
Таблица 6

Изменение структуры земельного фонда в Пензенской области за 2010 – 2016 гг.

№п/п	Категория земель	2010 г.	2016 г.	Динамика/изменение 2016 к 2010 гг., %			
		тыс.га	%	тыс.га	%	тыс.га	%

1	В собственности граждан	1629,0	38	1267,5	29	-361,5	-9
2	В собственности юридических лиц	408,9	9	774,9	18	+366	+9
3	В государственной и муниципальной собственности	2297,3	53	2292,8	53	-4,5	0
	Всего земель	4335,2	100	4335,2	100	0	0

Вместе с положительными тенденциями, в последние годы наблюдается тренд, не способствующий динамичному развитию земельного рынка – постепенное увеличение роли государства во владении земельными ресурсами в регионе (рис. 9). Как видно, доля земель, находящихся в государственной собственности в последние годы выросла с 52,7 % в 2011 г. до 52,9 % в 2016 г.



*Рисунок 9- Изменение соотношения земель, находящихся в государственной и частной собственности*

Низкая доля земель, находящаяся в собственности юридических лиц, связана с экономическими аспектами владения землёй и, в частности, с высоким уровнем издержек, в сравнении с арендой земель.

Согласно Конституции РФ, земля в России может состоять в частной, государственной и прочих формах собственности. Институт частной собственности на землю распространяется для частных граждан и юридических лиц. Большая часть земель, находящихся в частной собственности приходится

на земли граждан. На рис. 10 представлена динамика структуры частной собственности за 2010 – 2016 гг.



Рисунок 10 – Изменение структуры частной собственности на землю в Пензенской области за 2010 – 2016 гг.

Вместе с повышением удельного веса земель, находящихся в собственности граждан, что является положительной тенденцией, существенно снизилась площадь земель, находящихся в собственности юридических лиц, которая на начало 2016 г. составила 774,9 тыс. га.

С точки зрения формирования земельного рынка в Пензенской области, постепенное увеличение доли земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности юридических лиц является, несомненно, позитивным фактором. Если в 2012 г. значение этого показателя составляло 408,0 тыс. га, то в 2016 г. оно уже составило 772,4 тыс.га. Стимулирование этой тенденции является одним из приоритетов государственного управления развитием земельного рынка и может быть реализовано следующими мерами:

- обеспечением необходимой правовой базы для приватизации земель;
- снижением бюрократических преград для субъектов земельного рынка;
- обеспечением инфраструктуры земельного рынка региона.

Выявленные тенденции обуславливают общую системную неразвитость рыночных земельных отношений в России, малую численность эффективных собственников земли, а также потенциальных крупных субъектов

инвестиционной деятельности и как следствие, определяют снижение темпов и результативности земельных и прочих рыночных реформ государства.

Важной проблемой земельного рынка Пензенской области является недооценённость земель сельскохозяйственного назначения в регионе. Данный факт негативно влияет как на состояние бюджета, в котором доля земельных платежей в общей структуре поступлений крайне мала, так и на состояние земельно-ипотечных отношений. В связи с этим, представляется необходимым увеличение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Пензенской области.

Выявленные изменения в структуре земельного фонда по формам собственности обусловлены, прежде всего, динамикой совершённых сделок с земельными участками между гражданами и юридическими лицами, добровольный отказ частных лиц от земельных участков, подтверждение посредством судебных инстанций прав собственности Пензенской области на не востребованные доли частных лиц по категориям земель сельскохозяйственного назначения [12].

На рис.11 представлена структура государственного земельного фонда по различным формам и уровням власти.

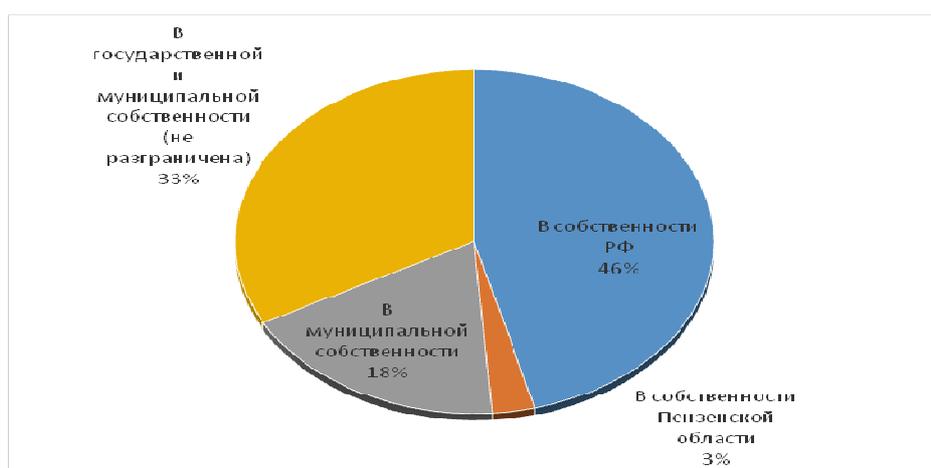


Рисунок 11 – Структура государственного земельного фонда по различным формам и уровням власти на начало 2016 г.

В таблице 7 представлена структура и динамика сделок с землей в Пензенской области в динамике за 2011 – 2015 г.

Таблица 7

Динамика и структура сделок с земельными участками в Пензенской области

№ п/п	Виды сделок	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
1.	Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления, шт. удельный вес, % динамика, %	4398 11% -	2830 7% -35,7%	3179 8% 12,3%	2985 8% -6,1%	2714 7% -9,1%
2.	Продажа земельных участков гражданами, шт. удельный вес, % динамика, %	11615 30% -	11523 30% -3,1%	11035 28% -4,2%	10678 28% -3,2%	10595 27% -0,8%
4.	Аренда государственных и муниципальных земель с учётом всех форм арендной платы, шт. удельный вес, % динамика, %	22757 59% -	25402 64% 11,6%	24828 64% -2,2%	23691 63% -4,7%	23924 62% 1,0%
5.	<b>Итого сделок между гражданами и юридическими лицами, шт</b> удельный вес, % динамика, %	11615 30% -	11523 29% -0,8%	11035 28% -4,2%	10678 28% -3,2%	10595 27% -0,8%
6.	<b>Итого сделок с государственными и муниципальными землями, шт</b> удельный вес, % динамика, %	27155 70% -	28232 71% 4,0%	28007 72% -0,5%	26676 72% -4,8%	26638 73% -0,1%
	<b>Всего сделок в отчётном году</b> динамика, %	38770 -	39755 2,5%	39042 -1,8%	37354 -4,3%	38233 2,4%

По предоставленным данным в таблице можно сделать выводы, характерные для земельного рынка Пензенской области.

Среднегодовые темпы роста земельного рынка в 2015 г. показывают положительное значение 2,4%, несмотря на отрицательную динамику в 2014 г. (-4,3 %). В общем среднегодовые темпы роста земельного рынка Пензенской области, показывают положительное значение. Из этого следует, что динамика земельного рынка за изучаемый период имеет разнонаправленный характер (рис. 12).



Рисунок 12 – Динамика земельного рынка Пензенской области

В Пензенской области наблюдается и увеличения удельного веса сделок с государственными и муниципальными землями. Так, если в 2012 г. удельный вес этой группы сделок составлял 30 %, то в 2015 г. он составил 73 % (рис. 13).



Рисунок 13 – Динамика сделок с государственными и муниципальными землями

В рассматриваемом периоде произошло увеличение удельного веса группы сделок между гражданами и юридическими лицами. Так, если в 2012 г. доля сделок по этой группе составляла 28 %, то в 2015 г. она составила 27 % (рис. 14).

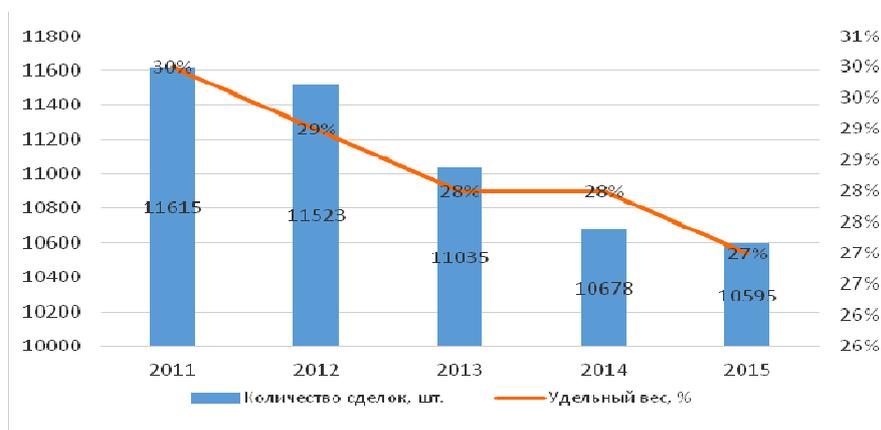


Рисунок 14 – Динамика сделок между гражданами и юридическими лицам

Несмотря на имеющиеся позитивные сдвиги, следует констатировать, что потенциал земли Пензенской области реализуется не в полной мере. Следует отметить, что данное обстоятельство во многом обусловлено недостатками федеральной политики в части формирования рынка земли.

На современном этапе развития земельных отношений, ещё не в полном объёме сформировался институт частной собственности на землю. Тем не менее, как свидетельствует проведённый выше анализ показателей развития земельного рынка региона, земельные участки постепенно включаются в рыночный оборот области. Однако, земля и инструменты регулирования земельного рынка требуют особого внимания к себе со стороны региональных органов государственной власти.

Переходя от анализа отношений, на земельном рынке Пензенской области к непосредственно ситуации в сфере ипотечного кредитования, необходимо рассмотреть динамические и структурные показатели развития ипотечных отношений в регионе.

На рис. 15 представлена структура ипотеки в Пензенской области на настоящее время, составленная на основе сведения портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.



Рисунок 15 – Структура ипотеки в Пензенской области

Как видно из рисунка 61% приходится на ипотеку жилых помещений что является объективным и логичным условием функционирования рынка ипотечных отношений любого региона.

Ипотека земельных участков в структуре ипотеки региона составляет на сегодняшний день 39 %. Для более глубокого понимания и анализа, происходящих на ипотечном рынке процессов, следует рассмотреть динамические показатели рынка ипотеки в Пензенской области (таблица 9).

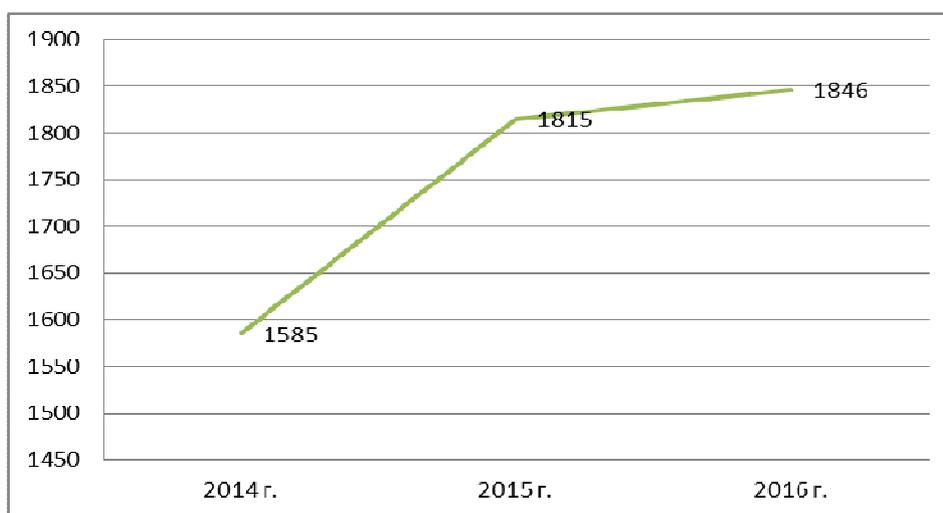
Таблица 9

Динамика развития рынка ипотеки в Пензенской области за 2014 – 2016 гг.,  
число сделок

Вид ипотеки	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Темпы прироста(убыли) в 2016 г. к 2014г г.
Ипотека земельных участков	1585	1815	1846	16,5%
Ипотека нежилых зданий, сооружений	27	5	13	-51,2%
Ипотека жилых помещений	1769	2635	2908	64,4%
Ипотека линейных сооружений	3	1	5	66,7%
Ипотека предприятий	0	0	0	-
Ипотека иных объектов недвижимого имущества	0	0	2	200%

Из приведённых данных, можно видеть увеличение сделок по ипотеке земельных участков (на 16,5 % в 2016 г. по сравнению с 2014 г.) и стабильную динамику этого показателя (рис. 16).

Увеличение объёмов ипотеки земельных участков в Пензенской области было обусловлено ростом спроса на индивидуальные жилые дома, которые расположены на земельных участках и для приобретения которых финансово-кредитные учреждения предлагают специализированные программы. При увеличении ипотечных сделок с нежилыми помещениями и прочими объектами, доля нежилых помещений, приобретаемых субъектами малого и среднего бизнеса незначительна. Увеличение активности в сфере регистрации ипотеки жилых помещений, находящихся в собственности граждан и приобретённых за счёт заёмных средств, связано с предложениями финансово-кредитных учреждений по обеспечению исполнения обязательств без заключений соглашений залога жилого помещения.



*Рисунок 16 – Динамика числа ипотечных сделок с землёй в Пензенской области за 2014 – 2016 гг., ед.*

В результате проведённого анализа аналитических данных можно дать общую оценку состояния земельного рынка в Пензенской области. На современном этапе наблюдаются относительно небольшие темпы «вхождения» частных собственников в земельный оборот региона.

### 3 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Жилищный фонд Пензенской области — совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Пензенской области.

Таблица 10

Сведения о жилищном фонде в Пензенской области

	Наличие жилищного фонда по состоянию на конец года (общая площадь жилых помещений, всего, тыс. м <sup>2</sup> )	Движение жилищного фонда за год, тыс. м <sup>2</sup>		Оборудование жилищного фонда всеми видами благоустройства на конец года, в %
		прибыло общей площади	выбыло общей площади	
2000	30021,7	445,3	196,9	x
2001	30184,8	247,4	84,3	x
2002	30421,3	271,4	34,9	x
2003	30621,8	253,7	53,2	x
2004	30796,1	285,1	110,8	x
2005	30920,4	335,9	211,6	x
2006	31307,6	438,0	50,8	56,1
2007	31772,1	578,4	113,9	56,5
2008	32332,9	615,1	54,3	56,8
2009	32816,7	578,1	94,3	57,3
2010	33359,0	763,4	221,1	57,6
2011	34139,6	883,3	102,7	58,5
2012	34802,1	853,3	190,8	59,4
2013	35145,1	1154,2	811,2	63,2
2014	35943,1	1096,9	298,9	63,8
2015	36807,8	997,5	132,8	64,9
2016	37689,1	1058,7	177,4	65,7

Анализируя статистические данные по объему вводимого жилья за период с 2010 по 2015 г.г., наблюдается положительная тенденция увеличения объемов ввода жилья. В 2010 году показатель составил 625,3 тыс.м<sup>2</sup>, а к 2015 году он достиг уже 930,7 тыс.м<sup>2</sup>. (Таблица 11)

Таблица 11

## Развитие объемов жилищного строительства на территории Пензенской области

Наименование показателя	Ед. изм.	Хронология					
		2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.
Объем ввода жилья	тыс.м <sup>2</sup>	625,3	670,1	741,0	829,4	902,8	930,7
Показатель ввода жилья на душу населения	кв. м./чел.	0,45	0,49	0,54	0,60	0,66	0,69

В среднем Пензенская область занимает 33 место среди субъектов РФ по темпам строительства жилых домов в январе-феврале 2016 г. (динамика ввода жилой недвижимости в январе-феврале 2016 г., в % к соответствующему периоду 2015 г составляет 91,1%) и 5 место среди регионов Приволжского федерального округа.

По данным Росстата Пензенская область среди субъектов России по объемам строительства жилья на каждого жителя занимает 14 место и 2 место среди регионов ПФО.



Рисунок 17 – Ввод жилых домов в Пензенской области

Вопросы обеспечения муниципальными образованиями Пензенской области установленных Соглашениями прогнозных показателей по вводу жилья относятся к приоритетным и находятся под постоянным контролем Министра Пензенской области. Несмотря на сложную ситуацию в экономике показатель по вводу жилья остается актуальным и не снимается с контроля Министра России и Правительства Российской Федерации.

«Жилищная политика (стратегия) Пензенской области — 2020» (далее — Областная жилищная политика или жилищная политика Пензенской области) призвана определить публичные ориентиры и приоритеты преобразования жилищной сферы, консолидировать региональные ресурсы и участников рынка на приоритетных направлениях развития, обеспечить инвестиционную привлекательность и эффективность жилищных программ и проектов, их синергию с федеральными, муниципальными, корпоративными и частными жилищными стратегиями и программами.

В соответствии со сценариями развития Пензенской области, определёнными Стратегией социально-экономического развития Пензенской области на долгосрочную перспективу (до 2021 г.), численность областного населения достигнет в 2020 г. уровня 1 400 000 человек (по средней величине между инерционным и активным сценариями).

Исходя из данной численности, и в соответствии с заявленными результатами стратегии о достижении годового строительства не менее 1 кв.м. жилья на жителя Пензенской области, годовые объёмы строительства жилья должны достичь в 2020 г. не менее 1 400 000 кв.м.

При линейном росте объёмов строительства должна быть достигнута следующая динамика строительства жилья в Пензенской области:

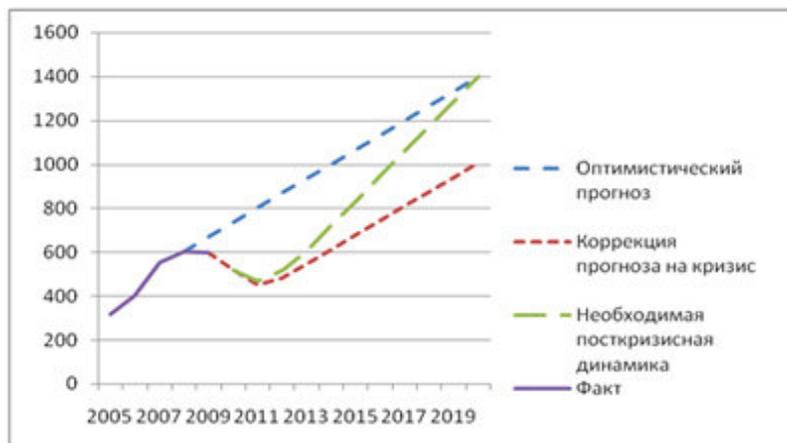


Рисунок 18 – Прогноз объёмов жилищного строительства с учётом последствий кризиса, тыс. кв.м.

Согласно оптимистическому прогнозу, ежегодный прирост объёмов жилищного строительства должен был составлять не менее 62 250 кв.м. С учётом докризисных приростов, такая динамика вполне достижима в рамках существующих механизмов и инструментов жилищной политики, но уже не обеспечивает достижение стратегической цели из-за резкого снижения объёмов жилищного строительства.

Общественные отношения в сфере обеспечения конституционного права граждан на жилище через реализацию областных ипотечных жилищных программ регулирует Закон Пензенской области от 25.12.2003 г. N 564-ЗПО «Об ипотечном жилищном кредитовании в Пензенской области». Государственная поддержка граждан в ипотечном жилищном кредитовании осуществляется в соответствии с областными ипотечными жилищными программами путем предоставления социальных выплат за счет средств бюджета Пензенской области. [32] Так, Постановлением Правительства Пензенской области от 27.02.2014 г. N 126-пП «Об утверждении долгосрочной целевой программы Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2014 - 2020 годы», утверждены:

- Порядок предоставления семьям социальных выплат на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка в рамках

подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы".

- Порядок предоставления молодым семьям - участникам подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" федеральной целевой программы "Жилище" на 2015 - 2020 годы дополнительной социальной выплаты за счет средств бюджета Пензенской области при рождении (усыновлении) одного ребенка.

- Порядок предоставления специалистам, осуществляющим трудовую деятельность в сельской местности, льготных займов на приобретение комплектов строительных материалов для строительства индивидуальных жилых домов и социальных выплат в рамках подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы".

- Порядок предоставления единовременных выплат на улучшение жилищных условий работникам государственных бюджетных, казенных и автономных учреждений Пензенской области в рамках подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы".

- Порядок предоставления мер социальной поддержки на улучшение жилищных условий многодетным семьям в рамках реализации подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы".

Рассмотрим эти программы подробнее.

*Социальная ипотека для молодых семей Пензы и Пензенской области*

предоставления семьям социальных выплат на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка в рамках подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере". Правом на получение социальной выплаты обладают семьи, состоящие в зарегистрированном браке, члены которых являются российскими гражданами, постоянно проживающими на территории области в пределах одного муниципального района или городского округа. Социальная выплата по Подпрограмме устанавливается в размере:

- **15%** от расчетной стоимости жилого помещения - в случае выдачи семье жилищного сертификата, удостоверяющего право на социальную выплату, до 31.12.2014;

- **20%** от расчетной стоимости жилого помещения - в случае выдачи семье жилищного сертификата, удостоверяющего право на социальную выплату, с 01.01.2015.

Размер расчетной стоимости жилого помещения определяется по формуле:

$$P = C \times 54 \text{ м}^2, \quad (1)$$

где: P - размер расчетной стоимости жилого помещения;

54 м<sup>2</sup> - стандарт площади жилого помещения, принятый для расчета социальной выплаты, предоставляемой семье из трех человек;

C - средняя рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения на территории Пензенской области, равная: 28850 рублей - в случае выдачи семье жилищного сертификата, удостоверяющего право на социальную выплату, до 31.12.2014; 30370 рублей - в случае выдачи семье жилищного сертификата, удостоверяющего право на социальную выплату, с 01.01.2015.

Полученное значение P округляется до сотен.

*Социальная ипотека для специалистов села Пензенской области* реализуется в соответствии с Порядком предоставления специалистам, осуществляющим трудовую деятельность в сельской местности, льготных займов на приобретение комплектов строительных материалов для строительства индивидуальных жилых домов и социальных выплат в рамках подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" для граждан, желающих построить жилой дом в любом поселении Пензенской области, кроме городов, при наличии у гражданина трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организацией - работодателем, находящейся в сельском районе, и земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, в собственности или в аренде (сроком не менее 1 года), относящихся к одной из следующих категорий:

- Молодые специалисты (и их семьи), проживающие в сельских населенных пунктах Пензенской области, возраст которых на момент представления в орган местного самоуправления муниципального района Пензенской области заявления с необходимыми документами не превышает 35 лет.

- Специалисты (и их семьи) из числа граждан - участников программы добровольного переселения в Пензенскую область соотечественников, проживающих за пределами Российской Федерации.

- Специалисты (и их семьи) из числа граждан, переселившихся после 01 января 2010 года в сельские населенные пункты Пензенской области из городов Пензенской области и из других субъектов Российской Федерации.

Размер социальной выплаты составляет при рождении (усыновлении, удочерении): 1-го ребенка - в размере 33 % от остатка долга за полученный заем; 2-го ребенка - в размере 33 % от остатка долга за полученный заем; 3-го ребенка - в размере оставшейся части долга по займу.

Размер социальной выплаты на приобретение мебели составляет 54200 рублей.

*Социальная ипотека для бюджетников Пензы и Пензенской области* реализуется в соответствии с Порядком предоставления единовременных выплат на улучшение жилищных условий работникам государственных бюджетных, казенных и автономных учреждений Пензенской области в рамках подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере". Правом на получение единовременных выплат обладают российские граждане, постоянно проживающие на территории области, которые являются работниками государственных бюджетных, казенных, автономных учреждений Пензенской области и замещают должность, включенную в Перечень остродефицитных должностей работников государственных бюджетных, казенных и автономных учреждений Пензенской области, имеющих право на получение единовременной выплаты из средств бюджета Пензенской области по Подпрограмме. Предоставляемая единовременная выплата может быть использована на:

- Оплату части стоимости приобретаемого по договору купли-продажи жилого помещения, находящегося в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте.

- Оплату части стоимости приобретаемого по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома жилого помещения, находящегося в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте.

- Оплату части стоимости строительства (завершения строительства, реконструкции) одного или нескольких жилых помещений, в том числе индивидуального жилого дома, в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте или на

приобретение по безналичному расчету строительных и отделочных материалов, изделий и конструкций для строительства.

- Погашение части суммы основного долга и процентов по жилищным кредитам (займам), в том числе ипотечным, полученным на вышеуказанные цели.

- Осуществления платежа в счет уплаты паевого взноса, в случае если претендент на получение единовременной выплаты (или член его семьи) является членом жилищного, жилищно-строительного или жилищного накопительного кооператива и жилое помещение приобретается (строится) жилищным кооперативом для члена жилищного кооператива в населенном пункте по месту нахождения организации - работодателя или в близлежащем населенном пункте.

Размер единовременной выплаты по Подпрограмме составляет 20% от расчетной стоимости жилья.

*Социальная ипотека для многодетных семей Пензы и Пензенской области* реализуется в соответствии с Порядком предоставления мер социальной поддержки на улучшение жилищных условий многодетным семьям в рамках реализации подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере". Право на получение мер социальной поддержки обладают граждане, постоянно проживающие на территории Пензенской области, и на момент подачи заявления на предоставление мер социальной поддержки имеют 5 и более несовершеннолетних детей, а также признаны органом местного самоуправления муниципального образования Пензенской области нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. В рамках Подпрограммы многодетной семье предоставляется социальная выплата в размере 500 000 рублей, которую можно использовать на оплату стоимости работ по строительству или реконструкции

жилого помещения и (или) на оплату стоимости строительных материалов для проведения строительства или реконструкции жилого помещения.

По итогам 11 месяцев 2016 года Пензенская область занимает 6 место среди регионов Приволжского федерального округа по темпам ввода жилья в эксплуатацию и 5 место по вводу жилья на 1 человека. В целом по ПФО за январь-ноябрь 2016 года ввод жилья составляет 93,0% к соответствующему периоду прошлого года, из 14 регионов ПФО только 4 региона обеспечивают ввод жилья незначительно выше или на уровне прошлого года.

Кризис и неизбежность поиска и выбора новых направлений развития жилищной сферы вынуждают оперативно определить областную жилищную политику (стратегию) на перспективу принятой законодательным собранием Пензенской области Стратегии регионального развития до 2021 г.

По итогам 2016 года средневзвешенная ставка по ИЖК в Пензенской области составила 12,4% годовых. Это на 0,8 п.п. ниже показателя 2015 года.

Доля задолженности по ИЖК в общей задолженности жителей Пензенской области составляет 41%.

Согласно данным по Пензенской области Волго-Вятского главного управления центрального банка Российской Федерации, за год финансовые учреждения выдали жителям региона 7007 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 9 796 млн рублей, что на 24% выше показателя 2015 года. Средний размер ипотечного жилищного кредита составил 1,39 млн руб.

Кроме того, в пензенском регионе с успехом реализуются и банковские программы ипотечного кредитования. Наиболее популярные ипотечные банки – Сбербанк, ВТБ24. Ипотеку в Пензенской области представляют 14 ипотечных банков, которые предлагают заемщикам 115 ипотечных программ для приобретения жилья в кредит как на первичном так и на вторичном рынках недвижимости.

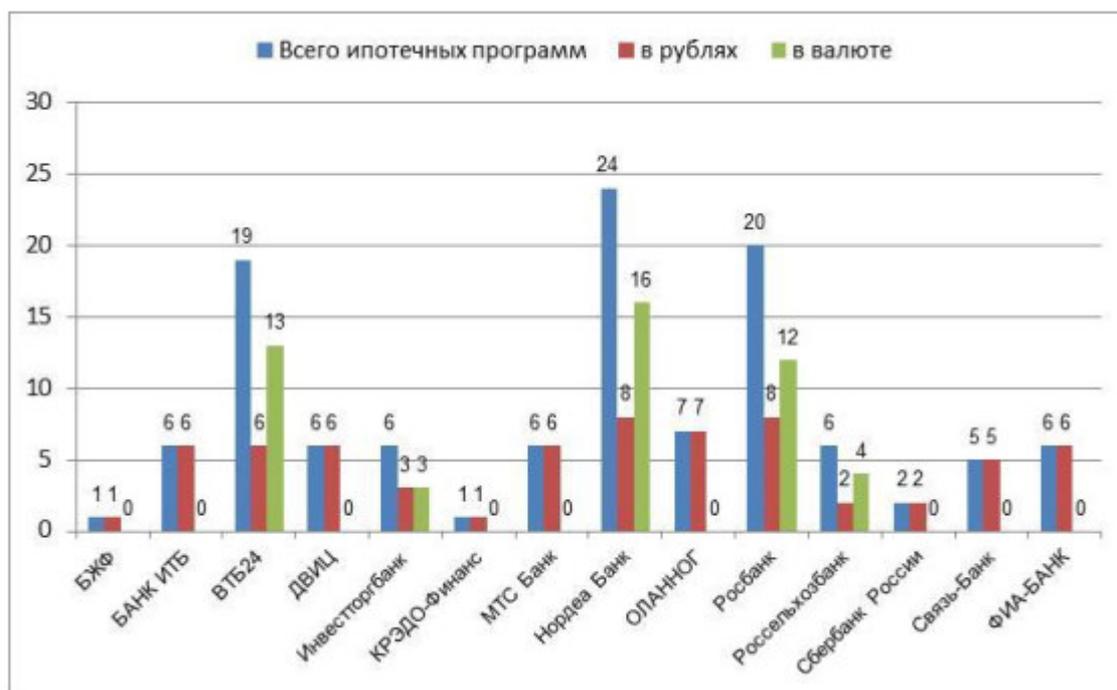


Рисунок 19 – Структура банковской ипотеки в Пензенской области

Основные характеристики рынка банковской ипотеки в Пензенской области:

1. Минимальная ипотечная ставка в рублях – 7,65%;
2. Минимальная ипотечная ставка в валюте – 5,98%;
3. Самый большой срок ипотеки - 50 лет;
4. Самый низкий процент первоначального взноса - 0% .

В целях повышения доступности ипотечных кредитов для населения Пензенской области необходимо создать условия программы ипотеки с господдержкой. Очень важно снижение процентных ставок, развивать механизмы, позволяющие населению осуществлять накопление первоначальных взносов. С целью совершенствования правовых механизмов реализации прав по ипотеке необходимо внести в федеральное законодательство и нормативные документы ряд дополнений и изменений.

#### **4 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ НА ОСНОВЕ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА**

Важной и значимой задачей современного российского общества является разработка социально-политической и экономической программы по выходу страны на общемировые параметры уровня и качества жизни населения, где одним из наиболее глобальных вопросов является организация ликвидного рынка объектов недвижимости, а также достижение высокого уровня жизни граждан. Именно от величины этих параметров зависит конкурентоспособность страны в мирохозяйственном пространстве. [39]

Зарубежный опыт показывает, что при взвешенной государственной политике и правильной организации ипотека в развитых странах постепенно трансформировалась в самофинансируемый механизм, в значительной степени обеспечивающий и определяющий функционирование национальных рынков жилья. Ипотека может быть своеобразным катализатором положительной динамики рынка объектов недвижимости.

Для устойчивого развития ипотечного кредитования необходимо создание условий для макроэкономической стабилизации с низким уровнем безработицы, стабильные доходы населения и оптимальные процентные ставки.

Основываясь на зарубежном и российском опытах, необходимо выделить некоторые аспекты ипотечного кредитования, которые можно применять в Пензенской области.

Во-первых, для осуществления ипотечного или сельскохозяйственного кредитования необходимо развитие специализированных аграрных или ипотечных финансовых структур. Например, Сельскохозяйственная ипотечная корпорация, объединяющая пять ведущих банков (Великобритания), ипотечные банки (Канада), Земельный банк (Испания), Сельскохозяйственный рентный банк (Франция), Централизованный крестьянский кооперативный банк (Нидерланды).

Во-вторых, необходимо применение программного подхода к ипотечному кредитованию на основе специализированных кредитных учреждений. Применение данного подхода обеспечит решение важных задач развития аграрного сектора и стимулирование тех направлений деятельности, которые принесут необходимый социально-экономический эффект.

В-третьих, необходимо усовершенствование законодательства в сфере регулирования деятельности субъектов ипотечного рынка, для защиты их интересов и ограничения в рисках.

Последним аспектом ипотечного кредитования является совершенствование инфраструктуры рынка ипотечного кредитования. Во многих странах важными элементами являются земельные кадастры, фондовые биржи, специализированные банки, государственные гарантийные фонды.

Для устойчивого развития ипотечного кредитования в Пензенской области необходимо провести ряд мероприятий:

- введение одинаковых механизмов налогообложения средств, которые вкладываются в банковские депозиты и ценные бумаги. Данные механизмы будут упрощать процедуры, связанные с выдачей кредитов, урегулирует процесс выдачи кредита в иностранной валюте, обеспечит повышение резервов банками, позволит восстановить доверие граждан к рынку жилья, снизит процентные ставки по ипотеке, будет мобилизовать свободные финансовые средства.

- расширение деятельности агентства по рефинансированию ипотечного кредитования путем возложения на него функции эмиссии ипотечных облигаций (средне- и долгосрочных), покупателями которых должны выступить негосударственные пенсионные и инвестиционные фонды, а также страховые компании.

Для внедрения в систему ипотечного кредитования Российской Федерации разные модели кредитования зарубежных стран в первую очередь необходимо внести изменения в законодательство некоторых положений, таких,

как: повышение участия государства в процессе ипотечного кредитования; разработка программ на всех уровнях по минимизации рисков на ипотечном рынке объектов недвижимости; более глубокое взаимодействие Банка России и коммерческих банков. [48]

Развитие ипотечного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее стабилизации и модернизации, снижению инфляционных процессов и общественной социальной напряженности вследствие повышения доступности жилья для большей части населения, стимулированию жилищного строительства и смежных с ним отраслей экономики, стабилизации состояния финансового и банковского секторов, а также активации инвестиционных процессов на рынке капиталов. [39]

Так же основой задачей в решении вопросов ипотечного кредитования, является решение нестабильной ситуации на рынке, повышение доходов населения, улучшение местные и региональные экономические условия. Указанные аспекты обуславливают необходимость формирования надежных институциональных основ ипотечного кредитования с целью стабильности финансовой системы в целом и расширения возможностей по приобретению жилья физическими лицами как на первичном, так и на вторичном рынках. [48]

В Российской Федерации государство обеспечивает коммерческие банки, субсидируя ипотечную ставку по ипотеки, а тем временем рынок ипотечных ценных бумаг развит слабо. И это является проблемой, так как в зарубежных странах одним из важнейших факторов развития отрасли является формирование специализированных структур в сфере ипотечного кредитования.

Для решения данной проблемы необходимо принять специализированный федеральный закон, который был бы направлен на деятельность ипотечных банков и устанавливал их нормативы, правовой режим, формы и методы государственного контроля над действиями ипотечных банков с ценными бумагами.

К наиболее перспективным направлениям развития ипотечных институтов в Пензенской области необходимо отнести:

1. Мероприятия в части обеспечения спроса на ипотечные кредиты (внедрение накопительных жилищных вкладов; государственная поддержка физических лиц на рынке ипотечного кредитования; обеспечение развитого рынка ипотечного страхования).

2. Мероприятия по развитию первичного рынка недвижимости (достижение сбалансированности рынка; уменьшение финансовых издержек; совершенствование процедур стандартизации и андеррайтинга).

3. Мероприятия по развитию вторичного рынка недвижимости (расширенные возможности привлечения долгосрочных средств накопления в ипотечные ценные бумаги; совершенствование функционирования АИЖК на основе секьюритизации кредитов субъектами рынка, развития процессов хеджирования валютных рисков с целью привлечения валютных займов). [41]

Секьюритизация - одна из методик решения трудности банков с долгосрочными кредитными ресурсами. Ее сущность заключается в возможности кредитных организаций трансформировать кредиты и остальные банковские активы в ценные бумаги, обращаемые на вторичном рынке с целью роста ликвидности, перераспределения рисков и получения дополнительной выгоды. Ее сущность заключается в возможности кредитных организаций трансформировать кредиты и остальные банковские активы в ценные бумаги, обращаемые на вторичном рынке с целью роста ликвидности, перераспределения рисков и получения дополнительной выгоды.

Для традиционной или классической (внебалансовой) секьюритизации банковских активов характерно предоставление этих активов специально создаваемой фирме — Special Purpose Vehicle (SPV). Сущность ее деятельности состоит в приобретении конкретных денежных активов, владеющих постоянными поступлениями по ним, и эмиссии на их базе долговых обязательств (облигаций).

Локальная секьюритизация регламентирована законом «Об ипотечных ценных бумагах». Секьюритизация на базе механизма паевых (закрытых) инвестиционных фондов, осуществляемая по Закону «Об инвестиционных фондах», и, по мнению экспертов, имеющая большой потенциал.

В России началом развития секьюритизации служит событие 2004 года, а именно первая секьюритизация банковских активов, совершенная Росбанком на сумму 1,475 млрд. долл.

В целом, в текущих условиях в России и в Пензенской области сложились благоприятные условия для сделок по секьюритизации, что связано как с потребностями российских банков в новых финансовых инструментах, так и с инициативами Правительства по стимулированию секьюритизации. Так же связано это с принятием в конце 2013 г. двух федеральных законов (№№ 379-ФЗ, 367-ФЗ), значительно расширивших возможности эмиссии ценных бумаг, которые обеспечены ипотечными и прочими видами кредитов.

Федеральный закон от 21.12.2013 N 379-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ" – известен как закон «О секьюритизации». Основной задачей его все же является стандартизация сделок по высококачественной секьюритизации.

В связи с развитием в последние годы вторичного рынка ипотечных кредитов в России особую актуальность приобрели вопросы рефинансирования - привлечения долгосрочных кредитных ресурсов кредиторами. К проблемам рефинансирования относят:

- отсутствие долгосрочных ресурсов;
- неполное применение внутренних источников для развития системы ипотечного кредитования (ресурсы страховой и пенсионной системы, прибыль банков);
- малопривлекательность ипотечных ценных бумаг в качестве инвестиционного инструмента.

Проблемами секьюритизации являются:

- неточность в прогнозировании потоков по кредитам;
- скорость досрочного возврата.

На современном этапе не создано идеальной модели, позволяющей учесть все указанные факторы. Для решения этой проблемы необходимо создание правил и требований, которые смогут объединить оценочные механизмы и принципы.

На рисунке 20 представлены наиболее эффективные источники рефинансирования, которые могут быть использованы в сфере ипотечного кредитования Российской Федерации.



Рисунок 20 – Источники рефинансирования ипотечных кредитов

Основными источниками являются доходы от продажи энергоресурсов на мировых рынках. Ресурсы Резервного фонда, долгосрочные инвестиции в ценные бумаги зарубежных стран (прежде всего, США) и «утекающие» капиталы – наиболее масштабные источники, которые позволят решить проблемы рефинансирования на современном этапе и в перспективе. Росфинагентство может являться регулятором, предоставляющим гарантии

государства по ипотечным ценным бумагам. В распоряжение этой структуры необходимо передать средства Фонда национального благосостояния и Резервного фонда. Росфинагентство может привлекаться Министерством финансов РФ для обслуживания государственных долговых обязательств, т.е. их размещения, выкупа, обмена, обслуживания, погашения и учета. [35]

На основе наращивание объемов средств для поддержки рынка ипотечных бумаг; формирование рынка ипотечных бумаг; возможности промежуточного финансирования ипотечных агентов; совершенствование правовой базы, регулирующей эмиссию ипотечных ценных бумаг; рост доступности «безналогового» финансирования; создание более гибких к интересам субъектов рынка программ; внедрение инструментов фондирования инвесторов; стимулирование роста предложения ипотечных кредитов; создание благоприятной среды для инвестиций в ипотечные ценные бумаги со стороны системы страховых резервов и пенсионных накоплений необходимо модернизировать программы покупки ипотечных ценных бумаг. [48]

От рефинансирования и секьюритизации в целом зависит доступность ипотечных кредитов для населения. Основными причинами отставания процессов рефинансирования в России от аналогичных процессов в других развитых странах являются: недостаточны объёмы ипотечного кредитования; низкий рейтинг секьюритизируемых активов, это отрицательно сказывается на процентной ставке; отсутствие необходимой нормативно-правовой базы. Для решения данных проблем необходимы дополнительные источники финансирования, так в зарубежных странах к таким источникам относятся население, страховые компании, пенсионные фонды, данные субъекты заинтересованы в сохранении вложенных средств. В нашей же стране на низком уровне используются вложенные гражданами и страховыми компаниями средства.

Также важное значение имеет формирование институтов ипотечного кредитования. В зарубежных странах программы ипотечного кредитования

направлены на повышение доступности ипотеки для социально незащищенных слоев населения, таких как молодые семьи, семьи с малыми доходами, участники войны. В США страхование может проводиться для защиты имущественных интересов и собственника недвижимости, и банка, предоставившего кредит для ее приобретения. Титульное страхование полностью покрывает финансовые расходы, связанные с покупкой жилья. В каждом штате США для контроля закона о страховании при совершении сделок с недвижимостью созданы специальные государственные органы.

В Пензенской области так же, как в целом по России институт ипотечного страхования до настоящего времени не развит, однако начата разработка программы ипотечного страхования. Ее цель - создание благоприятных условий для снижения размера первоначального взноса и уровня процентных ставок по ипотечному кредиту, а также увеличение масштаба ипотечного кредитования и развитие соответствующего сегмента страхового рынка.

По мнению Хусиханова Р.И. оптимальным является механизм международной ипотеки, субъектами которой являются: зарубежный банк (предоставляет кредит контрагенту); российский банк (проверяет кредитную историю клиентов и предоставляет им средства, перечисленные иностранным банком); заемщик (непосредственно получает кредитные средства). Обеспечением в этом виде кредита является недвижимость, которую заемщик покупает за рубежом, залог же контролируется зарубежным банком.

В последнее время меры, принятые Правительством РФ, способствовали устойчивому развитию ипотечного кредитования, секьюритизации и финансирования ипотечных активов, бюджетной поддержки ипотеки. Однако принятых мер недостаточно и потенциал рынка ипотечного кредитования остается весьма высоким.

В таблице 11 представлен механизм совершенствования системы ипотечного кредитования в Пензенской области с учетом особенностей и специфики развития ипотечного кредитования в России и за рубежом.

## Механизм совершенствования ипотечного кредитования

№ п/п	Субъекты	Риски деятельности		Меры совершенствования
		на национальном уровне	на международном уровне	
1	<i>Органы государственной власти:</i> - Региональные ведомства градостроительства, архитектуры и территориального развития, агентства жилищных программ; - специализированные агентства (АРИЖК, АИЖК).	- Отсутствие четкой правовой базы регулирования ипотечного кредитования (ИК); - Отсутствие единых контрольных органов в сфере ИК на уровне регионов; - Интенсивное старение жилищного фонда области.	Подверженность влиянию глобальных финансово-экономических кризисов.	Совершенствование правовой базы регулирования ИК; - Разработка и реализация государственно-частных ипотечных программ; - Создание единого центра по регулированию ИК; - Реализация мер антикризисного регулирования экономики.
2	<i>Банковский сектор</i> (универсальные и ипотечные банки).	- ужесточение требований для физических лиц при ИК; - отсутствие технических возможностей для ускорения проведения ипотечных сделок.	- Отсутствие отлаженной системы взаимодействия и координации между российскими и зарубежными банками.	- Усиление взаимодействия банков и области в сфере ИК; - Разработка новых и совершенствование условий существующих программ ипотеки;
3	<i>Небанковские структуры в сфере ИК</i> (региональные корпорации, потребительские кооперативы, различные агентства).	- Слабое развитие ипотечного кредитования по сравнению с другими видами кредитов.	- Отсутствие небанковских зарубежных институтов в сфере ИК.	- Рост числа небанковских институтов ИК; - Кооперация с прочими участниками ИК для расширения его возможностей.

4	<i>Домохозяйства</i> (физические лица заемщики)	- Невысокие доходы и платежеспособный спрос; - Нежелание людей жит в долг; - Отсутствие комплексной информации о возможностях ИК.	-	- Активизация вовлечения домохозяйств в существующие ипотечные программы; - Привлечение физических лиц к участию в фондах ипотеки
5	<i>Строительные компании-застройщики</i>	- Сложная процедура выдачи разрешений на строительство; - Невысокое качество и объемы нового строительства в регионах; - Отсутствие четкой кооперации со всем кругом субъектов системы ИК.	- Слабое финансировани е строительства зарубежными инвесторами и фактическое отсутствие реализации недвижимости нерезидентам.	- Использование относительно недорогих, качественных технологий строительства жилья; - Активизация привлечения ПИИ в строительство; - Реализация программ продажи жилья нерезидентам.
6	<i>Страховые компании</i>	- Дороговизна и ограниченность услуг; - Слабое взаимодействие с остальными участниками ИК.	- Слабое взаимодействие российских и зарубежных страховых компаний.	- Активизация сотрудничества с банковскими и небанковскими ипотечными структурами; - Расширение спектра услуг.
7	<i>Прочие субъекты</i> (регистраторы, федеральные и региональные агентства недвижимости)	- Нет единого регистратора; - Дороговизна услуг агентств и отсутствие их координации с прочими субъектами ИК.	- Малое число международны х агентств недвижимости и неширокий спектр их услуг.	- Создание регистратора как независимого субъекта системы ИК, выдающего застройщикам разрешения на строительство; - Создание агентств недвижимости и расширение спектра их услуг.

К основным направлениям развития рынка ипотечного кредитования можно отнести:

Мероприятия по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования в  
Пензенской области

Задача	Направления	Мероприятия
<b>Стабилизация развития первичного ипотечного рынка</b> (балансировка спроса и предложения на жилье; расширение возможностей банков)	Рост платежеспособности населения	1. Выкуп кредитов неплатежеспособных заемщиков и предоставление поручительств (со стороны АИЖК). 2. Принятие федерального и местных законов о реструктуризации ипотечных долгов. 3. Ликвидация ограничений по налоговым вычетам при приобретении жилья
	Расширение применения инструментов социальной ипотеки	Использование средств материнского капитала на погашение кредитов
	Стабилизация цен на рынке недвижимости	1. Выкупа АИЖК строящихся объектов с высокой степенью готовности. 2. Предоставление гарантий застройщикам. 3. Прямое кредитование застройщиков гарантий АИЖК. 4. Ликвидация бюрократических барьеров на строительство
	Совершенствование процедур андеррайтинга	1. Введение права направлять сведения о выданном кредите в бюро кредитных историй без согласия заемщика. 2. Введение изъятия из положения о банковские тайны для передачи дела коллекторским агентствам.
	Совершенствование процедур обращения взыскания на недвижимость в залоге; упрощение процедур погашения записей об ипотеке (при погашении кредита)	1. Упрощение механизмов взыскания на имущество, находящееся в залоге. 2. Повышение публичности и прозрачности процедур продажи залога (с торгов). 3. Максимальное гарантирование покупателю «юридической чистоты» объектов.
<b>рефинансирования ипотеки</b> (повышение спроса и развитие ипотечные бумаги, развитие обращения обеспеченных облигаций (закладных))	Применение в качестве кредитного ресурса средств стабилизационного фонда	1. Кредитование со стороны Банка России банков, осуществляемое под залог ипотечных кредитов. 2. Предоставление со стороны государства банкам целевого кредитования для выдачи ими ипотечных кредитов.
	Наращивание ликвидности банковских структур	1. Выкуп со стороны АИЖК у кредитных организаций кредитных портфелей. 2. Расширение числа банков, эмитирующих ипотечные облигации.
	Расширение числа институциональных инвесторов	Изменения в федеральных законах: «Об утверждении правил размещения

	и введение депозитарного учета закладных	страховщиками средств страховых резервов», «Об инвестировании средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии в РФ», «Об ипотечных ценных бумагах», «Об ипотеке».
	Введение номинальных банковских счетов (типа «эскроусчетов»)	1. Обеспечение сохранения средств, которые поступают в счет погашения обязательств и находятся на счету посредников. 2. Защита прав держателей облигаций при несостоятельности или других проблемах эмитента
	Меры налогового стимулирования	Уточнение порядка налогообложения закладной, ипотечных сертификатов, при получении кредита
	Регулирование числа эмитентов и качества кредитов, характера обособленности обеспечения и его защищенности в случае несостоятельности эмитента; контроль и надзор за ипотечным покрытием	1. Закрепление за универсальными банками, которые отвечают требованиям надзорных органов, прав эмиссии. 2. Предоставление гарантий по кредитам АИЖК, рефинансирование их Банком России. 3. Ограничение рисков географической концентрации
<b>Формирование системы жилищных накоплений</b>	Регулирование статуса стройсберкасс	Придание стройсберкассам статуса специальных кредитных организаций

Для Пензенской области социальная ориентация ипотечного кредитования с учетом опыта развитых стран должна быть основана на применении следующих инструментах поддержки:

- использование общей для всех кредитов процентной ставки страхового взноса;
- уменьшение размера взимаемых страховых взносов;
- расширение гарантийных условий;
- установление барьеров на участие в программах заемщиков, доходы которых выше установленных малых размеров.

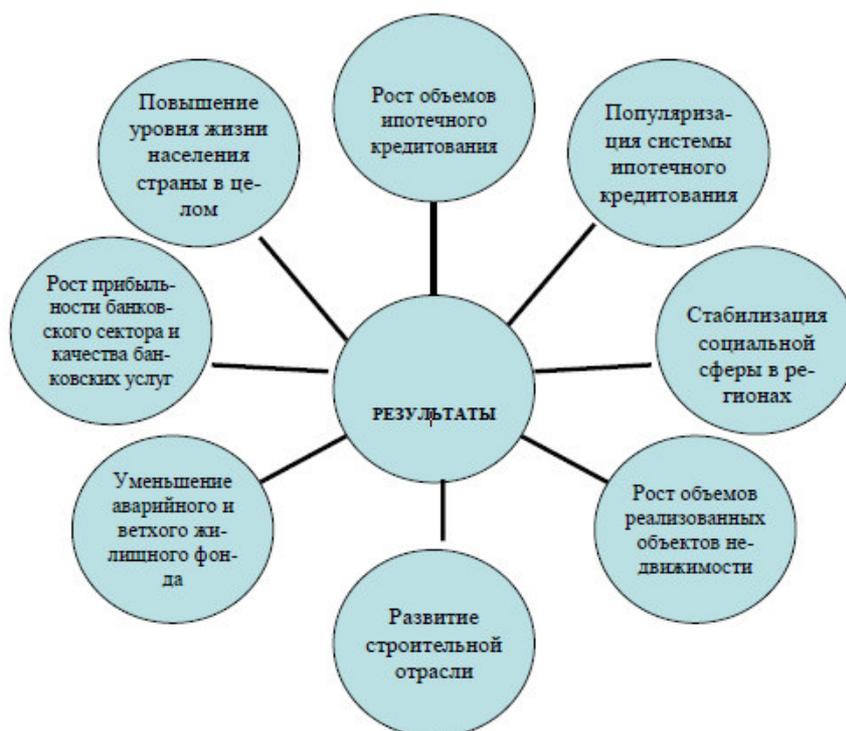
Чтобы полноценно совершенствовать системы ипотечного кредитования в регионе необходимо учитывать ряд следующих основных направлений:

- совершенствование правовой базы регулирования ипотечного кредитования;
  - совершенствование государственного финансирования лиц, которые нуждаются в покупке жилья;
  - разработка новых программ ипотеки с учетом расширения ее объектов и с учетом потребностей регионов страны;
  - расширение спектра ипотечных программ банков и совершенствование действующих программ;
  - расширение спектра услуг международных агентств недвижимости;
  - достижение тесной кооперации банков, застройщиков, местных органов власти, страховых компаний в ходе реализации разных ипотечных программ;
- [48]
- совершенствование нормативной правовой базы в области регулирования земельно-ипотечных отношений;
  - стимулирование кредитования под залог земли;
  - создание условий долгосрочного ипотечного кредитования;
  - совершенствование правовых механизмов реализации прав по ипотечным кредитам под залог земли;
  - совершенствование законодательной базы привлечения долгосрочных финансовых ресурсов в сферу ипотечного кредитования;
  - организационное обеспечение условий для эффективной работы кредитных организаций на рынке ипотечных кредитов.

В результате совершенствования системы ипотечного кредитования в Пензенской области будут достигнуты следующие результаты:

1. Рост объемов ипотечного кредитования;
2. Популяризация системы ипотечного кредитования;
3. Стабилизация социальной сферы в регионе;
4. Рост объемов реализованных объектов недвижимости;
5. Рост прибыльности банковского сектора и качества банковских услуг;

6. Повышение уровня жизни населения области;
7. Повышению инвестиционной привлекательности сельского хозяйства и уровня финансово-экономического состояния сельскохозяйственных товаропроизводителей;
8. Эффективному развитию агропромышленного комплекса;
10. Активизации процесса вовлечения в реальный экономический оборот земель сельскохозяйственного назначения и формирования их реальной стоимости;
11. Укреплению и развитию национальной кредитно-финансовой системы.



*Рисунок 21 – Ожидаемые результаты принятия мер по совершенствованию системы ипотечного кредитования в Пензенской области*

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенный анализ ипотечно-инвестиционной системы Российской Федерации и Пензенской области позволил сделать следующие выводы:

1. Рынок ипотечного кредитования занимает важное место в структуре экономики и финансовой системы зарубежных стран. Для данного рынка, как и для экономики страны в целом, характерен циклический характер развития, что определяет необходимость разработки антициклических мер регулирования, причем как показывает опыт недавних лет, эти меры должны разрабатываться совместно, на уровне международного сотрудничества стран. Рынки ипотечного кредитования отдельных стран развиваются неравномерно, и в развивающихся странах ипотечным кредитованием охвачена гораздо меньшая доля населения, чем в развитых. Данный критерий определяет и дифференциацию стран по уровню доступности ипотеки.

2. В результате проведенного анализа были выделены наиболее эффективные мероприятия, способные ограничить возникновение и распространение негативных явлений на ипотечном рынке: ограничение максимального роста плавающей процентной ставки по ипотеке; ретроспективная оценка стоимости недвижимости при определении максимального объема ипотечного кредита; оценка кредитоспособности заемщика как базовое, основополагающее условие выдачи ипотеки, использование различных моделей для оценки рисков фондового рынка; предоставление заемщикам адекватной информации об ипотечном кредите; организованный контроль за рейтинговыми агентствами, а также процедурами пересмотра и присвоения кредитного рейтинга эмитентов и выпускаемых инструментов фондового рынка.

3. В работе был проведен анализ основных моделей ипотечного кредитования, характерных для зарубежных стран. Использование расширеннооткрытой модели возможно лишь при развитой инфраструктуре ипотечного рынка.

4. В ходе исследования был проведён анализ развития земельного и жилищного рынков Пензенской области.

5. В диссертации усовершенствован механизм ипотечного кредитования в Пензенской области на основе российского и международного опыта, включающий следующие мероприятия: совершенствование правовой базы регулирования ипотечного кредитования; разработка и реализация государственно-частных ипотечных программ; создание единого центра по регулированию ипотечного кредитования; усиление взаимодействия банков и государства в сфере ипотечного кредитования; разработка новых и совершенствование условий существующих программ ипотеки; расширение практики международного ипотечного кредитования на основе налаживания кооперации с зарубежными банками; рост числа небанковских институтов ипотечного кредитования; активизация вовлечения домохозяйств в существующие ипотечные программы; использование относительно недорогих, качественных технологий строительства жилья; реализация программ продажи жилья нерезидентам; активизация сотрудничества с банковскими и небанковскими ипотечными структурами; расширение спектра услуг; создание регистратора как независимого субъекта системы ипотечного кредитования, выдающего застройщикам разрешения на строительство; создание международных агентств недвижимости и расширение спектра их услуг.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. Конституция РФ [Электронный ресурс]: федер. закон // Справочно-правовая система «Гарант».
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс]: федер. закон // Система Справочно-правовая система «Гарант».
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс]: федер. закон // Справочно-правовая система «Гарант».
4. Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: федер. закон от 16.07. 1998, № 102–ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
5. Российская Федерация. Законы. Об ипотечных ценных бумагах [Электронный ресурс]: федер. закон от 11.11.2003 , № 152 - ФЗ// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
6. Российская Федерация. Законы. Об инвестиционных фондах [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.11.2001 N 156 - ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
7. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.07. 2010, № 435–ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
8. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости. [Электронный ресурс]: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
9. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской

Федерации. [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 11.01.2000 г. №28// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

10. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества. [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 09.04.2016 г. № 291// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

11. Пензенская область. Правительство Пензенской области. Постановления. Об утверждении порядков реализации мероприятий подпрограммы "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" государственной программы Пензенской области "Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014 - 2020 годы", утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 30 октября 2013 г. N 805-пП. [Электронный ресурс]: постановление Правительства Пензенской области от 27 февраля 2014 г. N 126-пП// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

12. Афанасьева С.А. Использование земельных активов для развития ипотеки (на материалах Свердловской области). Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук. [Текст] // Москва – 2015 г. – 152 с.

13. Аюпова З. В., Ноур М. В., Смирнова Ю. О. Анализ рынка жилой недвижимости Пензы // Молодой ученый. — 2017. — №13. — С. 238-240.

14. Бессонова О.Э. Новая жилищная модель как антикризисная мера // Регион: экономика и социология. 2010. №2. С. 203-222.

15. Булавина Т.Ю., Швыденко Н.В. Развитие рынка недвижимости в российской федерации // Материалы VIII Международной студенческой электронной научной конференции «Студенческий научный форум» (URL: <http://www.scienceforum.ru/> (дата обращения: 31.03.2017).

16. Вагапова. Д.З. Перспективы развития ипотечного кредитования

[Текст] / Д.З. Вагапова // Экон. науки. - 2005. - № 2. - С. 59-67.

17. Варламова Т.П. Секьюритизация ипотечных активов как условие развития ипотечного жилищного кредитования в России / Т.П. Варламова // Информационная безопасность регионов. – 2015. – № 1 (18). – С. 82-89.

18. Гаджиев, М. Г. Совершенствование финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования в России [Текст]: дис. ... канд. экон. наук/ М.Г. Гаджиев. - М., 2007. - 213 с.

19. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2012 году [Электронный ресурс] - <https://rosreestr.ru> (URL: /site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyu-natsionalnyu-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoj-federatsii/) (Дата обращения 27.04.2017 г.)

20. Гриненко. С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

21. Гулько А. А., Колесникова И. В. Современные реалии банковского ипотечного кредитования жилищного строительства в России // Молодой ученый. — 2016. — №7. — С. 827-833.

22. Доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области в 2015 году. [Электронный ресурс] - <https://rosreestr.ru> (URL:<https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/monitoring-zemel/doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-penzenskoj-oblasti-za-2015-god/>) (Дата обращения: 02.05.2017 г.)

23. Жук В.А. Состояние и особенности рынка жилья в Российской Федерации // Проблемы современной экономики. № 2, 2011.

24. Замалеев, Р. Р. Правовое регулирование ипотеки (залога) земельных участков: автореф. дисс. канд. юрид. наук : 12.00.06, 12.00.03 / Замалеев Руслан Рустамович; [Место защиты: Моск. гос. юрид. акад.]. - Москва, 2008. - 32 с.

25. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие. М.: КноРус 2007. С. 180.

26. Иванкина, Е. В. Земельные рынки: экономика, право, ипотека / Е.В. Иванкина ; Акад. народ. хозяйства при Правительстве РФ, Школа экономики земельных рынков. – М. : Экон-Информ, 2006. – 178 с.
27. Каменцкий М.И. Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты). – М.: Издательство «Дело и Сервис», 2006. С. 15.
28. Коростелева, Т. С. Сравнительный анализ систем ипотечного жилищного кредитования России, Европы и США / Т. С. Коростелева // Финансы и кредит, 2013. - № 16. - С. 46-56.
29. Кузин Н.Я., Полякова А.В. Основные факторы стимулирования развития рынка жилой недвижимости «эконом-класса» в г. Пензе и пензенской области // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5. (URL: <https://science-education.ru/ru/article/view?id=14675> (дата обращения: 09.04.2017)).
30. Лазарова Л.Б., Муриев М.В. Жилищный рынок России: проблемы и перспективы развития. Российское предпринимательство. Выпуск №11 (209). Стр.115-118. Текст. 2012 г.
31. Лебедев, Ю.А. Государственное регулирование развития рынка ипотечного жилищного кредитования / Ю.А. Лебедев, Ю.С. Ширяева, Ю.С. Козлова // Государственная власть и местное самоуправление. – 2013. – № 10.
32. Ленкин, С. Земельная ипотека как антикризисная мера и стимул развития земельного рынка РФ [Электронный ресурс] // <http://www.yurclub.ru>. (Дата обращения 15.04.2017 г).
33. Ленкин, С. Особенности развития земельного рынка России. [Электронный ресурс] // <http://www.yurclub.ru>. (Дата обращения 15.04.2017 г).
34. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России [Текст] / В.В. Меркулов. - СПб. :Юрид. центр "Пресс", 2003. - 358 с.
35. Основные направления государственной долговой политики РФ на 2013-2015 гг. / утв. Минфином России. – 15.01.2013 [Электронный ресурс].

Режим доступа: [http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?reqdoc; base=EXP;n=547321](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?reqdoc;base=EXP;n=547321) (дата обращения: 04.06.2017).

36. Осокина И.Л. Система ипотечного кредитования в Германии // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2000 - №4(5). (Электронный ресурс URL: <http://dpr.ru>. Дата обращения: 27.03.2017 )

37. Разумова, И.А. Ипотечное кредитование: учеб.пособие / И.А. Разумова. – Спб.: Питер, 2005. – 208 с.

38. . Сводный годовой отчет в разрезе субъектов Российской Федерации по форме № 3-ЗЕМ "Сведения о сделках с землей" за 2015 год. <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskayaotchetnost/> [дата обращения 23.05.2017.]

39. Солодилова М.Н. Функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в России.

40. Сокол, П.В. Ипотечное жилищное кредитование: некоторые проблемы правового регулирования [Текст] / П. В. Сокол // Адвокат. - 2007. - № 3. С. 55-62.

41. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования до 2030 года / утв. распоряжением Правительства РФ от 19 июля 2010 г. № 1201-р. – Режим доступа: [http://ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/strateg\\_1201.pdf](http://ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/strateg_1201.pdf) (Дата обращения 02.02.2017 г.)

42. Терновская, Е. Ипотека: проблемы, перспективы [Текст] / Е. Терновская // Хоз-во и право. - 1997. - № 9. - С. 16 - 26.

43. Фархиуллина, О.Р. Гражданско-правовое регулирование ипотеки земельных участков в Российской Федерации и зарубежных странах : автореф. дисс. . канд. юрид. наук : 12.00.03 / Фархиуллина О. Р.; Моск. акад. экономики и права. – М., 2010. – 26 с.

44. Фролова, Е.А. Основные этапы и модели ипотечного кредитования, особенности их применения в зарубежных странах / Е.А. Фролова // Современные тенденции в экономике и управлении: новый

взгляд. – 2011. – № 11-1. – С. 71-75.

45. Хе, О.В. Особенности и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в странах ЕС: дисс. канд. экон. наук: 08.00.14 / Хе О.В. – М., 2009. – 214 с.

46. Хлыстун, В.Н. Земельно-ипотечное кредитование: возможности и барьеры [Электронный ресурс] / В.Н. Хлыстун // АГРОЖУРНАЛ. – 2008. – № 9. // <http://agromagazine.msau.ru/index.php/currentissue/conference/other-materials/219-xlistun.html>. (Дата обращения 15.05.2017)

47. Хлыстун, В.Н. Земельно-ипотечное кредитование: состояние и перспективы / В.Н. Хлыстун // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2008. – № 4. – С. 10-13.

48. Хусиханов Р.У. Развитие национальных рынков ипотечного кредитования в условиях глобального финансово-экономического кризиса.

49. Хусиханов, Р.У. Особенности моделей ипотечного кредитования в развитых зарубежных странах // Вестник университета (Государственный университет управления). – 2014. – № 6. – С. 164-167.

50. Черняк В.З., Довдиенко И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Ч – М.: Юнити-Дана, 2005. – 464 с.

51. Чинаев, Т.В. Формирование российской системы ипотечного жилищного кредитования и ее инфраструктуры [Текст]: дис. канд. экон. наук Т.В. Чинаев. - Уфа, 2007. - 171 с.

52. Шубин, Н. Ю. Становление земельного рынка в современной российской экономике: дисс. канд. экон. наук : 08.00.05 / Шубин Николай Юрьевич. – М., 2004. – 133 с.

53. Интернет ресурс: <http://rusipoteka.ru> – Официальный сайт Аналитического Центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации (Дата обращения 26.03.2017г )

54. Интернет ресурс: <http://base.garant.ru> – Официальный сайт информационно-правового портала Гарант.РУ(дата обращения 29.03.2017 г.)

55. Интернет ресурс <http://www.consultant.ru/> - Официальный сайт информационно-правового портала КонсультантПлюс (дата обращения 23.05.2017 г.)

56. Интернет ресурс: <http://trud.pnzreg.ru> - Официальный сайт Министерства труда, социальной защиты и демограф Пензенской области. (Дата обращения 09.04.2017 г.)

57. Интернет ресурс: <http://minstroy.pnzreg.ru/> - Официальный сайт Министерства строительства и дорожного хозяйства Пензенской области. (Дата обращения 16.06.2017 г.)

58. Интернет ресурс: <http://www.pnzreg.ru/> - Официальный сайт Правительства Пензенской области. (Дата обращения 16.04.2017 г.).

59. Интернет ресурс: <http://www.penza-gorod.ru/> - Официальный сайт Администрации г. Пенза. (Дата обращения 16.04.2017 г.).

60. Интернет ресурс: <https://rosreestr.ru/site/> - Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. (Дата обращения 28.03.2017 г.).

61. Интернет ресурс: <http://www.gks.ru/> - Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики (Дата обращения 28.03.2017 г.).

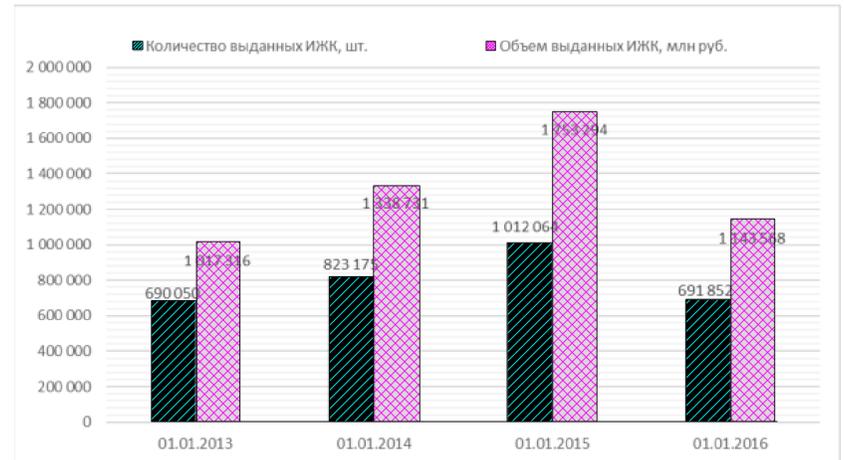
62. Интернет ресурс: [http://pnz.gks.ru/-](http://pnz.gks.ru/) Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области (Дата обращения 28.03.2017 г.).

# Ипотечно-инвестиционная система

## Объем выданных кредитов за 2016 год

Место	Банк	Объем выданных кредитов за 2016 год в млн руб.	Рыночная доля в %	Изменение рыночной доли за год в процентных пунктах	Место в 2015 году
1	Сбербанк	721 772	49,05	-8,63	1
2	ВТБ24	293 857	19,97	2,68	2
3	Россельхозбанк	65 758	4,47	1,18	3
4	Газпромбанк	47 848	3,25	0,91	6
5	Банк ДельтаКредит	45 200	3,07	0,47	4
6	ВТБ Банк Москвы	41 899	2,85	0,38	5
7	Райффайзенбанк	36 982	2,51	1,91	15
8	Абсолют Банк	21 200	1,44	0,14	7
9	Банк Возрождение	19 458	1,32	0,35	9
10	Банк Санкт-Петербург	17 634	1,20	0,05	8
11	Связь-Банк	15 530	1,06	0,13	10
12	Транскапиталбанк	13 638	0,93	0,09	11
13	Банк АК БАРС	11 865	0,81	0,14	14
14	Промсвязьбанк	9 951	0,68	н/д	>20
15	Банк ФК Открытие	9 820	0,67	-0,08	12
16	Банк Центр-Инвест	9 363	0,64	0,22	17
17	Московский кредитный банк	8 295	0,56	0,14	18
18	Банк Глобэкс	5 849	0,40	-0,06	16
19	Запсибкомбанк	5 559	0,38	0,07	20

## Динамика количества и объема выданных ИЖК



## Средневзвешенная ставка по выданным ИЖК



## Объем просроченной задолженности по выданным ИЖК

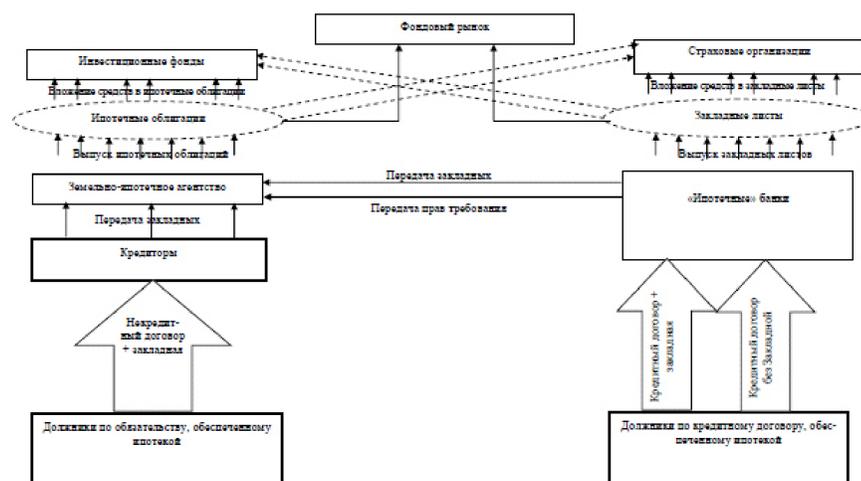
№	Показатель	1.01.2014	1.01.2015	1.01.2016	Темп прироста 2015–2016гг.
1	Объем просроченной задолженности по выданным ИЖК, млн. руб	39 650	46 097	66 083	43,4 %
2	Объем просроченной задолженности по выданным ИЖК в рублях, млн. руб	25 443	28 954	39 396	36,1 %
3	Объем просроченной задолженности по выданным ИЖК в ин. валюте, млн. руб	14 207	17 143	26 687	55,7 %

## Особенности рынка недвижимости

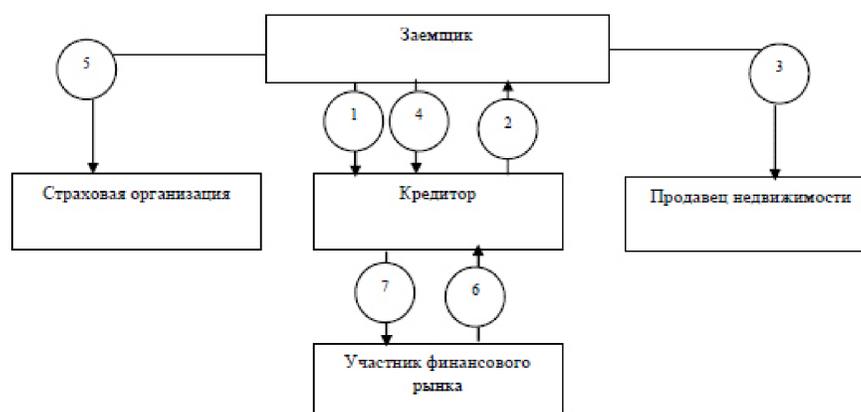
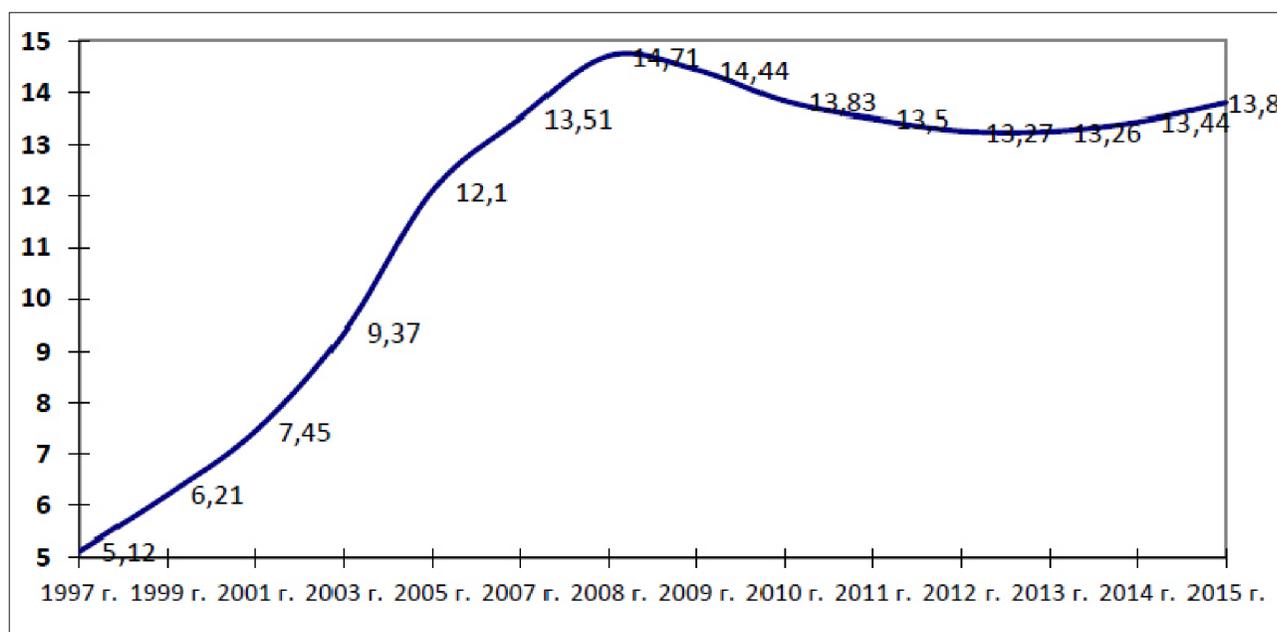
Признак	Характеристика
<b>Локализация</b>	- абсолютная неподвижность - большая зависимость цены от местоположения
<b>Вид конкуренции</b>	- несовершенная, олигополия - небольшое число покупателей и продавцов - уникальность каждого объекта - контроль над ценами ограничен - вступление в рынок требует значительного капитала
<b>Эластичность предложений</b>	- низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается - спрос может быть очень изменчивым
<b>Степень открытости</b>	- сделки носят частный характер - публичная информация, часто неполная и неточная
<b>Конкурентоспособность товара</b>	- во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства - специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
<b>Условия зонирования</b>	- регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права - большая взаимозависимость частной и других форм собственности
<b>Оформление сделок</b>	юридические сложности, ограничения и условия
<b>Стоимость</b>	включает стоимость объекта и связанных с ним прав

# Анализ мировой практики развития земельно-ипотечного кредитования

## Двухуровневая (американская) модель ипотечного кредитования



## Динамика выданных ипотечных кредитов в США, млрд.долл.



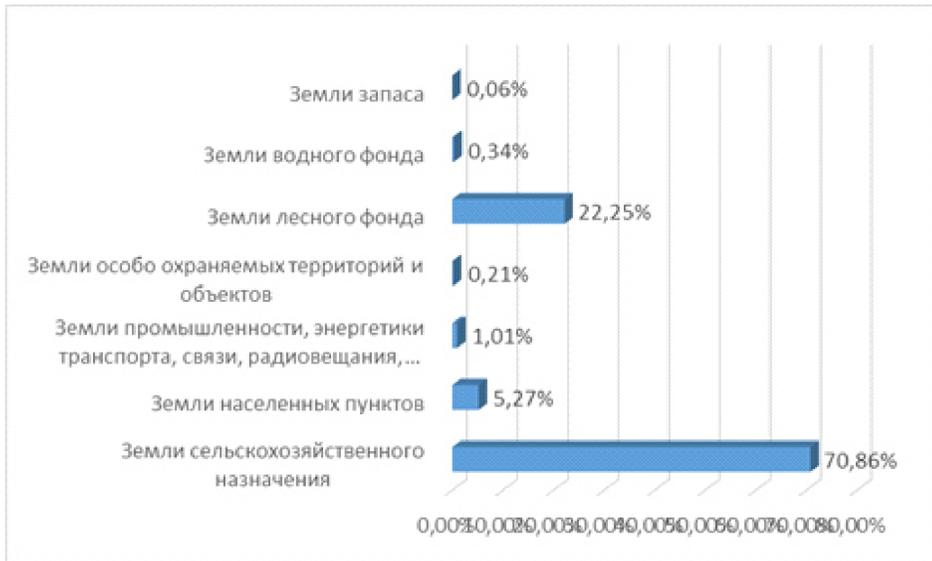
## – Одноуровневая (европейская) модель ипотечного кредитования

Примечание: 1 – накопительный вклад; 2 – ипотечный кредит; 3 – оплата жилья по договорам купли-продажи или договору подряда (собственный и заемный капитал); 4 – возврат ипотечного кредита и процентов по нему; 5 – страховая премия по договору страхования заложенного имущества; 6 – доход от продажи ценных бумаг (закладных листов); 7 – доход по ценным бумагам (закладным листам) и их

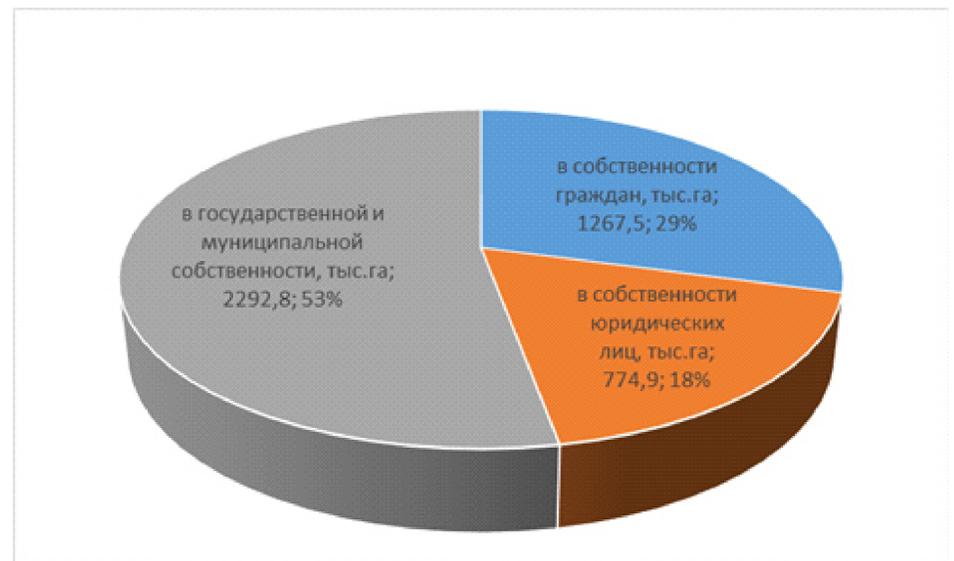
Зав. курс	Гарантова О.В.			ВКР-2069059-21.04.02-151246-2017
Руковод-ль	Акимова И.С.			
Законника	Акимова И.С.			Развитие рынка недвижимости на основе ипотечно-инвестиционной системы
Право	Акимова И.С.			Анализ мировой практики развития земельно-ипотечного кредитования
				Стадия / Лист / Листов
				ВКР / 2 / 4
Надзоритель	Акимова И.С.			Модели ипотечного кредитования
Студент	Симичина Г.В.			Пензенский ГУАС Каф. КНИП гр. ЗИК-21м

# Состояние и динамика развития земельного рынка в Пензенской области

## Структура земельного фонда на территории Пензенской области по категориям земель



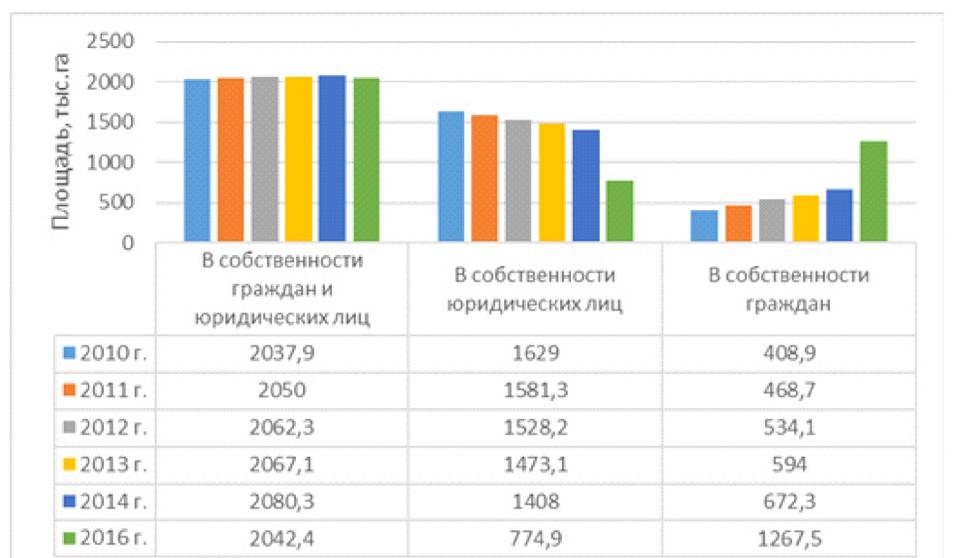
## Структура земельного фонда на территории Пензенской области по формам собственности



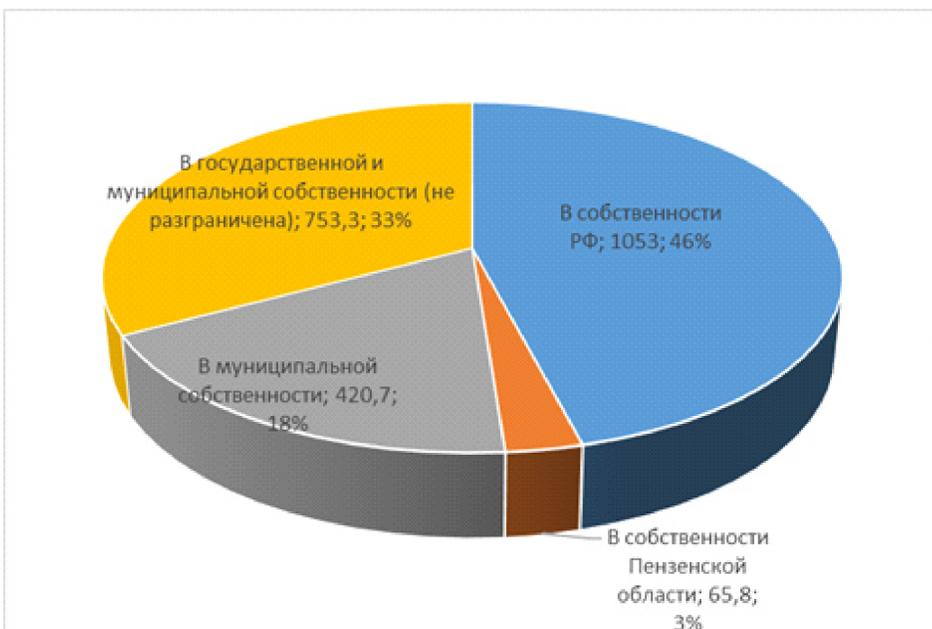
## Изменение соотношения земель, находящихся в государственной и частной собственности



## Изменение структуры частной собственности на землю в Пензенской области



## Структура государственного земельного фонда по различным формам и уровням власти



# Совершенствование системы ипотечного кредитования в РФ на основе зарубежного опыта

## Механизм совершенствования ипотечного кредитования в России

### Источники рефинансирования ипотечных кредитов в России

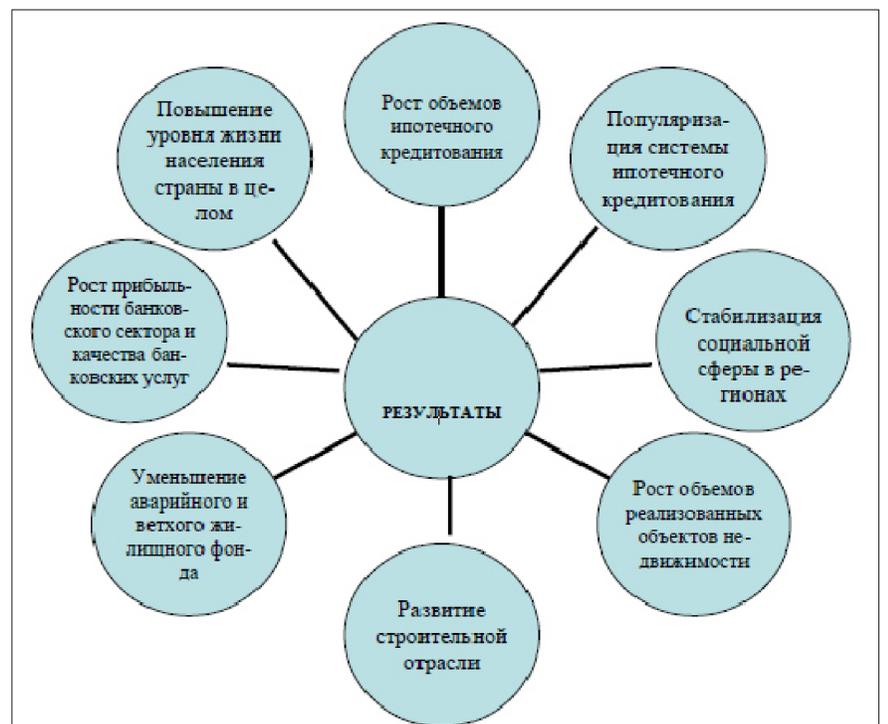


### Мероприятия по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования в России

Задача	Направление	Мероприятия
Стабилизация развития первичного ипотечного рынка (балансировка спроса и предложения на жилье; расширение возможностей банков)	Рост платежеспособности населения	1. Выкуп кредитов неплатежеспособных заемщиков и предоставление поручительства (со стороны АИЖК). 2. Принятие федерального закона о реструктуризации ипотечных долгов. 3. Ликвидация ограничений по налоговым вычетам при приобретении жилья.
	Расширение применения инструментов социальной ипотеки	Использование средств материнского капитала на погашение кредитов
	Стабилизация цен на рынке недвижимости	1. Выкупа АИЖК строящихся объектов с высокой степенью готовности. 2. Предоставление гарантий застройщикам. 3. Прямое кредитование застройщиков гарантий АИЖК. 4. Ликвидация бюрократических барьеров на строительстве.
	Совершенствование процедур андеррайтинга	1. Введение права направлять сведения о выданном кредите в бюро кредитных историй без согласия заемщика. 2. Введение изъятия из положения о банковской тайны для передачи дела коллекторским агентствам.
Совершенствование рефинансирования ипотеки (повышение спроса и ипотечные бумажные; развитие обращения обеспеченных облигаций (закладных листов))	Совершенствование процедур обращения взыскания на недвижимость в залоге; упрощение процедур погашения записей об ипотеке (при погашении кредита)	1. Упрощение механизмов взыскания на имущество, находящееся в залоге. 2. Повышение публичности и прозрачности процедур продажи залога (с торгов). 3. Максимальное гарантирование покупателю «юридической чистоты» объектов.
	Применение в качестве кредитного ресурса средств стабилизационного фонда	1. Кредитование со стороны Банка России банков, осуществляемое под залог ипотечных кредитов. 2. Предоставление со стороны государства банкам целевого кредитования для выдачи ими ипотечных кредитов.
	Наращивание ликвидности банковских структур	1. Выкуп со стороны АИЖК у кредитных организаций кредитных портфелей. 2. Расширение числа банков, эмитирующих ипотечные облигации.
	Расширение числа институциональных инвесторов и введение депозитарного учета закладных	Изменения в федеральных законах: «Об утверждении правил размещения страховщиками средств страховых резервов», «Об инвестировании средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии в РФ», «Об ипотечных ценных бумагах», «Об ипотеке», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
Совершенствование рефинансирования ипотеки (повышение спроса и ипотечные бумажные; развитие обращения обеспеченных облигаций (закладных листов))	Введение номинальных банковских счетов (типа «эскроу-счетов»)	1. Обеспечение сохранения средств, которые поступают на счет погашения обязательств и находятся на счету посредников. 2. Защита прав держателей облигаций при несостоятельности или других проблемах эмитента.
	Меры налогового стимулирования	Уточнение порядка налогообложения закладной, ипотечных сертификатов, при получении кредита.
	Регулирование числа эмитентов и качества кредитов, характера обособленности обеспечения и его защищенности в случае несостоятельности эмитента; контроль и надзор за ипотечным покрытием	1. Закрепление за универсальными банками, которые отвечают требованиям надзорных органов, прав эмиссии. 2. Предоставление гарантий по кредитам АИЖК, рефинансирование их Банком России. 3. Ограничение коэффициента LTV. 4. Ограничение рисков географической концентрации.

№ п/п	Субъекты	Риски деятельности		Меры совершенствования
		на национальном уровне	на международном уровне	
1	Органы государственной власти: □ Комиссия Совета Федерации по жилищной политике и ЖКХ; □ Региональные ведомства градостроительства, архитектуры и территориального развития, агентства жилищных программ □ специализированные агентства (АИЖК, АИЖК).	- отсутствие четкой правовой базы регулирования ипотечного кредитования (ИК); - отсутствие единых контрольных органов в сфере ИК на уровне регионов; - интенсивное старение жилищного фонда страны.	Подверженность алиансу глобальных финансово-экономических кризисов;	- совершенствование правовой базы регулирования ИК; - разработка и реализация государственно-частных ипотечных программ; - создание единого центра по регулированию ИК; - реализация мер антикризисного регулирования экономики.
2	Банковский сектор (универсальные и ипотечные банки).	□ ужесточение требований для физических лиц при ИК; □ отсутствие технических возможностей для ускорения проведения ипотечных сделок.	□ Отсутствие системы взаимодействия и координации между российскими и зарубежными банками.	□ Усиление взаимодействия банков и государства в сфере ИК; □ Разработка новых и совершенствование условий существующих программ ипотеки; □ расширение практики международного ИК на основе налаживания кооперации с зарубежными банками.
3	Небанковские структуры в сфере ИК (региональные корпорации, потребительские кооперативы, различные агентства).	□ Слабое развитие ипотечного кредитования по сравнению с другими видами кредитов.	□ Отсутствие небанковских институтов в сфере ИК.	□ рост числа небанковских институтов ИК; □ кооперация с прочими участниками ИК для расширения его возможностей.
4	Домохозяйства (физические лица-заемщики)	□ невысокие доходы и платежеспособный спрос; □ нежелание людей жить в долг; □ отсутствие комплексной информации о возможностях ИК.	-	□ активизация вовлечения домохозяйств в существующие ипотечные программы; □ привлечение физических лиц к участию в фондах ипотеки
5	Строительные компании-застройщики	□ сложная процедура выдачи разрешений на строительство; □ невысокое качество и объемы нового строительства в регионах; □ отсутствие четкой кооперации со всеми кругом субъектов системы ИК.	□ слабое финансирование строительства зарубежными инвесторами и фактическое отсутствие реализации программы недвижимости нерезидентам.	□ использование относительно недорогих, качественных технологий строительства жилья; □ активизация привлечения ПИИ в строительство; □ реализация программ продаж жилья нерезидентам.
6	Страховые компании	□ дороговизна и ограниченность услуг; □ слабое взаимодействие с остальными участниками ИК.	□ слабое взаимодействие российских и зарубежных страховых компаний.	□ активизация сотрудничества с банковскими и небанковскими ипотечными структурами; □ расширение спектра услуг.
7	Прочие субъекты (регистраторы, федеральные и региональные агентства недвижимости)	□ нет единого регистратора; □ дороговизна услуг агентств и отсутствие их координации с прочими субъектами ИК.	- малое число международных агентств недвижимости и широкий спектр их услуг.	□ создание регистратора как независимого субъекта системы ИК, выдающего застройщикам разрешения на строительство застройщикам; □ создание международных агентств недвижимости и расширение спектра их услуг.

### Ожидаемые результаты принятия мер по совершенствованию системы ипотечного кредитования в России



Зав. кар.	Татарканова О.В.			ВКР-2069059-21.04.02-151246-2017
Рисковод-ль	Акимова М.С.			
Эксперт	Акимова М.С.			Развитие рынка недвижимости на основе ипотечно-инвестиционной системы
Право	Акимова М.С.			
				Совершенствование системы ипотечного кредитования в РФ на основе зарубежного опыта
				Стадия Лист Листов
				ВКР 4 4
Надзор	Акимова М.С.			Механизмы совершенствования системы ипотечного кредитования в РФ опыта
Студент	Синицина Р.В.			Пензенский ГУАС Каф. КНИП гр. ЗИК-21п