

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ И
СТРОИТЕЛЬСТВА»

КАФЕДРА «ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

Утверждаю:

Зав. кафедрой

Н.Я. Кузин

подпись, инициалы, фамилия

“.....” 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

ИССЛЕДОВАНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ (В ФОРМЕ НИР)

наименование темы

Автор ВКР Антонова Юлия Михайловна

подпись, инициалы, фамилия

Обозначение ВКР-2069059-080301-130890-17 Группа СТР2-46

номер

Руководитель работы

Люлькина Н.М.

подпись, дата, инициалы, фамилия

Консультанты по разделам Люлькина Н.М.

наименование раздела

подпись, дата, инициалы, фамилия

Нормоконтроль Люлькина Н.М.

ПЕНЗА 2017 г

Министерство образования и науки РФ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»

Институт Инженерно-строительный институт
Кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»

Первая ступень многоуровневой системы высшего профессионального образования
Направление – 08.03.01 «Строительство»
Направленность – «Экспертиза и управление недвижимостью»

УТВЕРЖДАЮ:
Зав. кафедрой ЭиУН
к.т.н., профессор Н.Я. Кузин

_____ *подпись*

_____ *число, месяц*

_____ *год*

**ЗАДАНИЕ
НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ**

Студент Антонова Юлия Михайловна
(фамилия, имя, отчество полностью)

Тема работы Исследование основных тенденций развития ипотечного
кредитования в России(НИР)
(в соответствии с приказом)

Утверждена приказом по университету от 01.12.2016 № 06-09-332
дата

Срок предоставления работы к защите 26.06.2017
дата

I. Исходные данные к работе

1. Район застройки г.Пенза
2. Назначение объекта -
3. Площадь объекта -

II. Содержание работы (перечень подлежащих разработке вопросов по разделам)

ВВЕДЕНИЕ

ИССЛЕДОВАНИЕ СТАНОВЛЕНИЯ И СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО РОЛЬ В РАЗВИТИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

2 РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПЕРВИЧНЫХ РЫНКАХ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ.

3 ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.
ЗАКЛЮЧЕНИЕ

III. Перечень графического материала

№ п/п	Наименование	Количество листов
1.	Исследование становления и современного состояния ипотечного кредитования и его роль в развитии рынка недвижимости	3
2.	Развитие ипотечного кредитования на первичных рынках жилой недвижимости	3
3.	Перспективные направления развития ипотечного жилищного кредитования	3

IV. Консультации по работе (с указанием относящихся к ним разделов работы)

Этапы работы	Разделы	Руководитель и консультанты (ф.и.о., должность, уч.степень, звание)	Срок выполнения разделов	Подпись, дата	
				Задание выдал (руководитель, консультант)	Задание принял (студент)
	Введение	Н.М.Люлькинаст.пр.	10.02.17		
1.	1.Методические основы анализа объекта исследования	Н.М.Люлькинаст.пр.	10.02.17		
2.	2.Техническая экспертиза объекта	Н.М.Люлькинаст.пр.	16.02.17		
	2.1.Экспертиза местоположения объекта недвижимости	Н.М.Люлькинаст.пр.	26.02.17		
	2.2.Архитектурно-строительная часть	Н.М.Люлькинаст.пр.	15.03.17		
	2.3.Расчетно-конструктивная часть	Н.М.Люлькинаст.пр.	15.03.17		
3.	3.Экономическая экспертиза объекта	Н.М.Люлькинаст.пр.	22.03.17		
	3.1.Расчет стоимостных показателей объекта	Н.М.Люлькинаст.пр.	24.03.17		
	3.2.Финансово-экономический анализ стоимостных показателей	Н.М.Люлькинаст.пр.	20.04.17		
	3.3.Экономическая эффективность	Н.М.Люлькинаст.пр.	21.04.17		
4.	4.Управленческая экспертиза	Н.М.Люлькинаст.пр.	30.04.17		
5.	5. Предложения и рекомендации	Н.М.Люлькинаст.пр.	18.05.17		
6.	6. Раздел НИРС по проблемным вопросам экспертизы и управления недвижимостью	Н.М.Люлькинаст.пр.	19.05.17		
7.	7. Заключение и представление к защите (тезисы выступления, реферат работы, резюме, иллюстрированный материал для комиссии, дискета)	Н.М.Люлькинаст.пр.	01.06.17		

Руководитель работы

Н.М.Люлькина

подпись, дата

инициалы, фамилия

Задание принял _____

Ю.М.Антонова

подпись, дата

инициалы, фамилия

АННОТАЦИЯ

на ВКР Антоновой Юлии Михайловны

на тему: «**Исследование основных тенденций развития ипотечного кредитования в России (НИР)**»

Появление рынка недвижимости в условиях реформирования экономического и социального устройства Российской Федерации с начала 90-х годов прошлого века сделало актуальным вопрос о принятии закона, регулирующего залоговые операции с недвижимостью, поскольку возникла потребность в формировании надежных правовых средств по защите интересов кредиторов в обязательственных отношениях, а также в создании института закладных - ипотечных ценных бумаг, позволяющих создать механизм рефинансирования кредитной ипотечной системы. Залог является одним из способов обеспечения обязательств и представляет собой договор между должником (залогодателем) и кредитором (залогодержателем), в силу которого переданное в залог определенное имущество выступает обеспечением долга, и за счет него кредитор может удовлетворить свои требования в случае неисполнения обязательств. Надежность ипотеки и удобство ее использования для сторон правоотношений зависят, главным образом, от определенности и продуманности ее урегулирования в законодательстве.

Целью исследования является изучение динамики объемов ипотечного жилищного кредитования и особенности функционирования рынка жилой недвижимости с использованием ипотечного кредитования в регионах

Достижение поставленной цели обеспечивается решением следующих задач: изучение финансово-кредитной обеспеченности развития жилищного рынка, исследование мирового опыта развития ипотечного кредитования, анализ современного состояния ипотечного кредитования в России.

Автор выпускной работы/подпись/ _____ Антонова Ю.М.

Руководитель выпускной работы /подпись/ _____ Люлькина Н.М.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
1 ИССЛЕДОВАНИЕ СТАНОВЛЕНИЯ И СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО РОЛЬ В РАЗВИТИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	10
1.1. Финансово-кредитное обеспечение развития жилищного рынка	10
1.2. Мировой опыт развития ипотечного кредитования	36
1.3. Современное состояние ипотечного кредитования в России	54
2. РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	66
2.1. Основные виды и разновидности проведения кредитной политики	66
2.2. Моделирование динамики объемов ипотечного жилищного кредитования	96
2.3. Особенности функционирования рынка жилой недвижимости с использованием ипотечного кредитования в регионах	102
3. ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	110
3.1. Исследование влияния социально-экономических показателей на объемы ипотечного жилищного кредитования	110
3.2. Совершенствование системы ипотечного кредитования для развития жилищной сферы.....	116
3.3. Рекомендации по развитию ипотечного жилищного кредитования ...	127
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	132

ВВЕДЕНИЕ

Жилищная проблема в России, усложнившаяся в условиях перехода к рыночной экономике, вызвала потребность в новых научных подходах к ее решению. Важным изменением государственной жилищной политики стала ориентация на развитие ипотечного кредитования. Тем самым государственная жилищная политика приобрела существенно большую социальную базу, поскольку благодаря ипотеке улучшение жилищных условий станет возможным для широких слоев населения, и, прежде всего среднего класса.

В мировой финансовой практике ипотечное кредитование получило широкое распространение. В странах с развитой рыночной экономикой и высоким уровнем организации банковской системы сложились целые системы ипотечного кредитования, которые представлены различными экономическими субъектами – банками; агентствами по торговле недвижимостью; кредитными институтами, осуществляющими кредитование под залог недвижимости; кредитными агентствами, предоставляющими информацию о кредитоспособности клиентов; компаниями, специализирующимися на изъятии заложенного имущества в случае неплатежа по ссуде.

Переход российской экономики на рыночный путь развития предполагает совершенствование банковской системы, которая должна быть адекватна потребностям рыночного хозяйства. Ипотечное кредитование является одним из перспективных направлений развития банковского кредитования, поскольку ипотека представляет собой важнейший инструмент, усиливающий обеспечение кредита. Особое значение этот момент имеет для нашей страны, экономика которой, как известно, отличается высокой степенью риска и неопределенности. Обеспеченные же кредиты, по сравнению с бланковыми, являются более безопасными для банков, так как при их невозврате банк реализует залог и возвращает свои средства.

Таким образом, ипотечное кредитование имеет большое значение непосредственно для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы страны.

Создание и развитие ипотечного кредитования будет способствовать формированию более цивилизованной, устойчивой банковской системы, которая бы отвечала принятым в мире представлениям о роли и месте банков в экономической жизни страны.

Таким образом, исследование механизма ипотечного кредитования на сегодняшний день, достаточно актуально. Ведь помимо экономической роли, ипотечное кредитование выполняет еще немаловажные социальные функции.

Тем не менее, в экономическом аспекте у ипотечного кредитования имеется наряду с большими перспективами и существенные проблемы. Решить эти проблемы непросто, но, с другой стороны, не делая попыток к их решению, невозможно повысить эффективность ипотечного кредитования. Все вышесказанное еще раз подтверждает актуальность и практическую значимость темы дипломной работы.

Целью данного дипломного исследования является изучение состояния ипотечного рынка России в современных условиях и рассмотрение перспектив его дальнейшего развития. В соответствии с поставленной целью были выдвинуты следующие задачи:

- определить понятие ипотеки и субъектно-объектную структуру отношений, выявив основные особенности ипотечного кредитования;
- провести классификацию ипотечных кредитов;
- рассмотреть правовую и экономическую сущность ипотечного кредитования;
- проанализировать рынок ипотечного кредитования как в целом по России, так и в регионах в частности;
- изучить типичные риски, присущие ипотечному кредитованию, предложить ряд мер по их минимизации;

- изучить проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования и на этой основе обосновать основные направления его развития.

Объектом исследования дипломной работы является рынок ипотечного кредитования в России.

Теоретической основе дипломной работы послужили исследования ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области ипотечного кредитования. В качестве информационной базы для исследования были использованы аналитические обзоры Госкомстата и социологические данные; законодательные и нормативные акты Российской Федерации, а также статьи ведущих экономических журналов и газет; информационные ресурсы сети Интернет.

1 ИССЛЕДОВАНИЕ СТАНОВЛЕНИЯ И СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО РОЛЬ В РАЗВИТИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Финансово-кредитное обеспечение развития жилищного рынка

Рынок жилой недвижимости, складывался и развивался на протяжении многих десятилетий. При любом общественном устройстве с недвижимым имуществом связаны жизнь и деятельность всех людей, а проблемы с жилой недвижимостью очень часто стоят более остро, чем с другими ее видами. Владение жильем удовлетворяет разные личностные потребности людей и является основой свободы, независимости и благоприятного психологического существования каждого человека. Рассмотрим рынок недвижимости в целом, основной частью которого является рынок жилья.

Жилая недвижимость – это помещения и здания, предназначенные для жилья (длительного или постоянного проживания), которая должна соответствовать определенным нормам, в том числе и санитарным – иметь водоснабжение, канализацию, отопление и т.п., а именно дома, коттеджи, таунхаусы, квартиры и комнаты. [1]

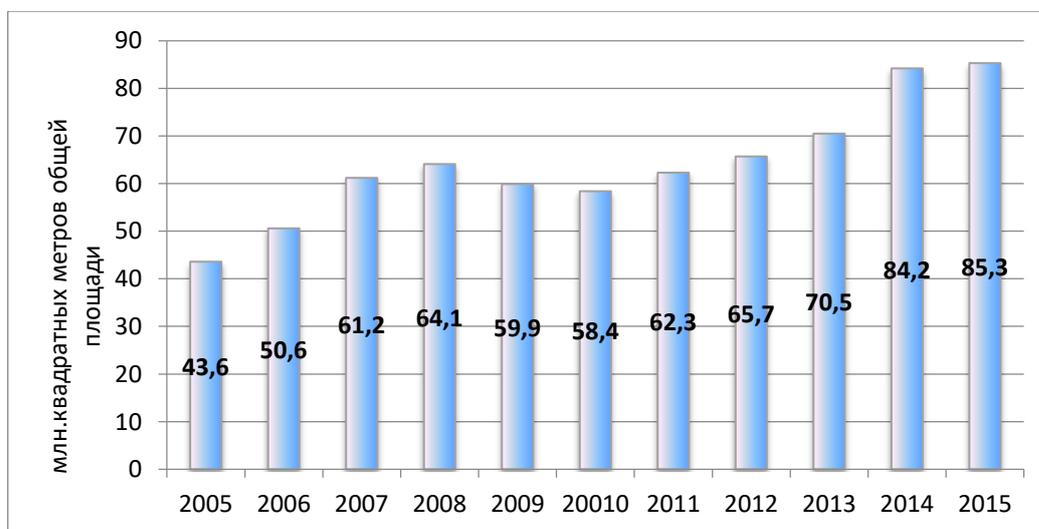


Рисунок 1-Динамика ввода в действие жилой недвижимости за 10 лет

Как видно на (рис.1) в России отмечался ежегодный прирост ввода в действие жилых домов. Август 2008 год стал переломным в наметившейся тенденции, так как именно в этот период в России разразился финансовый кризис, ставший закономерным отголоском мирового финансового кризиса. С 2011 года ввод в действие жилых домов в России вновь стал увеличиваться, превысив докризисный уровень уже в 2012 году на 1,6 млн. кв. метров. За 2014 год в России было введено в эксплуатацию 84,2 миллионов квадратных метров общей площади жилых домов, что на 16,3% превышает объемы ввода 2013 года.

Долгое время не существовало единой классификации многоэтажной жилой недвижимости, поэтому в 2011 году Экспертами Комитетов по консалтингу и девелопменту Российской Гильдии риэлторов (РГР) по заказу Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонд «РЖС») была разработана «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)», которая была утверждена в декабре 2012 года Национальным Советом Российской Гильдии Риэлторов (РГР), приложение А.1. С 2013 года данная методика используется профессиональным сообществом в качестве единого стандарта. Наиболее распространенные классификации многоэтажной жилой недвижимости представленная Российской гильдией Риэлторов:

Жилищная проблематика стала самостоятельной темой исследований сравнительно недавно - в середине 60-х гг. XX в., выделившись из более глобального контекста научных изысканий. До этого периода времени исследования в отношении жилья, жилищных рынков, жилищно-строительного комплекса носили фрагментарный характер. Начало 1990-х г. характеризовалось появлением публикаций, в которых рассматривались вопросы установления взаимосвязей в развитии жилищных рынков и тенденций макроэкономических процессов. Современные исследования указанной проблематики охватывают широкий перечень вопросов, среди которых: взаимовлияние жилищного рынка, смежных рынков и секторов экономики, поведение потребителей на жилищных рынках, схемы (модели)

их финансирования, проблемы оценки, страхования и налогообложения объектов жилой недвижимости и т.д.

Природные инстинкты, исторические и культурные особенности, национальные традиции и социальные установки, поведенческие стереотипы всегда придавали жилью особую значимость, определяли в качестве системообразующего фактора среды обитания. Жилье и опосредуемые им жилищные условия предстают в качестве интегрированного «мерила» условий жизни, поскольку в нем тесно переплетаются индивидуальные предпочтения, экономические возможности и социальные приоритеты, личное благосостояние и бюджетные ограничения, а также государственные стратегии и соответствующие программно-проектные инициативы.

Полемика взглядов в отношении социально-экономического понятия «жилье» может быть сведена к выделению, по крайней мере, двух крайних позиций, в рамках которых проходит развитие исследований в данной области. Согласно первой из них, жилье рассматривается в качестве товара (потребительского блага), обеспечивающего удовлетворение первичных потребностей населения, которому свойственны черты как частного (отдельная квартира), так и общественного (жилое строение как объект инфраструктуры) товара, что неоднократно доказывалось в работах советских ученых. Таким образом, предназначение жилья как потребительского блага в экономической теории видится в удовлетворении потребности человека в сохранении его жизни и здоровья.

С другой стороны, жилье удовлетворяет также и другие потребности, и может выполнять функции демонстративного потребления материальных ценностей, играть роль внешнего атрибута, быть объектом размещения капитала (капиталовложений). Таким образом, вторая позиция сводится к идентификации жилья среди прочих финансовых активов, так как оно предоставляет помимо полезности, возможность сбережения и увеличения богатства. На базе данного положения формируется теоретико-

методологическая база исследования жилья в системе финансово-кредитных отношений. Жилье, приобретаемое не в целях улучшения жилищных условий, а получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, становится финансовым активом, обладающим способностью генерировать денежные потоки, наращивать размещаемый в нем капитал. Привлекательность жилья среди прочих финансовых активов обусловлена меньшими рисками вложений, возможностью получения относительно стабильного дохода от его использования вследствие незначительной волатильности, присущей жилищному рынку. [32]

Приобретение недвижимости рассматривается рядом исследователей как выгодное инвестиционное решение, а их доводы подкреплены эмпирическими исследованиями, проведенными на основе статистической информации, аккумулируемой в различных экономических системах мира. В частности, D.Brounen, P.Neuteboom, A.Dijkhuizen оценили удельный вес недвижимости в общей сумме богатства европейцев в 40-60%. T.AMarsh, R.C.Merton определили, что приобретение жилья часто является самым эффективным размещением капитала для британских домохозяйств, поскольку такое инвестирование представляет собой надежный способ накопления богатства и извлечения довольно высокой нормы прибыли. По оценкам L.V.Smith, K.T.Rosen, G.Fallis, в конце 1980-х годов недвижимость составляла около 38% всего жилого и нежилого капитального имущества, включая товары длительного пользования. Однако это соотношение несколько уменьшилось к концу 1990-х годов, на что обращено внимание в работе J.Y.Campbell, J.F.Cocco: доля жилого имущества в совокупном богатстве домохозяйств оценена в 25% для США и 35% для Великобритании. J.Tracy, H.Schneider, S.Chan приводят более подробную информацию по составу богатства американских домохозяйств с точки зрения распределения между финансовыми активами и недвижимостью. По их данным, доля недвижимого имущества непрерывно росла до начала 1990-х годов, когда был достигнут апогей на уровне 35%. В последующие годы

эта доля сократилась до 27%. При этом для домохозяйств со средним доходом недвижимость составляла до 2/3 богатства .

Наиболее полным, по мнению автора, является рассмотрение категории «жилье» как социально-экономического блага в работах Л.Б.Лазаровой на основе выявления дуалистической роли жилья в общественном развитии - как его условия и фактора. Обобщая различные точки зрения, выделим следующие особенности жилья как специфической формы общественного богатства: - долговечность и надежность, что позволяет жилью в течение многих лет выступать в качестве объекта купли-продажи или крупномасштабных инвестиций; - вызывает существенные расходы на содержание и обустройство, т.е. предопределяет существенную часть потребительских расходов, следовательно, состояние жилищного рынка в значительной степени влияет на экономический рост; - способно выступать средством накопления и сохранения капитала вследствие присущей жилью капиталоемкости; - обладает ограниченной доходностью от доходности других финансовых активов; - предоставляет возможность использования в качестве базового актива на рынке закладных (через закрытые паевые фонды недвижимости); - может реализовывать свою роль как услуга (аренда жилья); - способно служить объектом монополии на объект хозяйствования и монополии частной собственности, следовательно, быть источником рентного дохода (доходные дома); - потенциально способно выступать материальной основой связи работника с организацией; - относится к числу товаров, потребность в которых практически не насыщаема; - стационарно как товар, смена его связана с большими материальными и моральными издержками; - как товар может принадлежать физическим и юридическим лицам, следовательно, выступать частным благом; - несет социальную нагрузку - удовлетворяет потребности человека в жилищных условиях, т.е. является общественным благом, тесно увязанным с функционированием экономики и финансов государственных и некоммерческих неправительственных организаций; - является способом

профессиональной и творческой самореализации; - составляет материальную основу воспроизводства населения, его интеллектуальных и физических возможностей, формирования экономики и финансов домашних хозяйств. [2]

Решение задачи повышения жилищной обеспеченности населения через конструирование механизма жилищного финансирования и развитие ипотечных рынков в развитых странах является результатом того, что ипотечный рынок становится глобальным. К примеру, ипотечные финансовые инструменты США в настоящее время финансируются Китаем и Индией.

Основными факторами развития этого рынка и механизма жилищного финансирования развитых стран стало стабильное макроэкономическое развитие, совершенствование финансовых инструментов, либерализация экономических отношений.

Механизм жилищного финансирования каждой страны имеет характерные черты. Наиболее интересные (с точки зрения проводимого автором исследования) из них рассмотрены ниже. Кроме того, представляется целесообразным предположение о развитии ипотечного жилищного кредитования и механизма жилищного финансирования в России на платформе должным образом учтенного мирового опыта, включая практику государственного регулирования. Рассмотрим вопросы развития ипотечного жилищного кредитования на примере развитых стран, таких как США, Германия, Великобритания, Испания, Франция, Швеция. США

Важную роль в функционировании механизма жилищного финансирования в США играют банки, из которых крупнейшими игроками на ипотечном рынке являются Wells Fargo и Bank of America. До момента разворачивания кризисных процессов в современный период основными посредниками на рынке кредитования жилья с его залогом были ипотечные брокеры. В начале 2000-х гг. они осуществляли около % всех транзакций, однако уже в 2010г. - около 10%. Функция брокеров была перераспределена

так называемым корреспондентским заемщикам (correspondentlenders), которые по своей сути имеют незначительные отличия от брокеров (они практически являются укрупненными брокерами).

Ипотечные кредиты на рынке США могут быть разделены на следующие виды: с фиксированной ставкой процента - составляют большинство всех выдаваемых ипотечных кредитов; с плавающей процентной ставкой - самая узкая группа кредитов; «только проценты» - заемщик выплачивает только проценты в течение срока кредитования а в конце срока погашает основную сумму долга или перекредитовывается.

Американское законодательство с целью обеспечения повышения доступности жилья предоставляет возможность осуществить налоговый вычет на сумму платежей по ипотечному кредиту. Кроме того, для этой же цели такие спонсируемые правительством организации (government-sponsored enterprises), как Fannie Mae, FreddieMac и FederalHomeLoanBanks субсидируют процентную ставку по ипотечным кредитам при безусловной гарантии (implicit guarantee), подразумевающей, что правительство не допустит дефолта таких стратегически важных институтов, и интересы их кредиторов будут соблюдены. Принадлежащая государству Ginnie Mae, в свою очередь, осуществляет субсидирование с предоставлением явных гарантий (explicit guarantee), подразумевающими реальное возмещение потерь кредиторов.

Кроме того, в США реализуется ряд социальных жилищных программ, например, «Доступное жилье» (Affordable Housing Program) под эгидой Федерального агентства жилищного финансирования (Federal Housing Finance Agency). [44]

США отличаются высоким уровнем развития вторичного ипотечного рынка, основными участниками которого являются такие эмитенты ипотечных облигаций (MBS), как: Fannie Mae, FreddieMac, а так же федеральные банки жилищного финансирования (Federal Home Loan Banks, FHLB) и Ginnie Mae. Все они имеют собственные источники

финансирования. Например, для FannieMae, FreddieMac - это не только выпуск деривативных инструментов, они также имеют существенный портфель размещенных ипотечных кредитов. FHLB финансируется за счет выпуска так называемых «консолидированных облигаций» (consolidatedobligations), которые являются долговыми инструментами (долгосрочные облигации или краткосрочные облигации с дисконтом (bonds, discountnotes)), реализуемыми Финансовым управлением (OfficeofFinance). Консолидированные облигации выпускаются на сумму, необходимую для финансирования всех 12 FHLB. Выгоды и обязательства по этим финансовым инструментам распределяются между членами всей банковской группы.

Секьюритизация ипотечных кредитов является основным инструментом финансирования их организаторов. В 2008 г. около 60% таких заимствований было подвергнуто секьюритизации. Остальные 40% кредитов были профинансированы за счет привлеченных депозитов и долговых обязательств (debtobligations). Важно заметить, что после начала финансового кризиса выпуск MBS осуществляется преимущественно спонсируемыми правительством организациями.

Современный жилищный рынок Германии развит неравномерно. В восточной и западной частях страны он заметно отличается по количественным и качественным характеристикам. Так, в Берлине доля жилищного фонда, находящегося в собственности его пользователей, существенно ниже среднего уровня по стране (43,2%) по данным 2002 г.). В Нижней Саксонии, Рейнланд-Пфальце и Сааре значение этого показателя выше 50%). Объясняется это не только историческими и миграционными причинами, но и особенностями реализуемой жилищной политики, за которую ответственны не только федеративные власти, но также правительства земель и локальные органы управления. Это, в частности, обуславливает разный уровень налога купли-продажи недвижимости (варьируется от 3,5 до 5 %).

Одним из главных инструментов жилищного финансирования в Германии являются ипотечные кредиты, предоставляемые частными, кооперативными, публичными банками и специализирующимися на ипотеке *bausparkassen* («строительные сберегательные кассы»), а также страховыми компаниями. Регулятором рынка выступает Федеральное управление по финансовому надзору (*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht*).

В Германии существует несколько видов стандартизированных услуг по жилищной ипотеке. Предметом конкуренции является стоимость и «удобство» кредита. В основном на рынке преобладает фиксированная ставка процента. Дистрибутивными каналами услуг жилищного финансирования в ФРГ являются сети филиалов, посредники и электронный бизнес.

Отличительным видом ипотечного кредитования выступают услуги, предоставляемые *bausparkassen*. Для того, чтобы они организовали выдачу кредитов, необходимо быть их вкладчиком в течение 6-7 лет.

Существенное значение среди инструментов жилищного финансирования Германии играют так называемые *pfandbriefe* - высоконадежные финансовые инструменты, удостоверяющие долговые обязательства эмитента, исполнение которых обеспечивается за счет денежных потоков от долгосрочных кредитов (ипотечных кредитов, кредитов публичному сектору (муниципалитетам и землям на развитие инфраструктуры) и кредитов на покупку или строительство морских судов). Инвестор, приобретет *pfandbriefe* по их номинальной стоимости и получает доход в виде купонных платежей. Эти финансовые инструменты являются предметом биржевой торговли, а после окончания срока их обращения выкупаются банком по номинальной стоимости. От облигаций с покрытием *pfandbriefe* отличаются «характером» эмиссии. Выпуск первых происходит при образовании пула кредитов, а эмиссия вторых предполагает формирование денежных ресурсов для организации процесса кредитования.

Еще одним существенным отличием pfandbriefe от облигаций с покрытием является то, что эмитент несет ответственность по ним собственным капиталом, что обуславливает высокую степень надежности. [45]

Развитие экономической мысли послужило формированию теоретических воззрений, идентифицирующих экономическую сущность и характеристики ипотечного кредитования и представляющих его в качестве многослойной теоретической конструкции. Эволюция экономических процессов и отношений, трансформация и модернизация типов и моделей экономических систем, углубление социально-экономических взаимосвязей неизбежно меняли и представление об ипотечном кредите, его роли в воспроизводственном процессе, экономике страны в целом. Автором подчеркивается, что вопреки мнению о том, что ипотека в России появилась сравнительно недавно, пройдя за короткий срок период становления, кризисного спада и некоторого возрождения, в нашей стране ипотечное кредитование имеет свою историю и определенные положительные тенденции развития. Помимо практических результатов, в период становления и развития института ипотеки были заложены и его теоретические основы.

Исследователями, изучающими вопросы сужения капитала, отмечается, что именно ипотечное было первым видом кредитования на Руси. Законодательное оформление ипотека получила значительно позже, а до этого вместе с правом частной собственности на землю возник заклад, происхождение которого датируется XIII - XIV вв. Ипотечное кредитование в XIX в. объединяло все разнообразие кредитных сделок, в которых обеспечением ссуженного капитала являлась земля или другое недвижимое имущество. До отмены крепостного права исследованию ипотечного кредитования не было уделено серьезного внимания вследствие отсутствия необходимости: организация кредита осуществлялась централизованно по установленной государством форме, по льготным условиям и соответствовала интересам представителям господствующего сословия -

земельным собственникам.

Российские теоретические конструкции в отношении ипотеки стали оформляться после отмены крепостного права, которая, по сути, ознаменовала смену принципов хозяйствования. Изменение условий хозяйствования позволило вскрыть новые проблемы и выявило необходимость решения соответствующих задач, в том числе, по созданию механизма перераспределения денежных средств от их обладателей к лицам, испытывающим потребность в них с целью их производительного и непроизводительного использования. Ипотечное кредитование приобрело иное значение: как ресурсное обеспечение решения задач в новых социально-экономических условиях. [7]

Новый эволюционный виток ипотечного кредитования характеризовался сосредоточением вокруг проблем его развития ученых и специалистов, которые, с одной стороны, строили свои воззрения на дореформенном опыте и опыте европейских стран, с другой, - закладывали теоретико-методологическую базу последующим исследованиям. Другими словами, теоретические воззрения российских исследователей ипотеки формировались на основе учений западных специалистов путем преломления к национальным социально-экономическим условиям, состоящим в превосходстве поземельного кредита.

Теоретические конструкции ипотечного кредита характеризовались дуалистичностью, заключающейся в возможности выделения двух дискурсов: социально-политического (с консервативными и либеральными взглядами), базирующегося на констатации преимущественно социальных аспектов ипотечного кредита, и экономического, ориентированного на рассмотрение ипотечного кредитования как системы, обладающей определенным организационным единством и принципами функционирования.

Необходимость теоретического осмысления ипотечного кредитования была обусловлена нарастающими объемами долгов, пошатнувших

положение землевладельцев, затягивающих их все более в «долговую кабалу», началом проявления серьезных социально-экономических последствий такой долговой зависимости. Первостепенное теоретическое значение имели ответы на вопросы о причинах увеличения обремененности земельной собственности и направлениях использования ссуженных средств. В ряду этих вопросов рассматривались также: - принципы и формы организации ипотечного кредитования в отношении, преимущественно, городского и сельского ипотечного кредита; - оправданность сословных ограничений при предоставлении ипотечного кредита; - необходимость и степень участия государства в организации ипотечного кредитования; - надежность и устойчивость ипотечного кредитования, коррелирующие с платежеспособностью заемщиков, способы ее обеспечения; - воздействие ипотечного кредита на состояние частного землевладения и экономику в целом.

Социально-политический дискурс Различие во взглядах на обозначенный выше спектр вопросов, породило разделение социально-политического направления на консерваторов и либералов, которым присуще единение в констатации разрушительной силы увеличения обремененности земельной собственности на развитие сельского хозяйства. В остальном, представителями отмеченных крайних позиций выдвигаются различные теоретические воззрения. [8]

Консерваторы, чья точка зрения имела больше публицистический, чем научный характер, рассматривали ипотечное кредитование в преломлении к другим социально-экономическим проблемам, связанным с оскудением дворянства, поэтому признавали за ним способ поддержания дворянского землевладения и, соответственно, оправдывали сословные ограничения, накладываемые на получателей ипотечного кредита. Таким образом, они выступали за реализацию таких характеристик ипотечного кредита, как: замкнутый круг получателей, состоящий из поместного дворянства (сословные ограничения), централизованность (государственный характер),

соблюдение льготного принципа предоставления, производительный характер использования. Таким образом, консерваторы:

1. Определяя степень участия государства в организации ипотечного кредитования, призывали к его активному вмешательству в отношения между кредиторами и заемщиками через упорядочение и сосредоточение ипотечного кредита в руках государства. Процесс кредитования предлагалось вменить центральному эмиссионному банку, для которого долгосрочность ипотечного кредита шла в разрез его задачам по поддержанию курса национальной валюты, устойчивости денежного обращения, требующих сохранения высокого уровня ликвидности его активов, или специализированным государственным ипотечным учреждениям. Высказывались также идеи создания привилегированного ипотечного банка, ориентированного на поддержание сословных ограничений.

2. Доказывали производительный характер использования ипотечного кредита, а долговые объемные параметры увязывали с капиталоемкостью сельского хозяйства и соответствующей необходимостью сельскохозяйственных затрат, где ипотечный кредит выполнял роль источника постоянного и оборотного капитала, обеспечивающего повышение производительности земледелия.

Построение концепции осуществляется на основе интегративного взаимодействия экологического, социального, экономического и культурного компонентов жилищной системы и соответствующих им целевых ориентиров и императивов, при этом учитывается как единство социально-экономического пространства и общенациональных интересов, так и региональная специфика условий, ресурсов, факторов и направлений инвестиционно-инновационного развития жилищного рынка при финансово-кредитном обеспечении ипотечного кредитования.

Концепция развития ипотечного жилищного кредитования нацелена на достижение соответствия инновационного потенциала ипотечного

кредитования и инвестиционной активности экономических субъектов региона: проведение гибкой региональной политики, регулирующей инвестиционные потоки в инновационное развитие жилищного рынка и других элементов социальной инфраструктуры; - сбалансирование принципов жилищного рынка региона (социальной справедливости, экологической безопасности, экономической эффективности, культурной легитимности) с рыночными принципами. С учетом накопленного мирового опыта приоритетными направлениями и целевыми ориентирами повышения эффективности ипотечного кредитования в вопросе повышения жилищной обеспеченности являются: 1) улучшение качества жилищных условий граждан на основе использования эколого-гуманистических новаций, которые проникают и в другие элементы социальной инфраструктуры; 2) активизация инвестиционных ресурсов новых экономических субъектов (институциональных инвесторов, бизнес-ангелов, венчурных фондов, социально ответственных предприятий, благотворителей через механизм венчурной филантропии) для финансирования инновационно-инфраструктурных проектов; 3) формирование инвестиционного рынка и его ядра - рынка инноваций и высоких технологий, используемых для развития жилищной системы; 4) инвестирование реконструкции жилищного фонда как технологической новации воспроизводства основного капитала; организации экологического домостроения- экологической, постиндустриальной инновации, направленной на рациональное использование региональных ресурсов; 5) институционализация лизинговых операций как формирование нового инвестиционного инструмента, необходимого для активизации трудовой мобильности в высоко- и среднеактивных регионах. [8]

Эффективность проведения региональной политики зависит от действия «нематериальных активов»: инвестирование в развитие экономической и экологической культуры; институционализация доверительных отношений между региональной властью, предприятиями

жилищной системы и обществом. Регулирование влияния «нематериальных активов» можно осуществлять со стороны общества посредством формирования институционально-экономических условий (доверие общества к институтам государственной власти; возможность системно реагировать на негативные общественные стереотипы общества при проведении мероприятий региональной политики; взаимосвязанная информационная система сопровождения работы органов власти по региональной политике; активный трехсторонний диалог «органы власти - представители предприятий жилищной системы - общество»).

Для достижения цели и задач концепции развития ипотечного жилищного кредитования, в основе которой лежит постиндустриальная составляющая, возрастает актуальность развития горизонтальной интеграции экономического и социального макропространства, межрегионального государственно-частного партнерства при реализации инфраструктурных проектов, совершенствования государственных методов и инструментов.

Механизм жилищного финансирования, который обеспечивает развитие жилищного рынка, по результатам проведенного в предыдущих главах диссертации исследования нуждается в идентификации его структурных элементов. Полагая, что решение задачи повышения жилищной обеспеченности населения необходимо искать как на стороне стимулирования спроса на жилье (действие механизма жилищного финансирования), так и на стороне его предложения (долгосрочная стратегия воспроизводственного процесса в инвестиционно-строительном комплексе), здесь сосредоточим внимание на первом. [4]

«Роль и место системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в жилищном финансировании» Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ, одобренной Постановлением Правительства РФ № 28 от 11.01.2000 отмечается, что «определяя основные направления и подходы к созданию эффективного рыночного механизма

жилищного финансирования, позволяющего обеспечить комплексное решение жилищной проблемы, необходимо выделить следующие основные взаимосвязанные блоки: долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения; кредитование жилищного строительства; государственная бюджетная поддержка приобретения жилья населением (система целевых адресных субсидий)».

Таким образом, согласно нормативно-правовому закреплению концептуальных основ механизма жилищного финансирования, он представлен тремя функциональными элементами. Выделяют эти элементы (отдельно или в комбинации с другими) в своих работах также и ученые. М.П.Логинов обосновал, что решение жилищной проблемы в России должно осуществляться за счет трех систем финансирования жилья: системы ипотечного жилищного кредитования, основанной на рыночных принципах финансирования; системы федеральных, региональных и муниципальных программ ипотечного жилищного кредитования с субсидированием приобретения жилья семьями со средними доходами; системы социального жилья для малоимущих, включающей детские дома, общежития, дома престарелых, дома низкой комфортности и т.п. Заметим, что здесь наблюдается некоторое сходство с разработанным Л.Б.Лазаровой ранжированием регионов по роли ипотечного кредитования и бюджетных средств в решении жилищных проблем населения. Так, ею выделены три основных типа регионов: реализующие рыночные механизмы ипотечного кредитования; внедряющие схемы с участием региональных бюджетов; реализующие рыночный механизм ипотечного кредитования с присутствием социальной ипотеки.

Элементы жилищного финансирования обнаруживаются в работах М.В.Романовой в качестве компонентов социальной политики в сфере обеспечения жильем граждан. Отмечается, что многоукладная система социальной защиты обеспечения жильем граждан в России имеет финансовые основы, состоящие из бесплатного предоставления жилья

малоимущему населению, участникам Великой отечественной войны, жилищных субсидий, государственных жилищных сертификатов, накопительных инвестиционных сертификатов, через которые государство предоставляет защиту отдельным категориям населения при обеспечении жильем. В настоящее время источники финансирования вышеуказанной социальной защиты предоставляются государством, бюджетами различных уровней, предприятиями за счет собственных накоплений граждан (начиная с 2009 г. это добровольные отчисления из заработной платы в Пенсионный фонд). М.В.Романова резюмирует, что существующие механизмы обеспечения жильем населения (финансирование напрямую строительных организаций, ведомств) не позволяют в полной мере решить проблемы приобретения жилья, что привело к корректировке цели социальной политики при приобретении жилья населением. Выделены ипотека (граждане, приобретающие жилье), ипотека с государственной поддержкой (граждане, приобретающие жилье при рождении ребенка), ипотечные ценные бумаги (прапорщики в период службы в вооруженных силах, пенсионеры, студенты), жилищные сертификаты (военнослужащие, уволенные в запас), жилищные субсидии (инвалиды, молодые ученые, молодые семьи), предоставление жилья по социальному найму (определенная категория населения). [3]

Как отмечают Ю. Воробьев, А.Смолянников, В. Горемыкин, экономическую сущность ипотечного жилищного кредитования выражают следующие функции, которые оно выполняет в экономике: формирование и функционирование механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства; стимулирование оборота и перераспределения жилья; формирование финансового капитала, функционирующего на вторичных ипотечных рынках. Для иллюстрации местоположения ипотечного жилищного рынка в сфере экономических взаимоотношений отметим следующее (Рисунок)



Рисунок 1 – Ипотечный жилищный рынок

1. Рынок ипотечных кредитов является сегментом общего финансового рынка, на котором происходит перераспределение финансового капитала. В свою очередь, ипотечный жилищный рынок является элементом рынка ипотечных кредитов в части объекта залога и целевого использования ссуд;

2. Рынок жилья является сегментом общего рынка недвижимости. В свою очередь, ипотечный жилищный рынок является элементом рынка жилья в части способа финансирования строительства и приобретения жилой недвижимости;

3. Вторичный ипотечный рынок, на котором инвесторы вкладывают свободные средства в ипотечные кредиты или ценные ипотечные бумаги, является частью инвестиционного рынка. В свою очередь, ипотечный жилищный рынок является сегментом вторичного ипотечного рынка.

Общепризнанно деление ипотечного жилищного рынка на первичный и вторичный.

На первичном рынке первичные кредиторы предоставляют ипотечные жилищные кредиты заемщикам для строительства или покупки жилья. На этом сегменте рынка «рождается» тот специфический товар, который затем попадает на вторичный рынок.

На вторичном рынке ипотечные кредиты покупаются, продаются, обмениваются в интересах конечных инвесторов.

Дальнейшее развитие вторичного рынка ипотечных кредитов направлено на создание фондовых механизмов, упрощающих доступ инвесторов, прежде всего частных, на ипотечный рынок. [43]

Юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав собственности на объекты жилой недвижимости при их залоге. Правовую основу ипотечного кредитования создает залоговое право, рассматривающее взаимоотношения субъектов права, в данном случае залогодателя и залогодержателя.[12] Залоговое право фундаментально исследовали в своих трудах российские ученые М. М. Агарков, Г. Ф. Шершеневич, В. В. Витрянский. При кредитовании залог имеет двойственную природу. С одной стороны, он носит акцессорный или дополнительный характер по отношению к основному обязательству (кредитному договору). С другой стороны, залог выступает как производное от вещного имущественного права залогодателя. Особенностью залога по сравнению с другими способами обеспечения исполнения обязательств (например, поручительства) является то, что он носит вещно-правовой характер. Залог как право имеет свойство следования за вещью, что является типичным свойством вещных прав. Жилое помещение, переданное в залог, обеспечивает исполнение кредитного договора со стороны владельца помещения, являющегося одновременно заемщиком, вплоть до прекращения действия договора (полного исполнения заемщиком взятых на себя обязательств или расторжения договора). При любых обстоятельствах, возникающих в период действия кредитного договора, право залога сохранит свою силу, так как оно заключается не в личности залогодателя, а

в заложенной вещи. В то же время залог не является в полной мере вещным правом в такой степени, каким является право собственности на жилую недвижимость. А. Смоляников отмечает, что залог, неся на себе в некоторой степени вещный характер, в своей основе остается способом обеспечения исполнения обязательств. Вещность залога существует лишь постольку, поскольку она в состоянии обеспечить выполнение обязательств по кредитному договору. Юридическая конструкция залога способствует регулированию двух видов правоотношений: основное отношение между залогодателем и залогодержателем; второстепенное отношение между залогодержателем и вещью. Сложившиеся исторически две гражданско-правовые традиции: традиция романо-германского кодифицированного права и традиция англосаксонской системы некодифицированного прецедентного права, вызвали к жизни две системы залоговых отношений в сфере жилья: собственно ипотека и могоидж (mortgage). Далее (**Ошибка! Источник ссылки не найден.**) приведены основные характеристики залогового права с точки зрения романо-германской и англосаксонской традиций. Как отмечается в, и классическая ипотека, и могоидж регулируют схожие хозяйственные операции, но в рамках принципиально разных правовых систем, базирующихся на различных юридических толкованиях понятия собственности.

Таблица 1 –Основные характеристики залогового права с точки зрения романо-германской и англосаксонской традиций

Традиция	Романо-германская	Англосаксонская
Название	Нупотека-классическая ипотека	Mortgage-могидж
Характер	Обеспечительно-взыскательный(lien theory)	Титульный залог(title theory)
Суть	Создание(учереждение)залога телем-собственником имущества производного залогового права и отчуждение этого права в пользу кредитора-залогодержателя	Формальная передача залогодателем титула собственности закладываемой недвижимости ,которая приобретается заёмщиком в кредит,в пользу кредитора-залогодержателя
Документ обеспечения	Договор ипотеки,подлежащий государственной регистрации и/или нотариальному удостоверению	Договор могиджа или закладная,подлежащий публичной записи
Интересы сторон	Смещение интересов в пользу залогодателя	Смещение интересов в пользу кредитора
Этический противовес интересов	Добронамеренность залогодателя, основанная на честном имени заёмщика	Добронамеренность кредитора, основанная на этических нормах -злоупотребление невыгодно для бизнеса
Слабость правовой нормы	Сложность обращения взыскания на заложенное имущество	Слабая защищенность залогодателя
Преимущества	Защищённость залогодателя	Право залога вовлекается в оборот

Организационно-финансовая сущность ипотечного жилищного кредитования проистекает из особенности организации первичного и вторичного ипотечных рынков и систем их финансирования. Л. Рябченко отмечает, что с позиции мирового банковского хозяйства ипотечное кредитование имеет следующие особенности: ипотечное жилищное кредитование есть кредитование под строго определенный залог – жилую недвижимость; ипотечный жилищный кредит имеет целевое назначение, ссуды предназначены для строительства или покупки (вступления в права собственности) жилья для заемщика и его семьи; ипотечные жилищные кредиты предоставляются на длительный срок – от 10 до 30 и более лет.

Длительный срок позволяет заемщикам растянуть выплаты по кредиту и снизить платежную нагрузку. С другой стороны, в изменяющихся экономических условиях при длительных сроках кредитования банк сталкивается с проблемой формирования своих ресурсов. Последнее из сказанного – формирование долгосрочных банковских ресурсов — часто ставят во главу угла при систематизации организационно-финансовых систем ипотечного кредитования. В. Кутузов отмечает, что все действующие системы жилищного финансирования в странах с рыночной экономикой несут в себе элементы двух моделей: депозитной и ипотечной. Депозитная, или ссудо-сберегательная, модель основана на привлечении дешевых депозитов от граждан, которые в будущем предполагают получить ипотечные кредиты. Ипотечная модель основана на деятельности ипотечных банков, которые привлекают средства в основном за счет эмиссии специальных ипотечных бумаг. К. Митрошина делит ипотечные кредитные учреждения на депозитные – ссудо-сберегательные ассоциации и сберкассы, и недепозитные – собственно ипотечные банки, мобилизующие средства на рынке капитала, а не с помощью привлечения депозитов. Обобщающие выводы делает Е. Терновская, указывая, что существуют две принципиальные модели организации системы жилищного кредитования: модель депозитного института типа сберегательного банка, предусматривающая аккумуляцию средств на цели ипотечного кредитования главным образом через вклады и контрактные сбережения; модель ипотечной компании, не привлекающей вклады, а инвестирующей начальные операции за счет собственного капитала и срочных займов. Компании выдают ипотечные кредиты и обслуживают их, но, выдав заем, продают его третьему лицу – инвестору, непосредственно или путем выпуска ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами.

Это же мнение высказывает Р. Страйк, американский специалист в области ипотечного жилищного кредитования, хорошо знающий ситуацию как в США, так и в Европе. Основываясь на признаке привлечения ресурсов,

он выделяет две схемы ипотечного кредитования: схема институтов вторичного рынка; схема жилищных контрактных сбережений (немецкая). Исходя из вышесказанного, организационно-финансовая сущность ипотечного жилищного кредитования заключается в формировании финансового механизма, обеспечивающего формирование ресурсов для долгосрочного кредитования заемщиков под залог жилья. Механизмы, лежащие в основе такого рефинансирования, как будет показано ниже, являются основой классификации различных систем ипотечного кредитования. [5]

М. Сафрончук и И. Стрелец указывают, что в мировой экономике сформировались три модели ипотечного кредитования: усеченно-открытая (ФранцияИспания);расширенно-открытая, или американская (США);сбалансированно-автономная(Германия).

Такой же классификации придерживается В. Кудрявцев. Усеченно-открытая модель названа наиболее простой и одновременно наименее совершенной моделью ипотечного кредитования. Такая модель характеризуется тем, что использование закладных, полученных ипотечными банками от клиентов по выданным ипотечным жилищным ссудам, как правило, не идет дальше употребления их в качестве обеспечения части привлекаемых внешних финансовых ресурсов. Данная модель реализуется при минимальном числе специализированных действующих лиц – «усеченной структуре ипотеки». Усеченная модель может применяться как специализированными ипотечными банками, так и универсальными банками, имеющими отделы ипотечного кредитования.

Модель имеет следующие принципиальные характеристики: совокупная заявка всех клиентов банка на ипотечные ссуды может обеспечиваться банком из произвольных источников, в том числе за счет собственных капиталов банка, средств клиентов, находящихся на депозитах, межбанковских кредитов и т.п.; существует прямая зависимость процентных ставок по ипотечным ссудам от общего состояния кредитно-финансового

рынка в стране. Эта зависимость оказывает существенное влияние на масштаб и активность банков по ипотечному кредитованию в отдельные благоприятные и неблагоприятные периоды экономического развития страны. В расширенно-открытой модели основной приток кредитных ресурсов в систему ипотечного кредитования поступает со специально организованного для этой цели вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимость. Реализация расширенно-открытой модели может быть обеспечена лишь при условии создания расширенной инфраструктуры ипотечного рынка при определенном содействии государства и при его контроле над эмиссией ценных бумаг, обращающихся на вторичном рынке. В. Кудрявцев отмечает, что расширенно-открытая модель является более стабильной в силу того, что большинство ценных бумаг, обеспечивающих приток кредитных ресурсов в систему, имеют ранее объявленную доходность и срок погашения. Однако стабильность эта существует лишь в определенных пределах. Будучи открытой и ориентированной на получение кредитных ресурсов со свободного рынка капиталов от независимых от системы инвесторов, данная модель подвержена достаточно существенному влиянию общего состояния финансово-кредитного рынка. Поэтому широкое применение такие модели могут иметь лишь в странах с очень устойчивой экономикой. Характерной чертой и усеченно-открытой, и расширенно-открытой моделей является то, что они представляют собой чисто рыночные схемы ипотеки. Масштаб и баланс спроса и предложения денег в них в основном регулируются двумя ключевыми и взаимосвязанными показателями: банковским процентом по ссудам и ценой кредитных ресурсов, которая определяется доходностью ценных бумаг, размещаемых на вторичном рынке.

Третья модель – сбалансированно-автономная. Ключевым отличительным признаком данной модели является ссудо-сберегательный принцип ее функционирования. При таком принципе совокупный портфель кредитных ресурсов не заимствуется на открытом рынке капиталов, а

целенаправленно формируется за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. В рамках этой модели право на получение ссуды возникает у заемщика только в том случае, если ранее он направлял в систему свои временно свободные денежные средства, причем сумма сбережений должна быть примерно равной сумме кредита, на который он вправе рассчитывать.

Данное ограничение в сравнении с ранее рассмотренными моделями является существенным минусом, поскольку отодвигает во времени момент приобретения недвижимости заемщиком. С другой стороны, у сбалансированной автономной модели есть и серьезные плюсы, так как потенциально данная модель совершенно не зависит от общего состояния финансово-кредитного рынка в силу своей автономности. При реализации сбалансированной автономной модели для ипотечного банка уже не стоит вопрос, где и по какой цене найти кредитные ресурсы. Необходимо лишь установить разумную маржу за свои услуги. Ставки дохода по вкладам, начисляемым на сбережения, и ставки процента за пользование кредитом могут быть установлены теоретически на произвольном уровне. Банк может вообще не выплачивать доход на целевые сбережения и, установив маржу, объявить этот же процент в качестве цены кредита. Такая модель становится независимой не только от колебаний рыночной цены заемных денег, но и от общего уровня этой цены вообще.

Другим плюсом данной модели является тот факт, что в ее рамках кредитор имеет большие возможности для проверки реальной платежеспособности клиента на накопительном этапе взаимоотношений. Российские специалисты Н. Косарева , А. Сучков, В. Минц , обсуждая вопросы становления ипотеки в России, выделяют американскую и немецкую модели ипотечного жилищного кредитования. Основу для такого разграничения они видят в схемах привлечения ресурсов для долгосрочного кредитования в масштабах страны и методе регулирования ставок по ипотечным кредитам. По их мнению, американская модель ипотеки

заключается в обеспечении непрерывного рефинансирования ипотечного кредитования посредством создания и функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов и рынка ценных ипотечных бумаг. Успешное развитие такой модели на протяжении более 60 лет демонстрируют США, что и дало возможность назвать такую модель «американской». В основе так называемой «немецкой» модели лежит рефинансирование банковских ресурсов как депозитными, так и фондовыми инструментами без передачи ипотечных кредитов специализированным институтам типа агентств ипотечного кредитования. В работе уточняется разделение моделей ипотеки на американскую и европейскую и вводится термин «одноуровневая» и «двухуровневая» системы. Двухуровневая, или американская, модель определяется как система ипотечного жилищного кредитования, при которой ипотечные кредиты, выданные на первичном ипотечном рынке, переуступаются специально созданным агентствам, причем ипотечные кредиты должны соответствовать определенным стандартам агентств. Суть одноуровневой, или европейской, модели, по мнению авторов, состоит в том, что банк, выдавший ипотечный кредит, самостоятельно рефинансирует ипотечные кредиты за счет выпуска ценных бумаг облигационного типа или за счет привлечения депозитов. Распространение различных ипотечных институтов в той или иной стране связано с факторами политического, исторического, ментального характера. Развивающаяся на основе прежде всего рыночной конъюнктуры, ипотечная система попадает в поле зрения государства. Цивилизованное государство принимает меры к поддержке ипотечной системы в масштабах страны как элемента финансовой стабильности экономики и эффективного социального механизма. Так называемая «немецкая» модель, как будет показано далее, в гл. 4, в том или ином виде присутствует в других странах. Поэтому название «немецкая» не в полной мере отражает суть рассматриваемой модели. Скорее, ее следовало бы назвать «европейская» модель. Поскольку современные ипотечные системы так или иначе замыкаются на государстве, по нашему мнению,

под ипотечной моделью следует понимать систему организации ипотечного жилищного кредитования в масштабах страны или региона. С этой точки зрения деление моделей ипотеки на американскую и европейскую кажется более логичным, чем иное. При детальном анализе европейская и американская модели имеют более глубокие, чем наличие или отсутствие тех или иных ипотечных институтов, различия. Можно утверждать, что в основе европейской модели лежит консерватизм, направленный к максимальной надежности ипотечных институтов. Например, за более чем 100 лет действия немецкого Закона об ипотечных банках не обанкротился ни один ипотечный банк. С другой стороны, американская модель основана на либерализме в рыночных механизмах. Она характеризуется динамизмом своего развития, сопровождаемого как взлетами, так и кризисами, и связанными с поисками путей выхода из него финансовыми новациями. Следует отметить, что в основе залогового права в США и Европе лежат разные юридические системы, что также накладывает отпечаток на формирование целостной ипотечной системы.

1.2. Мировой опыт развития ипотечного кредитования

Процесс зарождения ипотечного кредитования начался в Древней Греции. Постепенно ипотека вошла и в средневековое европейское законодательство. В зависимости от национальных особенностей и исторического пути развития складывалось несколько разновидностей классических систем ипотечного кредитования. В условиях во многом сходных подходов к выдаче ипотечных кредитов основная суть отличия систем в особенностях механизма рефинансирования ипотечных активов. Европейская система ипотечного кредитования начала возникать еще в конце XVIII столетия в шахтерских поселках по простому принципу: если для строительства одного дома требовалось 10 000 тыс. денежных единиц, а каждый желающий обзавестись собственным жильем мог сэкономить за год только тысячу, то, следовательно, он мог построить жилье лишь через 10 лет. В случае объединения сбережений десяти таких

желающих один из них мог приобрести жилье уже через год, второй — через два и т. д. Таким образом, в выигрыше оказываются все, кроме последнего. Среди основных принципов данной системы, называемой условно немецкой или одноуровневой, -контрактные сбережения; ипотечное кредитование; государственная поддержка. Конечно, конкретные механизмы реализации этих принципов могут отличаться. Например, в дореволюционной России, как и во всей Европе, действовала так называемая одноуровневая система (Рисунок 2). Родоначальником и лидером на рынке здесь является Германия. Помимо Германии одноуровневая модель функционирует в Дании, Франции, Швеции, Финляндии и других странах. [30]

Другая система ипотечного кредитования, называемая двухуровневой, была сформирована в США и Канаде. Рассмотрим имеющийся опыт подробнее. На основе исторического опыта развития ипотечного кредитования в различных странах мира можно сделать вывод, что одноуровневая модель является наиболее приемлемой для внедрения в условиях современной России. Суть одноуровневой системы ипотечного кредитования состоит в том, что выдавший ипотечный кредит банк самостоятельно рефинансирует ипотечные кредиты за счет выпуска ценных бумаг облигационного типа -закладных листов . Выпуск и обращение закладных листов регулируются специальным законодательством и отличаются от регулирования выпуска облигаций. Выпускать ценные бумаги, именуемые "закладной лист", не может ни один другой эмитент, кроме того, который определен законодательством. Деятельность ипотечных банков строго контролируется государством и органами банковского надзора.

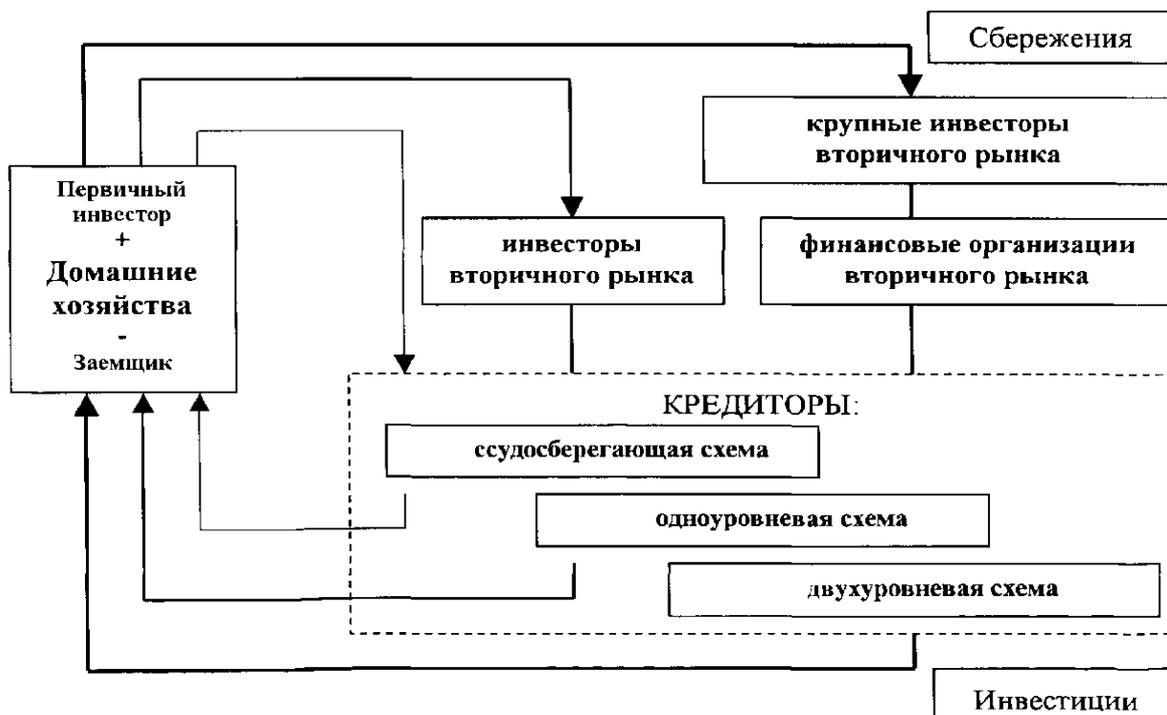


Рисунок 3-Схема финансовых потоков в системе ипотечного кредитования(одноуровневая схема)

Финансирование ипотечного кредитования через выпуск ипотечных облигаций специализированными банками активно развивается в Германии, Дании, Швеции, Финляндии и ряде других стран. Ипотечным облигациям в Европе присущ ряд характеристик:

- они выпускаются только ипотечными банками;
- их оборот регулируется специальными органами надзора;
- они имеют обеспечение в качестве жилой недвижимости;
- удовлетворение держателей облигаций производится в первоочередном порядке в случае банкротства банка;

—качество облигаций должно быть подтверждено комиссией ЕЭС. Данным характеристикам отвечают ипотечные облигации, выпускаемые в Германии, Дании, Австрии, Франции, Испании, Италии и Люксембурге. Ипотечные облигации, обращающиеся в Португалии, Нидерландах, Швеции и Норвегии, не отвечают общим требованиям, описанным выше. Гарантии по ипотечным облигациям дополнительно обеспечиваются тем, что ипотечные банки ограничены в перечне выполняемых операций и в объемах выпускаемых облигаций, а все ипотечные кредиты, обеспечивающие

облигации, заносятся в специальные реестры и постоянно проверяются органами надзора. За счет ипотечных облигаций в 1998 г. было профинансировано более 19% всех ипотечных сделок в странах ЕЭС на сумму 511 млрд ЭКЮ. Рассматривая современный европейский опыт, отметим, что особого внимания заслуживает изучение так называемой "системы стройсбережений". Наиболее впечатляющий успех в практическом использовании данной модели достигнут в Германии. Она удачно сочетает механизмы накопления с механизмами кредитования граждан, а также с мерами государственной поддержки и стимулирования. Сегодня строительство каждых трех из четырех единиц жилья финансируется с участием системы жилищных стройсбережений. Экономическая суть системы заключается в следующем. Ссудосберегающая модель - это "сбалансированная автономная модель". Ключевым отличительным признаком данной модели является сберегательно-ссудный принцип ее функционирования. При таком принципе кредитные ресурсы не заимствуются на открытом рынке капиталов, а целенаправленно формируются за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. В рамках этой модели право на получение ссуды возникает у заемщика только в том случае, если ранее он направлял в систему свои временно свободные денежные средства, причем сумма сбережений должна быть примерно равной сумме кредита, на который он вправе рассчитывать. Это является существенным минусом для конкретного заемщика, так как отодвигает во времени момент возможного приобретения недвижимости. Однако у этой модели есть и серьезные плюсы, так как потенциально данная модель менее других зависит от общего состояния финансово-кредитного рынка в силу своей автономности. В ряде регионов нашей страны предпринимаются попытки использования представленной модели. Кудрявцевы в своей книге, сравнивая системы ипотечного кредитования, предпочтение отдают ссудосберегательной

модели в связи с ее автономностью, а значит, независимостью от финансового рынка. Однако здесь заложено противоречие в курсовой разнице валюты заемных и возвратных средств. Если сбережения производятся, например, в долларах США, а возврат производится в рублях, возникает необходимость покрывать не только % по обслуживанию кредита, но и курсовую разницу валют. Вторая составляющая, как правило, в условиях неустойчивой экономики представляет собой значительную величину. Несмотря на кажущуюся замкнутость и консервативность ссудосберегающей системы, она может рухнуть при скачке курса доллара, который, например, имел место 17 августа 1998г. в размере 300-400% годовых. [14]

Второй значительный недостаток, который характерен для этой системы в условиях российской экономики, - это отсутствие надежных гарантий для сбережений. По условиям ссудосберегательной системы ее участник от 3 до 5 лет накапливает ресурсы, а затем кредитуются. В связи с тем, что в России на протяжении последних 10 лет население, как минимум 3 раза, теряло сбережения на счетах банков, в настоящее время отсутствует реальная возможность применения этой технологии для накопления средств. Наиболее популярным способом накопления является покупка наличной валюты экономически развитых стран. Иные модели контрактных жилищных сбережений функционируют во Франции и Великобритании. Во Франции в 1852 г. было учреждено CreditFancierdeFrance. Это учреждение значительно расширило возможности централизованного получения ипотечного кредита на сельскохозяйственные цели и способствовало равномерному распределению капитала по всей территории Франции. Основным отличием французских ипотечных бумаг было то, что они не обеспечивались конкретным активом недвижимости, а обеспечивались всем пулом недвижимости. Именно тогда появился независимый от конкретного актива недвижимости инструмент — закладной лист. Во Франции есть два вида жилищных сберегательных счетов: на первом (так называемая сберегательная книжка А) можно накапливать до 100 тыс. франков и после

этого получить льготный жилищный кредит в 150 тыс. франков под 3,75% годовых, при этом каждый год к целевому вкладу прибавляется государственная премия в размере 7,5 тысячи франков; второй вид жилищных сберегательных счетов — так называемые счета PEL (план жилищных сбережений), на которых можно накапливать до 400 тыс. франков и получать льготный жилищный кредит на сумму до 600 тыс. франков под 4,8% годовых. Ставки по кредитам ниже рыночных на 4-5%. Крупнейший земельный банк (CreditFonderdeFrance) и его филиал предоставляют ссуды землевладельцам и строительным компаниям на жилищное и промышленное строительство. Ипотечные операции связаны с выдачей среднесрочных и долгосрочных ипотечных ссуд в основном крупным строительным компаниям и землевладельцам на жилищное и промышленное строительство сроком от 3 до 20 лет.

В Великобритании еще с прошлого столетия успешно функционирует система строительных обществ. Механизм их работы немного похож на деятельность немецких, но для получения жилищного кредита необязательно быть вкладчиком строительного общества. В последние годы в результате либерализации банковского законодательства Соединенного Королевства деятельность строительных обществ все больше пересекается с деятельностью коммерческих банков. За счет сберегательных обществ в Европе финансируется: в Бельгии 50% ипотечных сделок, во Франции 76% ипотечных сделок, в Норвегии 38%, в Австрии 35%. В целом следует отметить, что ипотечный рынок играет важную роль в современной Европе, объем непогашенной ипотечной задолженности сегодня составляет 3 трлн эю, или 30% ВВП. Как и по другим рынкам, страны ЕС пытаются унифицировать правила регулирования рынка ипотечного кредитования, гармонизировать стандарты оценки кредита и платежеспособности, стандарты выпуска ипотечных облигаций. Однако различия в правовой и налоговой системе, в механизмах финансирования, в традициях и историческом опыте сдерживают формирование единого рынка ипотечного кредитования в рамках ЕС. [14]

Среди последних тенденций на европейском ипотечном рынке следует отметить рост объема выпуска облигаций, обеспеченных закладными (MBS). Лидером здесь является Великобритания. Общее направление движения в таких странах, как Германия, Великобритания и ряде других, показывает, что все большее распространение получают более передовые фондовые технологии привлечения средств, хотя роль традиционной ссудосберегательной системы в Европе продолжает оставаться важной. Основной чертой европейской модели является, прежде всего, всеобъемлющая государственная поддержка участников системы и государственное регулирование путем установления правил игры. Американский опыт кредитования существенно отличается от опыта, имеющегося в Европе. В Соединенных Штатах Америки еще во времена Ф. Рузвельта начала складываться разветвленная система ипотечного кредитования жилищного строительства и приобретения жилья в собственность. Сегодня система финансирования жилья в США — это сложный рынок общенационального масштаба, на котором действует огромное число учреждений, включая ипотечные коммерческие и сберегательные банки, сберегательные и кредитные ассоциации, страховые компании, пенсионные фонды и т.п. Кредитор в лице одной из кредитно-финансовых структур первичного рынка ипотечных кредитов (банк, ссудосберегательная ассоциация или кредитный союз) выдает кредит Заемщику для приобретения жилья у Продавца. Для обеспечения кредитного договора заключается договор залога (ипотеки) приобретаемого жилья и оформляется закладная. Кредитор, являясь фактически оператором первичного рынка ипотек, а не инвестором, формирует пулы закладных и перепродает их специализированным организациям вторичного рынка ипотек. Они осуществляют выпуск облигаций под эти закладные, которые приобретаются крупными инвесторами, формирующими инвестиционные портфели на вторичном рынке ценных бумаг: страховыми, пенсионными компаниями, частными инвесторами. Среди основных форм финансирования

ипотечного кредитования в США можно выделить:

- секьюритизацию (трансформацию ипотек в форму ценных бумаг, ими обеспеченных) ипотечных активов через институты вторичного рынка и первичными кредиторами (ипотечные и коммерческие банки);
- сберегательные счета (ссудосберегательные ассоциации).

В США исторически сформировалась двухуровневая система ипотечного кредитования. Причиной явилось желание правительства США добиться единообразия, или стандартизации сделок по обеспечению ипотечных кредитов во всей стране в целом для повышения их ликвидности и последующего рефинансирования. Суть двухуровневой модели состоит в том, что ипотечные кредиты, выданные на первичном рынке, продаются специальным организациям. Решающим фактором успеха в данном направлении оказались мероприятия по формированию вторичного ипотечного рынка, что решило главную проблему жилищного финансирования — проблему кредитных ресурсов. С момента своего образования в 1938 г. Fannie Mae предоставляет постоянный источник ипотечного финансирования для покупателей жилья путем инвестирования закладных из институтов, выпускающих их, таких, как сберегательные, заемные, ипотечные компании и коммерческие банки[30]. В настоящее время правительственные агентства выполняют следующие основные функции на ипотечном рынке:

- определяют общие стандарты выдачи и обслуживания ипотечных кредитов;
- проводят с помощью передовых технологий финансового инжиниринга привлечение средств на рынок ипотек по ставкам несколько ниже, чем на частном рынке (на 25-30 базисных пунктов), благодаря чему выдаются более дешевые по стоимости обслуживания кредиты;
- осуществляют специальные программы повышения доступности кредитов для семей с низкими доходами;
- с помощью механизма рефинансирования кредитных операций сглаживают циклические колебания на рынке.

Основным инструментом секьюритизации ипотечных активов являются так называемые ценные бумаги, обеспеченные закладными (MortgageBackedSecurities-MBS). О масштабах рынка ипотечных ценных бумаг говорит то, что сегодня в США 40% фондового оборота дают бумаги, обеспеченные ипотечными активами, еще 40% — это государственные обязательства и 20% составляет доля рынка ценных бумаг корпораций. Именно активная роль государства, проявившаяся в том числе в создании специальных операторов вторичного рынка, являлась основным фактором успешного развития рынка ипотечного кредитования в США. В Канаде ипотечные банки являются традиционным видом кредитных институтов. Они занимаются главным образом кредитованием операций с недвижимостью, а также инвестициями в долгосрочные ценные бумаги государства и корпораций. Вначале объектом их деятельности было кредитование сельского хозяйства под залог земли, впоследствии — кредитование жилищного строительства. В последние годы активность на рынке ипотечного кредитования в Канаде значительно возросла. Большую роль в этом сыграло создание Канадской ипотечной и жилищной корпорации (СМНС). Основная задача корпорации — приобретение закладных и выпуск ипотечных ценных бумаг. Кроме того, канадская корпорация является гарантом сделок на вторичном рынке закладных, выступая на нем

Сравнивая обе модели, можно сделать следующие выводы:

модель вторичного рынка является более гибкой по сравнению с одноуровневой системой;

одноуровневая модель требует прямого контроля со стороны специальных представителей государства за качеством и достаточностью ипотечного покрытия ценных бумаг;

в одноуровневой модели используется один вид ценных бумаг, указанных в законе, тогда как система, основанная на вторичном рынке закладных, позволяет использовать различные инструменты привлечения

средств с рынка.

Таким образом, одноуровневая модель является менее совершенным механизмом привлечения ресурсов в ипотечное кредитование, нежели двухуровневая модель, позволяющая использовать различные инструменты аккумуляции финансовых средств на рынке капиталов (Рисунок 4). На основании проведенного анализа мирового опыта ипотечного кредитования можно сделать следующие выводы: отрасль ипотечных кредитов является катализатором развития отрасли жилищного строительства, что, в свою очередь, является важным компонентом в структуре валового национального продукта страны; государство играет решающую роль в становлении и ускорении развития ипотечного рынка посредством осуществления политики, направленной на стимулирование, путем законодательной и финансовой поддержки, решающее значение в системе ипотечного кредитования имеет обеспечение выхода на рынки ценных бумаг. Эти рынки обеспечивают более прозрачные механизмы ценообразования, что позволяет участникам рынка точнее оценивать риски и выгоду инвестирования в те или иные ипотечные инструменты; развитие системы ипотечного кредитования сопряжено с одновременным эволюционным развитием основных сегментов экономики: кредитно-финансовой системы, рынка капитала, промышленно-строительного комплекса и инфраструктуры рынка жилья.

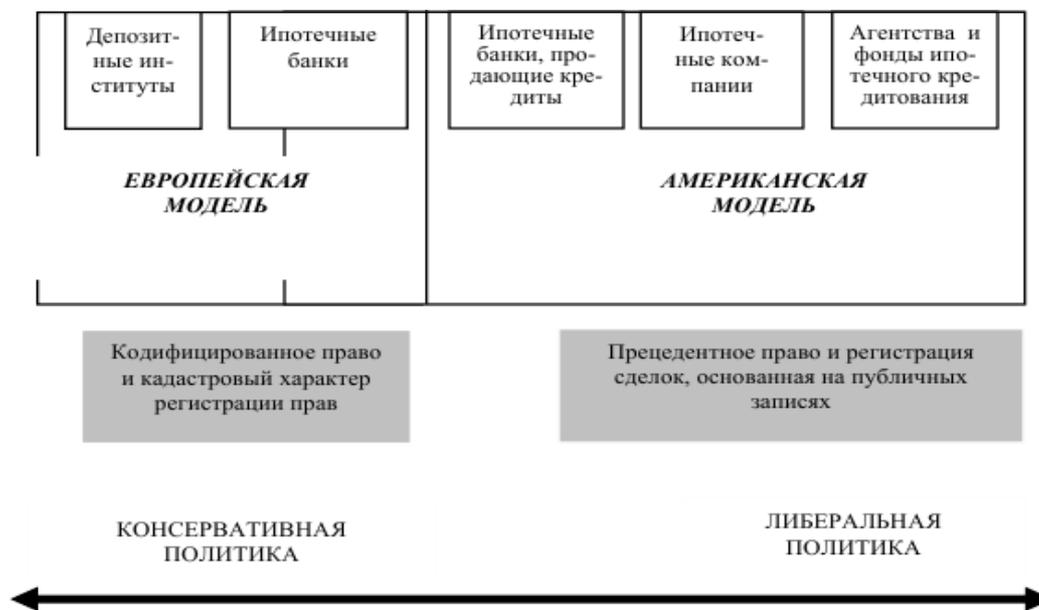


Рисунок 4-Американская и европейская модель ипотечного кредитования

В мировой практике существует две модели организации ипотечного кредитования: американская двухуровневая и европейская одноуровневая. Рассмотрим структуру этих механизмов более подробно, так как именно они реализуются в современной России.

Страны англо-американской системы права используют двухуровневую модель рынка ипотечного кредитования, которая возникла по двум причинам.¶

Во-первых, ввести единую систему ипотечного кредитования путем принятия единого федерального законодательства не представлялось возможным, так как это затрагивало бы исключительную компетенцию штатов в области законодательства. Во-вторых, необходимо было экономически стимулировать жилищное строительство после Великой депрессии, а сделать это за счет частного капитала без мощной государственной поддержки также было невозможно.¶

Суть двухуровневой модели состоит в том, что ипотечные кредиты, сделанные на первичном ипотечном рынке, переуступаются специально¶ созданным агентствам. Эти агентства могут поступить с полученными ипотечными кредитами различным способом: - переуступить их вторичным инвесторам; - сформировать из единообразных ипотечных кредитов пулы и

продать вторичным инвесторам такие неделимые пулы ипотек или же права участия (доли) в таких пулах; - выпустить и разместить ипотечные ценные бумаги. [30]

Юридический аспект. Выбор двухуровневой модели объясняется не только государственными интересами, но и особенностями самой англо-американской системы права. Концепция собственности предполагает ее «расщепление». На одно и то же имущество возможно установление нескольких титулов собственности, «разделение» содержания права собственности между различными лицами. Объектом права собственности в странах англо-американской правовой системы может быть само право.

Финансовый аспект. Система вторичного ипотечного рынка основана на использовании для ипотечного кредитования средств институциональных инвесторов - прежде всего пенсионных фондов и компаний по страхованию жизни.

Эта система предназначена для аккумуляирования в ипотечные кредиты самых дешевых и долгосрочных средств на рынке. Самые долгосрочные средства находятся в распоряжении пенсионных фондов и компаний, занимающихся страхованием жизни. В эти организации средства вкладываются надолго и не могут быть досрочно изъяты в отличие от средств с депозитов коммерческих банков.

Система вторичного рынка нацелена на то, чтобы институциональные инвесторы, предоставляющие средства для ипотечного кредитования (в принципе высокорискованного), соглашались почти на такую же низкую доходность, как при инвестициях в практически безрисковые государственные облигации. Для этого в США созданы посреднические организации, так называемые ипотечные агентства (их три: Fannie Mae, Freddie Mae и Ginnie Mae), обязательства которых гарантированы государством.

Агентства продают свои долговые обязательства инвесторам. Наличие госгарантий позволяет инвесторам рассматривать инвестиции в эти ценные

бумаги как практически безрисковые и соглашаться на доходность, лишь немного превышающую доходность государственных облигаций.

Полученные от продажи своих долговых обязательств деньги агентства направляют на выкуп у банков ипотечных кредитов. В результате ставки по ипотечным кредитам оказываются ненамного выше ставок по государственным долговым обязательствам и значительно ниже рыночных ставок по кредитам того же уровня риска, что и ипотечные.

Европейская одноуровневая модель ипотечного кредитования

Европейская модель ипотечного кредитования (ИК) гораздо ближе к РФ с точки зрения законодательства. Одноуровневая модель ИК уже долгое время действует в ряде западноевропейских стран (Дании, Германии, Франции). В 90-х годах XX в. в странах Восточной Европы (Польше, Чехии, Словакии, Венгрии) были приняты законы, направленные на организацию одноуровневой системы ипотечного кредитования. Опыт европейских стран в развитии ИК мог бы применяться в России, однако для успешного внедрения данной модели нужно четко представлять ее составные элементы.

Суть одноуровневой системы ипотечного кредитования состоит в том, что выдавший ипотечный кредит банк самостоятельно рефинансирует ипотечные кредиты за счет выпуска ценных бумаг облигационного типа - закладных листов. Выпуск и обращение закладных листов регулируется специальным законодательством и отличается от регулирования выпуска облигаций. Деятельность эмитентов закладных листов, как правило, законодательно ограничена выдачей ипотечных кредитов и иными операциями, характеризующимися невысокой степенью риска. Выпускать ценные бумаги, именуемые «закладной лист», не может ни один другой эмитент, кроме упомянутых в законе. Деятельность ипотечных банков строго контролируется государством и органами банковского надзора.

Основные достоинства одноуровневой модели:

– легкая интегрируемость в национальное российское законодательство;

– дешевизна ее организации и контроля над ней по сравнению с двухуровневой моделью;

– отсутствие необходимости страховать кредитно-финансовые риски, прибегать к услугам рейтинговых агентств, а также отсутствие затрат на выплату агентских вознаграждений обслуживающим кредит банкам, что в конечном счете существенно снижает стоимость кредита для заемщика.

В контрактно-сберегательной системе источником дешевых средств для ипотечных кредитов служат специализированные целевые депозиты. Заключив соответствующий контракт со специализированной ипотечной кредитной организацией (стройсберкассой), клиент берет на себя обязательство в течение определенного времени ежемесячно вносить фиксированную сумму на целевой депозит под процентную ставку, величина которой существенно ниже среднерыночной. После окончания периода накопления, скопив приблизительно половину необходимых на покупку квартиры средств, клиент получает кредит на вторую половину средств, также под более низкую ставку.

Средства, предоставляемые клиентом, используются для выдачи кредитов его предшественникам, уже закончившим период накопления. Сам же клиент, в свою очередь, получает кредит из средств, которые вкладывают клиенты, пришедшие позже и находящиеся в это время на стадии накопления.

Очевидно, что вся эта процедура происходит в рамках очень строго регулируемых, контролируемых и часто гарантируемых государством специализированных кредитных организаций (стройсберкасс).

Эти организации не имеют права осуществлять никаких активных операций, кроме предоставления кредитов своим бывшим вкладчикам. Рискованность таких кредитов значительно ниже, чем обычных ипотечных, ибо они выдаются людям, не только формально подтвердившим свою кредитоспособность, но и на деле продемонстрировавшим, что они способны в течение длительного срока ежемесячно осуществлять

фиксированные платежи, приблизительно равные ежемесячным платежам по кредиту.

Немецкая модель ипотечного кредитования

Суть немецкой системы обеспечения дешевых долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования заключается в создании замкнутого ипотечного финансового рынка. Он формируется вокруг специализированных сберегательно-ипотечных кредитных учреждений - строительно-сберегательных касс (bausparkasse).

Кассы имеют возможность выдавать кредиты по ставкам ниже рыночных, поскольку сами привлекают средства по ставкам ниже рыночных. Дело в том, что вкладчиками и заемщиками строительно-сберегательных касс являются одни и те же люди - члены кассы. Низкая доходность депозита - своего рода плата за право получить ипотечный кредит по низкой ставке.

Взаимодействие с кассой делится на два периода - период накопления и период кредитования.

Сначала вкладчик - член кассы заключает контракт (отсюда название контрактная сберегательная система), согласно которому берет на себя обязательство вносить в течение определенного времени деньги на депозит и хранить их, получая доход по оговоренной низкой ставке. Сумму ежемесячных выплат и срок накопления он выбирает сообразно своим возможностям и потребностям. Касса в свою очередь берет на себя обязательство предоставить ему по окончании периода накопления ипотечный кредит по низкой ставке. В Германииbausparkasse уже много лет стабильно привлекают средства под 3% годовых и выдают ипотечные кредиты по ставке 5% при колебании рыночных ставок на такие кредиты, выдаваемые обычными банками, от 7 до 12% годовых. [45]

Период кредитования начинается, когда член кассы накапливает приблизительно половину той суммы, что нужна на покупку жилья. Затем он получает накопленное и еще столько же в качестве кредита. На все эти

средства член кассы покупает квартиру, оформляет ее в залог и начинает выплачивать кредит. Из-за невысокой ставки процента суммы ежемесячных выплат по кредиту оказываются приблизительно такими же, какими были его ежемесячные накопительные взносы.

Условия контракта основаны на расчете, призванном обеспечить соответствие пассивов и активов кассы по сумме и срокам. Поэтому в контракт вводится понятие минимального срока накоплений (вrazныхbausparkasse он составляет от полутора до двух лет) и условие, что накопления должны достичь размера, соответствующего так называемому оценочному числу. Последнее зависит от равномерности внесения накоплений.

Основным достоинством системы является ее полная прозрачность. Согласно германскому закону о строительно-сберегательных кассах, эти организации не могут осуществлять никаких активных операций, кроме выдачи ипотечных кредитов своим членам.

Таким образом, в отличие от вкладчика коммерческого банка, не имеющего ни малейшего понятия, как, на какие нужды и насколько рискованно используются его средства, вкладчикbausparkasse точно знает, кто и на каких условиях пользуется его деньгами. Если в случае дефолта какой-то член кассы решает воспользоваться лазейками в законодательстве и не выселяется из заложенного жилья, ему приходится иметь дело не только с судом, но и с другими членами кассы, вполне резонно считающими, что у них пытаются украсть их деньги.

Большим преимуществом этой системы в наших условиях является отсутствие необходимости требовать от будущего заемщика подтверждения платежеспособности. В самом деле, если человек, по документам получающий 200 долларов в месяц, исправно в течение полутора лет вносил ежемесячно по 500 долларов, то можно предположить, что он и в дальнейшем сможет делать это.

Итак, "немецкая" система обеспечения ипотеки дешевыми ресурсами может быть легко внедрена в России. Кстати, имеется богатый опыт ее использования в бывших соцстранах, таких как Словакия, Чехия и Венгрия. В Словакии, например, система ипотечных касс за пять лет охватила 20% населения.

Однако это вовсе не означает, что контрактная сберегательная модель ипотеки идеальна:

1) В условиях значительного подъема рыночных процентных ставок возрастает риск изъятия членами накопительных касс своих низкодоходных депозитов, чтобы вложить их в высокодоходные рыночные активы, даже потеряв возможность получить дешевый ипотечный кредит. Скачок средних рыночных ставок по депозитам в США с 8% годовых в 1978-м до 20% в 1980-м вызвал массовый отток средств и послужил причиной банкротства многих из них.

2) Риск заключается в возможности снижения реальных заработков членов кассы и, соответственно, их способности гасить выданный кредит.

Для контрактной сберегательной системы эта проблема стоит даже в большей степени, чем для американской. Ведь сберегательно-ипотечное учреждение берет на себя обязательство выдать ипотечный кредит в начале фазы накопления, то есть за полтора-два года до начала реального кредитования. Что делать, если за это время платежеспособность будущего заемщика значительно ухудшится, совершенно неясно.

3) Проблема исключительно российская. Дело в том, что наше законодательство не предусматривает особой формы кредитных организаций, работающих по контрактной сберегательной схеме. Создать такую организацию в виде подразделения коммерческого банка нельзя, так как нельзя гарантировать, что средства вкладчиков не будут использованы на другие нужды.

Сторонники контрактно-сберегательной системы пытаются обойти это

ограничение, создавая сберегательно-ипотечные учреждения не как кредитные организации, а как строительные. Период накопления тут заменяется периодом внесения вкладов в долевое участие в строительстве, а период кредитования - периодом покупки в рассрочку или аренды с правом выкупа. Распространения такие схемы не получили, так как, во-первых, вынуждают заемщика покупать то, что дают, причем по той цене, которая установлена (соблазн зависить цену у продавца очень велик). Во-вторых, в случае если по какой-либо причине (например, из-за недостаточного притока клиентов и, следовательно, нехватки средств на строительство) здание не будет закончено, долевой участник рискует потерять все деньги. Точнее, он оказывается долевым владельцем недостроя, ликвидность которого нулевая.

Главное же препятствие для введения сберегательной системы ипотеки сегодня, в условиях острейшего банковского кризиса и массового нарушения банками своих обязательств перед вкладчиками, состоит в невозможности убедить нормального россиянина ежемесячно несколько лет вкладывать средства в какую-то кредитную организацию в ожидании ипотечного кредита. Даже если переходить к "немецкой" схеме постепенно, значительно сократив на время ее раскрутки период накопления, она может заработать, только если кредитная организация будет либо западным банком, либо структурой, гарантированной государством или субъектом федерации. Немецкие *bausparkasse* с 1992 года активно проявляют желание работать в России, но, к сожалению, вопрос о работе зарубежных банков с физическими лицами у нас в стране так и не решен.

Создать сберегательно-ипотечные учреждения как экспериментальный государственный специализированный банк практически ничто не мешает, но все инстанции, ответственные за создание ипотеки, слишком увлечены "американской" моделью, чтобы заниматься чем-то еще. Сколько пройдет времени, прежде чем бесперспективность этих попыток будет осознана, неясно, но пока этого не случится, доступной всем ипотеки в нашей стране.

1.3. Современное состояние ипотечного кредитования в России

Одной из самых насущных проблем современного российского общества была и остается жилищная проблема. Нехватка жилья оказывает влияние на все сферы жизни граждан – социальную, профессиональную, личную, семейную жизнь. Наиболее эффективным решением вопроса сегодня является оформление ипотеки. Этот метод кредитования стал настоящим спасением для большинства малоимущих и молодых семей, которые не в состоянии позволить себе полную стоимость квартиры или комнаты. Кроме того, цены на жилье в стране не слишком демократичны, а постоянные финансовые и экономические кризисы не дают возможность населению составить определенный капитал для покупки такого необходимого жилья. Поэтому вдвойне важно совершенствовать и развивать систему ипотечного кредитования, которая может дать шанс всем желающим приобрести необходимые квадратные метры для проживания.

Недвижимость – одна из самых эффективных форм инвестирования. В условиях экономической неопределенности, различных политических факторов или проблемы стабилизации экономического курса вложение средств в жилье или коммерческую недвижимость стало настоящей панацеей от потери капитала. Квартира или дом превратились в более надежный финансово-инвестиционный инструмент, чем фондовая биржа, облигации и ценные бумаги. Это объясняет стабильный рост ипотечного рынка России и количества выдаваемых ипотечных кредитов. [26]

Однако, если судить по результатам статистики (Рисунок 5), на фоне общего количества кредитов в России доля ипотеки составляет всего 3% от общего уровня ВВП страны. Для сравнения: в структуре ВВП других стран эта доля составляет примерно 32-82% в развитых и экономически стабильных государствах и 2-36% — в развивающихся странах. Динамика роста количества ипотечных займов отражена на рисунке.

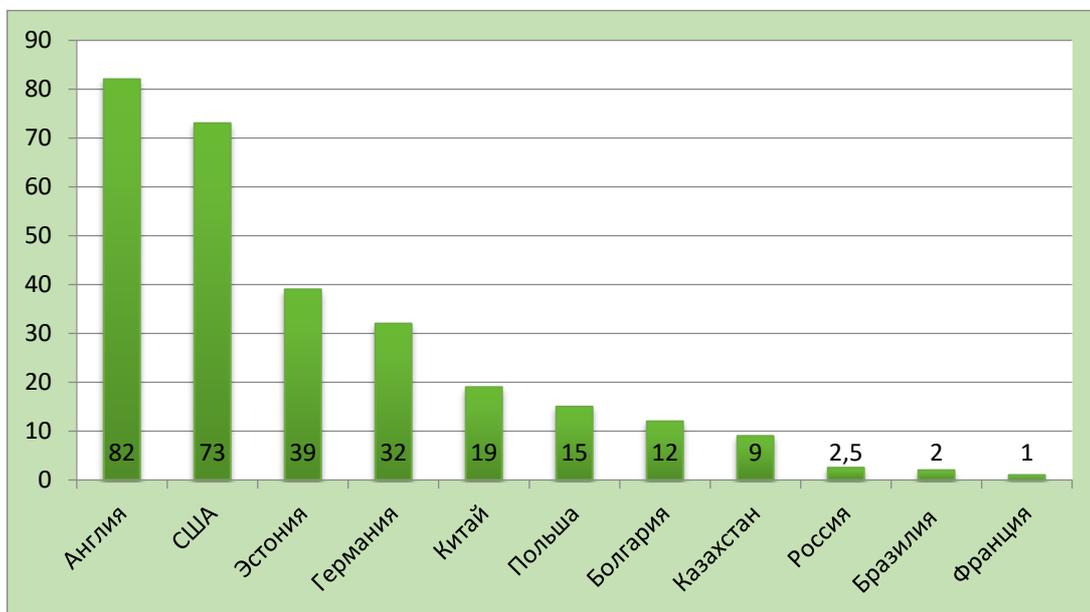


Рисунок 5-Динамика ипотечных кредитов в ВВП стран мира, млрд. долл.

Эта тенденция – свидетельство того факта, что российская ипотечная сфера пока находится на одной из начальных стадий развития. Можно сказать, что потенциал такого кредитования достаточно велик, так как объемы ипотечного инвестирования и кредитования стабильно и динамично растут с каждым годом (Таблица 2).

Таблица 2 –Динамика ВВП РФ и объёма выданных ипотечных кредитов за 2008-2016гг.

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
ВВП в текущих ценах млрд.руб	655,8	152,5	380,1	716,9	1 032,0	1 353,6	1 751,7	1 147,3	1 473,3
Объём выданных ипотечных кредитов к ВВП,в %	4	20	14	7,2	5,9	3,5	2,9	1,14	1,37

По данным на 2014-2015 г. в России было выдано ипотечных кредитов на общую сумму почти 1800 млрд. рублей в количестве чуть более 1 млн. единиц. Эти данные превышают 2013 г. в 1,2 раза в количественном плане и в 1,3 раза – в денежном выражении.

За устойчивым ростом количества предоставляемых кредитов логично следует возрастание объема предлагаемого и строящегося жилья. К 2014 г. объемы введенной жилплощади на рынок составили показатель выше 83,6 млн. кв.м. На сегодняшний день это максимальный показатель за весь период существования Российской Федерации. [31]

Одновременное, можно сказать, синхронное возрастание объемов ипотечных кредитов и строительства новых жилищных объектов позволяют создать своеобразный баланс на рынке жилья. Развитие строительства и оформления жилья в кредит обоюдно поддерживают друг друга, что стимулируется также платежеспособностью населения. Предоставление ипотеки – шанс для развития первичного строительного рынка жилья (таблица 3).

Таблица 3-Структура ипотечных жилищных кредитов

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ипотечные кредиты, всего млрд.руб	380	717	1032	1354	1764	1147	1471
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося							
млрд.руб.	38,8	107,5	206,4	406,1	706,0	396	571
тыс.шт	30,8	78,5	138,3	247,4	405,0	202,1	386,6
млн.кв.м.	1,2	3,2	6,1	11,5	19,5	8,3	13,4
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке							
млрд.руб.	340,1	609,4	825,6	947,5	1058,0	766	903
тыс.шт	270,2	445	553,4	577,4	608,0	495,5	567
млн.кв.м.	8,1	16,3	20,9	24,0	26,0	18,2	21,9
Объем первичного рынка ИЖК в % от общего объема предоставленных ИЖК	10,2	15,0	20,0	30,0	40,0	18,3	27,0

Если судить на основании этих данных, то основной вывод будет следующим. Максимальная доля в структуре ипотечного кредитования

относится к покупке жилплощади на вторичном рынке, первичный рынок не успевает предоставлять требуемые позиции для покупателей либо не удовлетворяет спрос соответствующим предложением.

Необходимо учитывать тот факт, что минимум 40% от всех сделок с жильем на рынке первичной недвижимости проводятся через ипотеку. Именно развитие ипотечного кредитования сегодня стало определяющим фактором развития строительной сферы, что позволяет ей приобретать все больший вес в составе ВВП России.

Важно отметить тот факт, что в нынешних социально-экономических обстоятельствах произошло резкое сокращение числа дееспособных и легитимных кредиторов, предоставляющих ипотеку. Количество ипотечных организаций и кредитных учреждений отражено в динамике инфраструктуры (таблица 4) по данным Банка РФ.

Таблица 4-Инфраструктура банковского сектора России

Период(данные на 31.12)	Количество действующих кредитных организаций	Количество кредитных организаций,предоставляющих ИЖК	Количество кредитных организаций,приобретающих права требования ИЖК
2010	1058	588	120
2011	1012	638	138
2012	978	660	142
2013	956	665	143
2014	923	635	151
2015	834	574	153
2016	733	499	141

Опираясь на эти данные, можно сделать вывод, что за 2014 года было сокращено значительное количество кредитно-ипотечных организаций, а уровень действующих кредиторов сократился в разы.

Данные на 1 января 2015 г. говорят о том, что кредитование на первичном рынке значительно сократилось по сравнению с аналогичной датой на 2014 г. Сокращение составило уменьшение на 29 кредитных

организаций, и на сегодняшний день их количество удерживается на уровне 629 учреждений. В составе этого количества только 534 кредитора выдавали ипотечные кредиты населению в 2014 г. Остальные участники ипотечного рынка лишь осуществляли обслуживание уже имеющихся клиентов по кредитам. [35]

Все еще растущее количество ипотечных ссуд вызывает настороженность, особенно в случае просроченной ипотеки до 90 дней и более (категория 90+). Например, на 1 июля 2015 г. объем задолженностей ипотечных ссуд достиг максимума с 1 января 2009 г. и составил более 98 млрд. руб. Объясняется данный сдвиг в негативную сторону тем, что экономика России пережила «шоковое» воздействие в результате скачка курса валют. Среди должников по ипотечным ссудам – в основном плательщики по валютным ипотечным кредитам. Структура задолженностей за 2010-2015 гг. отражена (Рисунок 6).



Рисунок 6- Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010-2015 гг.

Однако ипотека все еще остается самым качественным активом на фоне остальных форм кредитования, особенно потребительскими кредитами. На основе данных Банка РФ на 1 июля 2015 года просрочки по ипотечным

платежам удерживают достаточно высокий уровень – 94%, ипотечные ссуды с просроченной задолженностью свыше 90 дней (90+) находятся в кластере 2,7% от всех долгов населения на фоне других видов задолженностей – 13,9%.

Рост задолженностей объясняется нестабильностью на финансовом и валютном рынках, вводом экономических санкций против Российской Федерации другими странами. Это привело к сложностям в сфере иностранного инвестирования и внешнего кредитования. Рынок ипотечных кредитов растет в условиях роста ставок по ипотеке.

По данным, средневзвешенная ставка по рублевой ипотеке на 2014 г. составила 12,45%. Это более низкий уровень на фоне ставок 2000-х гг. – на тот момент ипотечные ставки составляли 15-18%. Однако, несмотря на этот спад, ипотека все равно остается недоступной для большинства населения страны.

Результат анализа вышеприведенной статистики говорит о том, что в напряженных финансово-экономических условиях и валютных скачках недвижимость была и остается единственно надежным объектом инвестирования. Одной из самых доступных и приемлемых форм приобретения жилья в России остается ипотека.

Тенденции на рынке ипотечного жилищного кредитования свидетельствуют об этом напрямую:

- растет объем ипотечных кредитов;
- сокращается количество кредитных организаций, выдающих ипотечные ссуды;
- растет процентная ставка по ипотеке;
- снижается доля просроченных ипотечных задолженностей.

Слабый уровень экономического роста и высокий риск в финансовой среде на данный момент не позволяет совершить скачок в уровне доходов населения. Сфера занятости также не позволяет увеличить уровень доходов.

Также резкие негативные изменения в валютной сфере привели к общему снижению уровня доходов населения. Многие обладатели валютных кредитов не в состоянии выплатить имеющийся заем. В данном случае поможет рефинансирование долга и реструктуризация. Нестабильность во внешней политике и на внутреннем рынке негативно отражается в сфере строительства – здесь наиболее ярко проявляются все тенденции в силу долгосрочности строительных проектов. [36]

Динамичное и стабильное развитие рынка строительства и жилищного кредитования за последние десятилетия на данный момент переходит в статус ожидания перемен более положительного характера. Выходом из этой ситуации может стать государственная масштабная поддержка ипотечного сектора, а также банковских организаций. Эти меры могут послужить драйвером развития для банков и экономического состояния страны.

Ипотека и ипотечный кредит – это кредит под залог недвижимого имущества. Не всегда ипотечный кредит может выдавать банк, кредитором может являться и любое юридическое лицо. В России слова «ипотека» и «ипотечный кредит» означают получение кредита в банке для покупки жилья[33]. Началом развития ипотечного кредитования можно считать принятие в 1988 году «Об ипотеке». В первые пять лет ипотечный рынок кредитования развивался достаточно медленно. Следующим шагом было принято решение президентом РФ о национальном проекте «Доступное и комфортное жильё -гражданам России». Необходимо также отметить и общеэкономические факторы , которые повлияли на рост рынка недвижимости : потребность в улучшение жилищных условий, повышение доходов и уровня жизни населения и многие другие. Состояние ипотечного кредитования в России. На сегодняшний день одной из самых наболевших проблем современного общества является проблема покупки собственного жилья. Поэтому наиболее продуктивным решением вопроса на сегодня стало оформление ипотеки. Данный метод кредитования оказался реальным

выходом для большинства малоимущих и молодых семей ,которые не могут позволить себе приобрести квартиру или комнату. Кроме этого , цены на недвижимость в стране не слишком доступны, а вечные финансовые и экономические кризисы не дают возможности жителям накопить определённую сумму для покупки собственного жилья. Поэтому действительно важно повышать и усиливать порядок ипотечного кредитования , которая возможно даст надежду всем желающим купить требуемые квадратные метры для существования. Так за 10 месяцев в 2006 году прибыль выросла по сравнению с 2005 годом на 11,5%, а заработная плата населения на 13,2%. По различным наблюдениям, в 2006 году доля от сделок с применением ипотеки составила 6-7% от общего числа сделок купли-продажи. Тогда как объём выданных банками кредитов гражданам на приобретение жилья в России на 1 января 2007года составил 347,07 млрд.рублей, из которых на долю ипотечных кредитов приходится 263,56 млрд.рублей. Если сравнить с 2001 годом количество получивших ипотечных кредитов увеличилось в 2002 году почти в 5 раз, в 2003-в 9 раз, в 2004-в 17,9 раз, в 2005- в 46,5 раза, в 2006 году обогнало уровень 2001 года в 107,1 раза. Годовое увеличение объёмов выданных ипотечных кредитов в 2005 и 2006 годах составил 160% и около 130% соответственно. Получается денежный объём который выдали банки в 2006 году ипотечных кредитов в России увеличился в 2,3 раза по сравнению с 2005 годом.

Развитие продуктивно действующей системы ипотечного кредитования в России является одно из главных задач государственной экономики. Ипотечное кредитование – это не только одно из средств решения жилищной проблемы, но и обеспечение выхода страны из инвестиционного кризиса. По мнению экспертов ,около 60% граждан нашей страны в той или иной мере нуждаются в улучшение жилищных условий ,а по данным Международной ассоциации ипотечных фондов , более 10% молодых семей в России стоят в очереди на улучшение жилищных условий. По некоторым данным купить трехкомнатную квартиру небольшой площади сегодня в

состояние 5% населения, однокомнатную 15,6%. Несмотря на это , сегодня по ипотечным программам в стране приобретается не больше 1,5-2 % жилья. Вместимость ипотечного рынка в России , по данным экспертной комиссии по ипотечному кредитованию Госдумы РФ , оценивается в 30 млрд. долл. Спрос на ипотечные кредиты по стране составляет около 2,4-4,7 млрд.долл. в год.

Развитие жилищной ипотеки в России на сегодняшний день ограничиваются рядом основных факторов:

1. Ограниченный платёжеспособный потребности населения. Из-за увеличения цена на недвижимость возможно большое отклонение интереса заёмщиков к продуктам, предоставленным на цели индивидуального жилищного строительства.

2. Малая развитость инфраструктуры рынка недвижимости и жилищного строительства. Обычно участниками рынка недвижимости являются строительные организации, банки, страховые компании ,производители строительных материалов, риэлтерские и оценочные агентства.

3. Психологические факторы, главным из которых является нежелание населения жить с задолженностями.

4. Высокие процентные ставки на ипотеку

5. Большое количество административных препятствий. Например, строительные организации должны получить не меньше 40 согласований и разрешений для регистрации нового проекта ,что влечёт не малое количество издержек. [29]

По состоянию на 2016 год из числа действующих 676 комерческих банков, ипотечным жилищным кредитованием занимаются 572 банка или 85%. Следствием таких событий является усиление конкуренции на рынке ипотечного кредитования. На рынке жилищного кредитования лидирующие позиции занимают Сбербанк, ВТБ24, Россельхозбанк, Группа SocieteGenerale, БанкМосквы, Газпромбанк. Для дальнейшего развития

ипотечного рынка в непростых на сегодня условиях необходимо правильно определить методы регулирования ипотечного кредитования. В свою очередь это требует улучшения законодательной базы, а также улучшение экономической грамотности населения. Для будущего развития ипотечное кредитование должно опираться именно на ту категорию населения, которые нуждаются даже в малом ипотечном кредитовании, это позволит при небольших ресурсах обеспечить кредитами большое количество людей. Условия ипотечного кредитования должны совпадать с заработной платой граждан нашей страны. Несмотря на развитие влияния внешних факторов на экономику страны не стоит ждать повторных рекордов прошедших лет. Поэтому улучшение обстановки при выполнении программы субсидирования ипотечных кредитов на новостройки содействует началу восстановления рынка ипотеки и жилищного строительства. Чтобы развить порядок ипотечных кредитов для малоимущих семей нужно, чтобы на первом этапе условия по кредиту создавались из платёжеспособного потребности населения, если началом финансирования ипотечного кредита станет дополнительная прибыль бюджета, которая появляется в результате роста жилищного строительства. В этом случае упрочнение института ипотеки может проявляться в условиях экономической малоустойчивости. Ипотечное кредитование в своем подъёме должно быть направлено на те группы людей, которым нужен небольшой ипотечный кредит. Это содействует в связи с ограниченными ресурсами обеспечить кредитами большое количество людей. Немногие семьи, которые не обладающие собственными финансовыми средствами, расплачиваются частью приобретенного жилья или старого. Люди, получающие жилищные субсидии и жилищные сертификаты имеют право оплачивать ими некоторые части суммы жилья в дополнение к собственным средствам и ипотечному кредиту. Необходимо, чтобы условия ипотечного кредитования совпадали с заработной платой большей части населения, номинированных в рублях, которые выдаются на срок 15 - 30 лет, иметь низкую процентную

ставку (8 - 10%) по мере увеличения доходов граждан и усовершенствования финансово-экономической ситуации условия кредита понемногу будут становиться ближе к условиям финансового рынка. Практика дает понять, что, не смотря на долю ипотечного кредитования, в приобретении жилья 11-21% повышается спрос на недвижимость. Это обеспечит изменение национального дохода, которое приведет к снижению доходов населения. Опираясь на вышеизложенное, что ипотека дает возможность для дополнительного дохода бюджетам, то они смогут стать одним из путей финансирования жилья регионов и муниципалитетов. После данный порядок становится единым, становится шире за счет других источников финансирования, в том числе заёмных средств финансовых институтов. В следствии этого, для дальнейшего улучшения порядка ипотечного жилищного кредитования необходимо: создать общенациональную систему ипотечного кредитования, которая будет базироваться на системе органов местного самоуправления; стандартная процедура выдачи и обслуживания ипотечных кредитов, правил оценки платёжеспособности заёмщиков, в том числе и финансовых инструментов для привлечения средств; осуществление бюджетной политики, которая направлена на стимулирование системы ипотечного жилищного кредитования путём выделения из федерального бюджета целевых средств на развитие жилищного строительства; создать механизмы, которые будут влиять на системы ипотечного кредитования среди регионов и городов, а так же нужно разработать совместные программы. В связи с вышеперечисленным, можно сделать вывод, что вопрос ипотечного кредитования является актуальным и необходимым для изучения на сегодняшний день. Под ипотекой понимают стеснение имущественных прав собственности на объект недвижимости. Ипотека направлена на привлечение основной части доходов граждан и денежных средств вкладчиков. Она направляет их в самые важные области хозяйства, в первую очередь, которые напрямую связаны со строительством жилья. С помощью

ипотечного кредитования появляется вероятность активизировать большие денежные источники, которые имеются у граждан в виде наличной иностранной валюты и объёмы которых соизмеримы с государственным бюджетом страны. Ипотека будет являться тем механизмом, который поможет возобновить доверие населения к коммерческим банкам. Она поможет обеспечить зависимость между финансами людей, банками и компаниями строительной направленности, и будет направлять свои денежные ресурсы в действующий сектор экономики. Имущество, на которое устанавливается ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. Для дальнейшего совершенствования системы ипотечного жилищного кредитования необходимо влиять на системы ипотечного кредитования среди регионов и городов, а так же нужно разработать совместные программы. Подводя итог из всего вышесказанного, можно смело сказать, что несмотря на некоторые затруднения, наш российский рынок ипотеки на сегодняшний день развивается и со временем он будет являться одним из методов решения проблем с жильем.

2. РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Основные виды и разновидности проведения кредитной политики

Кредит, являясь важным инструментом платежа, применяется для удовлетворения разнообразных потребностей заемщика, распределения и потребления валового продукта. Это ссуда в денежной форме, предоставляемая кредитором заемщику на условиях возвратности, платности за пользование ссудой. Разнообразные виды кредитов грамотно управлять ими, то есть сводить к минимуму возможные негативные последствия кредитных операций.

Банки, наращивая портфель просроченных ссуд, столкнулись с серьезной проблемой возврата выданных кредитов не только физическим, но юридическим лицам.

Динамика внешней среды, активное развитие сферы финансовых технологий, развитие новых рынков и глобализация экономических подсистем требуют все большего и большего количества ресурсов с одной стороны, что ведет за собой активизацию взаимодействия хозяйствующих субъектов и населения с коммерческими банками.

С другой стороны, данное развитие сказывается на усложнении взаимосвязей с коммерческими банками, поскольку происходит усложнение системы их управления, что связано с возрастающими требованиями конкуренции между банками.

Кредитная политика во взаимоотношениях с клиентами разрабатывается с учетом потребностей населения в банковском обслуживании и других объективных факторов, в частности: общее состояние экономики страны, уровень инфляции, темпы роста ВВП, вмешательство государственных органов власти, степень независимости от центрального банка, уровень доходов населения, уровень цен на банковские продукты и услуги, потребность в ссудах банка его клиентов.

Цель кредитной политики выражает конечный результат деятельности банка, вытекает из его назначения – удовлетворять потребности клиентов в получении дополнительных денежных средств. Задачи кредитной политики имеют более частный характер: они могут быть связаны с улучшением состава банковских кредитов, необходимостью ускорения их оборачиваемости, повышения удельного веса обеспеченных ссуд.

Кредитные услуги – наиболее распространенная и важная деятельность банка. Кредитные операции относятся к активным операциям банка. [9]

Сущность кредитных операций состоит в предоставлении банком клиенту денежных средств на основе специфических принципов кредитования.

Формально различается два вида таких операций:

- денежная ссуда (банк предоставляет заемщику некоторую сумму денег на определенное время и под определенный процент);
- гарантийное обязательство банка (обязательство осуществить платежи в случае, если заемщик не сможет оплатить свои обязательства).

Существует большое разнообразие банковских кредитов, выдаваемых предприятиям(Рисунок5).

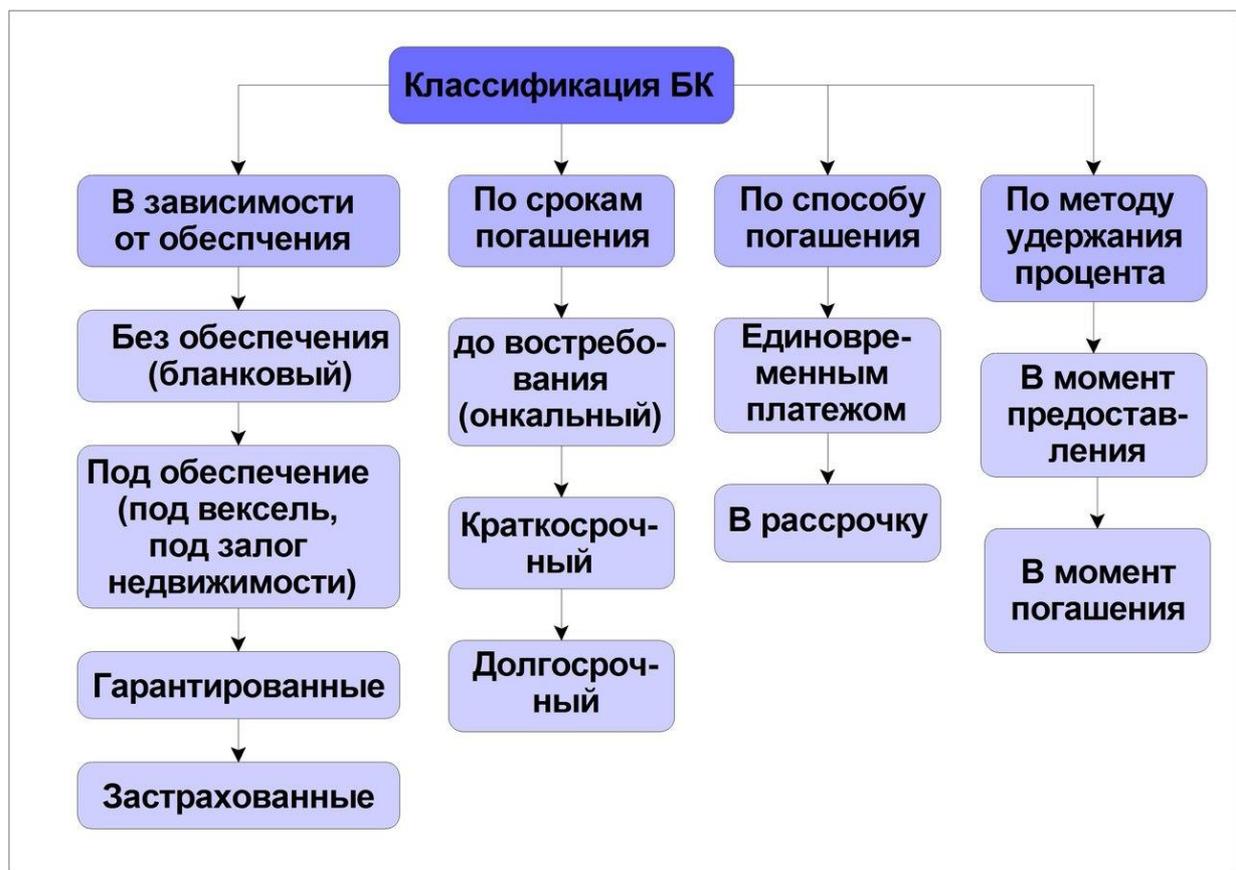


Рисунок 5-Классификация банковских кредитов, выдаваемых предприятием

Совокупность всех выдаваемых банком ссуд формируют кредитный портфель банка. Кредитный портфель – совокупность требований банка по кредитам, которые классифицированы по критериям, связанным с различными факторами кредитного риска или способами защиты от него.

Критериями оценки качества ссуд формирующих, кредитный портфель могут являться: назначение ссуды; вид кредита; размер ссуды, ее срок; схема погашения долга; полнота оценки делового риска; отраслевая принадлежность заемщика, размер и форма собственности; взаимоотношения с заемщиком, информация о нем; цена кредита; способ обеспечения возврата кредита.

Существует большое количество видов банковских ссуд, предоставляемых банком своим клиентам. [9]

В целом, по типам заемщиков предоставляемые ссуды можно классифицировать так (Рисунок 6):

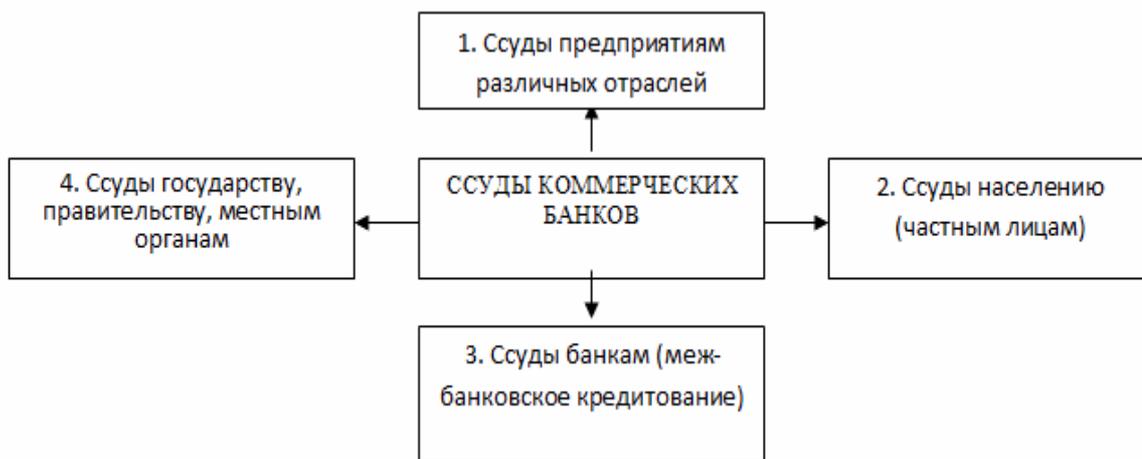


Рисунок 6-Классификация банковских ссуд по категориям клиентов

В связи со значительным расширением области функционирования банков, осуществляемые ими операции необходимо классифицировать по различным признакам.

К банковским операциям относятся те, которые вытекают из сущности банка. Небанковскими операциями выступают те, которые не определяют его юридический статус, но которые он выполняет наряду с другими учреждениями.

Базовыми операциями являются небольшое количество операций, которые определяют юридический статус банка. С позиции права операции подразделяются на те, которые обязательно требуют лицензирования и выполнение которых его не требует.

Прямыми банковскими операциями – это операции, в ходе которых банк за счет собственных средств финансирует тот или иной проект. Посредническими операции становятся тогда, когда платежи между хозяйствующими субъектами по их поручению организуются через банк как посредника.

Стратегические операции – операции по формированию стратегических планов развития деятельности банка. Тактические операции – ежедневные операции банка по управлению различными его элементами.

Стремясь к получению дохода, банки, однако, не могут игнорировать заинтересованность клиентов в получении многообразных денежных услуг

в едином центре.

По себестоимости банковские операции также неравноценны: для их выполнения они подразделяются на высокозатратные, т.е. требуют большие средства, и низко затратные, на которые не требуется существенное вложение ресурсов. Затратность банковских операций сказывается на цене банковского продукта.

Поэтому банки с одной стороны стремятся к снижению себестоимости операций, с другой стороны, к их техническому усовершенствованию.

Коллективные операции – это операции, осуществляемые на коллективной основе.

Количество услуг, предоставляемых банками, особенно зарубежными, исчисляется сотнями, однако все они могут быть подразделены на ряд групп, которые наглядно можно представить в виде развернутой схемы.

Важным моментом в изучении процесса кредитования физических лиц является изучение классификации кредитов банков и выявление роли и места потребительского кредита в общей системе кредитных операций.

По основным группам заемщиков различают такие, как: кредит хозяйству, населению, государственным органам власти (ссуды клиентам); другим коммерческим банкам и небанковским финансовым учреждениям (межбанковские ссуды).

По целям (направлениям использования) выделяют кредит: на увеличение капитала предприятия (инвестиционный), на пополнение оборотных средств предприятия, на потребительские цели. По нашему мнению, неверно классифицировать кредиты по целям использования как промышленный, торговый, сельскохозяйственный, бюджетный и т.д., поскольку при такой классификации по сути происходит подмена цели кредитования отраслевой принадлежностью заемщиков.

Краткосрочные ссуды – это ссуды, срок пользования которыми не превышает одного года. Они предоставляются под товарно-материальные ценности, затраты, ценности в расчетах, на текущие потребности в

платежах, распределительные операции.

Среднесрочными ссудами являются кредиты, срок пользования которыми находится в пределах от одного до трех лет. Данные ссуды обслуживают потребности аналогичные долгосрочным кредитам.

К долгосрочным кредитам относятся ссуды, сроки которых превышают три года. Данные ссуды обслуживают потребности в средствах, необходимых для формирования основных фондов, оборотных средств, финансовых активов.

По обеспечению кредиты делятся на обеспеченные (залоговые и гарантированные) и необеспеченные (бланковые).

Кредитная политика определяет задачи и приоритеты кредитной деятельности банков. В вопросе о содержательной стороне кредитной политики банка существуют различные направления. Например, в финансово-кредитном словаре кредитная политика трактуется как составная часть экономической политики, представляющей собой систему мер в области кредитования народного хозяйства.

В зарубежной научной литературе кредитная политика трактуется как способ выполнения последовательно связанных действий при кредитовании, где принципы представляют собой основу определения соответствующей политики и способов ее осуществления.

Прежде чем определить понятие "кредитная политика", необходимо уточнить такие термины как "кредит", "политика", "кредитные операции"

Гражданский Кодекс Российской Федерации рассматривает кредит как одну из разновидностей займа с присущими ему особенностями. В соответствии со ст.819 ГК РФ, по кредитному договору банк или иная кредитная организация обязуются предоставить денежные средства (кредит) заёмщику на условиях, предусмотренных договором, а заёмщик обязуется возвратить полученную сумму и уплатить проценты на неё[23].

Кредитором по Федеральному Закону: "О банках и банковской деятельности", может выступать только кредитная организация, которая

имеет исключительное право осуществлять в совокупности такие банковские операции; как привлечение во вклады денежных средств физических и юридических лиц, размещение этих средств от своего имени и за свой счёт на условиях возвратности, платности, срочности, открытие и ведение банковских счетов юридических и физических лиц, или небанковская кредитная организация, то есть кредитная организация, имеющая право осуществлять отдельные банковские операции.

Прежде чем определить понятие "кредитная политика", необходимо уточнить такие термины как "кредит", "политика", "кредитные операции" Гражданский Кодекс Российской Федерации рассматривает кредит как одну из разновидностей займа с присущими ему особенностями.

В соответствии со ст.819 ГК РФ, по кредитному договору банк или иная кредитная организация обязуются предоставить денежные средства (кредит) заёмщику на условиях, предусмотренных договором, а заёмщик обязуется возвратить полученную сумму и уплатить проценты на неё.

Банковская политика обычно затрагивает основные функции: кредитование, инвестиции в ценные бумаги и дочерние компании, расходы на финансирование капитальных вложений, персонал, внутренний контроль и финансовое управление.

Предложения по этим вопросам вырабатываются управляющими и сотрудниками технических отделов, которые они затрагивают. Банк также может воспользоваться помощью из внешних источников.

При этом, любые внешние заимствования должны быть адаптированы к потребностям банка. Обычно, новые процедуры и политика одобряются Советом директоров", а также кредитная политика определяет задачи и приоритеты кредитной деятельности банка, средства и методы их реализации, а также принципы и порядок организации кредитного процесса.

Кредитная политика создает основу организации кредитной работы банка в соответствии с общей стратегией его деятельности, будучи необходимым условием разработки системы документов,

регламентирующих процесс кредитования.

Кредитная политика – это совокупность активных и пассивных банковских операций, рассматриваемых на определенную перспективу, обеспечивающих банку достижение целей позволяющих решить задачу оптимального распределения кредитного ресурса в условиях реально имеющихся ограничений (обязательные нормативы Центрального Банка России и фактический объем средств к размещению).

Анализ приведенных выше определений кредитной политики позволяет сделать вывод о неоднозначной трактовке этого понятия в современной российской и зарубежной экономической литературе, в связи с чем возникает необходимость определить сущность кредитной политики.

Во-первых, кредитная политика на макроэкономическом уровне обычно понимается как банковская политика. Во-вторых, кредитная политика на микроэкономическом уровне рассматривается, как правило, как политика конкретного банка в области управления кредитным процессом (в узком смысле). Независимо от вида кредитная политика банка имеет внутреннюю структуру. Основными элементами (Таблица 5) кредитной политики коммерческого банка являются:

- 1) стратегия банка по разработке основных направлений кредитного процесса;
 - 2) тактика банка по организации кредитования;
 - 3) контроль за реализацией кредитной политики
- Кредитная политика имеет ряд элементов, что позволяет говорить о видах кредитной политики.

Таблица 5-Элементы кредитной политики

Этапы кредитования	Регламентируемые параметры
1.Предварительная работа по предоставлению кредитов	<ol style="list-style-type: none"> 1. состав будущих заемщиков; 2. виды кредитов; 3. количественные пределы кредитования; 4. стандарты оценки кредитоспособности заемщиков; 5. стандарты оценки ссуд; 6. процентные ставки; 7. методы обеспечения возвратности кредита; 8. контроль за соблюдением процедуры подготовки выдачи кредита.
2. Оформление кредита	<ol style="list-style-type: none"> 1. формы документов; 2. технологическая процедура выдачи кредита; 3. контроль за правильностью оформления кредита.
3.Управление кредитом	<ol style="list-style-type: none"> 1. порядок управления кредитным портфелем; 2. контроль за исполнением кредитных договоров; 3. условия продления или возобновления просроченных кредитов; 4. порядок покрытия убытков; 5. контроль за управлением кредитом.

Необходимо подчеркнуть, что не существует единой (одинаковой) кредитной политики для всех банков. Каждый конкретный банк определяет собственную кредитную политику, учитывая экономическую, политическую, социальную ситуацию в регионе его функционирования, или, что более правильно, принимая во внимание всю совокупность внешних и внутренних рисков, влияющих на работу данного банка. Роль кредитной политики банка заключается в определении приоритетных направлений развития и совершенствования банковской деятельности в процессе аккумуляции и инвестирования кредитных ресурсов, развитии

кредитного процесса и повышении его эффективности. При формировании кредитной политики банки должны учитывать ряд объективных и субъективных факторов (Таблица 6), имеющих непосредственное влияние на их деятельность. [21]

Таблица 6-Факторы определяющие кредитную политику

Макроэкономические	-Общее состояние экономики страны -Денежно-кредитная политика Банка России -Финансовая политика Правительства России
Региональные и отраслевые	-Состояние экономики в регионах и отраслях, обслуживаемых банком -Состав клиентов, их потребность в кредите -Наличие банков-конкурентов
Внутри банковские	-Величина собственных средств (капитала) банка Структура пассивов -Способности и опыт персонала

Макроэкономические факторы носят объективный характер, и банк должен максимально приспособлять к ним свою кредитную политику. Общая экономическая ситуация в стране, в реальном секторе экономики оказывает определяющее влияние и на всю финансово-банковскую систему и определяет направления государственной денежно-кредитной политики.

Основным фактором риска для российского банковского сектора в условиях международного финансового кризиса является существенное ограничение доступа к ресурсам с международных рынков капитала и сокращение возможностей внешнего рефинансирования ранее привлеченных заимствований в связи со значительным подорожанием привлеченных средств для первоклассных заемщиков и фактическим исключением такой возможности для других заемщиков. В целях

повышения обоснованности денежно-кредитной политики Банк России осуществляет комплекс работ (Рисунок 7) по созданию системы мониторинга и прогнозирования важнейших процессов в экономике России.

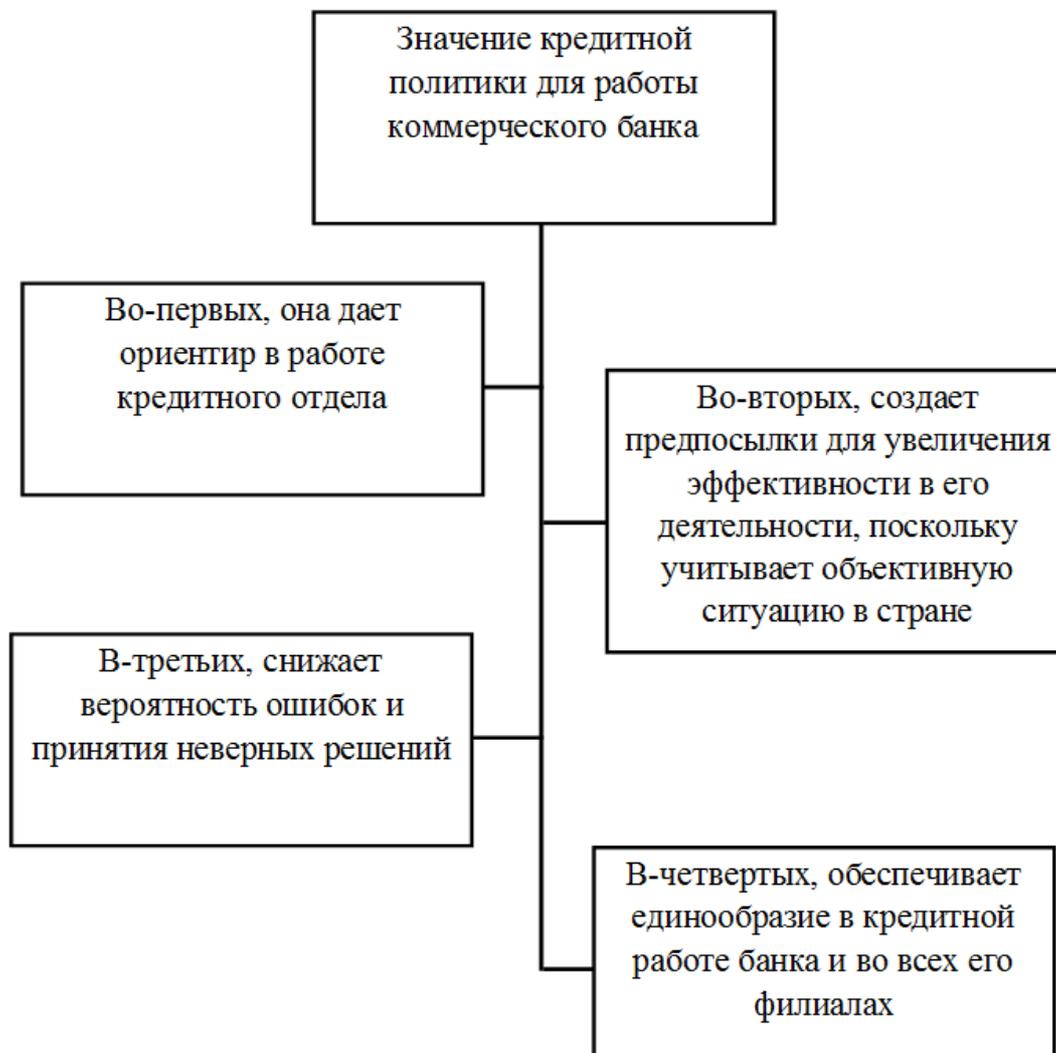


Рисунок 7- Значение кредитной политики для работы коммерческого банка

Разрабатывая кредитную политику, руководство банка должно учитывать треугольник целей: максимальная прибыльность, оптимальная ликвидность и минимальный риск. Кроме того, необходимо исходить из:

1. объема и структуры кредитных ресурсов (с повышением доли "коротких" денег, должна сокращаться доля долгосрочных кредитов);
2. объема и структуры портфеля кредитов (по отраслям, по срокам, по обеспечению);

3. условий предоставления кредитов.

Элементами кредитной политики являются (Рисунок 8):

1) район деятельности или "география кредита". В последнее время этот элемент становится более масштабным в силу развития конкуренции и росту потребности в кредите в различных регионах страны.

2) Виды предоставляемых услуг. На ассортимент услуг банка могут повлиять степень риска (высокий риск факторинга не позволяет ему занять видное место среди услуг банка), ликвидность (если степень ликвидности невысока, то снижается доля долго- и среднесрочных кредитов), заявки клиентов (если нет потребности в услуге, то нет необходимости в ее разработке и внедрении), прибыльность кредита.

3) кредитоспособность заемщика. Существует объективная (материальный аспект: финансовое положение заемщика, наличие движимого и недвижимого имущества) и субъективная оценка. С точки зрения последней, банк не должен предоставлять кредит клиенту, который не заслуживает доверия, т.е. если имеются признаки, что заемщик не будет scrupulously придерживаться условий кредитного договора. Так, при оценке заемщика банк уделяет большое внимание "особенностям жизненного стиля" клиента. Предпочитает иметь дело с клиентом, который владеет домом и проживает в нем в течение длительного периода, женат и имеет детей. Это служит свидетельством благонадежности и дает гарантию, что клиент не прекратит выплату долга в не экстремальных условиях.

4) приемлемая форма обеспечения (движимое имущество: депозиты, ценные бумаги, драгоценности и недвижимость).

5) срок возврата кредита. С точки зрения банка важно установление научно-обоснованного срока возврата, поскольку в этом случае снижается риск несбалансированной ликвидности; с точки зрения заемщика – нет необходимости в отвлечении денег из производственного оборота.

6) максимальный лимит кредитования. Банк не должен выдавать сверхкрупные кредиты по двум причинам: слишком высок риск невозврата

и риск нарушений нормативов ЦБ (что грозит санкциями).

7) компенсационный остаток на счете – это своеобразная защита банка: часть ресурсов клиент бронирует на счете (отдельный депозитный счет, либо на расчетном счете с обязательством минимального остатка). При открытии кредитной линии размер компенсационного остатка определяется "Правилем 10+10": заемщик бронирует на счете 10% от суммы открытой кредитной линии в виде неснижаемого остатка и 10% от фактически полученных денег.

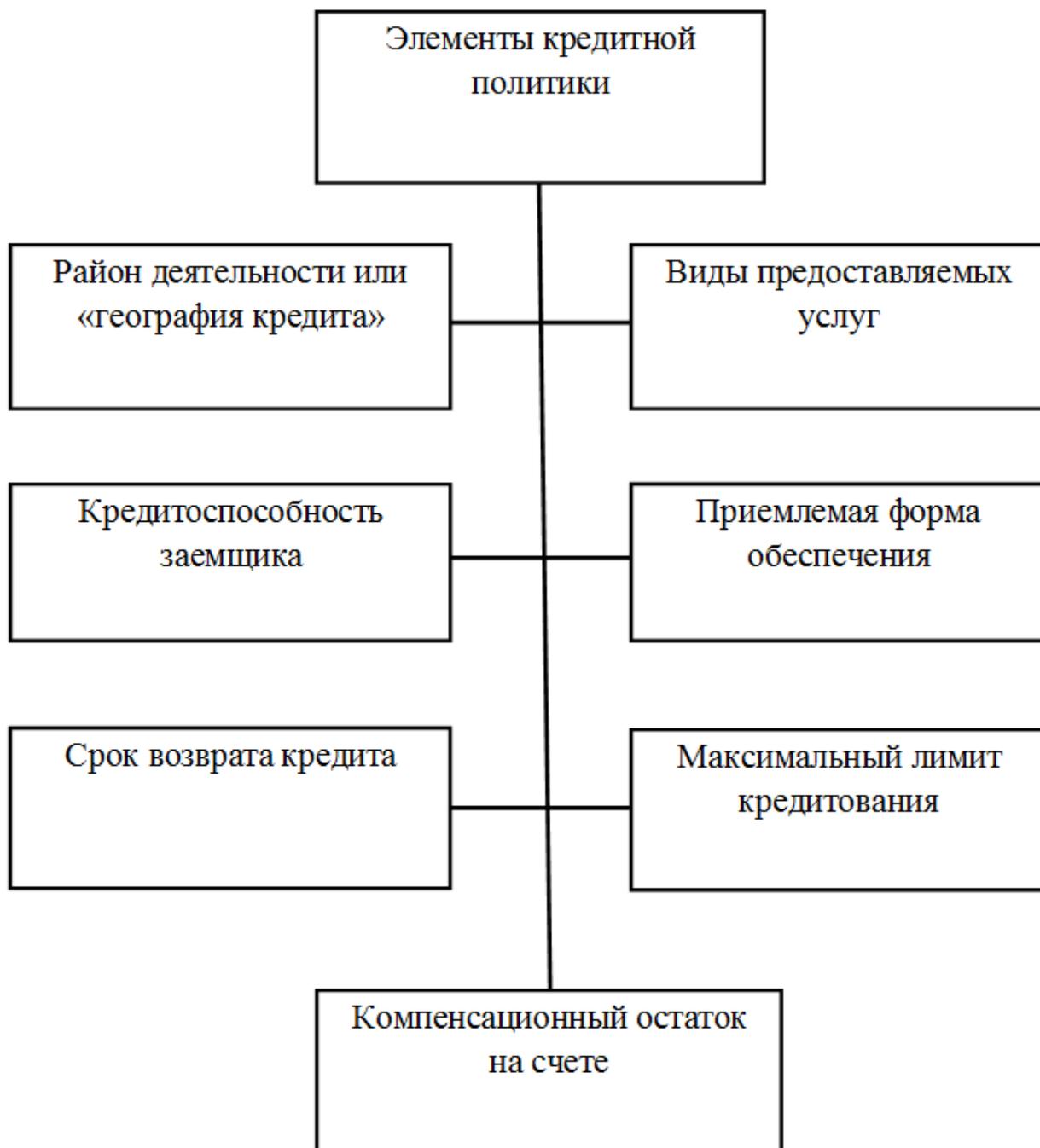


Рисунок 8-Элементы кредитной политики коммерческого банка

На содержание кредитной политики коммерческого банка влияют следующие факторы(Рисунок 9):

1) размер банковского капитала (банки, имеющие солидную капитальную базу, могут позволить себе значительно больший объем кредитных вложений при умеренных процентах, в отличие от банков с незначительным капиталом);

2) степень риска и прибыльности ссуд (если банк нацелен на получении максимальной прибыли, то он руководствуется "агрессивной" политикой, предполагающей повышенный риск; если же политика консервативная, банк стремится к минимизации риска, что, соответственно снижает прибыль);

3) стабильность ресурсной базы (чем стабильнее ресурсы, тем меньше резервов приходится создавать банку, следовательно, увеличивается объем кредитного портфеля);

4) состояние экономики страны (если экономика находится в состоянии депрессии, то необходимость в кредитах отпадает: производители не могут взять кредит – нечем отдавать, банкиры не могут его дать – нет надежных заемщиков. При росте экономики кредитная деятельность значительно расширяется);

5) Денежно-кредитная политика ЦБ (если на данном этапе проводится политика экспансии, то объем кредитов стремительно растет, при рестрикционной политике – наоборот);

6) спрос и предложение на кредит;

7) способность и опыт персонала.



*Рисунок 9- Факторы, влияющие на содержание кредитной политики
коммерческого банка*

Необходимость регулирования кредитных операций заключается в следующем:

1) обеспечение надежности портфеля кредитов (благодаря тщательному отбору потенциальных заемщиков);

2) ряд кредитов оказывает влияние на развитие экономики, поэтому с учетом задач регулирования экономики, возникает необходимость

стимулирования (ограничения) кредитной деятельности (например, кредитование сельского хозяйства поощряется льготным налогообложением);

3) снижение возможных рисков через ограничение кредита на 1-го заемщика (не более 25% от капитала), а также в области обеспечения.

Регулирование кредитных операций со стороны государства в лице ЦБ осуществляется, во-первых, через установление ограничений на объем кредитной деятельности (нормативы ЦБ) и, во-вторых, через применения тех или иных инструментов денежно-кредитных ресурсов (изменяя объем и стоимость ресурсов).

Итак, каждый банк формирует свою собственную кредитную политику, учитывая экономические, организационные и иные факторы, оказывающие влияние на его деятельность. Кредитная политика включает в себя стратегию – приоритеты, принципы и цели на кредитном рынке, и тактику – инструментарий, используемый для реализации целей и порядок осуществления кредитных операций. Кредитная политика создает предпосылки для эффективной работы персонала, уменьшает вероятность ошибок и снижает риски. [26]

Таким образом, кредитная политика является важнейшим инструментом достижения стратегических целей коммерческого банка. От ее успешной реализации во многом зависит финансовый результат банковского учреждения. Важнейшей задачей кредитной политики является эффективная оценка кредитоспособности заемщика. Выбор метода оценки кредитоспособности заемщика требует тщательного рассмотрения.

Цели и задачи кредитной политики: В качестве одной из главных целей кредитной политики выступает высокодоходное размещение пассивов (в том числе привлеченных вкладов и депозитов) банка в кредитные продукты при одновременном поддержании определенного уровня качества кредитного портфеля банка. На качество кредитного портфеля оказывает влияние текущий уровень проблемной и просроченной ссудной

задолженности. Просроченной считается непогашенная в срок задолженность, не исполненные обязательства заемщика по кредиту. Проблемная задолженность – это задолженность с прямыми или косвенными признаками фактического наличия или вероятного возникновения проблем в обслуживании кредита заемщиком и своевременном исполнении обязательств заемщика перед банком-кредитором. Чем ниже доля проблемной и просроченной задолженности в кредитном портфеле банка, тем соответственно выше качество кредитного портфеля. Качественный кредит – это обеспеченный кредит, который будет погашен в установленный срок без возникновения проблем и затруднений у заемщика.

Банку необходимо соблюдать разумный баланс между доходностью и риском. Кредитный риск, то есть вероятность полного или частичного невозврата выданных банком кредитов, а также причитающихся ему процентов, представляет наибольшую угрозу для жизнедеятельности кредитных организаций. Об актуальности данной проблемы свидетельствует тот факт, что подавляющее число банкротств (порядка 70-80%) обусловлено неграмотной кредитной политикой, приведшей к резкому увеличению доли проблемных кредитов в портфеле ссудной задолженности банка. Как показывает международный опыт, именно ухудшение качества кредитов лежит в основе развития большинства банковских кризисов последних лет.

Посредством разработки и соблюдения кредитной политики банк стремится свести риски к минимуму, получая при этом максимально допустимую доходность операций.

Одна из главных задач кредитной политики заключается в выработке единого подхода к операциям кредитования, особенно в случае наличия филиальной сети у кредитной организации.

Таким образом, кредитная политика устанавливает подходы,

определяет общие принципы кредитования клиентуры коммерческого банка, определяет типы предоставляемых кредитов (ссуд), полномочия различных уровней банка по принятию этих вопросов, некоторые операционные детали кредитных процедур.

Кредитная политика – это лишь одна грань широкого спектра политики, проводимой банком в его деятельности.

В экономической науке устоялось мнение, что кредитная политика соотносится с управлением движения кредита во всех его формах и разновидностях. Именно поэтому кредитная политика – это политика, как в области предоставления кредита, так и в области его получения.

Однако данное определение не позволяет в условиях рыночных отношений достаточно полно оценить работу конкретного коммерческого банка с точки зрения организации его кредитных взаимоотношений с клиентами. Поэтому сегодня особое значение приобретает оценка кредитной политики каждого коммерческого банка. [28]

Основные принципы при формировании кредитной политики банка:

1. Обеспечение связи кредитной политики с общей стратегией его экономического развития. Кредитная политика должна рассматриваться как один из обязательных элементов общей стратегии экономического развития банка и требует согласования с его депозитной, процентной политикой, политикой управления банковскими рисками. Как один из крупнейших элементов, входящих в состав общей стратегии экономического развития, кредитная политика должна быть согласована по своим целям с общей стратегией и не вступать с ней в противоречие.

2. Учет в процессе разработки кредитной политики состояния страны и ее развития в определенный период. Кредитная политика банка в значительной степени связана с внешней средой, которая определяется состоянием развития экономики государства. Учет в процессе разработки кредитной политики прогнозирования конъюнктуры финансового рынка. При определении стратегических целей банка по поводу объемов его

кредитной деятельности, формирования уровня кредитной ставки, форм и видов кредитования клиентов должны быть прогнозируемые и учтены некоторые изменения, которые ожидаются в данном периоде на финансовом рынке в целом и в тех его сегментах, в которых банк проводит (или собирается проводить) свою кредитную деятельность.

3. Обеспечение соблюдения правовых норм государственного регулирования кредитной деятельности банков. Как и другие сферы экономической деятельности отдельных субъектов хозяйствования, кредитная деятельность банков подлежит активному регулированию со стороны государства. Формами такого регулирования выступают определенные законы, нормативные акты. Стратегические цели кредитной политики и механизм их реализации не должны вступать в противоречие с действующими нормами государственного регулирования кредитной деятельности.

4. Учет внутреннего потенциала банка и возможности его развития. Объем кредитной деятельности банка, диверсификация ее направлений, возможности проведения отдельных операций и применения отдельных кредитных инструментов значительной мере определяются размером его уставного капитала, уровнем развития материально-технической базы и инновационных технологий, квалификацией кредитных менеджеров, организационной структурой управления и некоторыми другими элементами, которые характеризуют его внутренний ресурсный потенциал.

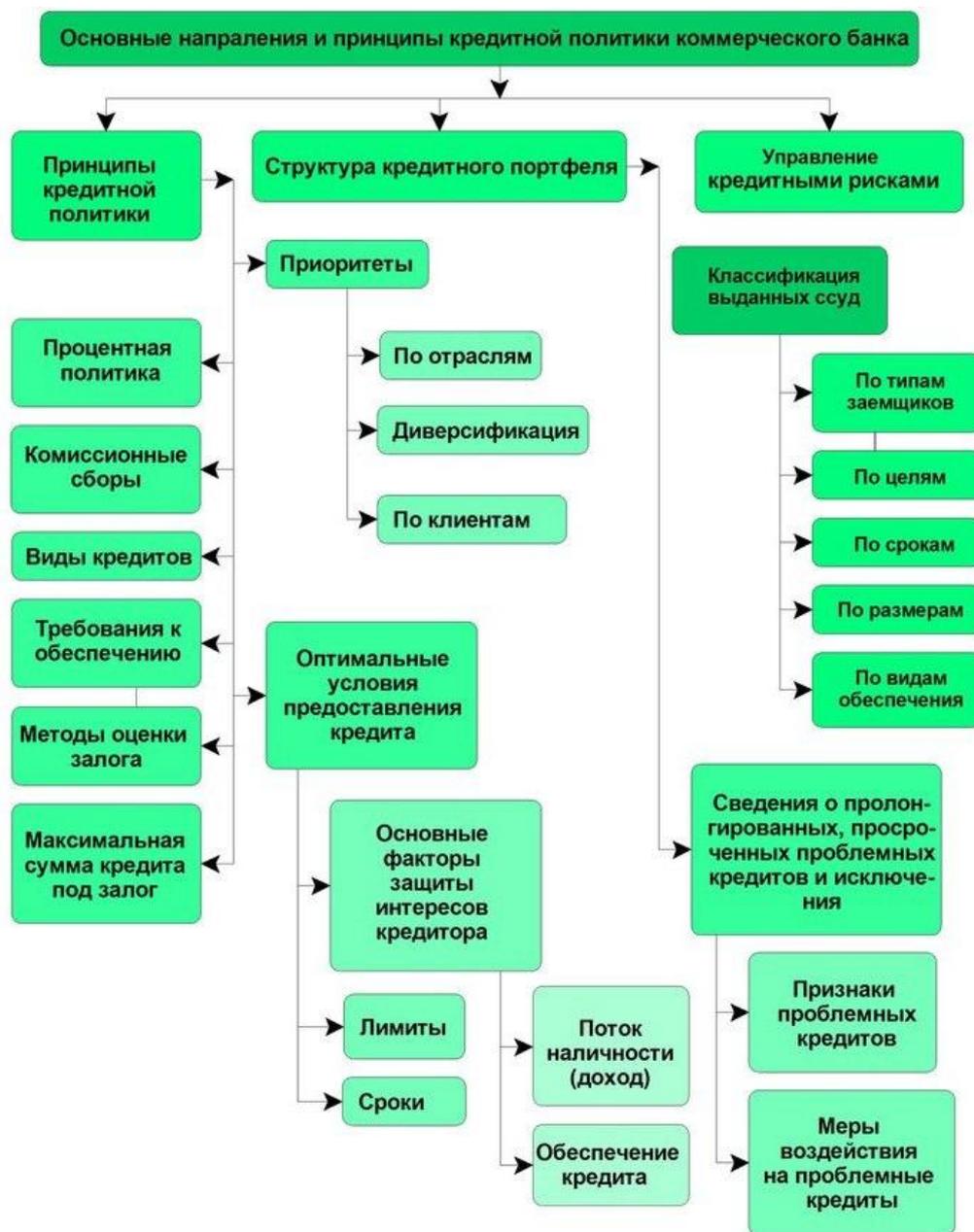


Рисунок 10- Основные направления и принципы кредитной политики коммерческого банка

Сущность кредитной политики (Рисунок 10) можно определить как стратегию и тактику банка по привлечению ресурсов на возвратной основе и их инвестированию в части кредитования клиентов банка.

Классификацию видов кредитной политики дает Г.С. Панова в основу которой положены различные критерии (Таблица 7).

Таблица 7-Виды кредитной политики

по субъектам кредитных отношений	-политика по отношению к юридическим лицам кредитная политика во взаимоотношениях с населением
по формам кредита	-по предоставлению потребительского кредита по государственному кредиту по ипотечному кредиту по банковскому кредиту по международному кредиту
по срокам	-в области краткосрочного кредитования в области долгосрочного кредитования
по степени рискованности	-агрессивная кредитная политика; традиционная, классическая
по целям	-по предоставлению целевых ссуд по предоставлению нецелевых ссуд
по типу рынка	-на денежном рынке на финансовом рынке на рынке капиталов
по географии	-кредитная политика, проводимая банком: - на местном, региональном уровне - национальном уровне - международном уровне
по отраслевой направленности	-кредитная политика по кредитованию: -промышленных предприятий (тяжелой, легкой, пищевой промышленности); - торговых организаций; - строительных организаций; - транспортных предприятий; - сельскохозяйственных организаций; - сбыто-снабженческих организаций; - предприятий связи и др.
по обеспеченности	-по предоставлению обеспеченных ссуд по предоставлению необеспеченных ссуд
по цене кредита	-кредитная политика по предоставлению: - стандартных ссуд - льготных ссуд - проблемных ссуд (под повышенные проценты)
по методам кредитования	-при кредитовании по остатку -при кредитовании по обороту

Исходя из отечественного и мирового опыта, требований оптимизации кредитной политики в методологическом плане, можно рекомендовать следующую схему формирования кредитной политики коммерческого

банка.

I. Общие положения и цели кредитной политики.

II. Аппарат управления кредитными операциями и полномочия сотрудников банка.

III. Организация кредитного процесса на различных этапах реализации кредитного договора.

IV. Банковский контроль и управление кредитным процессом.

Данная теоретическая модель, обусловленная методологически обязательными требованиями в процессе формирования кредитной политики и организации кредитного процесса, выведена из необходимости оптимизации кредитной политики коммерческого банка и должна включать: Общие положения и цели кредитной политики (I), определяющие стратегию коммерческого банка в сфере кредитования. Последующие направления определяют тактику банка в части управления кредитными операциями со стороны персонала банка (II); детализируют конкретные операции и подходы к организации кредитного процесса на различных этапах выполнения кредитного договора банка с клиентом (III); и, наконец, предусматривают систему мер по контролю и управлению кредитным процессом (IV). Каждое направление теоретической модели формирования кредитной политики тесно связано с остальными и является обязательным для формирования кредитной политики и организации кредитного процесса, необходимого для раскрытия сути оптимальной кредитной политики.

Кредитная политика банка определяется, во-первых, приоритетами в выборе клиентов и кредитных инструментов (сегментирование рынка), во-вторых, нормами и правилами, регламентирующими практическую деятельность банковского персонала и реализующего эти приоритеты на практике. Следовательно, способность управлять риском (в том числе кредитным) зависит, в третьих, от компетентности руководства банка и уровня квалификации персонала, занимающегося отбором конкретных кредитных заявок и выработкой условий кредитных соглашений.

В целом кредитная политика в части стратегии вбирает в себя приоритеты, принципы и цели конкретного банка на кредитном рынке, а в части тактики - финансовый и иной инструментарий, используемый данным банком для реализации его целей при осуществлении кредитных сделок, правила их совершения, порядок организации кредитного процесса. Таким образом, кредитная политика создает необходимые общие предпосылки эффективной работы персонала кредитного подразделения банка, объединяет и организует усилия персонала, уменьшает вероятность ошибок и принятия нерациональных решений. [34]

Кредитные операции являются важнейшей доходобразующей статьей в деятельности российских банков. За счет этого источника формируется основная часть чистой прибыли, отчисляемой в резервные фонды и идущей на выплату дивидендов акционерам банка. Кредиты банков служат основным источником пополнения оборотных средств. Кредитные операции, играя важную роль в развитии и банков и предприятий, определяют эффективность функционирования экономики страны в целом.

Денежная ссуда (кредит) – это банковская операция, при которой банк предоставляет заемщику некоторую сумму денег на определенное время. При этом должны выполняться основные принципы банковского кредитования, которые принято подразделять на две группы:

1. общеэкономические принципы, присущие всем экономическим категориям (целенаправленность, дифференцированность);
2. принципы, отражающие сущность и функции кредита (срочность, обеспеченность и платность).

Целенаправленность кредитования. Смысл этого принципа заключается в том, что ссуды должны выдаваться лишь на определенные цели, а именно на удовлетворение временной потребности заемщика в дополнительных средствах. В этом состоит отличие кредитования от финансирования (финансирование таких жестких целей не имеет). Если же ссудами будут покрываться потребности, не имеющие временного характера, то

ссуженные средства не вернутся к кредитору и кредитование превратится в безвозвратное финансирование. На практике этот принцип осуществляется путем выдачи ссуд на конкретные цели. Целью кредитования выступают товарно-материальные ценности, затраты производства, средства в расчетах, потребность в средствах для текущих платежей при временных финансовых затруднениях, недостаток собственных оборотных средств и т.д.

Дифференциация кредитования. Она заключается в предоставлении кредита на различных условиях в зависимости от характера заемщика, направленности кредита, кредитного риска, срока кредитования, своевременности возврата и некоторых других обстоятельств.

Срочность кредитования. Этот принцип означает, что в кредитном договоре должен устанавливаться срок кредитования и этот срок должен заемщиком соблюдаться. Конкретный срок возврата кредита в конечном счете определяется скоростью кругооборота средств заемщика.

Обеспеченность кредита. Согласно этому принципу ссудами должно обслуживаться только движение реально существующей стоимости или создание новой. Иными словами, каждому рублю банковских средств, находящихся в хозяйственном обороте, должен противостоять рубль соответствующих материальных ценностей или полезных затрат. Возврат ссуд должен осуществляться за счет завершения тех хозяйственных операций, для проведения которых они были выданы.

Платность кредита. Принцип платности заключается в том, что за пользование заемными средствами заемщик, как правило, уплачивает кредитору ссудный процент.

Переход к конкретному банковскому сообществу, ориентирующемуся на рынок, на коммерческий успех, обусловил многообразие методов и форм кредитования.

Сегодня клиент банка может оформить краткосрочную ссуду на неопределенный срок (в пределах одного года) или до востребования. Ссуда

до востребования не имеет фиксированного срока, но банк имеет право потребовать ее погашения в любое время. При предоставлении ссуды до востребования предполагается, что клиент-заемщик сравнительно "ликвиден" и его активы, вложенные в заемные средства, могут быть в кратчайший срок превращены в наличность.

Долгосрочные ссуды (сроком свыше 1,5 года) в настоящее время предоставляются коммерческим банком очень редко. В зависимости от особенностей кредитуемого мероприятия по методу погашения выделяются ссуды, погашаемые единовременно и в рассрочку. В первом случае основной долг по ссуде погашается на одну конечную дату. Ссуды, погашаемые в рассрочку, предполагают периодическое погашение основной суммы долга.

При этом ссуды могут погашаться неравномерными периодическими и неравномерными платежами (возрастающими или снижающимися по мере погашения ссуды). Платежи при этом могут осуществляться ежемесячно, ежеквартально, раз в полугодие или ежегодно по долгосрочной ссуде. Такой порядок погашения более выгоден для коммерческого банка, так как ускоряется оборачиваемость кредита и высвобождаются кредитные ресурсы для новых вложений. Эти выгоды, а также особо доверительные отношения с заемщиком обусловили развитие в российской банковской практике возобновляемых (револьверных) ссуд, более известных под названием открытая кредитная линия. При этом кредит предоставляется заемщику в течение определенного периода, как правило, не более года, в пределах согласованного лимита. Каждая выдача кредита производится по мере необходимости, поэтапно, в сроки и в размере, определенном по согласованию сторон. Этот метод кредитования также экономит банку время на анализ кредитоспособности клиента.

Кредитное состояние платежной дисциплины в стране обусловило развитие в последнее время такой формы банковского кредитования, как вексельный кредит. При этом кредит выдается финансово-устойчивым

предприятиям в форме простого или переводного векселя, выпускаемого банком. Предприятию это позволяет использовать его как средство платежа в расчетах. Банку это выгодно тем, что не требуется привлечения дополнительных денежных ресурсов, поэтому процентная ставка по вексельному кредиту намного ниже, чем при обычном кредитовании. Вексельный кредит заключается на срок до первой даты предъявления векселя в банк к оплате.

Сегодня среди банковских кредитных операций выделяются также гарантийные кредитные операции. То есть это такие операции коммерческого банка, при которых банк не предоставляет заемщику денежной ссуды, а только обещает осуществить платежи, если заемщик не сможет оплатить свои обязательства. К этим операциям относятся акцептные и авальные кредиты. При акцептных операциях банк платит по обязательствам клиента, предварительно получив от него средства. При авальной операции банк осуществляет платеж лишь в случае банкротства должника.

Помимо традиционных форм кредитования, в российской банковской практике получили широкое распространение кредитные операции, которые с правовой точки зрения по общему признаку не являются договорами займа. Среди них можно выделить учет векселей, лизинг, факторинг, форфейтинг.

При учете векселей происходит трансформация коммерческого кредита в "банковский" путем дисконтирования. Банк покупает векселя до наступления срока их погашения, удерживая в свою пользу процент от суммы векселя за время, оставшееся до срока платежа (обычно 50% от номинала). Получаемый при этом дисконт в виде разницы между номиналом векселя и суммой его покупки составляет основной доход фондовых отделов банков.

За последние годы все шире стала применяться такая форма банковского кредитования, как форфейтинг, т.е. такая кредитная операция,

при которой экспортер, получив от импортера акцептованные импортером переводные векселя (тратты), продает их со скидкой банку или специализированной финансовой фирме. При наступлении срока оплаты тратт импортер погашает обычно полугодовыми платежами свою задолженность. Традиционно кредитованием внешнеторговых фирм на базе форфейтинга занимаются крупные банки. Сделка оформляется соответствующим индоссаментом (передаточной надписью). От учетной операции форфейтинг отличается тем, что на форфейтер (банк) переходит риск платежа по долговому документу, а срок платежа очень длителен (до 7 лет).

В конечном итоге, выбор той или иной формы кредитования каждый банк осуществляет в зависимости от своих финансовых возможностей, проводимой им кредитной политики и контингента обслуживаемых клиентов.

Оценка эффективности системы кредитования в банке

Для анализа эффективности кредитования в банке исчисляется ряд коэффициентов, позволяющих проводить мероприятия по эффективному, рациональному и наименее рискованному размещению ресурсов. [21]

Коэффициент использования кредитных ресурсов за текущий период (Ки) рассчитывается по формуле:

$$\text{Кикр} = P : \Pi, (1)$$

где P – средний остаток размещенных средств, в который включаются: ссудная задолженность в рублях и инвалюте, средства, направленные на финансирование жилищного строительства, вложения в ценные бумаги, акции, инвалюту; лизинговые операции, сумма перераспределенных кредитных ресурсов между отделениями и т.д.;

Π – средний остаток средств, привлеченных во вклады, депозиты, расчетные и текущие счета юридических и физических лиц в рублях и инвалюте.

С помощью этого коэффициента можно определить, какая часть общего объема привлеченных средств размещена на кредитном, валютном и фондовом рынках.

С помощью коэффициента эффективности использования активов (Кэ) можно рассчитать, какая часть активов приносит доход. Этот коэффициент определяется по формуле:

$$Кэ = Сд : С_a, (2)$$

где Сд – средние остатки по активным счетам, приносящим доход;

С_a – средние остатки по всем активным счетам.

С целью более полного и рационального использования кредитных ресурсов необходимо еженедельно составлять прогноз наличия свободных ресурсов, которые могли бы быть размещены на кредитном, фондовом и валютном рынках.

Неэффективное управление кредитными ресурсами и нерациональное их размещение, а также нарушение действующего порядка правил кредитования приводят к образованию просроченной задолженности, которая исчисляется по формуле:

$$К_{пз1} = Зп : З1, (3)$$

Где К_{пз1} – коэффициент просроченной задолженности (основной оценочный показатель);

Зп – ссудная просроченная задолженность физических и юридических лиц, включая в инвалюте;

З1 – ссудная просроченная задолженность физических и юридических лиц в рублях и инвалюте с учетом просроченной + вложения в приобретение валюты (без учета операций, совершаемых за счет и по поручению клиентов, и приобретения валюты за счет фондов экономического стимулирования) + вложения в ценные бумаги (кроме операций, совершаемых за счет и по поручению клиентов) + финансирование жилищного строительства + вложения в лизинговые операции и др.

Коэффициент просроченной задолженности является основным показателем при оценке работы по управлению кредитными ресурсами.

Дополнительно для анализа рассчитывается вспомогательный показатель просроченной задолженности:

$$Кпз2 = Зп: 32, (4)$$

где 32 – ссудная задолженность физических и юридических лиц в рублях и инвалюте с учетом просроченной, включая объем кредитных ресурсов, переданных другим учреждениям банка.

Важно также проанализировать изменения, происшедшие в объемах просроченной задолженности за соответствующий период, темпы ее роста, которые сравниваются с темпами роста ссудной задолженности.

При анализе просроченной задолженности целесообразно также исчислять отдельно коэффициенты просроченной задолженности по юридическим лицам и населению, по кредитам выданным в инвалюте, по формуле: $Кпз3 = Зп: 33, (5)$

где Зп – ссудная задолженность (просроченная) по соответствующему виду кредита или группе ссудозаемщиков (юридическим лицам, населению, инвалюте и т.д.);

33 – ссудная задолженность по соответствующему виду кредита.

Для анализа качества кредитного портфеля и оценки значимости кредитных операций на фоне всех активных операций банка рассчитывают и иные коэффициенты:

- Объем кредитных вложений в общем итоге баланса рассчитывается по формуле:

$$Окв = С: Вб, (6)$$

где Окв – объем кредитных вложений в общем итоге баланса;

С – сумма кредитов (остатки ссудной задолженности);

Вб – валюта баланса.

- Сумма доходов, полученных от проведения ссудных операций, может быть определена следующим образом:

$$Дкв = Пп: Д, (7)$$

где Дкв – доходы от кредитных вложений;

Пп – полученные проценты;

Д – общие доходы банка от активных операций.

Финансовый анализ кредитного портфеля можно сделать с помощью следующих коэффициентов:

- Прибыльность кредитного портфеля:

$$Пкп = Дчк: С, (8)$$

где Дчк – чистый доход от кредитов;

С- средний остаток ссудной задолженности;

- Прибыль от кредитов в расчете на капитал :

$$Пкк = Дчк: К, (9)$$

где К – средний уровень капитала в банке.

- Оценка качества управления работающими активами:

$$Окуа = Дчк: Ад, (10)$$

где Ад – активы, приносящие доход (средний остаток).

- Степень мобилизации привлеченных средств в кредитные операции:

$$Мпк = (Д + В): С, (11)$$

Где Д – депозиты;

В – вклады.

- Загруженность активов кредитами:

$$За = С: А, (12)$$

Где А – активы.

- Доля проблемных ссуд в кредитном портфеле банка:

$$Дпс = С (IV+ Vгр.): С, (13)$$

где С (IV+ Vгр.) – ссуды IV и V групп по классификации ссуд, приведенных в Инструкции №130а от 12.12 1994 с последующими дополнениями.

- Коэффициент нормы допустимости потерь по кредитам:

$$Кн.д = РВПС: С, (14)$$

где РВПС – резерв на возможные потери по ссудам (сч. 945).

- Коэффициент использования резерва на покрытие убытков по ссудам:

$$K_{и\ рвпс} = C_k : C, (15)$$

Где C_k – сумма фактически списанных кредитов, безнадежных к взысканию.

Приведенные коэффициенты показывают норму допустимости потерь по кредитам, а также качество кредитного портфеля.

По величине этих коэффициентов можно сделать выводы о прибыльности кредитного портфеля, качестве управления активами, загруженности активов кредитами, величине и доле проблемных ссуд в кредитном портфеле банка. Постоянный анализ просроченной кредитной задолженности позволяет определить основные направления контроля за качеством кредитного портфеля; выявить факторы, влияющие на получение доходов от кредитных вложений и минимизацию кредитного риска.

2.2. Моделирование динамики объемов ипотечного жилищного кредитования

В 2016 году рынок ипотеки восстановился после снижения в 2015 году: выдано ипотечных кредитов на 1 473 млрд рублей – это на 27% больше, чем за 2015 год. 856 тыс. семей улучшили свои жилищные условия с помощью ипотеки(+22% к 2015 г.)

Средняя ставка выдачи по кредитам в рублях снизилась в декабре до исторического минимума - 11,55%. Меньше было только в конце 2011 года (11,4%). В целом за год ставка по ипотечным кредитам в рублях составила 12,48%. Это – уровень 2013-2014 годов.

Качество ипотечного портфеля банков сохраняется на высоком уровне. На 01.01.2017 года доля ипотечной задолженности со сроком задержки платежей 90 дней и более составляет 2,65% ипотечного портфеля, что сравнимо с ведущими развитыми странами.

В улучшение качества ипотечного портфеля значительный вклад вносит сокращение задолженности по кредитам в иностранной валюте: за

год объем таких кредитов снизился почти в 2 раза. Это говорит об успешности программ реструктуризации банков. Учитывая динамику ипотечных ставок и существующий спрос населения на жилье, мы ожидаем, что уже в этом году может быть выдано более 1 млн кредитов на сумму 1,8 трлн рублей. Это позволит поставить новый рекорд на ипотечном рынке.

Реализация программы субсидирования не только способствовала быстрому восстановлению рынка ипотеки, но и поддержала спрос на квартиры в многоквартирных жилых домах. [19]

Количество зарегистрированных договоров долевого участия физических лиц в строительство в 2016 году достигло 620 тыс. (+5% к 2015 г.). С ипотекой приобреталась практически каждая вторая квартира на этапе строительства (42%).

Объемы ввода многоквартирного жилья, благодаря программе субсидирования, остались практически на уровне прошлого года (48,2 млн кв. м). Общий объем ввода жилья сократился с 85,2 до 79,8 млн кв. метров в основном, за счет снижения объемов регистрации по «дачной амнистии» жилья, построенного ранее.

Рынок ипотеки

По данным Банка России, в 2016 году в России выдано 856,4 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 1,47 трлн рублей, что на 27% выше уровня 2015 года в стоимостном и на 22% - в количественном выражении (Рисунок 8).

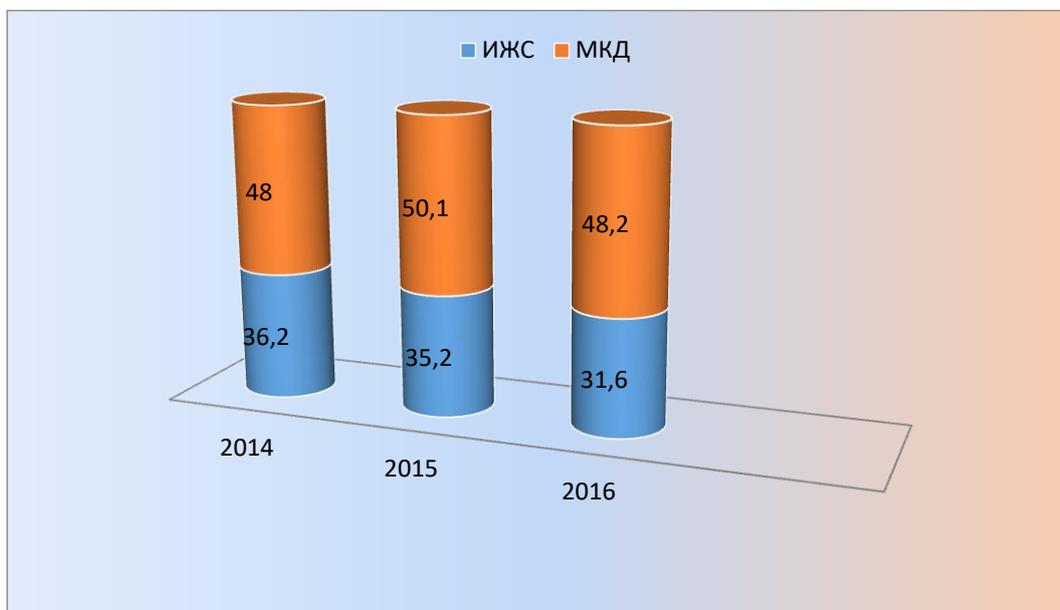


Рисунок 7-Выдача ипотеки,млрд.руб.

Восстановление рынка ипотеки после кризиса 2015 года заняло всего год, в 2009 г. рынку на восстановление потребовалось 2 года.

Следует отметить, что падение рынка в 2015 году было гораздо менее глубоким – снижение составило около 50% (1 764 млрд рублей в 2014/1 162 млрд рублей в 2015 году) по сравнению с 430% (656 млрд в 2008 году/153 млрд в 2009 году).

Это объясняется действием государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья¹.

Программа, завершение которой первоначально планировалось в марте 2016 года, в конце февраля была продлена до конца 2016 года, а лимит выдач ипотечных кредитов был увеличен с 400 млрд рублей до 1 трлн рублей. [27]

По итогам 2015-2016 годов в рамках программы было выдано 927 млрд рублей ипотечных кредитов (в т.ч. в 2016 г. – 556 млрд рублей), что составило около 40% всей выдачи ипотечных кредитов.

Программа способствовала активизации кредитования под залог прав по договорам долевого участия: доля таких ипотечных кредитов достигла

рекордного значения в 39% от общего объема выданной ипотеки.

Объем привлеченных в строительство жилья средств по программе составляет 1,5 трлн рублей. По оценкам АИЖК, программа стала одной из самых эффективных антикризисных мер-всего на выплату субсидий на 01.02.2017г. направлено 11,9 млрд рублей, каждый рубль бюджетных средств привлек в жилищное строительство 124 рубля внебюджетных инвестиций, из которых 46 рублей - средства населения.

Основной тенденцией рынка ипотеки в 2016 году стало снижение процентных ставок (Рисунок 9). По данным Банка России, средневзвешенная ставка выдачи в 2016 году составила 12,48%, а в декабре – снизилась до 11,55%. Ниже ставки по ипотеки были только в конце 2011 года (11,4%).



Рисунок 8-Средневзвешенные ставки по выдаваемым кредитам,% годовых

Замедление инфляции до рекордных 5% по итогам января 2017 года формирует устойчивые ожидания дальнейшего снижения ключевой ставки (в 2016 г. снизилась с 11% до 10%). В результате участники ипотечного рынка в борьбе за качественного клиента уже сейчас снижают ставки по своим программам.

Жилищное строительство

Предварительные данные Росстата о вводе жилья свидетельствуют о сохранении ввода многоквартирного жилья на уровне 2014-2015 годов.

В 2016 г. построено 48,2 млн кв. многоквартирного жилья. Предстоящая плановая корректировка Росстатом данных по вводу (Рисунок 10), скорее всего, увеличит объемы ввода жилья практически до уровня прошлого года.

Таких результатов удалось достичь во многом благодаря поддержке со стороны государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья. В рамках программы населением приобретено более 25 млн кв. метров жилья (в т.ч. в 2016 г. – более 15 млн кв. метров). [37]

Количество зарегистрированных договоров долевого участия физических лиц в строительство в 2016 году достигло 620 тыс. (+5% к 2015 г.). С ипотекой приобреталась практически каждая вторая квартира на этапе строительства (42%). Этот сегмент рынка жилья продемонстрировал наиболее высокие темпы роста - +35% к 2015 г. (+24% к 2014 г.).

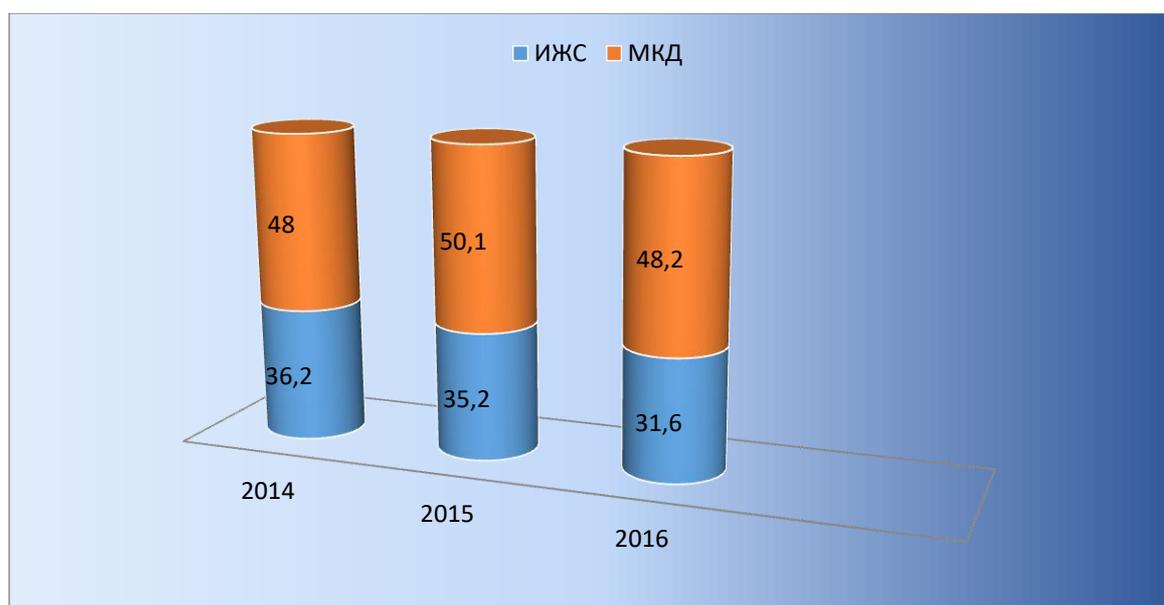


Рисунок 9-Ввод жилья, млн. кв. м

Снижение общего объема ввода жилья (79,8 млн кв. м, -6,4% к 2015 г.) является результатом падения индивидуального жилищного строительства (-10% к 2015 г.), которое продолжается уже 2 года.

Объемы индивидуального жилищного строительства упали из-за сокращения объемов вводимого по «дачной амнистии»2 жилья. Запасы

старого неоформленного жилья постепенно исчерпываются, основной его объем был зарегистрирован до 28.02.2015 – первоначального планового срока действия программы.



Рисунок 10-Данные Росреестра за 2010-2016гг.

По данным Росреестра (Рисунок 11), в 2016 году было зарегистрировано 219 тыс. прав на жилье в рамках «дачной амнистии» (в 2010 году – 525 тыс. прав, в 2015 – 379 тыс. прав). По оценке АИЖК строительство новых индивидуальных домов в 2016 году выросло с 16 до 17 млн кв. м.

На конец 2016 года, по оценкам АО «АИЖК» по данным Института развития строительной отрасли, в стадии строительства в многоквартирных домах находится 2,2 млн квартир площадью 108,8 млн кв. м. Это 2,3 годовых объема ввода жилья.

Рынок жилья

По данным Росреестра, количество зарегистрированных в 2016 году прав физических лиц на жилье на основании договоров купли-продажи и

мены составило 3,6 млн (+1,2% к 2015 году). При этом на 5% выросло количество зарегистрированных договоров долевого участия физических лиц (620 тыс.). Основным фактором развития рынка недвижимости в 2016 году являлось ипотечное кредитование: 42% ДДУ и 31% прав по ДКП зарегистрированы с привлечением ипотеки. Программа субсидирования способствовала стабилизации цен на первичном рынке жилья (за 2016 г. снижение составило 0,4%), на вторичном рынке падение цен продолжилось (-3%). Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже 4 года.

Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг

Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в 2016 году вернулся к росту: состоялось размещение 16 выпусков ИЦБ на 80,9 млрд рублей (+24% к 2015 г). Такой рост связан с активной реализацией программ АИЖК по развитию рынка ИЦБ, в том числе однотраншевой секьюритизации, обеспечивающей меньшую нагрузку на капитал банков-оригинаторов: доля выпусков ИЦБ с поддержкой АИЖК в различных формах составила в 2016 году 81,5% от общего объема эмиссии ИЦБ.

28 декабря 2016 года состоялось первое размещение однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АИЖК в рамках «Фабрики ИЦБ», для которых Банком России установлен льготный коэффициент «риск-вес» в 20% вместо стандартного коэффициента в 100% (1250% по младшим траншам).

2.3. Особенности функционирования рынка жилой недвижимости с использованием ипотечного кредитования в регионах

К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, предполагающий самостоятельное участие населения в решении жилищной проблемы. Свободный рынок жилья практически отсутствовал, долгосрочные кредиты населению составляли незначительную долю в

общем объеме финансирования жилья и предоставлялись в основном индивидуальным застройщикам, жилищно-строительным и жилищным кооперативам на строительство нового, а не на покупку готового жилья.

Для ипотечного кредитования в России характерны следующие проблемы:

Сроки кредитования. По своей логике кредит на приобретение жилья должен быть долгосрочным, на 10-15 лет, как это было принято в мировой практике. [41]

Однако реальные сроки предоставляемых кредитов большинством отечественных банков составляют 3-4 года (несмотря на то, что в рекламных материалах декларируется срок до 10 лет).

Отсутствие ресурсной базы. Для того, чтобы сделать долгосрочное кредитование массовым продуктом кредитной организации и в то же время соблюсти все требования ликвидности, банк должен привлечь денежные средства на такой же длительный срок. Сегодня это сделать практически невозможно. Единственный выход в данном случае – привлечение целевого финансирования от иностранных фондов (например, Американский инвестиционный фонд или средства местных бюджетов).

Трудности оценки кредитоспособности заёмщика. Как известно, оценка платёжеспособности физического лица базируется на сопоставлении доходов (заработной платы, дивидендов, арендных платежей и т.п.) и расходов (на питание, одежду, оплату квартиры, отдых, выплаты по другим кредитам и т.п.). Однако подтвердить величину зарплаты – основного источника доходов – могут немногие граждане. Это, в основном, сотрудники инофирм и госбюджетных организаций. Главная же целевая группа – сотрудники российских коммерческих структур – получают заработную плату по страховым, кредитным схемам или просто наличными денежными средствами и не могут представить официальной справки, подтверждающей реальную её величину. [27]

Валюта кредитования. В настоящее время стоимость квадратного метра

жилья фиксируется в долларах США. Банки предпочитают выдавать кредиты также в иностранной валюте, в то время как у большинства населения заработная плата установлена и выплачивается в рублях. В данной ситуации как банки, так и граждане опасаются повторения ситуации 1998 года, когда зарплата за 3 месяца уменьшилась в валютном эквиваленте в 4 раза, что повлекло за собой резкий рост невозврата кредитов.

Неадаптированность ряда ипотечных программ, финансируемых зарубежными инвесторами, к российским условиям. Например, программа ипотечного кредитования российских банков совместно с Американским инвестиционным фондом слишком «идеальна» для отечественного рынка в современных условиях. Кредит может получить лишь тот, у кого зарплата (причём высокая) выплачивается официально.

Однако уже сегодня можно наблюдать положительные тенденции в создании системы долгосрочного ипотечного кредитования в России, этому способствует как и пересмотренная нормативная база, так и предпринимаемые правительством шаги в сторону создания нормально функционирующей ипотечной системы. [40]

Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Создание указанной системы позволит:

1. увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения;
2. активизировать рынок жилья;
3. вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жилье;
4. привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;

5. обеспечить развитие строительного комплекса;
6. оживить экономику страны в целом.

Система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России должна опираться на имеющийся международный опыт развития ипотечного кредитования, быть адаптирована к российской законодательной базе, учитывать макроэкономические условия (характерные для переходной экономики), ограниченную платежеспособность населения, высокую инфляцию. Система ипотечного жилищного кредитования должна опираться в первую очередь на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, и в меньшей степени финансирования со стороны государственного бюджета. Темпы и масштабы развития системы ипотечного жилищного кредитования в регионах должны определяться объективной экономической ситуацией в регионе, платежеспособным спросом на жилье и его предложением, а также наличием (или отсутствием) необходимой региональной нормативно-правовой базы и инфраструктуры.

Анализируя статистику ипотечного кредитования в России за последние годы можно отметить положительную тенденцию к увеличению данной доли кредитования в общем пакете кредитных услуг банков. По данным Центрального банка, объем ипотечного кредитования в России в 2004 году увеличился почти в три раза. По состоянию на 1 января 2005 года объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам, достиг 18.461 млрд. рублей, при этом их доля в общем объеме предоставленных физическим лицам кредитов составила 1.52%. Росту объемов ипотечного кредитования в прошлом году и в начале этого года способствует, по мнению большинства специалистов, улучшение банками условий по ипотечным кредитам в условиях достаточно жесткой конкуренции (по данным Центробанка за 2004 год, количество кредитных организаций, предоставлявших ипотечные жилищные кредиты, увеличилось

со 144 до 218). Однако, несмотря на рост объемов ипотечного кредитования в 2004 году и за четыре месяца 2005 года, спрос на ипотечные кредиты в России по-прежнему в несколько раз превышает предложение. Эксперты оценивают потребность в ипотечных кредитах примерно в 50 млрд. долларов. При этом из 61% россиян, желающих улучшить свои жилищные условия, 31% психологически готов вступить для этого в долгосрочные отношения с банками, причем эта цифра возрастает до 50% в случае получения помощи со стороны государства.

В основном ипотечные кредиты берут люди, принадлежащие к так называемому среднему классу. Если 50 тыс. долларов взять в кредит на 10 лет по ставке 10,5% годовых, то ежемесячный платеж заемщика, включающий в себя уплату процентов по кредиту и погашение основного долга, составит 675 долларов, при этом доход должен быть не меньше 1350 долларов. По свидетельству банковских специалистов, к средней ценовой категории относится и жилье, которое приобретается клиентами с помощью ипотеки. На сегодняшний день в Москве и крупных городах России средняя сумма ипотечного кредита составляет 50-70 тыс. долларов, в Московской области - 35 тыс. долларов, а в регионах - менее 35 тыс. долларов.

Сейчас рынок сформировался таким образом, что большую часть потенциальных заемщиков останавливает именно отсутствие первоначального взноса в требуемом объеме. Среднерыночный первоначальный взнос в ипотеке на сегодня составляет 30% от стоимости жилья. Если его снизить до 15%, то объем ипотечного кредитования многократно возрастет. [42] Это объясняется тем, что основная часть платежеспособного населения начала получать устойчивые доходы в последние 2-3 года, поэтому достаточный объем средств просто не накоплен. По мере роста благосостояния населения первичный взнос по ипотеке можно увеличить, хотя на Западе первоначальный взнос колеблется в пределах 5% от стоимости приобретаемого жилья. Еще одним шагом к

популяризации ипотеки может стать увеличение сроков ипотечных кредитов. Среди банков сегодня лишь единицы предлагают кредит сроком до 27 лет. В среднем по рынку сроки составляют до 10 лет.

Процентные ставки, по мнению специалистов, скорее всего, останутся прежними. Для более активного развития рынка ипотечного кредитования потребуется принятие недостающих законодательных актов и внесение изменений в часть из них, а также развитие рынка ипотечных ценных бумаг. Также необходимо совершенствовать налоговое законодательство, чтобы увеличить долю официальных доходов населения, требуется расширение налоговых льгот как для продавцов жилья, так и для его покупателей, в том числе и в кредит, нужны комментарии и дополнительные законодательные акты, регулирующие процесс выпуска ипотечных ценных бумаг, их обращение, права и обязанности участников рынка ипотечных ценных бумаг. Для того чтобы создать благоприятные условия для развития системы ипотечного кредитования и сделать ее действительно массовой, в первую очередь необходимо создать условия для снижения процентной ставки. Становление и развитие рынка ипотечных ценных бумаг позволит привлечь средства различных инвесторов, увеличить и ускорить обороты денежных средств, вкладываемых в ипотеку. Это позволит снизить ставку привлечения средств банками до 5-8% - сейчас средняя ставка привлечения средств в рублях составляет 10-12% плюс стоимость услуг участников ипотечного рынка, вот и получается в среднем 15% годовых в рублях. В свою очередь, снижение ставки привлечения средств приведет к снижению рыночной ставки по ипотечным кредитам. Кроме того, сейчас некоторым сдерживающим элементом развития рынка ипотеки выступают сами банки, которые, как правило, работают только с достаточно понятными для банков категориями клиентов. Появление института кредитных бюро в России позволит банкам более оперативно оценивать кредитоспособность заемщика, что приведет впоследствии к снижению ставок кредитования.

Система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования должна

опираться на имеющийся международный опыт, быть адаптирована к российской законодательной базе, учитывать макроэкономические условия переходной экономики и ограниченную платёжеспособность населения.

Во всем мире отношения, возникающие на рынке ипотечного кредитования, регулируются соответствующим национальным законодательством.

Не смотря на то, что ипотечный бизнес в его современном понимании и его составная часть ипотечное жилищное кредитование, абсолютно новое направление в современной России, к настоящему времени сформировалась основа для развития системы ипотеки.

Инфраструктура рынка жилья в Российской Федерации включает в себя продавцов, покупателей, профессиональных участников рынка. Особая роль на рынке жилья принадлежит государству и органам местного самоуправления, которые не только выполняют определенные функции в качестве участников рынка, но также осуществляют законодательное и нормативное регулирование происходящих на нем процессов.

К данному моменту заложена законодательная база для функционирования системы ипотечного кредитования. Нужно отметить, что предстоит большая работа по совершенствованию законодательства – устранять противоречия в существующих законах и принимать новые.

К настоящему моменту субъекты ипотечных схем руководствуются следующими законами:

Жилищный кодекс РФ;

«Об ипотечных ценных бумагах»;

«Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

Гражданский кодекс РФ;

Налоговый кодекс РФ;

«О рынке ценных бумаг»;

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;

Инструкция ЦБ РФ «Об обязательных нормативах деятельности кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием»;и другие.

Вступивший в силу с 1 марта 2005 г. Жилищный кодекс РФ заполняет огромную правовую нишу, которая существовала в жилищном законодательстве еще с советских времен. Уникальность жилья состоит в том, что, являясь наиболее дорогостоящим товаром, приобретаемым человеком в течение его жизни, оно одновременно является товаром первой жизненно важной необходимости. И здесь отношения собственности должны быть не только четко прописаны, но буквально «зацементированы» на поколения вперед.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ является первым в российской истории специальным законом, регулирующим залоговые операции с недвижимостью. [46]

3. ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

3.1. Исследование влияния социально-экономических показателей на объемы ипотечного жилищного кредитования

Рынок ипотечного кредитования в России является довольно молодым по сравнению с другими западными странами. С 2005 года российский ипотечный рынок вступил в стадию активного роста, и объем выдачи жилищного кредитования составил 60 миллиардов рублей. С указанного периода по настоящее время ипотечный банковский продукт стал одним из самых наиболее доступных и реалистичных способов решения жилищной проблемы в России. Ипотека по своей специфике может быть признана в качестве единственного эффективного механизма поддержания спроса на жилье. Дальнейшее совершенствование ипотечного кредитования представляется крайне важным и необходимым для государственной жилищной политики, целью которой является достижения эффективности функционирования рынка жилья. Увеличение объемов жилья тесно связано с созданием рабочих мест, что в свою очередь положительно влияет на экономику страны, а также влияет на развитие конкуренции в области строительства и на рынке ипотечного кредитования. В настоящее время жилищный вопрос и устройство ипотечного кредитования признаны остроактуальными. Это одна из крайне значимых социально-экономических проблем в России. [41]Целью совершенствования жилищного кредитования трактуется обеспечение возможности приобретения жилой площади с помощью собственных и заемных средств для 50 % семей к 2020 году. В 2015 году россияне оформили 590 тыс. ипотечных кредитов, и по количеству займов падение составило 35 %. Впервые за последние пять лет объемы выданных жилищных кредитов показали отрицательную динамику.

Рис. 1 Динамика объемов выданных ипотечных кредитов в России в 2005–2015 гг.,

млрд. руб. Основанием данного регресса на рынке ипотечного кредитования России послужила сложная геополитическая ситуация, начавшаяся с 2014 года, снижение цен на нефть, высокий уровень инфляции, девальвация российского рубля, снижение уровня доходов населения, и повышение ключевой ставки с 10,5 % до 17 % годовых. Снижению темпов падения объемов выданных ипотечных кредитов поспособствовала государственная программа субсидирования ставок, по которой заемщик имеет возможность взять ипотеку по фиксированной ставке 12 %. Из 590 тыс. жилищных кредитов по этой программе взяли 150 тыс. займов, это почти треть от общего количества. В денежном эквиваленте ипотека с господдержкой достигла отметки в 265 млрд. руб. Программа господдержки жилищного кредитования стартовала весной 2015 года по причине резкого удорожания ипотеки ввиду повышения ключевой ставки ЦБ [15]. Согласно условиям программы, получить ссуду по льготной ставке в 12 % можно только при условии покупки недвижимости на первичном рынке. При этом величина первоначального взноса должна быть не менее 20 % от стоимости недвижимости. Данная программа действует до 1 января 2017 года. На сегодняшний момент средняя ставка по рублевой ипотеке составляет 15–17 % при оформлении страховки, 19–20 % для заемщиков, которые отказываются от добровольного страхования (Таблица 8). Год назад усредненная ставка ипотечных займов составляла 12 %. Программа государственной помощи уже внесла весомый вклад в развитии ипотечного кредитования. Так за 2 года действия данной программы субсидирования ипотечной ставки выдано 270,6 тыс. кредитов на сумму 484,7 млрд руб. Кроме того, уже за март 2016 года банки выдали кредиты на 37 млрд. руб. в рамках субсидирования ипотечной ставки. По оценкам Министерства Финансов, средняя динамика выдачи льготной ипотеки [22] будет варьироваться на уровне 40–50 млрд. руб. в месяц. В целом за 2016 год кредитные учреждения выдали по программе господдержки 500–600 млрд. руб. кредитных средств. [16]

Таблица 8-Анализ средних годовых процентных ставок ипотечных кредитных продуктов по банкам г.Пензы

Наименование банка	Для физ.лиц %	Для юрид.лиц. %
ООО «КБ «Агросоюз»	18,9	17,9
ОАО«Акционерный коммерческий банк «Инвестиционный торговый банк»	18,5	17
АККСБ «КС Банк»	18	17
АКБ«РОСБАНК»	23	16
ОАО «Банк Уралсиб»	15,5	15
ЗАО «Банк ВТБ 24»	14,5	14,5
ОАО «Газпромбанк»	16,75	14,25
ОАО «Уральский банк реконструкции и развития»	20	14
ОАО «СМП Банк»	19	14
ОАО «Промсвязьбанк»	15,5	13,85
ОАО «Межрегиональный коммерческий банк развития связи и информатики» (ОАО «АКБ «Связь-Банк»)	15,75	13,5
ОАО «Российский Сельскохозяйственный банк» (Россельхозбанк)	15,5	12,5
ОАО «Банк «Кузнецкий»	15	12,25
ОАО «Бинбанк»	15	12
ЗАО «Коммерческий банк «Глобэкс»	15,9	11,4
ОАО «Сбербанк России»	14,7	11,4
Банк «Финансовая Корпорация Открытие «ФК Открытие»	15	11,25
АКБ «Российский Капитал»	13	8,9

Таблица 9-Максимальные и минимальные среднегодовые ставки для физических лиц по банкам г.Пензы

Минимальные ипотечные ставки для физ.лиц		Максимальные ипотечные ставки для физ.лиц	
АКБ «Российский Капитал»	13	АКБ«РОСБАНК»	23
ЗАО «Банк ВТБ 24»	14,5	ОАО «Уральский банк реконструкции и развития»	20
ОАО «Сбербанк России»	14,7	ОАО «СМП Банк»	19

Таблица 10-Максимальные и минимальные среднегодовые ставки для юридических лиц по банкам г.Пензы

Минимальные ипотечные ставки для юрид.лиц		Максимальные ипотечные ставки для физ.лиц	
АКБ «Российский Капитал»	8,9	ООО«КБ«Агросоюз»	17,9
Банк «Финансовая Корпорация Открытие «ФК Открытие»	11,25	ОАО«Акционерный коммерческий банк «Инвестиционный торговый банк»	17
ОАО «Сбербанк России»	11,4	АККСБ «КС Банк»	17

Таблица 11-Сравнительная таблица среднегодовых процентных ставок по ипотечным кредитным продуктам в г.Пензе и России

Среднегодовая процентная ставка в г.Пензе		Среднегодовая процентная ставка по России
Для физ.лиц	Для юрид.лиц	
16,6	13,7	12,7

Таблица 12-данные о средней ставке кредитования коммерческих банков стран мира за 2015-2016 гг.

Страна	Средняя ставка кредитования, %
Бразилия	47,4
Сирия	32
Украина	18,5
Беларусь	18
Ямайка	16,6
Турция	15,2
Афганистан	15
Россия	12,7
Египет	12,5
Польша	5,1
Чехия	4,2
Италия	3,8
Канада	2,7
Франция	2
Швеция	2
Германия	1,7
Япония	1,5
Европейский союз	0,32

Однако в условиях текущей нестабильной ситуации в экономике, российская система ипотечного кредитования, наиболее обеспеченного залоговым имуществом, начинает набирать обороты, и неизбежно возникают различные проблемы доступности и уровня возвратности ипотечных кредитов, которые необходимо оперативно решать[17]. Так в результате текущих экономических потрясений, рост просроченной задолженности по итогам 2015 года достиг рекордного показателя в 58 %. В абсолютных цифрах просрочка достигла 132 млрд. руб. Рис. 2 Динамика объемов просроченной задолженности по ипотечным кредитам в России в 2005–2015 гг., млрд. руб. Но для решения любой проблемы, необходимо первоначально выяснить причины ее возникновения. На данный момент в нашей стране ипотечное кредитование находится в стадии развития, и поэтому пока не способно в полной мере оказывать доступную помощь гражданам в разрешении проблем с жильем . [40]

Это происходит по нескольким причинам, из которых можно выделить наиболее значимые, основные:

- 1) снижение уровня и без того низкой платежеспособности населения;
- 2) стабильно растущий уровень инфляции;
- 3) неустойчивая ситуация в экономике;
- 4) недоступная большинству завышенная стоимость ипотечного продукта;
- 5) наличие монопольных игроков на рынке ипотеки;
- 6) недостаток реально работающих социальных ипотечных программ;
- 7) проблемы, связанные с миграционной политикой.

3.2.Совершенствование системы ипотечного кредитования для развития жилищной сферы

В настоящий момент в России существует значительный потенциал для развития рынков ипотечного жилищного кредитования. Покупательная способность личных доходов населения достигла уровня, который существовал до кризиса 1998 года, и, очевидно, что значительная часть населения нуждается в улучшении жилищных условий, а также в приобретении нового жилья. [38]

Население должно быть готово инвестировать средства в техническое обслуживание существующих квартир, строительная индустрия должна быть в состоянии реагировать на спрос, вводя в строй новое жилье, а продажа квартир должна осуществляться без каких - либо проблем. Для решения этих проблем нужно провести следующие действия:

1. Снижение кредитных рисков

Основное направление снижения кредитного риска – это формирование надежного состава клиентов, имеющих расчетные счета в конкретном банке. Поэтому оценка кредитоспособности клиента является важнейшим этапом в процессе кредитования, и любому коммерческому банку необходимо придавать огромное значение разработке современной методологической базы оценки кредитоспособности, тестированию квалификации кредитных работников. Ошибка при оценке кредитоспособности клиента может привести к невозврату кредита, что в свою очередь способно нарушить ликвидность банка и, в конечном счете, привести к банкротству кредитной организации.

Принимая решение о возможности, целесообразности и условиях кредитования, банк должен, главным образом выявить наличие потенциальной способности заемщика вернуть полученную ссуду в соответствии с оговоренными сроками. Это становится возможным лишь в том случае, если финансовое положение заемщика устойчиво, а денежные

поступления на его счета за реализованную продукцию (работы, услуги) осуществляются стабильно. Финансовое положение не может быть охарактеризовано каким-то одним показателем, поэтому решения о заключении кредитного договора осуществляется в условиях многокритериальной задачи.

2. Внедрение новых кредитных технологий (например, кредитный скоринг).

Кредитный скоринг используется для автоматизации потребительского кредитования.

Кредитный скоринг широко применяется с 1966 года для принятия решения о выдаче/невываде кредита. Под кредитным скорингом понимается формальный метод принятия решения о выдаче/невываде кредита или максимальной сумме выдаваемого кредита. Классические методы кредитного скоринга опираются на кредитную историю. Тем, не менее, несмотря на то, что данная технология известна достаточно давно, не все банки ее применяют.

Решение состоит в создании адаптивных систем кредитного скоринга, опирающихся на демографическую, ситуационную и историческую информацию.

Демографическая информация – это анкетная информация о клиенте.

Ситуационная информация – информация о том за каким кредитом, в какое место и время пришел клиент. В случае револьверного кредитования такая информация отсутствует.

Историческая информация – информация об истории финансовых операций с клиентом. Пока что в большинстве случаев такая информация отсутствует.

С полученной информацией производится два основных действия – проверка информации (банки не хотят выдавать кредит тому, кто их обманывает) и кредитный скоринг. [18]

Проверка информации должна включать:

- проверку информации на полноту и непротиворечивость (в случае необходимости информация уточняется);

- проверка информации по внешним базам данных. В большинстве случаев банк может получить базы для проверки демографических данных таких, как прописка и владение автотранспортом. Часть этих проверок может быть интегрирована, а часть требовать выгрузки данных и проверки вручную инспектором безопасности;

- проверка информации на соответствие данных данным других анкет. Такие проверки могут выявить, например, ситуацию, когда жена уже получила кредит, а муж подал заявку на еще один потребительский кредит.

Для скоринга обычно предлагается использовать нейронную сеть. Свойство универсальной аппроксимации нейронной сети говорит о том, что она работает по крайней мере не хуже любого наперед заданного метода или модели кредитного скоринга. Нейронная сеть обучается на конкретных демографических и ситуационных данных.

Как и со всякой системой, основанной на системах искусственного интеллекта, с нейронной сетью самое сложное – ее обучение и запуск в эксплуатацию. В начальный момент отсутствует история выдачи кредитов, и вряд ли конкуренты поделятся информацией. Более того, данные разнятся по регионам, и те признаки, которые были важны в одном регионе, могут в другом не работать.

Соответственно, предлагается взять сначала как можно больше анкетных и ситуационных данных о клиенте. В дальнейшем те пункты анкеты, которые не влияют на кредитный риск, отбросить.

Начальное обучение нейронной сети производится на основе специально сгенерированной выборки анкет и простой скоринговой модели и экспертных оценок.

Другой проблемой, сопряженной с использованием нейронной сети является некоторая непрозрачность для человеческого понимания принимаемых ею решений. Решение, предлагаемое разработчиками данных

автоматизированных систем, состоит в:

- извлечении правил из нейронной сети для понимания факторов, влияющих на кредитные риски и управления ими;
- утверждению и использованию в операционной деятельности дерева решений.

Одна из таких программ "NTRScoring" представляет собой модуль управления взаимоотношениями с клиентами интегрированной банковской системы (ИБС) и включающий в себя систему скоринга – расчета кредитного рейтинга, и настраиваемый на основе правил и регламентов, принятых в кредитной организации. [24]

Система реализует отработанный и содержательный бизнес-процесс работы с клиентом в части предоставления им продуктов (как правило, кредитов того или иного вида). Бизнес-процесс может быть настроен на условия в конкретном банке.

Назначение данной системы в следующем:

- создание единой базы данных по клиентам Банка, зарегистрированных в рамках Системы;
- автоматизация процессов регистрации и обработки заявок клиентов Банка на предоставление Продуктов в рамках Системы;
- автоматизация процесса принятия решения о кредитоспособности клиентов на основе процедуры скоринга;
- обеспечение целостности информации по клиентам в Системе;
- накопление кредитной истории клиентов Банка;
- автоматизация процедур управления продуктами;
- обеспечение целостности информации по кредитам в Системе;
- получение статистической и аналитической информации по использованию продуктов Банка;
- анализ истории предоставления кредитов;
- расчет и перерасчет скоринговых коэффициентов.

Система выполняет следующие функции:

- регистрация и ведение заявок клиентов на предоставление Продукта;
- выполнение проверок зарегистрированных заявок;
- выполнение расчета кредитного рейтинга клиента (скоринг);
- регистрация и ведение информации о клиентах;
- управление статусами клиентов;
- сбор информации о клиентах от других модулей Системы;
- предоставление информации о клиентах другим модулям Системы;
- регистрация событий, связанных с жизненным циклом клиента;
- регистрация и ведение информации о кредитах;
- регистрация событий, связанных с жизненным циклом кредита;
- управление статусами кредитов;
- сбор информации о кредитах от других модулей Системы;
- предоставление информации о кредитах другим модулям Системы.

Схема бизнес-процессов в части предоставления продуктов следующая:

- регистрация заявок клиентов на предоставление Продуктов (заявка содержит подробную информацию о клиенте);
 - уточнение данных клиента;
 - предварительная проверка заявок на полноту и достаточность предоставленной информации;
 - проверка на наличие информации о клиенте в "черном списке";
 - проведение расчета кредитного рейтинга клиента на основании зарегистрированной заявки;
 - выполнение проверки информации на внешние условия;
 - утверждение заявки кредитным инспектором;
 - при необходимости согласование условий предоставления Продукта с клиентом;
 - формирование пакета документов для подписания клиентом;
 - регистрация клиента в Системе;

В разных странах набор характеристик, описывающих заемщиков, и их относительный вес в оценке кредитного риска различаются, как различны

экономические условия жизни и национальный менталитет[32]. Поэтому нельзя автоматически переносить модель из одной страны в другую. В российских условиях параметры одного региона не переносимы на ситуацию другого региона, на его уровне зарплат и рисков. Более того, не дает эффекта даже перенос скоринговой модели из одного банка в другой, поскольку клиентская база каждого банка имеет свои особенности.

Предлагается разработка и внедрение системы скоринга, позволяющей оценивать кредитный риск заемщика и всего кредитного портфеля на основании уникальной модели, адаптивной к данным. Модель скоринга физических лиц может базироваться на анкетных данных заемщиков, экспертных знаниях менеджмента банка, численных оценках, полученных на статистике "плохих" и "хороших" кредитов, численных оценках, построенных на объективной региональной и отраслевой информации.

В результате работы модели по оценке конкретного заемщика формируется кредитный портрет потенциального заемщика, позволяющий производить:

- процедуру разделения потенциальных заемщиков на "плохих", которым не может быть выдан кредит, и "хороших", которым кредит может быть выдан;
- расчет индивидуальных параметров кредитной сделки для конкретного заемщика (лимит, процент, срок, график погашения кредита);
- расчет риска и управление кредитным портфелем по всем ссудам, выдаваемым частным лицам.

Методология решения базируется на анализе специфики деятельности банка. При этом учитываются как группы клиентов (отраслевая и региональная принадлежность и др.), так и кредитные продукты банка для физических лиц. Исходя из потребностей банка в развитии бизнеса и имеющихся данных, могут быть построены скоринговые модели, основанные на экспертных знаниях банковского менеджмента, на статистических данных, на учете макроэкономических данных о социально-экономическом

развитии конкретных регионов и отраслей. Наиболее мощными по точности оценки кредитного риска являются модели, использующие комплексный подход, т.е. учет всех данных и экспертных знаний менеджмента банка.

Ключевые преимущества от внедрения скоринговой системы

- Сокращение сроков принятия решения о предоставлении кредита. Увеличение числа и скорости обработки заявок за счет минимизации документооборота при выдаче кредита частным клиентам, как важнейший способ обеспечения доходности ритейлового кредитования.

- Эффективная оценка и постоянный контроль уровня рисков конкретного заемщика.

- Снижение влияния субъективных факторов при принятии решения о предоставлении кредита. Обеспечение объективности в оценке заявок кредитными инспекторами во всех филиалах и отделениях банка.

- Оценка и управление риском портфеля кредитов частным лицам банка в целом, включая его отделения. Учет, при определении параметров новых кредитов, уровня доходности и риска кредитного портфеля.

- Реализация единого подхода при оценке заемщиков для различных типов кредитных продуктов банка (экспресс-кредиты, кредитные карты, потребительские кредиты, автокредитование, ипотечные кредиты).

- Адаптация параметров кредита под возможности конкретного заемщика (кастомизация кредитного продукта).

- Резкое расширение, за счет кастомизации кредитных продуктов, состава и численности кредитуемых лиц.

- Контроль всех шагов рассмотрения заявки.

- Возможность вносить коррективы в методологию оценки централизованно и немедленно вводить их в действие во всех отделениях банка.

Для построения скоринговой системы могут быть использоваться следующие типы данных:

- Макроэкономические данные, представляющие собой статистическую

информацию по социально-экономическому развитию для тех регионов, в которых имеются отделения (представительства, филиалы) банка, или в которых банк планирует их открыть.

- Статистические данные предприятий регионов с тем, чтобы включить в модель скоринга информацию о принадлежности заемщика к определенному сектору экономики для повышения точности оценки.

- Анкетные данные по всем имеющимся заемщикам банка в разрезе возвратов и невозвратов долга, а также по просроченным выплатам процентов и основной суммы долга. Состав анкетных данных, необходимых для работы модели, определяется после предварительного анализа.

- Экспертные знания банковского менеджмента по каждому из типов кредитных продуктов банка. [10]

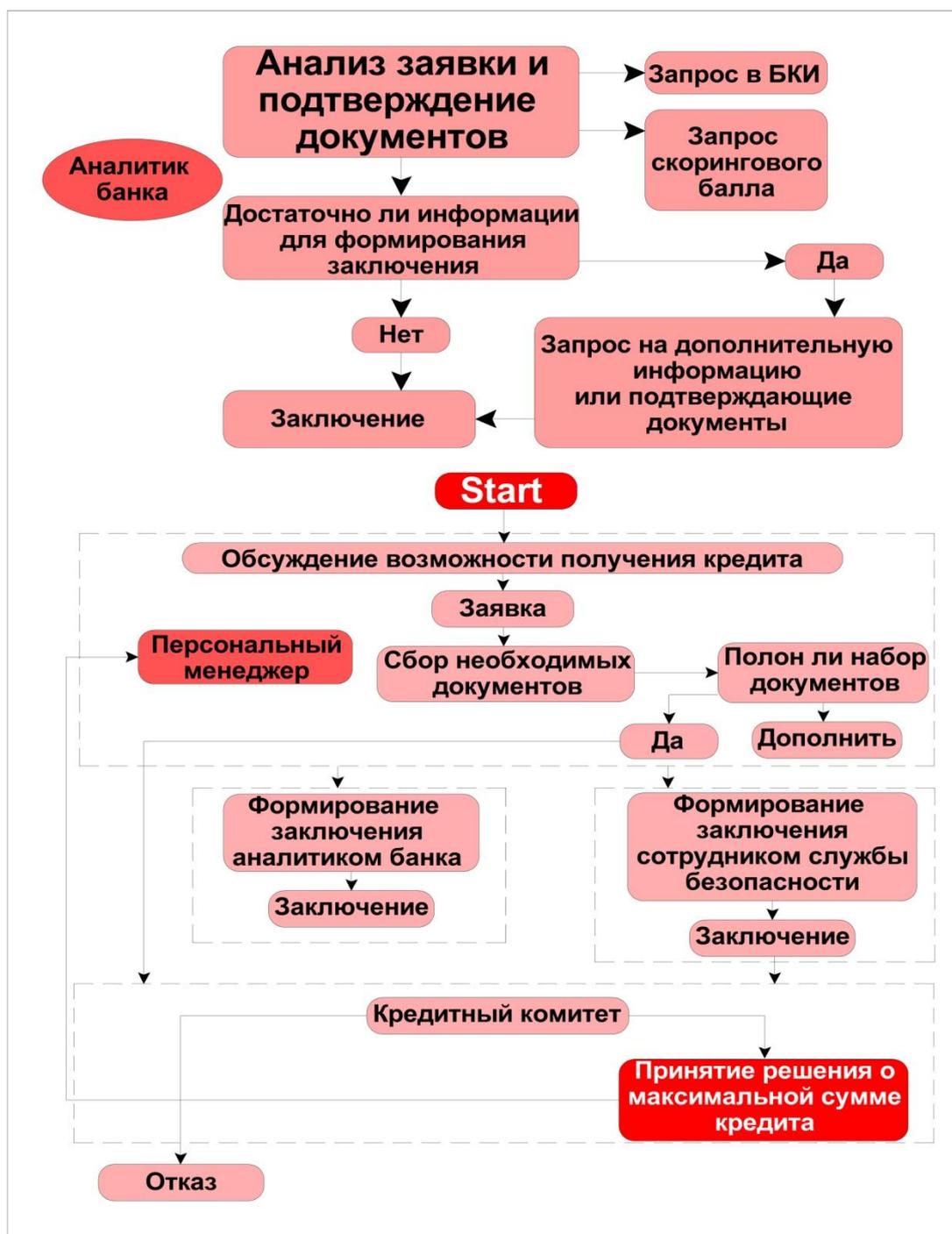


Рисунок 11- Пример бизнес-процесса принятия решения о предоставлении ипотечного кредита (до выбора квартиры заемщиком)

Общая схема (для примера) и технология формирования заключения аналитиком банка (Рисунок 11)

Выводы

Кредитная политика коммерческого банка несет в себе объективное начало и одновременно с этим она определяется собственной стратегией и тактикой коммерческого банка, то есть несет в себе также субъективное

начало, что позволяет определить, в сущности, дуалистическую природу кредитной политики как выражение общегосударственной и индивидуальной политики. Единство объективного и субъективного подходов в процессе формирования кредитной политики коммерческого банка позволяет наиболее полно учесть все факторы (внешние и внутренние), влияющие на деятельность банка, обуславливающие его политику, и, как следствие, выработать наиболее рациональную, оптимальную, эффективную кредитную политику банка, в том числе и во взаимоотношениях с населением.

Банковское дело находится в процессе перемен. Стремясь повысить экономическую эффективность и улучшить механизм распределения ресурсов, правительство предпринимает шаги в направлении создания в экономике атмосферы открытости, конкуренции и рыночной дисциплины. Для того чтобы выжить и добиться процветания, банкиры должны отбросить свои бюрократические традиции и превратиться в предпринимателей, реагирующих и приспособляющихся к рыночной экономике. Независимо от политического устройства общества любое государство стремится создать эффективную экономику, повысить качество экономических решений. Важная роль в этом принадлежит банкам, проводимой ими кредитной политике. Важнейшей экономической особенностью кредитной политики является то, что кредитная политика – это политика, связанная с движением кредита. Проведение кредитной политики имеет одну цель – максимизация доходов банка при поддержании его надежности и стабильности.

Активность кредитной политики по отношению к кредиту заключается в том, что она позволяет оценить реальные потребности клиентов и реализовать их в новой комбинации форм кредита, что, несомненно, затрагивает и кредит как экономическую категорию. Так прогрессивная, оптимальная кредитная политика, как важный элемент надстройки, принятая к исполнению персоналом банка и правильно воспринятая акционерами, клиентами банка, органами банковского надзора и другими структурами

общества, становятся важной материальной силой, способствуя развитию банка, повышению эффективности работы и напротив неадекватная кредитная политика ведет к задержке развития банка, ухудшению показателей его финансового состояния, а то и к его банкротству. [11]

Многие отечественные банки осваивают прогрессивные технологии кредитного дела, в частности при дальнейшей работе с предоставленными ссудами. Этапы контроля охватывают все важнейшие условия по каждому кредиту, в том числе соответствие плановых и фактических платежей по кредиту, оценка изменений финансового положения заемщика; прогнозы относительно сокращения или увеличения потребности клиента в кредитных ресурсах; качество и состояние обеспечения кредита; анализ возможности получения юридических прав на принятие в необходимых случаях судебных действий в отношении обеспечения и выполнения заемщиком обязательств.

Управление кредитной политикой выражает общую стратегию развития корпорации. С ее помощью не стремятся установить конкретные способы достижения целей, а лишь формируют "каркас", структуру рекомендаций и основных направлений выполнения частных деловых операций. На основе этого "каркаса" разрабатывается методика проведения ежедневных мероприятий, направленных на достижение целей кредитной политики.

Таким образом, кредитная политика банка, определяет цели кредитного управления. Она должна четко показать намерения фирмы быть активной в предоставлении коммерческого кредита, что дает возможность резко изменить кредитную политику в зависимости от конъюнктуры рынка или быть консервативной в условиях предоставления кредита каждому клиенту.

Кредитная деятельность банка является одним из основополагающих критериев, который отличает ее от небанковских учреждений. В мировой практике именно с кредитованием связана значительная часть прибыли банка. Учитывая все выше сказанное банки должны постоянно совершенствовать свою кредитную политику.

Особенностью современного этапа развития банковского дела является

наличие большего числа факторов риска, ослабляющих условия стабильной работы банков. Поэтому функция управления рисками приобретает все большую роль и становится одной из важнейших условий обеспечения экономической безопасности кредитных учреждений. Наиболее целесообразно на мой взгляд, осуществлять эту функцию с помощью специальной системы управления.

Таким образом, современные банки обладают целой системы методов регулирования экономики, причем, составляющие ее инструменты отличаются не только по силе воздействия на кредитный рынок, но и по сферам их применения, что при правильной оценке ситуации позволяет найти оптимальное решение, выводящее банка из вероятного кризиса.

3.3. Рекомендации по развитию ипотечного жилищного кредитования

Правительство утвердило Стратегию развития ипотечного жилищного кредитования в России до 2020 года. Как указано в преамбуле документа, его целями являются формирование у участников рынка ипотечного жилищного кредитования единых ориентиров в отношении принципов, ожиданий и долгосрочных перспектив развития этого рынка, определение основных долгосрочных целей и задач государственной политики по развитию ипотечного жилищного кредитования до 2020 года; определение первоочередных мер и мероприятий, направленных на развитие ипотечного жилищного кредитования.

Целями Стратегии являются формирование у участников рынка ипотечного жилищного кредитования единых ориентиров в отношении принципов, ожиданий и долгосрочных перспектив развития этого рынка, определение основных долгосрочных целей и задач государственной политики по развитию ипотечного жилищного кредитования до 2020 года, определение первоочередных мер и мероприятий, направленных на развитие ипотечного жилищного кредитования. [13]

Реализация Стратегии зависит от макроэкономической конъюнктуры,

динамики уровня доходов населения и их дифференциации, политических и демографических факторов, а также от региональных и местных социально-экономических условий и особенностей.

Доступность ипотечного жилищного кредитования напрямую зависит от стоимости жилья, и добиться повышения доступности жилья только путем расширения возможностей кредитования нельзя. Увеличение спроса населения за счет развития различных финансовых механизмов, в том числе ипотечного жилищного кредитования, без изменения других условий на рынке жилья и жилищного строительства может привести к дисбалансу спроса и предложения и способствовать росту цен на жилье.

Расширение спроса на ипотечные жилищные кредиты за счет вовлечения населения с недостаточной платежеспособностью может способствовать снижению качества ипотечных активов банков и увеличению кредитных рисков финансового сектора в целом.

В связи с этим необходимо наряду с повышением доступности ипотечных жилищных кредитов и иных форм жилищного финансирования повышать доступность жилья за счет: увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь жилья экономического класса; дифференциации рынка жилья, ускоренного формирования сегмента жилья экономического класса и жилищного фонда, сдаваемого внаем; содействия строительству такого жилья в объемах, соответствующих потребностям и спросу граждан со средними и умеренными доходами (то есть доходами ниже средних, но не позволяющими гражданам быть признанными малоимущими); снижения себестоимости жилищного строительства, в первую очередь жилья экономического класса, путем реализации мер по повышению доступности строительных кредитов для всех категорий застройщиков; исключения из себестоимости строительства жилья экономического класса затрат на строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры; развития механизмов привлечения индивидуальных и коллективных инвестиций.

В документе говорится, что невозможно добиться повышения доступности жилья только расширением возможностей кредитования. Если развивать такие финансовые механизмы, как ипотека, но не изменять другие условия на рынке жилья, дисбаланс спроса и предложения может привести к росту цен на жилье. Если ипотека станет доступна неплатежеспособным слоям населения, возрастут риски для банков. [24]

Авторы Стратегии приводят статистику: в 2013 году выдано 825 тыс. ипотечных жилищных кредитов на 1,35 трлн руб. Воспользоваться ипотекой смогли в 1,5 раза больше семей, чем в 2011 году. В 2014 году тенденция роста объемов ипотечного жилищного кредитования сохраняется. Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, увеличилась с 23,6 % в 2010 году до 28,4% в 2013 году.

Общий объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам на балансе кредитных организаций, выданным гражданам, на 1 января 2014 года, по данным Центрального банка РФ, составил 2 649 млрд рублей и достиг 4 % рыночной стоимости всех конечных товаров и услуг. Доля сделок с привлечением займов на рынке жилья с 2010 года выросла в 1,7 раза и составила в 2013 году 24,6 %. Процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам, выданным в рублях, снизились с 13,1 % в 2010 году до 12,4 % в 2013 году.

Одной из проблем рынка ипотечного жилищного кредитования, по мнению авторов Стратегии, является его высокая концентрация. Это обстоятельство препятствует развитию конкуренции, снижению банковской маржи и ставкам по ипотечным кредитам.

Доля пяти банков-лидеров по объемам выдаваемых ипотечных кредитов остается на стабильном уровне – более 70 %. В значительной степени этому способствовал неравный доступ участников рынка к источникам фондирования, уверены в Правительстве.

Существенную роль в развитии ипотечного жилищного кредитования в регионах РФ, по словам авторов документа, сыграло ОАО «Агентство по

ипотечному жилищному кредитованию».

Благодаря его деятельности региональные операторы АИПК, средние и мелкие региональные банки получили доступ к долгосрочным финансовым ресурсам и предлагали ипотечные жилищные кредиты населению по ставке на 1–1,5 % ниже среднерыночной.

В 2010 году началось развитие ипотечного страхования, которое позволяет снизить первоначальный взнос и процентную ставку по жилищному кредиту за счет перераспределения кредитного риска между банковской и страховой системами, что в целом обеспечивает повышение устойчивости финансовой системы страны. Тогда же из-за негативного влияния кризиса доля выпуска ипотечных ценных бумаг по отношению к объему выдачи жилищных кредитов составила всего 3,6 % (в 2009 году – 20,8 %), эта тенденция была вызвана снижением объемов выдачи кредитов на жилье. В 2013 году эта доля составила около 10,4 %.

Основная цель Стратегии – добиться к 2020 году возможности строить и приобретать жилье с помощью собственных займов для 50 % семей в условиях ограниченных бюджетных возможностей. Чтобы достичь этой цели, нужно: повышать доступность ипотечных кредитов, учитывать при этом интересы кредиторов и заемщиков; привлекать долгосрочные ресурсы и развивать механизмы рефинансирования ЦБ РФ; создавать надежную инфраструктуру рынка ипотечного жилищного кредитования.

В Стратегии прописаны условия для развития различных видов рынка ипотечного жилищного кредитования. [28]

Первичный рынок планируют развивать устойчивыми темпами. Ипотечное жилищное кредитование здесь – одно из ключевых банковских продуктов для привлечения клиентов. Предполагается, что к 2020 году 30 % сделок с жильем будет проходить с помощью ипотечных жилищных кредитов. Возможность оплаты первоначального взноса заемщика может быть обеспечена продажей уже имеющегося у него жилья, участием в накопительно-ипотечных системах или ипотечным страхованием. Ипотечные

жилищные кредиты будут выдаваться в среднем до 30 лет с первоначальным взносом не менее 20–30 %.

Что касается вторичного рынка, его хотят фонтировать ресурсами институциональных инвесторов, включая системы пенсионного обеспечения и резервы страховых компаний. Рынок рефинансирования будет представлен как крупными игроками, так и средними.

Параллельно предлагается развивать специальные ипотечные программы для социально приоритетных категорий граждан, унифицировать и стандартизировать рынок ипотечного жилищного кредитования, внедрять новые формы жилищного финансирования.

По прогнозу авторов документа, ипотечное жилищное кредитование будет активно развиваться в регионах с положительными экономическими и демографическими показателями. К 2020 году доля задолженности по жилищным кредитам в валовом внутреннем продукте составит около 9 %. Также в Правительстве собираются сократить до одной недели срок принятия решения о получении заемщиком ипотечного кредита. Клиент получит полную информацию о своих правах и обязанностях при получении жилищного кредита, отмечается в Стратегии.

В результате реализации Стратегии должны появиться новые сегменты кредитования жилищного строительства, в том числе строительства жилья для найма и строительства жилья кооперативами и другими жилищными некоммерческими объединениями граждан.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотека представляет собой особую форму кредитования, имеющую характерные отличительные черты, в то же время ей присущи и общие, фундаментальные признаки и принципы кредита. Несмотря на то, что ипотечный бизнес и его составная часть - ипотечное жилищное кредитование, абсолютно новое направление в современной России, к настоящему времени уже сформировалась основа для развития системы ипотеки.

Целью Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования является обеспечение к 2030 году доступности приобретения жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования для 60 процентов семей. Развивается страховой рынок, обеспечивающий страхование рисков в системе ипотечного жилищного кредитования. Это дает большую уверенность заемщику и кредитору в завтрашнем дне.

С развитием ипотечного кредитования банки предлагают множество различных ипотечных программ с разными условиями: это ипотечные программы на первичном и вторичном рынке, ипотека на покупку земли или дома. Кроме того, появляется все больше доступных схем ипотеки молодым семьям.

Ипотечное кредитование молодых семей является составляющей частью национальной программы «Доступное жилье». Благодаря этому проекту государство выделяет молодым семьям средства на приобретение квартиры/дома, размер субсидии составляет 35% от стоимости жилья для молодых семей без детей и 40% от стоимости жилья при наличии детей, основное условие - возраст супругов ограничивается 35-ю годами.

Необходимость в выдаче субсидии, а также ее размер на приобретение жилья по ипотечной программе ипотека для молодой семьи определяется и рассчитывается в индивидуальном порядке.

Ипотека молодой семье - это программа, предусматривающая определенный размер жилплощади, исходя из следующих расчетов:

не более 42 кв. метров на семью, состоящей только из 2-х человек;

по 18 квадратных метров на каждого члена семьи, если ее численность составляет 3 и более человек.

Если во время действия программы в семье рождается ребенок, то родители ребенка, взявшие ипотечный кредит молодая семья, имеют право на получение дополнительной субсидии в размере не менее 5% от расчетной стоимости жилья за счет регионального бюджета.

Национальный проект ипотека молодым семьям действует во многих крупных городах России. Кредитование по программе Молодая семья обычно проходит по сниженному проценту и доступна лицам, достигшим 18-ти летнего возраста.

Но все же, как показал анализ, развитие ипотечного жилищного кредитования проходит в сложной экономической ситуации. Статистические данные фиксируют, с одной стороны, недостаточную обеспеченность российских граждан жильем, с другой - небольшие объемы ипотечных жилищных кредитов, выданных коммерческими банками.

Анализ регионального опыта реализации моделей ипотечного кредитования свидетельствует о глубокой дифференциации степени развития систем жилищного финансирования, что обусловлено региональной асимметрией в становлении и функционировании рынка жилья в России.

Распространение ипотеки в России сдерживается рядом факторов: несовершенством законодательной и нормативной базы.

Ограниченный платежеспособный спрос населения.

Низкие объемы и невысокое качество нового жилищного строительства в субъектах РФ обуславливают недостаточность предложений и высокую стоимость квартир на рынке жилья.

Низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости и несогласованность правовых актов между собой.

Необходимо также отметить, что до настоящего времени многие федеральные законы, содержащие нормы, регулирующие в той или иной мере отношения, связанные с недвижимостью, имеют массу недоработок.

Неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства.

Психологические факторы, главным из которых является национальная особенность большинства населения - нежелание жить в долг.

Большое количество административных барьеров.

Большое количество субсидий в этой сфере и их «слабая адресность».

Высокие процентные ставки.

Непрозрачные источники доходов граждан.

Неразвитость организационно-технологической и финансовой инфраструктуры в системе ипотеки.

Следует указать здесь и еще один немаловажный момент. Для использования системы ипотечного кредитования как мощного стимулятора стабилизации и роста современной российской экономики необходимо создавать именно систему ипотечного кредитования, а не просто ипотечное законодательство и ипотечные банки. Для полноценной работы системы ипотечного кредитования должны быть развиты такие обеспечивающие функции, как оценка стоимости недвижимости и страхование.

Таким образом, в современных условиях, когда предпринимаются меры по стабилизации экономики и реформированию кредитно-финансовой сферы, формирование системы ипотечного жилищного кредитования становится одним из приоритетных направлений государственной политики и развития общества.

Ипотечное кредитование имеет большое значение непосредственно для развития банковской системы страны. Ипотека -- это важнейший инструмент, обеспечивающий возвратность кредита. Ипотечный кредитный институт, действующий в рамках системы ипотечного кредитования, является относительно устойчивым и рентабельным субъектом экономической

деятельности. Поэтому, чем больше в банковской системе таких кредитных институтов, тем стабильнее и эффективнее ее деятельность в экономической системе страны в целом.

Сегодня на ипотечном рынке работают более 20 кредитных организаций. За последний год произошло несколько существенных изменений. Теперь стало реальным получение кредита не только на покупку первичного жилья, но и приобретения гаража, дачи или участка под застройку. Запросы заемщиков зачастую бывают специфическими, и банки стараются идти им навстречу, предлагая, к примеру, несколько видов ипотечных программ или кредитование альтернативных сделок.

Совершенствование ипотечного кредитования является одной из приоритетных задач внутренней политики. Подтверждением могут служить значительные денежные средства, выделенные на развитие этого сектора экономики с начала года.

Итак, на сегодняшний день самой востребованной в России является ипотека с первоначальным взносом в 10-20 %, с процентной ставкой не выше 13 % годовых и сроком от 15 до 20 лет. При этом очень популярны альтернативные сделки, когда одновременно с покупкой нового жилья происходит реализация старого. Большинство сделок приходится на покупку вторичного жилья или квартир в новостройках.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Маградзе М. В. Статистический анализ рынка жилой недвижимости в России // Молодой ученый. — 2016. — №17. —с. 438-442.
2. Лазарова Л.Б. Жилищный и ипотечный рынок // книга -2007-с.24-51
3. Бурханова Н.М. Экономика недвижимости. Особенности ипотечного кредитования // Институт экономики и права Ивана Кушнера. [Электронный ресурс]. –[15.03.17]- Режим доступа: <http://be5.biz/ekonomika/e004/16.htm>.
4. Лигай Г.А. Рынок недвижимости и ипотека/Лигай К.М.-учебно методический комплекс,2010 – с.5-79
5. Литвинова С.А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие, 2015 с.63-97
6. Минаков И.В. Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ /Лаборатория книги ,2011 с.10-101
7. Батуева А.Д. Ипотека в силу закона: краткий обзор института // Закон. - М., 2009, № 6. - с. 171-176
8. Высоцкая Е.И. Появление ипотеки в России. Развитие ипотечного законодательства в дореволюционной России // Инновации в государстве и праве России: Материалы Международной научно-практической конференции (Нижний Новгород, 29-30 апреля 2009 г.). - Нижний Новгород: Изд-во Нижегород. гос. ун-та, 2009. - С. 63-68
9. Ипотека. Организация ипотечного кредитования: Учебное пособие / Абдуллаев М.А., Орлов А.А., Римский Л.А., Бу Хассан Хоссам. - М.: МИИТ, 2013.
- 10.Букато В.И., Головин Ю.В., Львов Ю.И. Банки и банковские операции в России. - 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. М.Х. Лapidуса. - М.: Финансы и статистика, 2015.
- 11.Вечканов Г.С., Вечканова Г.Р. Современная экономическая энциклопедия - СПб., Издательство "Лань", 2015.

12. Горемыкин В.А., Булугов Э.Р. Недвижимость. Регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование в схемах. М.: Филин, 2015.
13. Яблонская, Анна Долгосрочное банковское кредитование в России: теория и практика: моногр. / Анна Яблонская. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2014. – с.184
14. Малкина М.Ю. Инфляционные процессы и денежно-кредитное регулирование в России и за рубежом – М.: Инфра-М, 2012. – 310 с. [С.46.]
15. Портал Сбербанка- 7.04.17- Режим доступа:URL: http://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home/buying_project
16. Портал банка ВТБ-24-7.04.17- Режим доступа:URL:<http://www.vtb24.ru/personal/mortgage/new/Pages/default.aspx#>
17. Портал Россельхозбанка-26.04.17- Режим доступа:URL:http://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage_all/
18. Объем просроченной задолженности по ипотеке в РФ [Электронный ресурс]. – [2015]. – Режим доступа:http://expert.ru/2015/01/13/ob_em-prosrochennoj-zadolzhennosti-po-ipoteke-v-rf-vyiros-za-god-na-19-do-48-mlrd-rub.
19. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) [Электронный ресурс] : <http://www.ahml.ru>.
20. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы [Электронный ресурс] : постановление Правительства № 675 от 17 сентября 2011 г.. – [2014]. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=140471;fld=134;dst=100009;rnd=0.004469126044173599>.
21. Стерник, Г.М. Влияние параметров ипотечного кредитования на коэффициент доступности жилья / Г.М. Стерник, А.Н. Краснопольская [Электронный ресурс]. – [2014]. – Режим доступа: <http://realtymarket.ru/II-Peterburgskii-ipote-nii-forum/vliyanie->

[parametrov-ipote-nogo-kreditovaniya-na-koefficient-dostupnosti-jilya.html](#).

22. Средняя ставка кредитования в коммерческих банках стран за 2016 год-25.05.2017 [Электронный ресурс] : <http://total-rating.ru/1908-srednyaya-stavka-kreditovaniya-v-kommercheskih-bankah-stran-za-2016-god.html>
23. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 28.03.17) // КонсультантПлюс. ВерсияПроф [Электронный ресурс]. — Режим доступа. — http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/76156d366a8356c87144b936b364bb5c5e87b2e3/
24. Зенц Н. Возможности ипотечного кредитования // Экономист. 2011. № 4. с. 31-38
25. Калачева С.А. Операции с недвижимостью. М., 2011.-с. 70-76
26. Логинов М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России // ЭКО. 2010. № 9
27. Программа помощи заёмщикам (АИЖК) [Электронный ресурс] : <https://дом.рф/mortgage/assistance/>
28. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации [Электронный ресурс]: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/
29. Ипотечное кредитование и пути его развития в современных условиях [Электронный ресурс] : http://studbooks.net/1217986/bankovskoe_delo/ipotechnyy_rynok
30. Мировой опыт развития ипотечного кредитования [Электронный ресурс] <http://economics.studio/kreditovanie/mirovoy-opyit-razvitiya-ipotechnogo-34499.html>
31. Состояние ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс]: http://studbooks.net/1181359/bankovskoe_delo/osnovy_ipotechnogo_kre

ditovaniya_rol_ekonomike_rossii

32. Жук Д.Е. Концептуальный подход к управлению банковскими рисками при ипотечном кредитовании // Российское предпринимательство. 2012. № 3. С. 102-106
33. Лепехин И.А. Институт ипотеки в дореволюционной России // Право и государство: теория и практика. - М.: Право и государство, 2009, № 6 (54). - С. 46-49
34. Лепехин И.А. Теоретические проблемы ипотеки и ипотечного кредитования в современной России // Право и государство: теория и практика. - М.: Право и государство, 2009, № 3 (51). - С. 40-42
35. Попова Г.Е. Ипотека в России. Проблемы и перспективы // Вестник Елецкого государственного университета. - Елец: Изд-во ЕГУ им. И.А. Бунина, 2010, Вып. 26. - С. 160-164
36. Смирнова К.В. Становление института ипотеки в России // История государства и права, 2007, № 12
37. Хуснетдинова Л. Ипотека жилых помещений // Жилищное право, 2010, № 5
38. Жилая недвижимость [Электронный ресурс]. – [2014]. – Режим доступа: <http://www.ipoteka.nvb.ru/wiki/?t=%E6%E8%EB%E0%FF+%ED%E5%E4%E2%E8%E6%E8%EC%EE%F1%F2%FC>
39. Рынок недвижимости: [Электронный ресурс]-28.05.17-
<http://www.potrepedia.ru/re/rynok.htm>
40. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. – 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – с. 129-132.
41. Трофимова Е. Рынку жилья кризис нипочем / Е. Трофимова [Электронный ресурс]: Ежедневная электронная газета Утро.ru, <http://www.utro.ru> – 2011.
42. Диссертация: Современные механизмы функционирования рынка жилой недвижимости Российской Федерации, автор: Научный руководитель д.э.н., профессор Малкина М.Ю

43. Аналитика, прогнозы первичного рынка [Электронный ресурс]. — 25.02.16- <http://idomyou.ru/analytics/formi-dogovorov-dlya-priobreteniya-kvartiri-u-zastroischika-75>
44. Living in an elevator [Электронный ресурс]. – [2015]. – Режим доступа: <http://www.youtube.com/watch?v=XEgY5sgsSW8>.
45. Рынок жилья в Германии [Электронный ресурс] : <http://neuezeiten.rusverlag.de/2015/01/22/1509-4/>
46. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ // КонсультантПлюс. Версия Проф [Электронный ресурс] . — Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PRJ;n=104812#0>