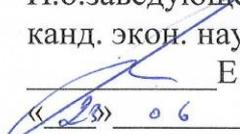


МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра финансов, денежного обращения и кредита

ДОПУЩЕНО К ЗАЩИТЕ В
ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА
ОБЪЕМ ЗАИМСТВОВАНИЯ
И.о.заведующего кафедрой
канд. экон. наук, доцент


Е.С. Корчемкина

« 23 » 06 2016

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
БАНКОВСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
В РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ
(магистерская диссертация)

38.04.01 Экономика: Банки и банковская деятельность

Выполнил
Студент 2 курса
очной формы обучения



Сухоруков
Владимир
Олегович

Научный руководитель
д-р. экон. наук, доцент



Мирошниченко
Ольга
Сергеевна

Рецензент
Заместитель директора
Управления внутреннего
аудита ПАО «Сбербанк
России» по Западно-
Сибирскому банку



Яковлева
Татьяна
Николаевна

Тюмень 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	7
1.1. Сущность и содержание ипотеки и рынка ипотечного кредитования.....	7
1.2. Модели ипотечного жилищного кредитования.....	18
1.3. Инструментарий государственной поддержки банковского ипотечного жилищного кредитования.....	30
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ	36
2.1. Оценка современного состояния банковского ипотечного жилищного кредитования	36
2.2. Характеристика социальных жилищных программ и развитие вторичного рынка ипотеки	51
ГЛАВА 3. НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....	58
3.1. Проблемы реализации банковских ипотечных программ	58
3.2. Перспективы банковской ипотечной жилищной ипотеки.....	71
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	82
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	85

ВВЕДЕНИЕ

Ипотечное кредитование вызывает большой интерес, потому что главная его цель - формирование системы обеспечения доступным жильем. А при реализации ипотечных социальных жилищных программ, участники, зачастую, прибегают к ипотечному кредитованию.

Стоит отметить, что функционирование и развитие рынка ипотечного жилищного кредитования способствует преодолению социальной нестабильности в обществе и дифференциации населения в условиях жизни. В связи с этим, дальнейшее функционирование и развитие ипотечного жилищного кредитования в банках является одной из важнейших задач в современных экономических условиях. Успех решения данной задачи будет возможен лишь при согласовании в системе экономических, правовых и организационных факторов развития ипотечного жилищного кредитования в России. Возрастание потребностей населения в ипотечном жилищном кредитовании с помощью субсидирования ставок по ипотеке обусловила выбор темы данной работы.

В настоящее время большая часть трудоспособного населения России пользовалась услугами банковского ипотечного кредитования при покупке жилья. И каждый будущий клиент Банка должен максимально точно ориентироваться во всех теоретических и практических аспектах.

Новизна данного исследования заключается в следующем:

- на основании обобщения теоретических подходов, изложенных в научной литературе, сгруппированы и представлены в виде таблицы виды банковских ипотечных жилищных кредитов, что может быть использовано в учебном процессе высших учебных заведений при преподавании экономических дисциплин;

- на основе анализа подходов разных авторов, уточнена классификация банковских ипотечных жилищных кредитов, что позволило выделить дополнительный признак классификации

- по способу расчета с продавцом жилья.

- предложены меры для развития банковского ипотечного жилищного кредитования в рамках реализации ипотечных жилищных программ.

При подготовке исследования были изучены федеральные законы Российской Федерации и иные нормативно-правовые акты, материалы периодических изданий, статистические данные, ресурсы сети Интернет, а также, научные труды экономистов, таких как: Логинов М. П., Панфилов А. В., Разумова И.А., Кудрявцев В.А., Макарова Я. К., Терновская Е.А. и другие.

Объектом исследования диссертации является банковское ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации. А предметом исследования - система взаимоотношений и проблем, возникающих в процессе банковского ипотечного жилищного кредитования.

Целью исследования является обобщение теоретических положений и выявление тенденций развития банковского ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе.

Для достижения поставленной цели, необходимо выполнить ряд задач:

- 1) Рассмотреть теоретические аспекты ипотеки и рынка банковского ипотечного жилищного кредитования.
- 2) Определить роль банковского ипотечного жилищного кредитования в реализации ипотечных жилищных социальных программ.
- 3) Дать оценку социальным жилищным программам.
- 4) Выявить проблемы и перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования.

Выпускная квалификационная работа включает введение, три главы, разделенные на параграфы, и заключение. Во введении описывается актуальность выбранной темы, объект, предмет и цель выпускной квалификационной работы, задачи, которые необходимо выполнить для достижения цели, а также представлены элементы научной новизны. В первой главе рассматривается сущность ипотеки и ипотечного рынка, модели ипотечного жилищного кредитования, а также инструментарий государственной поддержки банковского ипотечного жилищного кредитования. Во второй главе проведен анализ банковского ипотечного жилищного

кредитования. В третьей главе представлены проблемы реализации банковских ипотечных программ и направления развития банковского ипотечного кредитования. Заключение содержит общие выводы и рекомендации выпускной квалификационной работы.

В данной выпускной квалификационной работе использованы теоретические и эмпирические методы научного исследования, такие как анализ, классификация, измерение и сравнение, а также табличный и графические методы.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Сущность и содержание ипотеки и рынка ипотечного кредитования

Современное представление об ипотеке появилось не сразу. Изначально, его возникновение было связано с развитием товарно-денежных отношений и экономическими потребностями общества. В ходе развития истории понятие об ипотеке постоянно совершенствовалось, отражая особенности времени.

Ипотека как элемент жизни людей зародилась в VI веке до н.э. Это понятие впервые было введено в обращение в Древней Греции архонтом Солоном и было связано с обеспечением ответственности должника заимодавцу определёнными земельными владениями.

Ранее в Афинах ссуды обеспечивались личностью должника, ему в случае невыплаты долга предстояло попасть в рабство. Для замены личной ответственности имущественной, Солон разработал условие: кредитор ставил на имении должника столб, на котором было написано, что это имущество служит обеспечением его претензий на известную сумму. Данный столб и получил название ипотека. В переводе с греческого ипотека дословно означала «подставка». А в переносном, ипотека стала использоваться для обозначения залога (обеспечение обязательств имуществом должника) недвижимости.

В процессе исторического развития залога ипотека представляла собой третью наиболее совершенную форму. Первой формой залога было отчуждение должником кредитору заложенного имущества. Следующая форма состояла в передаче имущества во владение и пользование кредитора, а не в собственность; при погашении долга кредитор возвращал имущество. Третья форма представляет собой открытое обязательство кредитора вернуть должнику имущество при уплате долга, но в данном случае владелец сохранял за собой право пользования и распоряжения имуществом.

В качестве древних ипотечных книг выступали залоговые надписи на закладных камнях. Они предоставляли возможность любому узнать о состоянии определённого недвижимого имущества, а так же об уровне обременения его ипотечными долгами.

Сущность ипотечной системы в то время состояла в следующем: для любого недвижимого имущества вели специальную книгу, в которой вносилось всё, что имело отношение к предмету ипотеки. Все записи, фиксируемые в ипотечных книгах, несли особое юридическое значение. Можно отметить, что ипотека приобрела юридические права с момента внесения её в ипотечные книги. Формирование ипотечной системы подтверждало высокий уровень залогового права. Ещё с тех времён при ипотеке для получения права собственности на недвижимость было мало одного договора между покупателем и продавцом, а требовалось наличие особой официально-доступной информации, которая позволяла третьим лицам удостовериться в наличии права.

В первом веке н.э. образовались ипотечные организации, которые предоставляли кредиты под залог недвижимости для населения. Во времена правления императора Антонина Пия во втором веке н.э. было принято специальное законодательство для ипотечных банков, существующих вместе с другими специализированными банковскими учреждениями.

Второе рождение институт ипотеки обрёл в средневековом обществе. Во Франции ипотека появилась в XVI веке, причём государство не регулировало ипотечные отношения, и ипотека носила негласный характер. В Германии она появилась около XIV века, также в простых формах.

Уже в XIII веке – первоначально лишь в крупных городах – начала развиваться новая форма залога имущества. Заложённая недвижимость находилась во владении и пользовании задолжника, но владелец не имел отчуждения собственности и её вторичного залога.

В конце XVII века разрабатывается особое законодательство, которое регулирует права на недвижимость и формирует основные положения ипотечного права. В Западную Европу институт ипотеки пришёл с такими чертами как:

1. Ипотека стала употребляться исключительно к недвижимости;

2. Продажа заложенного имущества стала осуществляться не непосредственно кредитором, а судебными органами.

Ссуды под обеспечение недвижимого имущества давались изначально частными гражданами (торговцами, ростовщиками), после их стали выдавать банкиры, частные банки и банковские дома. В Европе специализированные ипотечные организации возникают в первой половине XIX века. Историки до сих пор не пришли к единому мнению в вопросе первого появления ипотечного банка. Некоторые полагают, что ипотечные банки возникли в Германии в XVIII веке, а первым ипотечным банком считается банк, образованный в Силезии в 1769 году. Другие высказывают мнение, что первыми действительно ипотечными учреждениями были специализированные ипотечные учреждения, которые появились в Европе только в первой половине XIX века. По их мнению, первым возник Баварский ипотечный и вексельный банк, который начал свою деятельность в 1835 году для Баварии и отдельных стран Южной Германии [21, с. 131].

В 1852 году во Франции открылся специализированный ипотечный банк «Земельный кредит». В Австрии специализированные организации возникли во второй половине XIX века. В Англии же в 19 веке специализированных кредитных организаций ещё не было.

В России ипотечное кредитование существовало издавна и первоначально устанавливало в качестве обеспечения по долгам не личность задолжника, а его собственность, что характеризует ипотеку России как наиболее целесообразную и демократичную.

По мнению С. А. Бабкина, ипотекой является форма залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества [15, с. 53]. Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

По данным электронного ресурса <http://www.ipotek.ru>, ипотека - это залог, который носит публичный характер.

Автор работы "Ипотечное кредитование как способ приобретения права собственности на жилое помещение" Аванесов Э. В. определяет ипотеку, как вещный способ обеспечения обязательства.

А согласно сайту Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, созданному Правительством РФ, ипотека - это кредит предоставляемый заемщику под залог приобретаемого жилья или под залог уже имеющейся в его собственности недвижимости, при этом ипотечный кредит предоставляется на длительный срок.

В результате рассмотрения теоретических аспектов ипотечного кредитования сформулировано определение термина «ипотека».

Ипотека – это форма имущественного обеспечения обязательства должника, предоставленного и обслуживаемого банковской или небанковской организацией, на приобретение готового или строительство нового жилья в соответствии с договором, исполнение обязательств по которому обеспечено залогом этого или иного жилья, подчиняющаяся единообразным требованиям к участникам системы ипотечного жилищного кредитования.

Отличительные черты ипотеки - это:

1. Ипотека — это способ обеспечения надлежащего исполнения другого (основного) обязательства — займа или кредитного договора, договора аренды и т. д. Следовательно, ипотека базируется на основном обязательстве, так как без него она теряет смысл.

2. Предмет ипотеки – это недвижимость, включая земельные участки, а также предприятия, жилые дома, другие здания, сооружения.

3. Предмет ипотеки принадлежит должнику, который является собственником, пользователем и фактическим владельцем этого имущества, однако он не имеет права распоряжения имуществом, в частности без согласия кредитора, на срок кредитования.

4. Договор между кредитором и должником о предоставлении ипотеки оформляется закладной.

Закладной называется именная ценная бумага, которая удостоверяет права на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства, права залога на имущество, обремененное ипотекой [4, с.10]. Существует понятие первой и второй закладной. Закладная на недвижимое имущество является первой закладной, если до нее не была зарегистрирована ни одна закладная по данному имуществу (старший залог). Вторая закладная — закладная, обеспечением которой служит недвижимое имущество, уже находящееся в данный момент в залоге (младший залог).

5. Ипотека, если стоимость залога превышает сумму выданного кредита, дает возможность получить дополнительные ипотечные ссуды под залог того же имущества.

В случае, если заемщик не выполняет свое обязательство по ипотеке, кредитор может потребовать продажи заложенного имущества с публичных торгов. При реализации имущества, заложенного по договору ипотеки, ипотечный кредитор имеет преимущества перед другими кредиторами в размере суммы, указанной в закладной.

Таким образом, можно определить принципы, присущие ипотеке:

1) гласности, или публичности, - доступ каждого заинтересованного лица к информации, содержащейся в ипотечной книге;

2) специальности - возможность установления ипотеки только к определенной недвижимости и в определенном объеме;

3) достоверности - записи в публичных книгах означают, что в отношении данного имущества нет иных прав и правовых ограничений, кроме обозначенных;

4) старшинства - преимущество одного закладного права перед другим в зависимости от времени внесения его в ипотечную книгу;

5) бесповоротности - ипотека прекращается лишь в случаях, прямо предусмотренных в законе или договоре;

6) неприменимости погасительной давности к занесенным в ипотечную книгу правам [4].

Таким образом, ипотечный кредит - это кредит, обязательства, по возвращению которого обеспечены залогом недвижимого имущества (ипотекой).

Ипотечное кредитование представляет собой целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу организации, продажи и обслуживания ипотечных кредитов [4, с.25].

Рассмотрим виды ипотечных кредитов и результаты представим в виде таблицы 1.1.

Таблица 1.1

Классификация банковских ипотечных кредитов

Признак классификации	Виды банковских ипотечных кредитов
В зависимости от объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> - земельные участки; - предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; - жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; - дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; - воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты; - объекты незавершенного строительства.
В зависимости от целей кредитования	<ul style="list-style-type: none"> - кредиты на приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства; приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку. Как правило, кредиты на приобретение готового жилья предоставляются единым разовым платежом; - кредиты на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей); - кредиты строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций. Данное кредитование строительства жилья происходит поэтапно: каждый последующий платеж осуществляется только после

Признак классификации	Виды банковских ипотечных кредитов
	завершения его предыдущего этапа.
В зависимости от вида кредитора	- банковские ипотечные кредиты; - небанковские ипотечные кредиты.
В зависимости от вида заемщика	- кредиты, которые предоставляются застройщикам и строителям; - кредиты, которые предоставляются непосредственно будущему владельцу жилья.
В зависимости от способа рефинансирования	- выпуск ипотечных облигаций - предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии - собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций) - продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)
В зависимости от срока кредитования	- краткосрочные ипотечные кредиты; - среднесрочные ипотечные кредиты; - долгосрочные ипотечные кредиты.
В зависимости от способа амортизации долга	- постоянный ипотечный кредит; - ипотечные кредит с переменными выплатами; - ипотечный кредит с единовременным погашением согласно особым условиям;
В зависимости от вида процентной ставки	- ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой; - ипотечный кредит с переменной процентной ставкой.
В зависимости от возможности досрочного погашения	- ипотечный кредит с правом досрочного погашения; - ипотечный кредит без права досрочного погашения; - ипотечный кредит с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.
В зависимости от степени обеспеченности	- обычными и комбинированными (выдаваемыми несколькими кредиторами); - субсидируемыми и выдаваемыми на общих условиях
В зависимости от способа расчета с продавцом жилья	- путем безналичного перечисления денежных средств; - путем наличной передачи денежных средств; - любым способом, не противоречащим законодательству.

Источник: [составлено автором]

Рассмотрим классификацию ипотечных кредитов по способу рефинансирования. В современных условиях ипотечным жилищным кредитованием занимаются различные кредитные организации. Особенности их деятельности заключаются в способе рефинансирования выдаваемых кредитов (табл. 1.2).

Таблица 1.2

Способы рефинансирования ипотечных кредитов

Способ рефинансирования	Вид кредитного института
Выпуск ипотечных облигаций	Ипотечные банки
Предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии	Стройсберкассы
Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Универсальные банки
Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Кредитные учреждения, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком

Источник: [4, с. 45]

Классификация ипотечных кредитов по срокам может быть представлена следующим образом (табл.1.2).

Таблица 1.3

Классификация кредитов по срокам

Виды кредитов	страны			
	Великобритания	континентальной Европы	США	Россия
Краткосрочные	До 3-х лет	До 1 года	До 1 года	До 1 года
Среднесрочные	3-10 лет	1-5 лет	1-10 лет	1-3 года
Долгосрочные	Более 10 лет	Более 5 лет	Более 10 лет	Более 3-х лет

Источник: [4, с.49]

На наш взгляд, приведенная классификация является недостаточно полной, что позволило нам в ходе анализа диссертационной работы уточнить данную классификацию и добавить такой признак, как способ расчета с продавцом жилья.

Это связано с тем, что от способа расчета с продавцом жилья зависит комплект документов, который оформляет банк в кредитное досье и будет обязать хранить его в течении всего периода выплаты клиентом кредита с процентами и 5 лет после погашения кредита.

Итак, по нашему мнению, по способу расчета с продавцом жилья можно выделить ипотечные жилищные кредиты, по которым расчет с продавцом производится:

- путем безналичного перечисления денежных средств;
- путем наличной передачи денежных средств;
- любым способом, не противоречащим законодательству.

При безналичном перечислении денежных средств продавцу обязательно предоставление формы о перечислении денежных средств, а при наличной передаче денежной суммы необходима расписка от продавца о получении денежных средств.

Безналичное перечисление денежных средств осуществляется, если в договоре купли-продажи указан способ оплаты – «перечисление денежных средств», а также предоставлены реквизиты для зачисления суммы. Данный способ расчета возможен как с юридическими, так и физическими лицами.

Наличная передача денежных средств реализуется, если в договоре купли-продажи указан такой способ оплаты, как «передача денежных средств». Такой способ возможен только при расчете с продавцом-физическим лицом.

Если в договоре купли-продажи прописано «Оплата любым способом, не противоречащим законодательству», в таком случае, клиент с продавцом самостоятельно решают какой способ расчета выбрать, и в зависимости от этого, формируют пакет документы для предоставления в банк.

Основные, наиболее характерные функции, которые выполняет ипотечное кредитование можно сформулировать следующим образом:

- 1) функция финансового механизма, обеспечивающая финансовых инвестиций в реальный сектор экономики (в сферу материального производства);
- 2) функция обеспечения возврата суженных (заемных) средств;

3) функция, обеспечивающая стимулирование перераспределения и оборота недвижимого имущества, в то время, когда другие способы (такие как купля-продажа и т.п.) являются экономически нецелесообразными или юридически невозможными;

4) функция, способствующая формированию многоуровневого фиктивного капитала в форме закладных, производных ипотечных ценных бумаг.

Стоит отметить, что ипотечное кредитование реализуется, осуществляя свои функции на ипотечном рынке, которому необходимо обеспечить финансирование ипотечных кредитов.

Банковский ипотечный рынок - это часть финансового рынка, где происходит перераспределение заемного капитала, который обеспечен залогом недвижимости [21, с.15].

К участникам данного рынка можно отнести юридические и физические лица, принимающие участие в процессах подготовки, выдачи, регистрации и обслуживании ипотечных кредитов (займов) до окончания их действия, включая рефинансирование выданных кредитов (займов), а также ситуации отказа заёмщиков (дефолт) от ипотечных платежей [21, с.40].

Стоит отметить, что ипотечный рынок можно подразделить на первичный и вторичный.

На первичном рынке участниками являются только кредиторы и заемщики.

На вторичном рынке происходит купля-продажа ипотечных закладных. Поэтому коммерческий банк может продавать предоставленные им кредиты до срока их полного погашения, таким образом получая денежные средства для выдачи новых кредитов. Данный процесс называется рефинансированием.

Основными участниками системы ипотечного кредитования являются:

- заемщики;
- кредиторы;
- продавцы жилья;
- риелторские компании, а также компании по оценке и страхованию;

– государственные органы, занимающиеся регистрацией прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним.

Процесс банковского ипотечного жилищного кредитования представлен на рис.1.1.

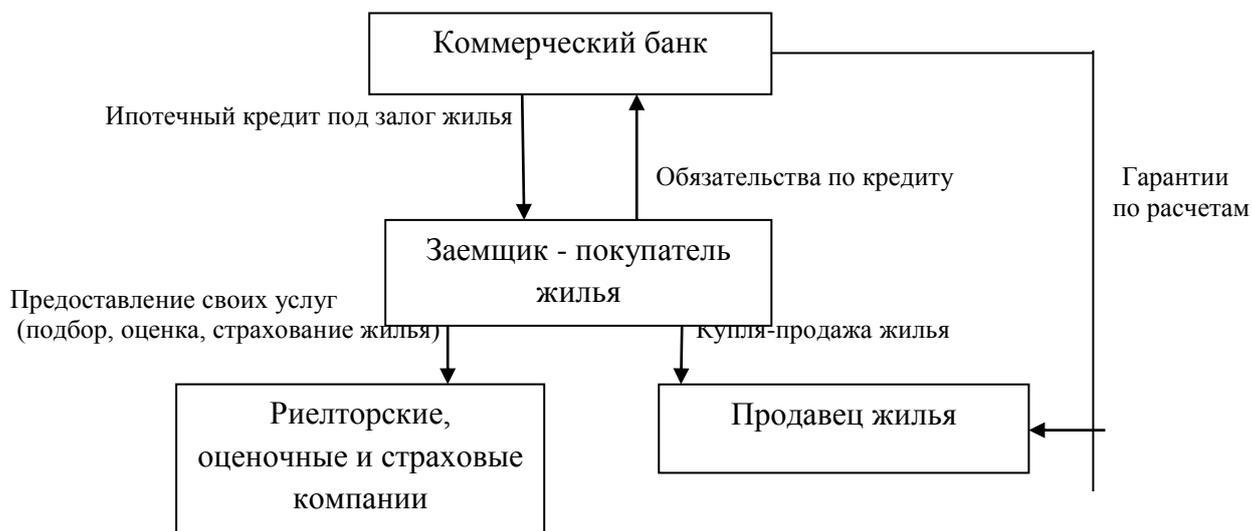


Рисунок 1.1 - Схема банковского ипотечного жилищного кредитования

Источник: [составлено автором].

На рост рынка ипотечного кредитования оказывают влияние несколько существенных факторов:

- стабилизация экономической ситуации в стране;
- увеличение темпов строительства новых жилых объектов;
- снижение кредитных ставок;
- появление новых участников рынка.

Для оформления ипотеки необходимо пройти несколько этапов, включающих в себя сбор документов, прохождение кредитной комиссии, поиск объекта недвижимости, оценку и страхование, заключение ипотечного договора (договор о залоге недвижимого имущества).

Перечисленный ниже порядок оформления может иметь некоторые различия в зависимости от банков.

Стандартная процедура получения в банке ипотечного жилищного кредита состоит из следующих основных этапов:

1. Поиск риэлтора, либо риэлтора и ипотечного брокера.
2. Предварительный анализ платежеспособности заемщика. Индивидуальный подбор ипотечной программы.
3. Подготовка документов для банка.
4. Предоставление в Банк Заявления анкеты на получение ипотечного кредита, а также необходимых документов Заемщика (созаемщика).
5. Рассмотрение кредитной заявки и извещение Заемщика о решении Банка [2, с.15].

Сроки рассмотрения в разных банках разные и могут занимать от нескольких дней до нескольких недель. Все что написано в анкете банк будет проверять. Для более тщательной проверки, банки могут отправить своего представителя на работу к своему потенциальному клиенту. Проверка также затронет всю финансовую сторону заемщика, включая информацию о собственности клиента: квартиры, машины, дачи, наличие ценных бумаг и т.д. Также, проверят и на наличие долгов по кредитам/налогам, имеет ли клиент кредитную карту и др. Ту же процедуру проверки пройдут и созаёмщики.

На этом этапе банк формирует свое мотивированное решение: предоставит он кредит или нет.

Таким образом, можно сделать вывод, что ипотека - это залог недвижимого имущества, который оформляется специальным документом - закладной. Ипотека обладает рядом отличительных черт, определенными принципами и классификацией. Ипотечные закладные обращаются на рынке ипотечного кредитования, который представляет собой часть финансового рынка, где перераспределяется заемный капитал, обеспеченный ипотекой.

1.2. Модели ипотечного жилищного кредитования

В современных условиях становления кредитной системы России и построения собственной структуры ипотечного жилищного кредитования необходимо использовать накопленный зарубежными банками опыт предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов. Анализ различных моделей ипотечного жилищного кредитования, функционирующих за рубежом, позволяет выявить наиболее подходящие для России подходы к организации системы ипотечного жилищного кредитования.

В Западной Европе и США давно сформировалась развитая и законодательно отрегулированная система ипотечного жилищного кредитования, в основу которой положены чёткие методы регистрации недвижимости, а так же юридическое оформление возникновения и прекращения залогового права на недвижимое имущество.

В теории существует несколько подходов в классификации моделей организации ипотечного кредитования. Некоторые авторы выделяют две модели организации ипотечного кредитования: европейскую одноуровневую и американскую двухуровневую. Европейская модель отличается отсутствием процесса стандартизации по причине разнообразия типов ипотечных кредитов. В Американской же модели одним из главных принципов является стандартизация как процесса предоставления кредита, так и его последующего обращения – продажи и секьюритизации.

Другие авторы считают, что основными моделями системы ипотечного жилищного кредитования за рубежом являются:

- усечено-открытая модель – широко используется в Англии, Дании и Испании;
- расширенно-открытая модель – предпочитаема для финансовых учреждений США.
- сбалансировано-автономная модель – характерна для банковских структур Германии.

В условиях современной России выделяют шесть схем ипотечного жилищного кредитования:

1) схема «Форвардкредитинвест», когда предметом залога является объект, который строиться. Оформление залога и выдача кредита под закладные осуществляется поэтапно, по мере строительства объекта. Данная программа рассчитана на коммерческих застройщиков (коммерческих лиц), которые строят жильё с целью его продажи состоятельным покупателям, включая коммерческие структуры.

2) схема «Ретрокредитинвест» ориентирована на улучшение жилищных условий граждан. Кредит выдаётся под залог квартиры и только в случае, если её рыночная стоимость выше, чем затраты на строительство новой.

3) схема «Комбиинвест». Кредит выдаётся в случае, когда стоимость строительства нового жилья выше, чем рыночная стоимость имущества.

4) схема «Фьючерсинвест». Квартира продаётся с аукциона с отсрочкой выселения на время строительства нового жилья. Вырученные деньги бывший собственник квартиры может использовать 2 путями: самому вкладывать средства в строительство, принимая финансовые риски и оплачивая счета генерального инвестора- застройщика; либо переложить на последнего все финансовые риски нестабильности окончательной цены строительства, поручив продажу старого жилья и строительство нового.

5) схема «Рентный залог». Одиноким пенсионерам предлагается оформление закладной на принадлежащее им жильё в обмен на пожизненную ренту, индексируемую с учётом инфляции. Рента устанавливается в размере 5-20-кратного минимального гарантированного уровня зарплаты в соответствии со стоимостью недвижимости.

6) схема «Семейные жилищные накопительные счета». На счете в банке предварительно накапливаются денежные средства для последующего получения ипотечного кредита на строительство и приобретение дома, квартиры, дачи, гаража или других объектов недвижимости. Кредит предоставляется в рублях сроком на 3-5 лет при условии, что платежи по его погашению вместе с процентами составят не более 1/3 совокупного месячного дохода семьи, подтверждённого необходимыми документами.

Развитие законодательной базы на российском рынке ипотечного жилищного кредитования происходит по двум основным направлениям (табл.1.4).

Что касается федерального направления, то в основу решения жилищной проблемы положены преимущественно рыночные механизмы, основанные на активном привлечении в ипотеку банков и сторонних инвесторов, формировании вторичного рынка ипотечных ценных бумаг. При правовом направлении не отдается предпочтения какой-либо из известных моделей ипотечного кредитования.

Таблица 1.4

Современные направления формирования законодательной базы рынка
ипотечного жилищного кредитования

Федеральное направление	Региональное направление
Функционирует за счет: а) развития вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования; б) средств кредитных организаций	Включает: а) увеличение роли государства на все этапах ипотечного жилищного кредитования; б) финансирование осуществляется за счет субсидирования принципала и процентных ставок из региональных бюджетов

Источник: [составлено автором]

Региональное направление подразумевает усиление роли государства на всех стадиях ипотечных отношений, независимо от выбранной модели. Базовая модель, как правило, одна. Главным субъектом ипотечного кредитования выступает региональная администрация в лице специально уполномоченных органов. В региональной модели именно они оценивают и выбирают заемщиков, поскольку основным поставщиком финансовых ресурсов является региональный бюджет.

Как правило, выделяют две основные модели ипотечного кредитования. Исходя из способа рефинансирования ипотечных кредитов, были созданы базовые модели ипотечного кредитования — двухуровневая или классическая и одноуровневая, которые именуются также по названиям тех стран, где получили наибольшее развитие.

1) Американская модель, которая является двухуровневой или классической.

Она опирается в своей основе на вторичный рынок закладных ценных бумаг.

Сущность американской модели ипотечного кредитования можно охарактеризовать следующим образом:

1. Коммерческий или государственный банк выдает ипотечную ссуду заемщику при условии, что тот обязуется в течение определенного оговоренного срока ежемесячно переводить в данный банк фиксированную сумму денежных средств. Это обязательство заемщика обеспечивается залогом приобретаемого в собственность жилья.

2. После выдачи ссуды банк продает данный кредит одному из специализированных агентств ипотечного кредитования, одновременно передавая ему и обязательства по обеспечению. Агентство немедленно возмещает банку выданные заемщику средства и взамен просит переводить ежемесячные выплаты, получаемые в счет уплаты долга (исключая прибыль (маржу) кредитной организации) в агентство.

3. Ипотечные агентства после покупки некоторого количества ипотечных кредитов у банков формируют их в пулы и на основе каждого создают новые ценные бумаги, источником выплат по которым являются платежи заемщиков. Данные выплаты гарантированы уже не залогом недвижимости, а ипотечным агентством, выступающим в качестве юридического лица. Ипотечные агентства реализуют ипотечные ценные бумаги на фондовых рынках, в результате чего их прибылью, так же как и прибылью банков является маржа [24, с.215].

Существующая сегодня в России система ипотечного кредитования была создана на основе американской модели, где центральную роль играют специально созданные институты, поддерживаемые государством. В России главный среди них - Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), которое было основано Правительством РФ в 1997 году. А уже в июле 1998 года был принят Федеральный Закон «Об ипотеке», который и установил границы системы ипотечного кредитования.

Американская модель считается мировой практикой одной из наиболее перспективных, к достижению которой можно тянуться как конечному продукту эволюции ипотечной системы в целом. Вместе с тем данная система рассчитана на получение финансовых ресурсов со свободного рынка капиталов от независимых от нее инвесторов. Следовательно, масштабы и эффективность ее функционирования находятся в сильной зависимости от состояния в стране кредитно-финансового рынка. Поэтому не случайно американская модель достигла наиболее заметного масштаба и совершенства развития в странах с очень устойчивой экономикой. Для условий, сформировавшихся в экономике и социальной сфере, в первую очередь в части доходов населения, стоимости кредитных ресурсов и инвестиционной активности данный вариант развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования следует рассматривать в качестве основного направления на долговременную перспективу.

Что касается финансирования, то в американской модели ипотечного кредитования предполагается финансирование полной стоимости приобретаемого жилья.

2) При одноуровневой модели ипотечного кредитования, в отличие от двухуровневой, функции кредитора и инвестора выполняет один субъект, то есть банк, выдавший ипотечный кредит, самостоятельно выпускает и реализовывает ценные бумаги.

Такую схему ипотечного кредитования еще называют немецкой моделью. Она получила широкое распространение в Европе, а также ее стали использовать в развивающихся странах.

В отличие от американской модели ипотечного кредитования, немецкая модель предполагает финансирование менее половины стоимости приобретаемого жилья. Отличительной особенностью является то, что средства привлекаются в качестве депозитов. Отсюда и формируются размеры сумм, выдаваемых в кредит.

В Германии накопление средств на покупку жилья и выдачу ипотечных кредитов осуществляют специализированные кредитные учреждения, строительно-

сберегательные кассы. То есть кредитование частных лиц производится за счет привлечения средств самих же граждан.

Физическое лицо открывает в кассе накопительный счет и копит на нем денежные средства до определенного уровня, около 50% от стоимости жилья. После чего получает льготный кредит на недостающую сумму и передает кредитному учреждению приобретенную недвижимость в залог до полного погашения займа. При этом заемщик получает еще и государственную дотацию в размере 10%.

Сравнительные параметры американской модели, основанной на системе вторичного рынка ипотечных ценных бумаг, от немецкой модели, основанной на системе сбережений, приведены в таблице 1.5.

Следует отметить, что с точки зрения экономического прогресса, наиболее эффективной является классическая американская модель. Благодаря перепродаже выданных кредитов и развитому рынку ипотечных ценных бумаг ничто не ограничивает рост ипотечного капитала. Напротив, в Европе, особенно, до организации Евросоюза, относительно небольшие объемы финансовых рынков отдельных стран препятствовали развитию общеевропейского ипотечного рынка, который можно было бы сопоставить по объемам с американским. В последнее время страны Европейского союза объединяют свои усилия для того, чтобы создать конкурентный европейский рынок ипотечных ценных бумаг.

С другой стороны, если рассматривать вопрос с точки зрения юридической организации, культурно-исторических и правовых традиций, классическая модель чужда европейским правовым системам, поскольку основана на иной, англосаксонской системе права. Поэтому классическая модель в Европе будет выглядеть несколько иначе.

Единая позиция всех участников рынка о том, какую модель ипотечного кредитования лучше внедрять на российском рынке, окончательно не сформирована до сих пор.

Официально в России за основу принята двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования. Это отражено в принятой Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования.

Таблица 1.5

Отличительные особенности моделей кредитования

Отличительные особенности	Американская модель	Немецкая модель
Стоимость привлекаемых банком ресурсов	Рыночная	Ниже рыночной
Получение кредита	Сразу после обращения в банк	После прохождения сберегательной стадии
Форма привлеченных ресурсов	Обеспеченные ипотекой ценные бумаги	Сберегательные (депозитивные) счета
Основная форма государственной поддержки	Государственные гарантии по закладным	Премияльные выплаты по вкладам
Объемы кредитования	Ограничены платежеспособностью заемщика	Ограничены объемом сбережений
Нагрузка на бюджет	На 1 этапе при становлении системы рынка	Постоянно
Сроки кредитования	От 15 до 30 лет	8-10 лет
Сумма кредита	До 100% стоимости квартиры	до 45% от стоимости квартиры

Источник: [11, с.25]

Единая позиция всех участников рынка о том, какую модель ипотечного кредитования лучше внедрять на российском рынке, окончательно не сформирована до сих пор.

Официально в России за основу принята двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования. Это отражено в принятой Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования. По замыслу Правительства, российская двухуровневая ипотечная система не подразумевает диктата федерального центра и лишь способствует осуществлению контроля, выработке рекомендаций, оказанию методической помощи и внедрению единых общепринятых мировых стандартов и технологий. По мере развития системы в регионах могут создаваться собственные ипотечные операторы, не зависящие от федерального центра.

С введением закона «Об ипотечных ценных бумагах», в котором предусмотрена возможность банкам самостоятельно выпускать закладные, стало

возможным активно развивать и одноуровневую модель ипотеки [57]. К тому же, активно развиваются жилищно-строительные кооперативы, которые функционируют по образу немецкой системы контрактных стройсбережений.

Поэтому сейчас однозначно сказать о том, какая модель одержала верх на российском ипотечном рынке, не представляется возможным. Вероятней всего, в России приживутся обе модели, но в адаптированном под наши условия виде. Таким образом, подавляющее число банков будет реализовывать свои ипотечные жилищные программы при участии АИЖК, для того, чтобы быстрее возвращать денежные средства в оборот, а наиболее устойчивые банковские организации будут формировать собственные пулы из ипотечных кредитов и в дальнейшем продавать их инвесторам. Следует отметить, что в последнем варианте у кредитных организаций риски возрастут, но и прибыль можно значительно увеличить.

Ипотека вызывает много разноречивых мнений. Одни утверждают, что при нынешнем уровне жизни этот способ решения жилищной проблемы еще долго останется непопулярным. Другие – что ипотека пришла в нашу страну как раз вовремя. Трудно встать на защиту какого-либо из этих мнений, не разобравшись во всех тонкостях данной проблемы.

Необходимо выявить преимущества и недостатки данного вида кредита, как для заемщика, так и для кредитующего учреждения.

Главным преимуществом ипотеки является то, что, вместо многолетнего накопления необходимой суммы на покупку жилья, возникает возможность уже сейчас жить в новой квартире (или доме). При этом жилье, приобретенное по ипотеке, сразу является собственностью заемщика ипотечного кредита. В новом жилье можно зарегистрироваться заемщику и членам его семьи. Безопасность операции обеспечивается страхованием рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждения, а так же потери заемщиком трудоспособности. Кроме того, у ипотеки есть еще ряд плюсов:

Во-первых, заемщику ипотечного кредита предоставляется имущественный налоговый вычет, который фактически снижает процентную ставку по ипотеке за счет того, что заемщик не будет платить подоходный налог с суммы, потраченной на

покупку жилья и с процентов по ипотеке. Общий размер данного вычета не может превышать 2 000 000 руб. без учета сумм, направленных на погашение процента [11]. Таким образом, у заемщиков будет возможность использования в течение всего срока ипотеки льготы по подоходному налогу в размере всей суммы кредита и процентов по нему. Ваш доход, направляемый на погашение процентов по кредиту, дополнительно освобождается от налогообложения.

Во-вторых, длительный срок кредитования делает платежи по ипотеке не слишком большими и, следовательно, не слишком обременительными.

В-третьих, кредитный договор может служить документальным подтверждением источника средств на приобретение квартиры, необходимым для представления в налоговые органы;

Также, немаловажно, что на практике размер ежемесячных платежей по кредиту фиксирован в договоре и не может быть изменен в случае повышения рыночной стоимости жилья или процентной ставки Центробанка.

Как правило, заемщик получает и погашает кредит в рублях по фиксированной ставке без всякой привязки к доллару или курсу центрального банка России.

Зачастую, банки для собственной безопасности и для удобства клиентов, сопровождают заемщика на всех этапах процесса оформления и предоставления кредита, что очень удобно для заемщиков.

Клиент имеет возможность погашения кредита в течение длительного срока - до 30 лет.

Стоит отметить, что банки предоставляют удобный график погашения — платеж вносится ежемесячно и составляет не более 50% совокупного дохода семьи.

К тому же, банки тщательно проверяют квартиру с юридической точки зрения, что заемщику дает гарантию и страховку от недобросовестных риелторов.

Дополнительными плюсами ипотеки является обязательное страхование в связи с потерей заемщиком своей трудоспособности, а также рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждение, что обеспечивает безопасность сделки. Во всех ипотечных программах продумана система страхования рисков. Страхование приобретаемого по ипотеке жилья почти во всех банках является обязательным,

именно оно обеспечивает безопасность по рискам повреждения жилья, утраты права собственности на жилплощадь, потерю трудоспособности заемщиком.

Наличие так называемой социальной ипотеки, тоже, является большим достоинством ипотечного кредитования, которой могут воспользоваться определенные категории лиц.

Для банков ипотечное кредитование, также, является выгодным по следующим причинам:

- сравнительно низкий риск при выдаче кредитов, так как они обеспечиваются недвижимостью;
- долгосрочность кредитования освобождает банки от частных переговоров с клиентами;
- ипотечные кредиты обеспечивают банку вполне стабильную клиентуру;
- залладные могут активно обращаться на вторичном рынке, что позволяет банку диверсифицировать свой риск, продав залладную после выдачи кредита.

Доступность, возможность реальной покупки собственной квартиры, надежные гарантии, приемлемые условия ипотечного кредита, выгода - все эти преимущества ипотеки делают ее основным инструментом в решении жилищной проблемы.

Несмотря на все преимущества ипотечного кредитования, ипотека имеет значительные недостатки, которые связаны с тем, что она по своей сути является кредитом.

Следовательно, главным и самым большим минусом ипотеки является "переплата" денежных средств за приобретенную квартиру. Иногда она достигает больше 100 процентов реальной стоимости жилья. В эту сумму входят: сумма, которую необходимо вносить ежегодно на страхование квартиры или дома, а также проценты, выплачиваемые по кредиту. Помимо этого в "переплату" можно отнести дополнительные расходы, например, выплаты банку на рассмотрение и утверждение заявки, сборы за ведение ссудного счета, оплата услуг нотариуса и оценщиков и т.д. Если подсчитать все эти расходы, то в среднем они составляют примерно 10 процентов от первоначальной суммы взноса.

Вторым минусом ипотеки является то, что объем финансовых средств, выдаваемых банками в кредит, ограничен. При этом банки учитывают несколько факторов, среди которых: величина первоначального взноса и размер доходов заемщика. Большинство банков при выдаче кредита учитывают исключительно доход по официальному месту работы, подтвержденный справкой по форме 2НДФЛ. Кроме этого к заемщику банк может выдвинуть дополнительные требования, например, необходимость предоставить поручителей, определенный стаж работы на одном конкретном месте, наличие регистрации в городе и т.п.

Еще один минус - сложность оформления документов для ипотечного кредитования. Действительно, человеку, решившему взять кредит, придется столкнуться с банками, оценочными, риэлтерскими и страховыми компаниями. Кроме значительных временных затрат, это означает сложности в выборе оптимальных вариантов и большое количество документов.

Также, существует риск оказаться неплатежеспособным из-за отсутствия политической и экономической стабильности. Данный риск особенно актуален для нашей страны.

Высокие штрафы и пени, начисляемые банком за просрочку платежа, могут оттолкнуть потенциальных клиентов, потому что никто не может дать гарантию того, что через 10 лет он сможет стабильно выплачивать проценты за кредит.

Еще один минус ипотеки - большое количество требований ипотечных банков к заемщикам:

- документальное подтверждение доходов,
- определенный стаж работы на одном месте,
- возможность представить поручителей по кредиту и т.д.

Для банков ипотечное жилищное кредитование, также, имеет определенные минусы. К ним можно отнести:

- необходимость держать в штате узких специалистов-профессионалов - оценщиков недвижимости, которую представляют в залог, что увеличивает издержки банка;
- долгосрочное отвлечение денежных средств;

– большая длительность срока, на который предоставляется кредит, является большой угрозой предстоящей прибыли банка, так как очень трудно спрогнозировать на десятилетия вперед динамику рыночных процентных ставок.

Идеальный компромисс между преимуществами и недостатками ипотеки каждый потенциальный заемщик выбирает для себя самостоятельно. На сегодня выбор банков и их ипотечных программ достаточно широк, и любой желающий может решить свои жилищные проблемы с помощью ипотеки и подобрать себе достойных партнеров в роли залогодержателя, страховых компаний, риелторов и т.д.

1.3. Инструментарий государственной поддержки банковского ипотечного жилищного кредитования

В современных условиях приобрести жилье за имеющиеся свободные денежные средства практически не представляется возможным, так как рыночная стоимость квартир и земель настолько высока, что у подавляющего большинства населения нет в свободном обращении денежной суммы, необходимой для покупки жилья. При желании приобрести жилье и при фактическом отсутствии денежной суммы возникает необходимость обращения в банк за ипотечным кредитом. Даже если потенциальный заемщик отвечает всем требованиям и получает возможность кредитования ипотекой, максимальная сумма, которую может предоставить банк конкретному клиенту, существенно ниже рыночной стоимости квартир. В условиях сложившейся ситуации государство старается выделять денежные средства из бюджета страны и регионов на выдачу сертификатов льготным категориям граждан, которые могли бы покрыть часть затрат на приобретение недвижимости, благодаря участию в региональных и федеральных социальных жилищных программ.

Региональная жилищная программа - это комплексная программа решения крупных, настоятельных социально-экономических проблем региона, она представляет часть федеральной программы или является самостоятельной.

Региональные жилищные программы, в отличие от федеральных, способны более точно решать проблемы предоставления жилья нуждающимся, так как

учитывают региональные аспекты приобретения недвижимости, в частности стоимость квартир и земель.

Главной целью социальных жилищных программ региона является финансирование предоставляемых кредитов и координация работы всех участников системы ипотечного жилищного кредитования.

Основными источниками финансирования социальных региональных жилищных программ являются средства из федерального, регионального бюджета и внебюджетные средства. Как правило, средства предоставляют Администрация города и Центр государственной жилищной поддержки. Также, допускается использование таких механизмов, например, как материнский капитал. Кроме официально определенных источников финансирования программ жилищного строительства, регионы иногда привлекают средства инвесторов.

Сегодня в регионах России реализуется целый комплекс жилищных программ – это программа для молодых семей, «Военная ипотека», программа переселения из ветхого жилья и другие.

Региональные программы носят комплексный характер, а их задачей является создание условия для строительства жилья эконом-класса, сбалансирование спроса и предложения на рынке жилья, стимулирование развития государственно-частного партнерства в секторе жилищного строительства, повышение энергоэффективности возводимого жилья.

Программы должны включать следующие разделы:

- разработка и утверждение документов территориального планирования;
- формирование и предоставление земельных участков для жилищного строительства;
- снижение административных барьеров;
- стимулирование малоэтажного жилищного строительства;
- развитие местной строительной индустрии и промышленности строительных материалов;

- поддержка реализации проектов комплексного освоения (развитие механизмов государственно-частного партнерства в инфраструктурной подготовке территорий);

- стимулирование спроса на первичном рынке жилищного строительства, в том числе через ипотечное кредитование, строительные сберегательные кассы, поддержку некоммерческих объединений граждан;

- создание института арендного жилья;

- создание системы начальной профессиональной подготовки.

Основными целями социальных жилищных программ являются формирование рынка доступного жилья экономкласса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

Основными задачами региональных программ являются:

- создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса;
- повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;

- обеспечение повышения доступности жилья в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения их жилыми помещениями.

Ипотечные программы стимулирования развития жилищного строительства должны быть согласованы с институтами развития жилищного строительства, а именно: ОАО «Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию» - далее АИЖК, Фонд содействия развитию жилищного строительства, Фонд содействия реформированию ЖКХ [16, с.25].

Реализация данных программ возможна с использованием государственной финансовой поддержки (сертификаты) и при наличии недостающей суммы стоимости приобретаемого жилья. Так как далеко не у всех нуждающихся есть в наличии денежные средства, недостающие для покупки жилья, то возникает

необходимость в ипотечном кредитовании. В противном случае, полученные сертификаты остаются не использованными, потому что реализовать сумму сертификата можно только при наличии подходящего жилья, к которому выдвинуты определенные требования, а разница между суммой сертификата и стоимостью жилья существенная - рыночная стоимость квартир превосходит в несколько раз. Следовательно, ипотека и предоставление самого кредита играет основополагающую роль в реализации региональных жилищных программам, так как без нее в подавляющем большинстве функционирование данных программ невозможно.

Следует отметить, что роль ипотечного кредитора в условиях реализации региональных жилищных социальных программам выполняют не только банки, но и другие кредитные организации, обладающие лицензией ЦБ РФ, которая дает право на осуществление кредитных операций.

На самом деле, жилищная проблема - одна из самых сложных, острых и дорогостоящих с точки зрения ее решения. А жилищный вопрос - один из наиболее социально значимых вопросов. Несомненно, реализация региональных программам, обеспечивающих население жильем, значительно помогает и упрощает жизнь нуждающихся категорий граждан. От решения жилищных проблем, во многом, зависит социально-экономическая и социально-политическая обстановка в регионе. Таким образом, региональные ипотечные жилищные программы выполняют важнейшую социальную функцию. Данные программы позволяют улучшить жилищные условия, которые включают в себя покупку, строительство или реконструкцию (с расширением площади) жилья. Кроме того, выплаты, получаемые в рамках региональных программам, можно использовать как для погашения уже имеющегося ипотечного кредита, так и для оформления нового кредита, в счет части первоначального взноса. К тому же, многие кредиторы предлагают для таких заемщиков специальные ипотечные программы с более лояльными условиями.

Не смотря на очевидное положительное влияние функционирования региональных жилищных программам, существуют определенные недостатки и трудности при реализации данных программам. Для государства и регионов – это необходимость создания и поддержания целостного финансового механизма,

обеспечивающего функционирование предлагаемой модели, для банков - внедрение предлагаемой модели разработки внутренних методологических процедур, дополнительных затрат на финансовое планирование потоков ресурсов, усиления

аналитической и организационной составляющей, а для населения – это наличие достаточно продолжительного временного периода, необходимого для удовлетворения потребности в улучшении жилищных условий.

Также, существуют и недостатки, связанные с региональным аспектом. Прежде всего, это связано с нехваткой денежных средств на проведение программ, которыми располагает регион. То есть, региональные ипотечные программы не решают глобально жилищную проблему, и в силу ограниченности ресурсов, не могут охватить большой круг нуждающихся, а пока носят больше частный характер. Также, возникает проблема определения круга лиц, нуждающихся в региональных выплатах. Зачастую, трудно определить, кто нуждается больше.

В связи со сравнительно небольшим опытом успешной реализации региональных программ, существует проблема несовершенства законодательства, регламентирующего процесс создания, выполнения и оценки эффективности программ на региональном уровне.

Еще один недостаток связан напрямую с процессом разработки и управления региональными жилищными программами и спецификой отрасли. Следует отметить, что вполне эффективная региональная целевая программа одного региона не гарантирует успешность ее реализации в условиях другого региона, так как одна и та же программа не может учитывать особенности всех регионов. Также, перенос успешного опыта федеральной целевой программы на региональный уровень чаще приводит лишь к бессистемности в разработке и управлении региональными программами[42, с.16].

Проблемы исполнения региональной жилищной политики нужно и можно решать. На сегодняшний день, для этого требуется: земля, инженерная инфраструктура и воля руководителей всех уровней и ветвей власти. Необходимо начать работу по совершенствованию регионального законодательства и нормативной базы в целом.

Таким образом, с учетом вышеизложенного, наряду с правовыми, экономическими условиями и условиями в области управления, сильная и дееспособная государственная власть, руководствующаяся национальными целями, а также превращение кредитных организаций и банковских структур в полноценные субъекты политики, выражающие интересы общества, позволят, и в дальнейшем, развивать и применять региональные жилищные программы на территории России.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

2.1. Оценка современного состояния банковского ипотечного жилищного кредитования

В современных российских условиях, рынок ипотечного кредитования является одним из наиболее востребованных и динамично развивающихся направлений розничного бизнеса российских банков.

В 2015 году впервые за 5 прошедших лет цены на жильё стали снижаться в номинальном выражении: 0,4% на первичном рынке и 2,2% на вторичном рынке по сравнению с концом 2014 года. В 2015 году было выдано 691 900 ипотечных кредита на общую сумму 1 147,3 млрд. руб., что в 0,68 раза меньше уровня 2014 года в количественном и в 0,65 раза – в денежном выражении (рис. 2.1).

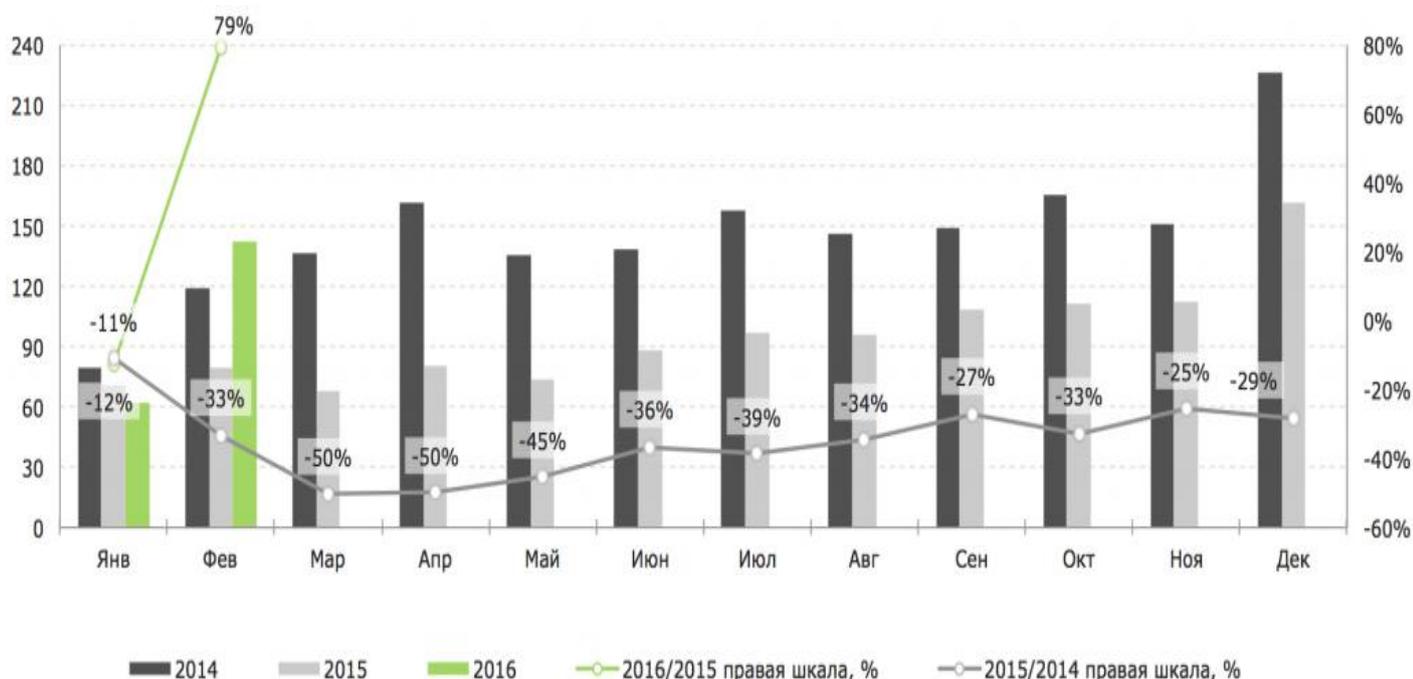


Рисунок 2.1 - Изменение объёма выдачи банковских ипотечных жилищных кредитов за период 2013 – 2016 гг., помесячно.

Источник: [1]

По состоянию на 1 января 2016 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с началом 2015 года

на 70 кредитных организаций и составило 559 участников, из них 433 кредитные организации предоставили в 2015 году новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов.

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 305, из них в Москве – 262; 78 участников находятся в Приволжском федеральном округе, из них 20 – в Республике Татарстан; наименьшее количество кредитных организаций (4 участника) приходится на Крымский федеральный округ.

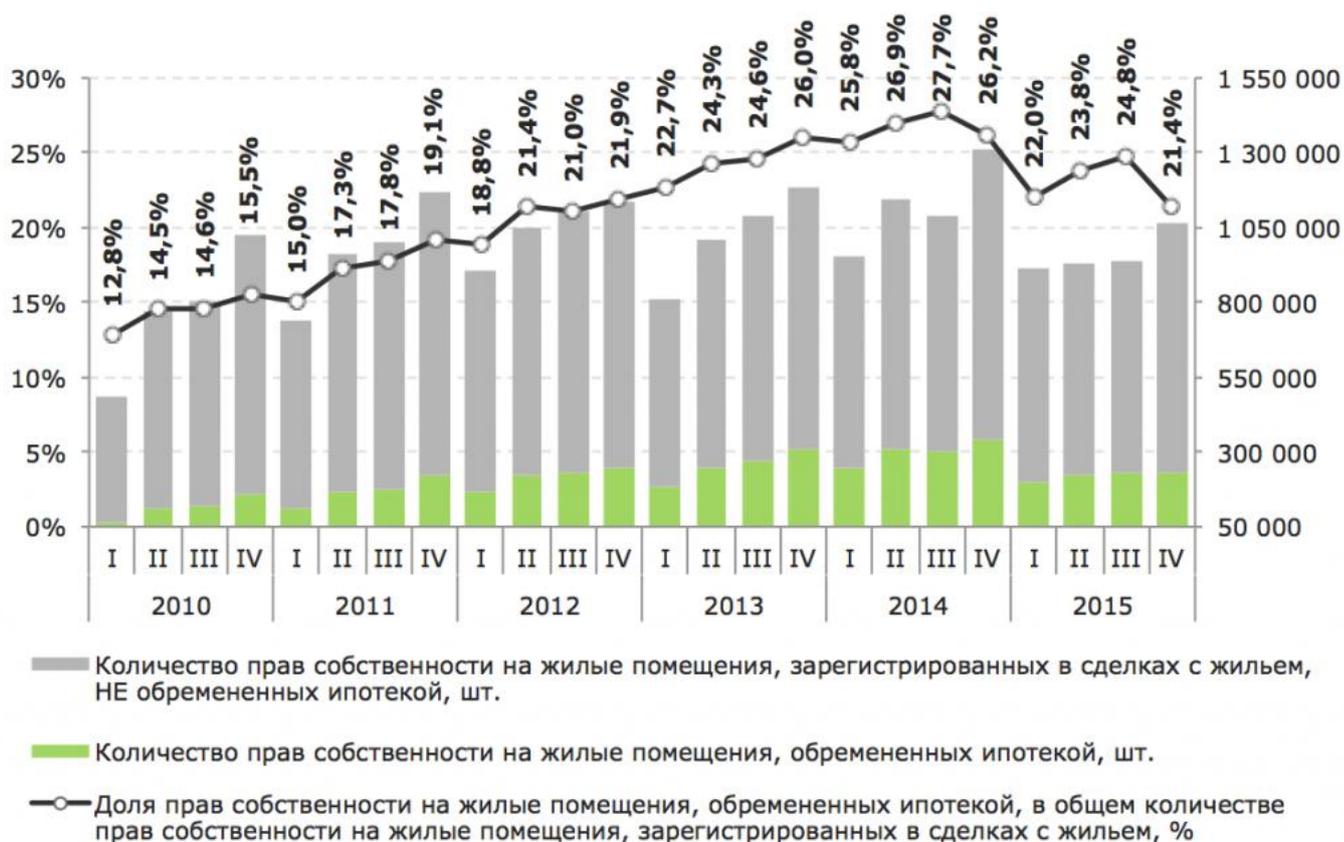


Рисунок 2.2 - Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем за период 2010-2015 гг.

Источник: [1]

В феврале 2016 года было выдано 80,2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 142,6 млрд рублей. Это на 67% и 79% больше, чем в феврале 2015 года. Достигнут абсолютный рекорд по объему выдачи ипотечных кредитов в феврале за всю историю наблюдений с 2009 года. Сравнимые темпы роста рынка наблюдались в

По мере нормализации ситуации на финансовых рынках и снижения стоимости фондирования снижаются и ставки по ипотечным кредитам. По данным Банка России, средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам в рублях составила 12,9% в октябре и 13,6% в январе-октябре 2015 года. Таким образом, второй раз в 2015 году месячная ставка выдачи ипотечных кредитов опустилась ниже 13% (первый раз это произошло в августе).

Дополнительным фактором, мотивирующим банки активизировать усилия по увеличению ипотечных портфелей, стала политика Банка России, направленная на ограничение темпов роста беззалогового кредитования, в том числе рост размера минимальных резервов на потери по необеспеченным потребительским ссудам. В связи с этим, кредитные организации в зависимости от внутренних приоритетов могли сфокусироваться на более активном развитии ипотечного кредитования.



Рисунок 2.4 - Динамика объемов просроченной задолженности по банковским ипотечным жилищным кредитам со сроком задержки платежей свыше 90 дней за период 2009 – 2016 гг.

Источник: [1]

В условиях общего сокращения спроса на кредитные продукты и роста кредитных рисков ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом потребительского кредитования: на 1 ноября 2015 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+), составил 2,9% всей задолженности по ипотечным кредитам, в то время как по не ипотечным ссудам доля просроченной на 90 и более дней задолженности достигла рекордных 15,4%.

Во многом рост просроченных ипотечных кредитов связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 18,7% всей ипотечной задолженности в иностранной валюте.

Проблема роста просроченных ипотечных кредитов не является острой для рынка в целом. Тем не менее, с целью минимизации возможных негативных социальных последствий для наиболее уязвимых заемщиков Правительством Российской Федерации при активном участии АО «АИЖК» разработана программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. В начале декабря с целью повышения ее доступности для заемщиков, повышения технологичности механизмов и снижения убыточности для кредиторов в программу были внесены изменения.

В I квартале 2016 года продолжается снижение объемов ввода построенного жилья, начавшееся в середине прошлого года: всего введено в эксплуатацию 224 тыс. квартир общей площадью 15,6 млн кв. метров (-16,3% к I кварталу 2015 года).

Основной фактор – падение объемов ввода индивидуального жилья (-34% к I кварталу 2015 года), причиной которого явилось снижение с конца 2014 года реальных доходов населения (-3,9% в I квартале 2016 года к I кварталу 2015 года).

В результате снижается количество построенных индивидуальных домов, а также падает их средняя площадь (-5% к I кварталу 2016 года).

Снижение покупательной способности населения также приводит к снижению площади построенных квартир в многоквартирных домах. В тоже время объемы многоквартирного жилищного строительства сохраняются на уровне прошлого года

благодаря поддержке, которую оказывает государственная программа субсидирования.



Рисунок 2.5 - Изменение показателей строительства и ввода жилья в России.

Источник: [1]

За время действия программы заемщиками было приобретено 14,6 млн кв. метров жилья на первичном рынке, что составило 28% от ввода жилья за этот период, в том числе в I квартале 2016 года - 4 млн кв. метров жилья (более 40% введенного жилья в многоквартирных домах в I квартале 2016 года).

Рекордные объемы ввода жилья в 2014 – 2015 годах были достигнуты во многом благодаря тем заделам, которые были сформированы застройщиками в 2013 – 2014 годах. По мере их исчерпания, растут риски снижения объемов строительства многоквартирного жилья. Учитывая ограниченность действующей программы субсидирования как во времени (до конца года), так и в объемах (на 01.04.2016 уже выдано кредитов на 522 млрд рублей из общего лимита в 1 трлн рублей), мы

оцениванием потребность в дополнительных рыночных инструментах поддержки рынка жилья и ипотеки как высокую.

На три федеральных округа Российской Федерации (Центральный, Северо-Западный и Приволжский) пришлось 65% объема построенных в I квартале 2016 года многоквартирных домов.

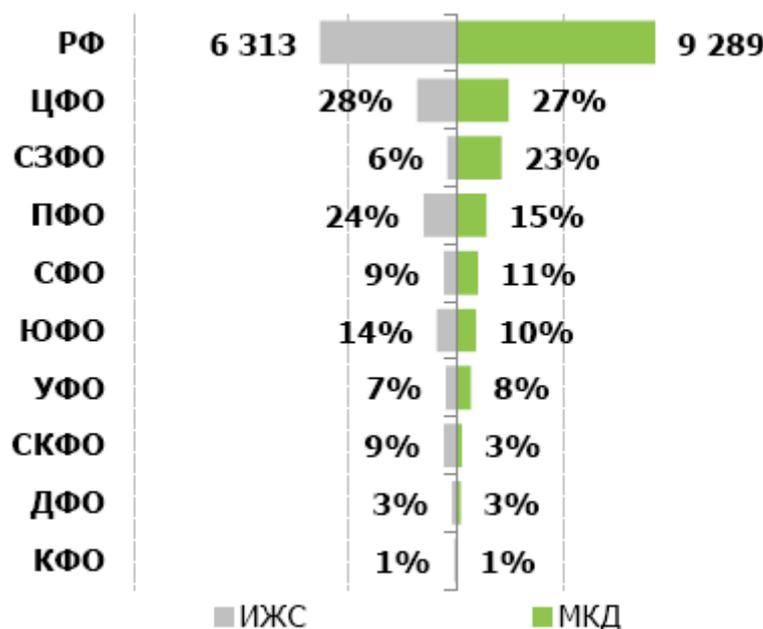
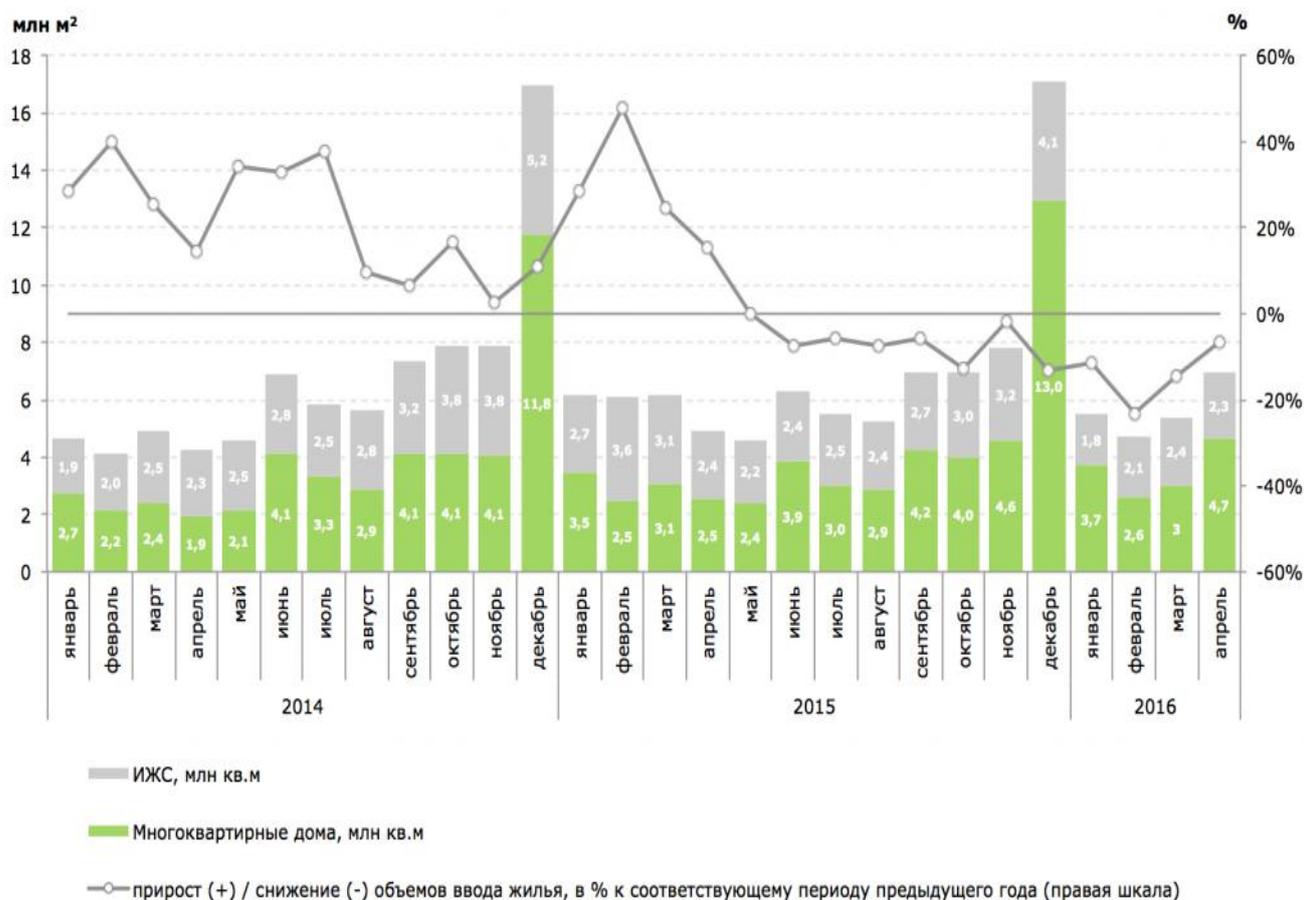


Рисунок 2.6 - Ввод жилья по федеральным округам

Источник: [1]

На 12 крупнейших регионов по строительству жилья приходится половина всего жилья, введенного в России в I квартале 2016 года. Это крупнейшие регионы сосредоточения экономической активности, такие как: Москва и Московская область, Краснодарский край, Республика Татарстан, Санкт-Петербург и Ленинградская область. Концентрация ввода многоквартирных домов еще сильнее. Половина всего введенного в I квартале 2016 года жилья в многоквартирных домах сосредоточена в 8 регионах, это во многом связано с миграцией населения в регионы наивысшей экономической активности, которая существенно увеличивает спрос на жилье в этих регионах.

Снижение спроса на жилье отражается и на объемах ввода жилья, которые сокращаются уже 5 месяцев подряд: в октябре, по оперативным данным Росстата, было построено 6,9 млн кв. метров, что на 12,1% ниже уровня октября 2014 года.



Примечание: 1. В связи со спецификой методологии сбора данных и последующих корректировок, годовые объемы ввода жилья могут отличаться от суммы ежемесячных показателей

Рисунок 2.7 - Динамика объема ежемесячного ввода жилья в России, млн. кв. м.

Источник: [1]

Пока снижение вводов жилья происходит за счет сокращения объемов индивидуального жилищного строительства, в то время как поддержку строительству многоквартирных домов оказывает государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках. По данным Минфина России, в рамках программы по состоянию на 01.01.2016 года были выданы ипотечные кредиты на приобретение строящихся квартир общей площадью 7,4 млн. кв. метров.

Всего, по оперативным данным Росстата, было построено 792,2 тыс. новых квартир общей площадью 58,9 млн кв. метров жилья (+4,2% к площади построенного жилья в январе-октябре 2014 года).

Среди банков, которые, выдают ипотечные жилищные кредиты, в десятке лидеров по итогам 2015 года не произошло значительных изменений в сравнении с

2014 годом. В списке остались те же банки, которые на протяжении последних лет показывают стабильные результаты (Таблица 2.1).

Доля госбанков на ипотечном рынке продолжает оставаться стабильно высокой. По мнению аналитического центра Русипотеки конкуренция между ними идет на пользу рынку, хотя и вытесняет коммерческие банки. Рынок продолжает укрупняться.

Таблица 2.1

Рейтинг банков по ипотечному жилищному кредитованию по состоянию на 01.01.2016 года

Название банка	Объём выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. руб	Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт	Прирост/снижение объёма выданных кредитов по отношению к 2014 году, %	Доля ипотечных жилищных кредитов в активах, %
1.Сбербанк	661 800	433 280	-28	14,26
2. ВТБ 24	198 368	106 116	-43	36,32
3.Россельхозбанк	37 748	25 071	-30	8,95
4. Росбанк	31 678	12 013	-39	14,73
5. Банк Москвы	28 274	14 509	-16	10,04
6. Газпромбанк	26 839	11 555	-58	4,61
7. Абсолют банк	14 973	7 307	-7	14,4
8. Банк Санкт-Петербург	13 189	7 261	-15	7,86
9. Возрождение	11 189	4 410	7	17,27
10. Связь Банк	10 566	5 335	-56	18,93

Источник: [составлено автором]

Рейтинг лучших банков возглавил «Сбербанк», который давно и прочно завоевал народное доверие. За 2015 год было выдано 433 280 ипотечных жилищных

кредитов на общую сумму 661 880 млн. рублей – это более чем в три раза превышает показатели второго места рейтинга. По сравнению с 2014 годом объем выданных кредитов упал чуть больше чем на четверть – цифра значительная, но все же не слишком большая. Доля ипотечных жилищных кредитов в активах Сбербанка на 2015 год составила 14,26 %.

На втором месте в рейтинге оказалась еще одна полугосударственная компания – банк «ВТБ 24», ведущим акционером которого является «Центробанк». Несмотря на падение объема выданных ипотечных жилищных кредитов почти в половину, в 2015 году было выдано 106 116 ипотечных жилищных кредитов на сумму 198 368 миллионов рублей. У банка ВТБ 24 самая большая доля ипотечных жилищных кредитов в активах. Она составляет 36,32 %.

В тройке лидеров «Россельхозбанк». Банк был основан по прямому указу президента Российской Федерации для обслуживания сельскохозяйственной промышленности России. Россельхозбанк выдал 25 071 ипотечных жилищных кредитов суммой 37 748 млн. рублей. Однако объем выданных кредитов упал на 30%.

Рейтинг банков завершает «Связь Банк» - один из коммерческих банков, действующих на территории Российской Федерации. За 2015 год Связь Банком выдано 5 335 ипотечных жилищных кредитов на сумму 10 566 млн. рублей. Снижение объёма выданных кредитов по отношению к 2014 году составило 56 %.

В январе-сентябре 2015 года общий объем выданных банковских ипотечных жилищных кредитов пятеркой регионов-лидеров (Московская область, Москва, Санкт-Петербург, Тюменская область и Республика Татарстан) составил 253,7 млрд рублей (33,3% от общего объема выдачи). Этот показатель практически соответствует данным 9 месяцев 2014 года (32,2%), что свидетельствует о стабильной концентрации рынка ипотеки в региональном разрезе. В совокупности в этих регионах было выдано 23,5% всех ипотечных кредитов (годом ранее - 21,8%).

Всего за 2015 год в Российской Федерации выдано 699 419 ипотечных жилищных кредитов. Из них в Приволжском федеральном округе выдано 25% ипотечных кредитов от общей численности в РФ, что составило 176 036 штук. Центральный федеральный округ занимает вторую позицию и составляет 23% или

162 035 штук, затем следует Сибирский федеральный округ 14% или 98 301 штуку. Наименьшее значение имеют Северо-Кавказский и Крымский федеральные округа – 2% (16 968) и 0,03% (217) соответственно. В каждом федеральном округе, кроме Крымского, в 2015 году происходит снижение количества выданных ипотечных жилищных кредитов по сравнению с 2014 и 2013 годом. Только Северо-Западный федеральный округ в 2015 году вернулся на уровень 2013 года по выданным ипотечным кредитам. В крымском федеральном округе заметен небольшой рост выданных банковских ипотечных жилищных кредитов.

Таблица 2.2

Количество предоставленных банковских ипотечных жилищных кредитов в разрезе федеральных округов за 2013-2015 годы

Федеральный округ	01.01.2014	01.01.2015	Темп роста (%) 01.01.2015/ 01.01.2014	01.01.2016	Темп роста (%) 01.01.2016/ 01.01.2015
Центральный	187 472	237 823	126,86	162 035	68,13
Северо-Западный	82 979	112 609	135,71	83 817	74,43
Южный	61 002	81 459	133,53	52 247	64,14
Северо-Кавказский	18 491	22 935	124,03	16 968	73,98
Приволжский	211 122	258 587	122,48	176 036	68,08
Уральский	96 427	100 563	104,29	79 978	79,53
Сибирский	132 214	155 165	117,36	98 301	63,35
Дальневосточный	33 468	42 894	128,16	29 820	69,52
Крымский	-	23	-	217	943,48

Источник: [составлено автором]

Среди особенностей ипотечного рынка столичного региона, прежде всего, следует отметить существенно более высокий размер средней суммы кредита – 3,1 млн рублей, причем в Москве он достигает 3,8 млн рублей, а в Московской области – 2,6 млн рублей. Напомним, что средний размер кредита по РФ в январе-сентябре 2015 года составил 1,7 млн рублей. Такая динамика объясняется, прежде всего, существенной разницей в цене недвижимости.

Цены на первичном рынке жилья стабилизировались после трех кварталов снижения, и даже показали небольшой рост (+0,3% к концу 2015 года). Этому во многом способствовала поддержка, оказанная государственной программой

субсидирования ипотеки – ее эффект начал проявляться уже во II квартале 2015 года. Тем не менее, в реальном выражении (за вычетом инфляции) снижение цен продолжается (-1,7% к концу 2015 года).

На вторичном рынке снижение цен продолжилось и по итогам I квартала 2016 года составило -0,5% в номинальном и -3% в реальном выражении.

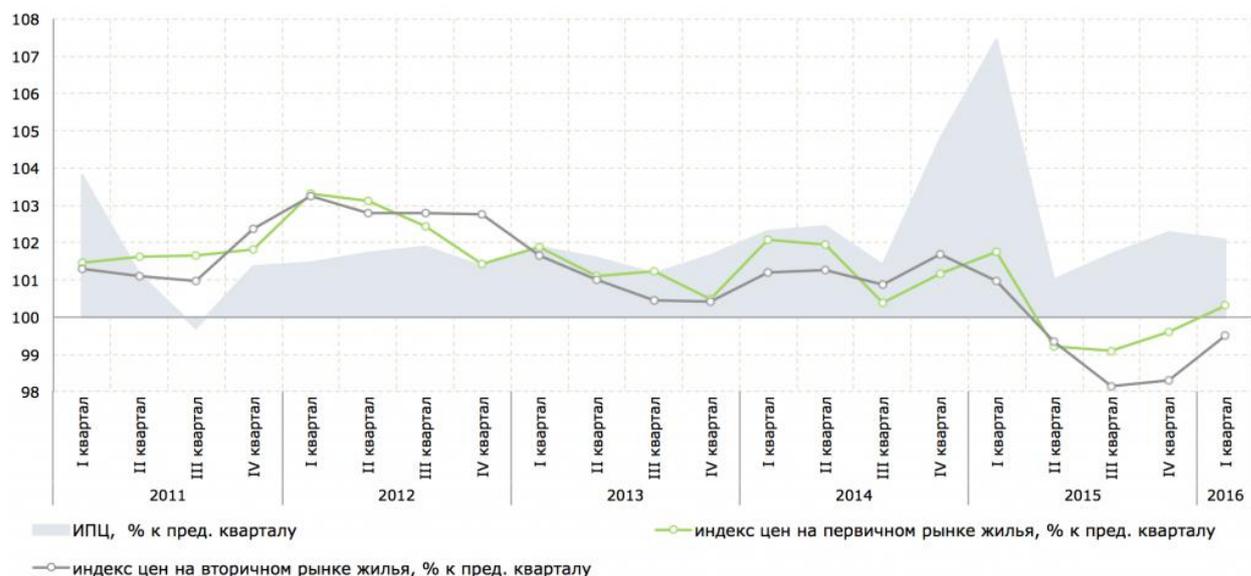


Рисунок 2.8 - Изменение индексов цен на жилье на вторичном и первичном рынках в 2011 – 2016 гг., %

Источник: [1]

В регионах-лидерах по объемам жилищного строительства², в которых в I квартале 2016 года было построено 35% всего жилья и 45% жилья, введенного юридическими лицами, изменение цен на жилье было разнонаправленным, но не превышающим региональную инфляцию.

На первичном рынке номинальные цены выросли в Москве, Санкт-Петербурге и Республике Татарстан, а на вторичном – в Санкт-Петербурге и Краснодарском крае.

За последние три года отмечалось также увеличение доли просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ипотечным жилищным кредитам (Таблица 2.3).

Удельный вес просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 2015 год по сравнению с 2014 годам увеличился:

по банковским ипотечным жилищным кредитам в рублях – на 0,17 п.п., до 1,03 %, в иностранной валюте – на 7,80 п.п., до 20,36 %.

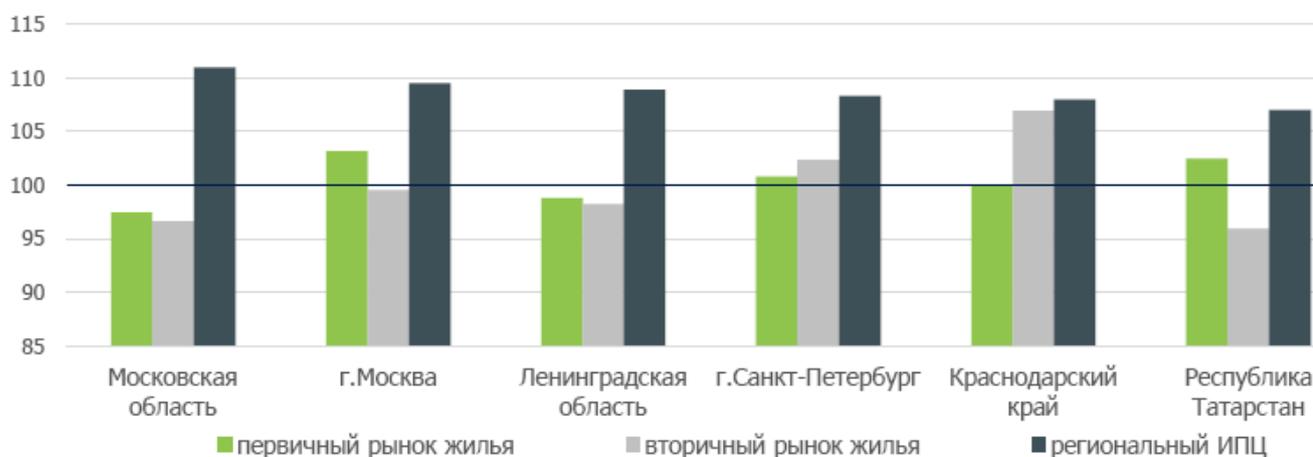


Рисунок 2.9. Изменение цен на жилье в крупнейших регионах в 1 квартале 2016 г. (% к соотв. периоду прошлого года)

Источник: [1]

В денежном выражении величина просроченной задолженности возросла по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях, на 36,5 % и составила 39 524 млн.рублей против 28 954 млн.рублей в 2014 году. По ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в иностранной валюте увеличение произошло на 55,7 %, составив 26 685 млн.рублей в 2015 году против 17 143 млн. в рублевом эквиваленте соответственно. Удельный вес просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 2015 год по сравнению с 2014 годам увеличился: по банковским ипотечным жилищным кредитам в рублях – на 0,17 п.п., до 1,03 %, в иностранной валюте – на 7,80 п.п., до 20,36 %.

В денежном выражении величина просроченной задолженности возросла по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях, на 36,5 % и составила 39 524 млн.рублей против 28 954 млн.рублей в 2014 году. По ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в иностранной валюте увеличение произошло на 55,7 %, составив 26 685 млн.рублей в 2015 году против 17 143 млн. в рублевом эквиваленте соответственно.

В последние годы на ипотечном рынке можно выделить резкий рост просроченной задолженности по жилищным кредитам, что явилось результатом

снижения реальных денежных доходов населения, и как следствие снижением платежной дисциплины. Свой вклад внесли и валютные заемщики, стоимость кредитов которых выросла обратно пропорционально девальвации рубля. Ослабление рубля сделало такие кредиты буквально «золотыми» для заемщиков, что и обусловило отказы от выполнения кредитных обязательств. Несмотря на то, что валютной ипотеки менее 5 % от общего объема, данная проблема на данном этапе является достаточно важной для рынка, в том числе затрагивая такие аспекты, как социальная стабильность населения.

Таблица 2.3

Объём просроченной задолженности по банковским ипотечным жилищным кредитам выданным в рублях и иностранной валюте, млн.руб.

Денежная единица	01.01.2014			01.01.2015			01.01.2016		
	Задолженность	Просроченная задолженность	Удельный вес просроченной задолженности в общем объёме задолженности	Задолженность	Просроченная задолженность	Удельный вес просроченной задолженности в общем объёме задолженности	Задолженность	Просроченная задолженность	Удельный вес просроченной задолженности в общем объёме задолженности
Рубль	2 536 869	25 443	1,01	3 391 888	28 954	0,85	3 851 153	39 524	1,03
Ин. валюта	111 990	14 207	12,69	136 491	17 143	12,56	131 084	26 685	20,36

Источник: [составлено автором]

Стратегические направления географического расширения связаны с активным формированием и мощным потенциалом рынков недвижимости в регионах России. На региональном уровне банковское ипотечное жилищное кредитование характеризуются как очень концентрированные. Поэтому даже с небольшим количеством участников на региональных рынках ипотеки, невысокой ценой на

недвижимость и относительно не быстрым ростом цен на нее, экспансия в регионы для развития банковского ипотечного жилищного кредитования является достаточно привлекательной.

Цель любого коммерческого банка, в том числе и на региональном уровне - это получение прибыли. В связи с этим крупные федеральные банки открывают удаленные офисы в особо развитых в экономическом плане регионах. Основными критериями привлекательности банковского ипотечного жилищного кредитования в целом являются уровень:

- 1) средней заработной платы (социально-экономическое развитие региона);
- 2) финансовой грамотности населения;
- 3) банковской конкуренции;
- 4) жилищного строительства;
- 5) доступности жилья [48].

Главными инструментами конкуренции в региональном плане являются:

- взвешенная и обоснованная маркетинговая политика.
- стратегия вертикальной и горизонтальной диверсификации.

Банку для того, чтобы достигнуть поставленные цели и выполнить задачи, необходимо выполнять определенные процедуры:

- 1) расширение и постоянное совершенствование спектра предлагаемых клиентам услуг ипотечного кредитования и уровня сервиса;
- 2) развитие сети каналов дистрибуции кредитных продуктов;
- 3) непрерывное совершенствование системы управления рисками ипотечного кредитования и взыскания, а также повышения операционной эффективности;
- 4) развитие маркетинговой деятельности и повышение узнаваемости бренда;
- 5) постоянное совершенствование эффективности функционирования и управления;
- 6) привлечение к работе высокопрофессиональных специалистов для успешной реализации стратегии [48].

Также, следует отметить, что помимо главного преимущества – обеспечение доступности приобретения жилья, развитие ипотечного рынка и системы реализации жилищных программ в регионе имеет дополнительный ряд плюсов:

- привлечение в жилищную сферу дополнительных финансовых средств кредитных и других организаций, предоставляющих кредиты и займы на приобретение или строительство жилья, а также собственных средств граждан;
- развитие и закрепление положительных демографических тенденций в обществе;
- укрепление семейных отношений и снижение уровня социальной напряженности в обществе;
- развитие системы ипотечного жилищного кредитования;
- увеличение рабочих мест в строительных организациях и в финансово-кредитных институтах рынка жилья.

Успех банка в банковском ипотечном жилищном кредитовании на региональных рынках может быть обусловлен следующими факторами:

- 1) соответствующей ресурсной базой с точки зрения ее достаточности;
- 2) стабильным ростом кредитного портфеля и соответствующим кругом заемщиков;
- 3) разработанной и функционирующей системой управления кредитными рисками.

Из этого следует, что разработка региональной стратегии продвижения кредитных продуктов на рынок ипотечного кредитования является трудной задачей, которая требует для своего решения комплексного подхода. Но, в тоже время региональная экспансия банка является надежным средством увеличения прибыльности, повышения уровня клиентского обслуживания и увеличения собственной доли в основных сегментах рынка и должна стать одним из стратегических направлений большинства крупных банков России.

2.2. Характеристика социальных жилищных программ и развитие вторичного рынка ипотеки

Около половины сделок, которые сегодня осуществляются на рынке недвижимости, заключаются с гражданами, которые являются участниками государственных жилищных программ. [48]

Механизм реализации региональных жилищных программ любого региона предполагает оказание государственной поддержки нуждающимся в жилье категориям граждан - участникам программ в улучшении жилищных условий путем предоставления им социальных выплат.

Ресурсным обеспечением региональных социальных программ являются:

- средства федерального бюджета, предоставляемые в форме субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на софинансирование мероприятий подпрограммы;

- средства бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов;

- средства кредитных и других организаций, предоставляющих молодым семьям кредиты и займы на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома, в том числе ипотечные жилищные кредиты;

- средства молодых семей, используемые для частичной оплаты стоимости приобретаемого жилого помещения или строительства индивидуального жилого дома.

В соответствии с требованиями ФЦП «Жилище» 2015-2020 годы все субъекты Российской Федерации обязаны разработать подпрограммы стимулирования развития жилищного строительства.

К уже разработанным и успешно реализующимся подпрограммам относятся:

- подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей"

- подпрограмма "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры"

- подпрограмма "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством"

- подпрограмма "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации"

- Подпрограмма "Обеспечение жильем отдельных категорий граждан".

В рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» ФЦП «Жилище» в 2015 году регионы получили 3,5 млрд. руб. на стимулирование жилищных программ. Выделенные средства распределились между 40 субъектами, среди которых Удмуртская Республика, Республика Бурятия, Забайкальский, Алтайские края, Новгородская, Ростовская, Кемеровская, Белгородская, Самарская, Кировская, Новосибирская, Калининградская области и др.

Общий объем финансирования подпрограммы составит 4276,84 млн. рублей, в том числе: средства федерального бюджета - 2993,79 млн. рублей; средства бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов - 1283,05 млн. рублей.

Основные условия программы «Жилье для российской семьи», реализуемой в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», были утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 №404. В соответствии с программой, до 01.01.2018 предполагается построить 25 млн кв. метров жилья экономического класса дополнительно к ранее запланированным объемам ввода жилой недвижимости. Квадратный метр такого жилья продается по цене ниже рыночной на 20% и не дороже 35 тыс. рублей. В середине декабря 2015 г. в программу были внесены изменения, которые предоставили возможность приобретения жилья на этапе долевого строительства. Кроме того, был снижен критерий объема ввода жилья в рамках одного проекта комплексной застройки для регионов Дальневосточного федерального округа до 5 тыс. кв. м. В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 01.12.2015 года 69 субъектов заключили трехсторонние соглашения с Минстроем России и АО «АИЖК». Общий объем планируемого ввода жилья в рамках заключенных соглашений составляет около 19,5 млн кв. метров, из которых по более чем 14,3 млн кв. метров регионами уже проведены все необходимые процедуры отбора проектов (60 субъектов). Кроме того, в сводный

реестр граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, в 53 субъекте включено около 34,5 тыс. семей.

В рамках программы «Стимул» по состоянию на 1 ноября 2015 года АО «АИЖК» приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитуящим проекты строительства жилья, на общую сумму 34,3 млрд рублей. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 119,5 млрд рублей, по которым предусматривается строительство 6,84 млн кв. метров жилых помещений (общий объем зданий - 10,0 млн кв. метров). Доля финансирования, предоставленного Агентством составила 56% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (72,5 млрд рублей из 129,6 млрд рублей).

В рамках повышения эффективности реализации программы «Стимул» АО «АИЖК» будет предоставлять фондирование только самым надежным банкам, благодаря чему застройщики смогут получать эти средства дешевле, чем это было раньше. В первую очередь, займы будут предоставляться по проектам программы «Жилье для российской семьи». Сбербанк уже заключил соглашения о финансировании первых проектов в Мордовии и Томской области на общую сумму 470 млн рублей по ставке 11,02%.

Также АО «АИЖК» подписало соглашение о финансировании строительства жилья эконом-класса с Группой ВТБ. АО «АИЖК» предоставило банкам Группы ВТБ 5 млрд рублей на кредитование застройщиков в рамках программы «Жилье для российской семьи». Это первый этап сотрудничества АО «АИЖК» и Группы ВТБ по повышению доступности жилья для граждан. В дальнейшем компании планируют продолжить взаимодействие в рамках льготного кредитования застройщиков и создания условий для увеличения объемов строительства жилья экономического класса.

АО «АИЖК» продолжает реализацию программы «Арендное жилье», предусматривающей кредитование юридических лиц с целью приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 01.12.2015 АО «АИЖК» приняты обязательства на общую сумму 2,1 рублей (жилая площадь арендного жилья по

заключенным соглашениям – 68,4 тыс. кв. метров, из которых уже построено 49,9 тыс. кв. метров). По продукту «Арендное жилье» выкуплено закладных на общую сумму 993 млн рублей. При этом общая сумма кредитования банками приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 989 млн рублей.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.04.2015 № 373, АО «АИЖК» реализует программу реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации (далее – программа реструктуризации). В рамках программы реструктуризации предусмотрена поддержка заемщиков из числа социально-приоритетных категорий граждан, оказавшихся в сложной жизненной ситуации.

В программе уже принимают участие 59 организаций. В начале декабря с целью повышения ее доступности для заемщиков, повышения технологичности механизмов и снижения убыточности для кредиторов в программу были внесены изменения⁶, в том числе увеличена максимальная сумма возмещения от АО «АИЖК» с 200 до 600 тыс. рублей (но не более 10% от остатка основного долга), снято ограничение о дате выдачи кредита (до 01.01.2015), которое заменено на минимальный срок обслуживания кредита (1 год) до даты обращения за реструктуризацией, внесены изменения в критерии, определяющие финансовую ситуацию заемщика и упрощены требования к залоговому жилью. Изменения упрощают условия программы, делая ее более доступной для граждан и более привлекательной для банков.

В целях развития вторичного рынка ипотеки АО «АИЖК» реализует программу по приобретению жилищных облигаций с ипотечным покрытием, в рамках которой осуществляется выкуп старших выпусков ипотечных облигаций участников рынка и предоставляется возможность заранее согласовать объем и параметры ипотечных ценных бумаг (ИЦБ), которые будут выкуплены АО «АИЖК». По состоянию на 01.12.2015 объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием со сроком исполнения с декабря 2015 года по июнь 2016 года составил 14,9 млрд рублей. В рамках программы размещен 31 выпуск на сумму 103,7 млрд рублей.

АО «АИЖК» также предоставляет участникам рынка промежуточное финансирование (целевые займы) на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации, а также поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц. По состоянию на 01.12.2015 совокупный объем предоставленных целевых займов составил 44,5 млрд рублей, текущая задолженность – 6,8 млрд рублей.

Всего по программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по ноябрь 2015 года было предоставлено 22 поручительства на общую сумму 101,2 млрд рублей.

Одобрено 10 заявок на использование разработанной АО «АИЖК» мультиоригинаторной платформы секьюритизации на сумму 19,6 млрд рублей.

Общий объем сделок по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием, в которых АО «АИЖК» предоставляет услуги «Резервный сервис» и «Мастер-сервис», на 01.12.2015 превысил 100 млрд рублей. В частности, в январе–ноябре 2015 года АО «АИЖК» предоставило сервисные услуги («Резервный сервис» и «Мастер-сервис») в десяти сделках по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием общим объемом более 29,1 млрд рублей.

АО «АИЖК» также предоставляет услуги по организации выпуска ипотечных сертификатов участия (ИСУ), аудиту пула закладных и услугу «Мастер-сервис» по сопровождению закладных, включенных в ипотечное покрытие в рамках выпуска ИСУ. Услуги АО «АИЖК» предлагаются участникам рынка с целью снижения рисков владельцев ИСУ и повышения плановой доходности от ИСУ.

Объем сделок по выпуску ИСУ, в которых АО «АИЖК» предоставляет услугу «Мастер-сервис», по состоянию на 01.12.2015 превысил 500 млн рублей.

Всего за январь–ноябрь 2015 года было осуществлено 15 выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 64,3 млрд рублей. При этом 13 сделок на сумму 58,6 млрд рублей были проведены с той или иной формой участия АО «АИЖК».

Таким образом, ситуация на рынке банковского ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов практически не отличается от ситуации

на рынке в целом по всей стране. Исключением стал только Крымский федеральный округ в котором наблюдаются самые низкие процентные ставки и растёт объём и сумма выдаваемых банковских ипотечных жилищных кредитов. Но это можно объяснить недавним возникновением этого федерального округа в России и льготными условиями в нём.

ГЛАВА 3. НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

3.1. Проблемы реализации банковских ипотечных жилищных программ

Начало 2016 года ознаменовалось множеством важных событий – и уже понятно, что во многом определяющими для всей экономики будут не только внутренние, но и внешнеполитические факторы.

В этой связи любое прогнозирование аспектов финансово-экономического развития отдельных секторов экономики, в том числе финансового сектора (неотъемлемой частью которого является ипотечное жилищное кредитование) сталкивается с неопределенностью.

При формировании российской ипотечной политики очень важно учитывать региональный аспект из-за значимых, а зачастую, и резких различий в уровне экономического развития региона, природных ресурсах и условиях, плотности населения, уровня жизни населения, в специфике социальных проблем, а также, степени развития рыночных механизмов между регионами. И каждому отдельному региону требуются свои формы и методы государственной поддержки ипотеки, которые бы соответствовали специфике данного региона [48].

Чаще всего среди «двигателей» ипотеки банкиры называют загородную недвижимость, новостройки, а также усовершенствование технологии выдачи займа на жилье. Кредитным организациям, осуществляющим ипотечное кредитование, интересна загородная недвижимость, где объем застройки значительно больше городского. К тому же здесь ниже цены, а значит, существуют возможности для роста. Новостройки сами по себе привлекательны из-за низкой цены, но и здесь региональное жилье интереснее для банков.

Развитие ипотечных программ позволило выявить следующие направления этого развития:

- привлечение к участию в ипотечных программах банков, успешно реализующих свою деятельность по ипотечному кредитованию, организаций,

осуществляющих риэлтерскую, страховую деятельность, для обеспечения организационной составляющей ипотечных жилищных программ;

- стимулирование конкуренции бизнес-структур, принимающих участие в обеспечении реализации ипотечных жилищных программ;

- развитие секьюритизации ипотечных жилищных кредитов, выданных в рамках ипотечных жилищных программ, путем использования механизма государственных гарантий.

Одним из наиболее перспективных направлений развития системы ипотечного кредитования в России, по мнению многих российских аналитиков, является внедрение накопительных ипотечных программ, реализуемых банками и поддерживаемых государством. Суть заключается в организации мотивации широких слоев населения, нуждающихся в улучшении жилищных условий и планирующих воспользоваться ипотечными программами, на активное накопление собственных средств для внесения первоначального взноса. При этом накопление может происходить в течение заранее определенного срока (к примеру, 2 – 3 года). Денежные средства будут аккумулироваться на личном депозитном счете (срочном вкладе) клиента в банке-участнике государственно-частного партнерства (далее – ГЧП). Со стороны государства по данным видам вкладов будут обеспечены гарантии возвратности средств, аналогичные системе страхования вкладов, но только без ограничения по сумме, а с пониманием целевого назначения накоплений – жилищного. Также таким клиентам будет обеспечена государственная поддержка в виде регулярных (ежегодных/ежеквартальных/ежемесячных) премий к сумме накапливаемых средств и налоговые льготы, размер которых напрямую зависит от размера и режима накоплений.

Предполагается, что со стороны банка клиенту будет обеспечен гарантированный фиксированный процент, начисляемый на размещенные в банке средства. Также между банком и клиентом будет заключен депозитно-кредитный договор, в котором должны быть прописаны:

- условия накопления определенной суммы денежных средств для оплаты первоначального взноса за жилую недвижимость (размер и сроки внесения взносов,

размер начисляемого процента, параметры досрочного расторжения и досрочного накопления необходимой суммы и т.п.);

– условия кредитования, вступающие в силу после завершения накопительной стадии и выполнения других прописанных в договоре условий.

Со стороны государства, которое может стать ключевым инициатором образования ГЧП, основными элементами ГЧП станут следующие структуры:

1) Система страхования жилищных депозитов

Она может быть выделена в отдельную структуру, полностью контролируемую государством и являющуюся его 100% собственностью. Либо ее можно рассматривать как часть существующей и действующей в настоящее время системы страхования вкладов граждан. Неоспоримо одно: ключевым принципом, на основании которого будет определяться «входной порог» для банков в данную систему, должен стать принцип надежности и устойчивого финансового положения.

2) Система стимулирования накоплений

Ее предлагается разбить на две подсистемы: премирование за соблюдение условий накопления и предоставление налоговых льгот.

В данном случае речь идет о некотором видоизменении формы государственной поддержки граждан, желающих решить свою жилищную проблему с помощью ипотечного кредитования. Помощь в виде премий за регулярное и даже ускоренное накопление собственных средств такой категории населения, а также снижение налогового бремени (например, в виде отмены/возврата/компенсации подоходного налога, действующей в настоящее время) позволит косвенным путем стимулировать эти накопления, выделив из общей массы ограниченно или полностью платежеспособную его часть.

Логика рассуждений в данном случае состоит в следующем. Как показывает опыт реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в части подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей», большая часть молодых семей, претендующих на получение субсидии и стоящих в очереди, имеют хотя бы одного ребенка и, проживая у родственников/знакомых/в общежитиях, все-таки трудоустроены и получают определенный доход. В будущем

при получении государственной поддержки они планируют воспользоваться ипотечным кредитом для приобретения жилья. Но срок ожидания бюджетных денег растягивается, как правило, на 2 – 3 года. Логично предположить, что за этот срок потенциальные ипотечные заемщики могли бы уже сделать некие накопления, которые в совокупности с субсидийными средствами уменьшили размер долговой нагрузки в будущем и, соответственно, сделали бы ипотечный кредит более доступным [46].

Несмотря на постепенное снижение ключевой ставки Банка России в 2015 году с 17,00 до 11,00%, в течение года наблюдалась волатильность средне- взвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях, выданным за месяц: за период с января по декабрь 2015 года значение ставки варьировалось от 12,29 до 14,71% и в декабре 2015 года составило 12,92%.

В пример российские специалисты приводят расходы на обслуживание кредита в 1,5 млн руб. для заемщика со среднестатистической зарплатой (в 2013г. она составляла около 30 тыс. руб., доходы 60% занятого населения страны ниже средней зарплаты по стране). Однако в качестве ежемесячного платежа такому заемщику уже сейчас нужно отдавать 52-59% дохода.

Платеж по кредиту, исходя из принятых российскими банками стандартов риска, не должен превышать 50% дохода заемщика, но некоторые некрупные банки согласны рассматривать заемщиков, у которых платеж составит до 60% от дохода. Но если ставка по ипотеке вырастет на 1,5 процентных пункта, на обслуживание кредита у заемщика со средней зарплатой будет уходить 57-63% ежемесячного дохода. Следовательно, те заемщики, у которых пока есть возможность взять ипотечный кредит в мелком банке, вероятно, потеряют и ее.

На сегодняшний день, в среднем, отношение платежа к ежемесячному доходу в секьюритизированных ипотечных портфелях составляет сейчас 30-40%. Такой коэффициент получается благодаря тому, что средняя зарплата ипотечных заемщиков выше средней зарплаты в стране и составляет около 45 тыс. руб. Таким образом, рост ставки повлияет скорее на возможность расширения ипотечного

кредитования в стране, поскольку в первую очередь отразится на потенциальных заемщиках.

В ноябре 2015 года участники рынка продолжили снижение ставок по ипотечным программам: за указанный период снизили ставки более 10 банков, включая таких значимых участников рынка ипотечного жилищного кредитования как Газпромбанк (ПАО), АО «Райффайзенбанк» и АО «Россельхозбанк». В среднем, в ноябре снижение ставок, предлагаемых по ипотечным программам указанных банков составило 0,4-1,5 процентных пункта.

Всего с начала 2015 года 52 участника рынка снизили ставки по своим программам. Согласно данным Аналитического центра АО «АИЖК», в среднем ставки по ипотечным программам пяти наиболее активных участников рынка с начала года снизились в сегменте новостроек на 5-5,5 п.п., а в сегменте вторичного жилья - на 2,5-3 п.п.

В результате, ставки по ипотечным продуктам в рамках программы субсидирования варьируются в пределах 9,9-12% годовых (9,9-10,9% годовых по стандартам АО «АИЖК» и 10,9-12% у активных участников рынка). По наиболее востребованным программам на вторичном рынке недвижимости ставки составляют 12,25-13,25% по стандартам АО «АИЖК» и 13-14% годовых у других ведущих участников рынка. При этом, начиная с июня 2015 года АО «АИЖК» предлагает, в среднем, наиболее низкие ставки среди лидеров рынка.

Подводя итог проведенного исследования, можно сделать вывод, что ключевыми проблемами развития ипотеки, в частности в рамках реализации ипотечных жилищных программ, в нашей стране является:

- Малый спрос на жилье. Дома строятся быстрыми темпами, но скорость, с которой покупают квартиры на первичном рынке только начинает стабилизироваться к показателям 2014 года.

- Нехватка денежных средств на проведение программ, которыми располагает регион. Таким образом, ипотечные программы не решают глобально жилищную проблему, и в силу ограниченности ресурсов, не могут охватить большой круг нуждающихся, а пока носят больше частный характер.

- Ограничение выбора жилья. То есть, у ипотечных программ существуют строгие рамки и критерии отбора для приобретаемого жилья. По выставленным критериям рыночная стоимость жилья достаточно высока, а стоимость сертификатов в несколько раз меньше.

- Маленький срок возможности реализации полученных сертификатов.

- Несовершенство законодательства, регламентирующего процесс создания, выполнения и оценки эффективности программ на региональном уровне. Это связано, прежде всего, со сравнительно небольшим опытом реализации региональных жилищных программ.

Так, например, очевидно большое значение для развития рынка жилья имеет земельное законодательство. Однако Земельный кодекс Российской Федерации на момент его принятия в 2000 году (по оценке Экспертного совета при Правовом управлении Аппарата Государственной Думы) содержал не менее, чем в 29 статьях отсылки на законы или нормы, которые еще предстояло создать. Только в 2003 году Правительство РФ внесло крайне важный для развития жилищного строительства законопроект "О переводе земель из одной категории в другую".

Необходимо, также, отметить, что до настоящего времени многие федеральные законы, которые содержат нормы, регулирующие в той или иной мере отношения, связанные с недвижимостью имеют различные дефиниции, а также различным образом решают одни и те же правовые вопросы. Все это, очевидным образом, увеличивает административные издержки, являющиеся одной из составляющих любого ипотечного кредита.

Также, необходимо устранить имеющихся недостатков в законодательстве в части совершения сделок с залладными как ценными бумагами, обращения взыскания на заложенное имущество (квартиру), прекращения прав пользования квартирой при нарушении заемщиком условий договора ипотечного кредитования, в том числе заемщиков, проживающих с несовершеннолетними детьми, прописки (регистрации) жилья по адресу заложенной квартиры и др.

- Высокий уровень инфляции в стране, который сдерживает падение процентных ставок, и как следствие и большего увеличения объемов кредитования.

- Неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства.
- Снижение уровня и без того низкой платежеспособности населения;
- Недоступная большинству завышенная стоимость ипотечного продукта;
- Проблемы, связанные с миграционной политикой.

Пути решения данных проблем заключаются в следующем:

1. Снижение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам и увеличение среднего срока кредитов.
2. Развитие различных программ государственной помощи отдельным категориям граждан РФ.
3. Привлечение долгосрочных ресурсов на ипотечный рынок.
4. Повышение уровня конкуренции на рынке жилищного кредитования.
5. Продвижение региональных рынков ипотечного кредитования.

Для реализации выше поставленных способов решения современных проблем жилищного кредитования необходимо:

- реализовывать мероприятия по улучшению инвестиционного климата в РФ;
- упростить структуру и требования выпуска ипотечных ценных бумаг;
- повысить эффективность деятельности всех участников инфраструктуры рынка жилищного кредитования;
- поддержание в России специальных программ ипотечного жилищного кредитования и поддержки заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации;
- создание дифференцированного территориального подхода к развитию ипотечного кредитования в зависимости от типа рынка жилья;
- в кризисные периоды необходимо активное применение инструментов повышения ликвидности банковской системы, доступных Центральному банку РФ, включая кредитование под залог ипотечных ценных бумаг, операции РЕПО с ипотечными ценными бумагами.

В России все еще много проблем, замедляющих совершенствование ипотеки. А решение проблем ипотечного кредитования — это комплексная задача, касающаяся различных сфер экономики, политики, социального, строительного и миграционного

сектора, расширение банковских продуктов и т. д. Для разрешения всех трудностей требуется длительное время. При этом всем будущее российского ипотечного кредитования выглядит достаточно оптимистично, и рано или поздно экономика в России обязательно дойдет до того уровня, когда ипотечное кредитование в равной степени будет выгодно и банкам, и широкому кругу населения. [48]

Традиционными участниками рынка жилья являются строительные компании, производители строительных материалов, страховые компании, риэлторские и оценочные агентства. При фактическом наличии данных структур в России не отлажена технологическая схема их взаимодействия и, как следствие, невысока эффективность системы в целом, завышены расходы при совершении сделок.

Систематизировать основные проблемы развития ипотечного жилищного кредитования можно в виде схемы, представленной на рисунке 3.1

Учитывая комплексность проблемы развития жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования, для ее решения требуется системный подход. Причем масштаб проблемы, ее значимость для социально-экономического развития России требуют максимально быстрых действий, использования мирового опыта и международного сотрудничества.

В результате исследования факторов, замедляющих развитие ипотечного кредитования, предложены возможные меры для успешного развития системы реализации жилищных программ при участии ипотечного кредитования:

- 1) Увеличение периода, когда участник может реализовать полученный сертификат.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. N 1050 "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015 - 2020 годы", срок действия свидетельства о праве на получение социальной выплаты составляет не более 7 месяцев с даты выдачи, указанной в этом свидетельстве. За 7 месяцев многие не успевают получить ипотечный кредит, подобрать жилье, отвечающее всем требованиям, а собственных средств не хватает. Таким образом, полученный сертификат остается нереализованным, а право на улучшение жилищных условий с

использованием социальной выплаты предоставляется участникам программы только 1 раз.



Рисунок 3.1 - Основные проблемы развития ипотечного кредитования в России
Источник [составлено автором].

На 1 января 2015 г. по итогам реализации федеральной целевой программы "Жилище" на 2011 - 2015 годы посредством выдачи сертификатов, а также за счет субвенций из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации в 2011 - 2014 годах обеспечены жильем около 56,8 тыс. семей граждан, которые имели право на обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета.

2) Снижение требований, предъявляемых к жилью.

Строгие требования предъявляются и по условиям региональных жилищных программ, и в рамках ипотечного кредитования. То, что предлагают застройщики, как правило, более просторные варианты, либо является "долевками" с нескорыми сроками ввода. К примеру, можно привести тот факт, что молодые семьи не могут приобрести жилье, физический износ которого больше 20%. Следовательно, из числа возможных вариантов сразу исключаются "хрущевки" и "брежневки", многие из которых не только идеально подходят по площади, если говорить о жилье эконом-класса, но и расположены в центре и в районах с хорошо развитой инфраструктурой, окружены обустроенными дворовыми территориями с детскими площадками. Некоторые участники программ хотели бы жить в таких районах, пусть и не в новых домах. Еще одна сложность заключается в том, что на сегодняшний день нельзя приобрести по региональным жилищным программам жилье в домах, которые не были капитально отремонтированы. Все эти факторы сужают круг возможностей потенциальных участников-клиентов.

В результате проведенного анализа, предлагается повысить процент износа зданий, которые можно было бы приобрести в рамках социальных программ и ипотечного кредитования до 40%. Это обусловлено тем, что две трети всех жилых зданий России имеют физический износ более 30%. При увеличении допустимого процента износа вариантов выбора станет значительно больше.

3) Субсидирование ипотечных кредитов государством.

Государство предоставляет различную поддержку гражданам, желающим получить ипотечный кредит. Например, материнский капитал, выдаваемый при рождении в семье второго ребенка, направленный на улучшение жилищных условий или в качестве первоначального взноса, тоже является государственной субсидией.

Правительство Российской Федерации активно стимулирует ипотеку. В соответствии с законом о льготной ипотеке, в 2015 году банкам поначалу выделялось 20 млрд. рублей для субсидирования ставок по ипотечным кредитам на приобретение первичного жилья, чтобы они были не выше 12% годовых. Предполагалось, что это позволит выдать такие кредиты на 400 млрд. рублей. Позднее программа льготной

ипотеки была расширена, так что сумма выданных при ее помощи кредитов должна составить около 700 млрд рублей.

Программа по субсидированию из бюджета банков, которые недополучили доходы по жилищным кредитам, выданным по льготной ставке до 12 процентов годовых, действует с марта 2015 года. Зимой было принято решение продлить ее до конца 2016 года. После этого многие банки увеличили ставки по жилищным кредитам для населения примерно с 11,5 процента до максимально разрешенных программой. Все дело в том, что размер субсидии для банков был снижен на один процент. Сейчас им компенсируют разницу по схеме «ключевая ставка Банка России, увеличенная на 2,5 процентных пункта». В случае снижения ключевой ставки до 8,5 процента и ниже предоставление субсидии прекратится. Ранее субсидии шли из расчета ключевая ставка плюс 3,5 процента, субсидирование могли закрыть при ключевой ставке до 9,5 процента. Доля кредитов, выданных по госпрограмме составляет 35,1 процента в количественном выражении и 37,5 процента в денежном выражении.

В целом же субсидирование первого взноса по ипотеке носит положительный характер. Для граждан приобретение жилья станет более доступным благодаря такой новации, во всяком случае, программа господдержки ипотеки показала себя крайне эффективной. Например, ПАО «Сбербанк России» ежемесячно выдает ипотечные кредиты на 22 млрд. рублей (из них 92 % на первичном рынке – с господдержкой). Кроме того, инициатива Минстроя России окажется положительной и для банков, которые опасаются падения темпов кредитования.

Реализация программы субсидирования ставок по ипотеке привела к росту количества заключаемых ДДУ с ипотекой в 2,3 раза по сравнению с I кварталом прошлого года (в 1,3 раза по сравнению с I кварталом 2014 года).

На остальных сегментах рынка жилья (купля-продажа готового жилья и сделки по ДДУ без ипотеки) продолжается сокращение спроса, начавшееся в начале 2015 года. В результате сокращения спроса на не субсидируемую ипотеку, доля сделок с ипотекой снизилась до минимального за последние 2 года значения в 20% (в I квартале 2014 года – 26%).

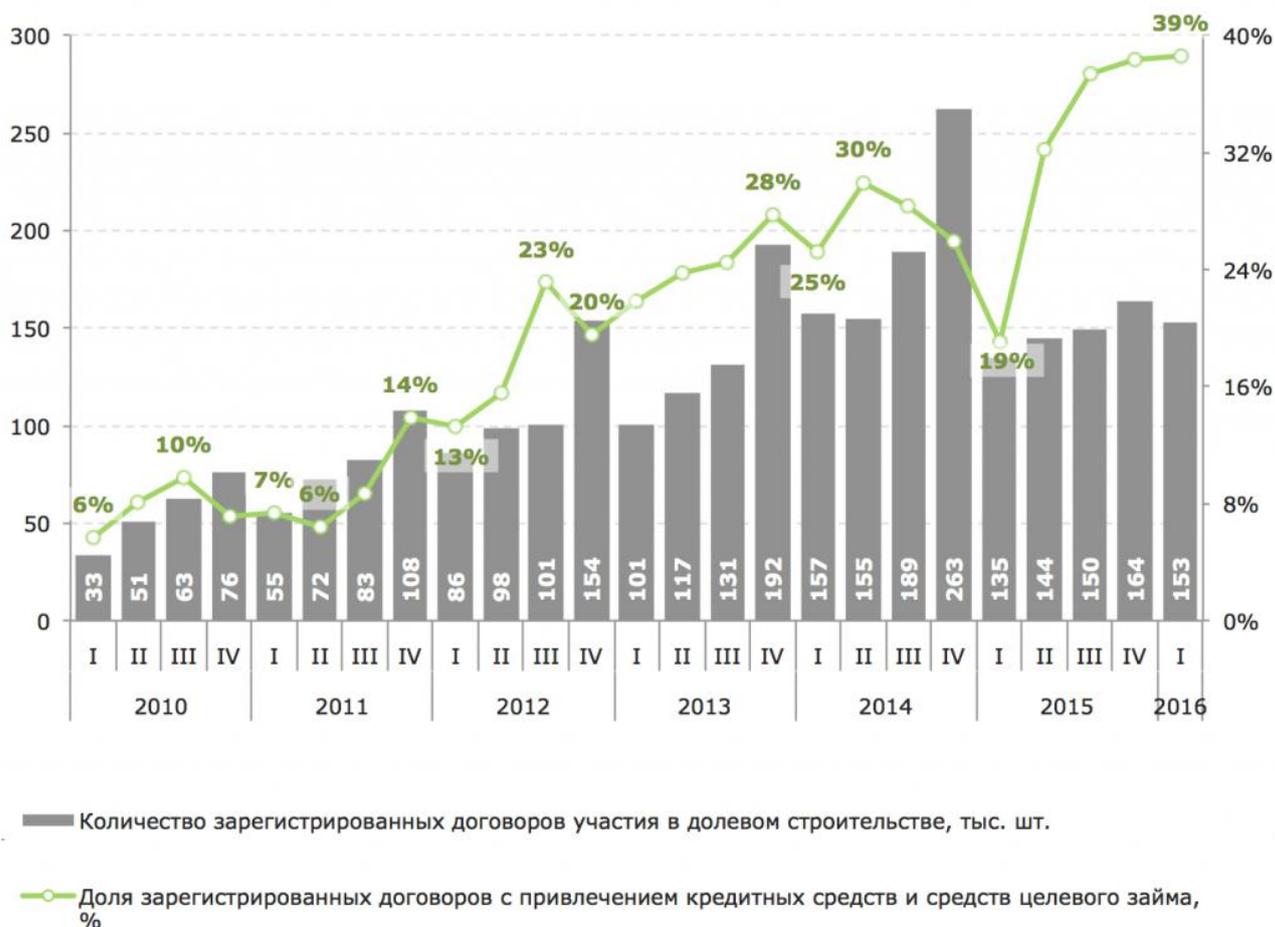


Рисунок 3.1 - Зарегистрированные договоры долевого участия в строительстве в 2010 – 2015 гг.

Источник: [1]

Наиболее активно жилье с использованием механизмов кредитования под залог прав по ДДУ приобреталось населением в центральной России: на долю ЦФО, СЗФО и ПФО приходится 80% всех зарегистрированных ДДУ с ипотекой в I квартале 2016 года.

В Московской и Санкт-Петербургской агломерациях в I квартале 2016 года было зарегистрировано 43% всех ДДУ физлиц с ипотекой и 32% всех ДДУ без ипотеки. Еще 13% всех ДДУ без ипотеки регистрировалось на территории Краснодарского края.

Экономический эффект от внедрения программы субсидирования связан с формированием платежеспособного спроса, развитием строительной отрасли, активизацией рынка вторичного жилья.

Социальный эффект заключается в повышении уровня доступности жилья для населения и, как следствие, улучшении качества жизни конкретного гражданина. Решив квартирный вопрос с помощью ипотечного кредита, у человека появляется серьезный стимул к получению стабильного и высокого заработка, созданию семьи, рождению детей. Дополнительный социальный эффект связан с увеличением занятости в сфере жилищного строительства, банковском секторе, инфраструктурных отраслях (брокерском, риэлторском, страховом бизнесе).

Если кредитные организации будут заинтересованы в развитии рынка ипотечного кредитования в регионах и смогут преодолеть проблемы, сдерживающие процветание региональной ипотеки, то в, относительно, скором времени, рынок ипотечного кредитования будет очень привычным и легким средством решения квартирного вопроса для населения. Несомненно, развитие регионального ипотечного кредитования зависит и от государства, а именно, насколько государству удастся сдерживать рост инфляции, ведь это один из основных параметров снижения процентных ставок.

4) Реструктуризация ипотеки с помощью государства

В связи с тяжелой экономической ситуацией в стране гражданам, оформившим кредит на недвижимость доступна реструктуризация ипотеки в 2016 году с помощью государства. Эта социальная программа ориентирована на рабочий класс населения, а также на льготников (ветераны, многодетные семьи, инвалиды и т.д). Максимальный размер государственной помощи составляет 600 000 рублей.

Реструктуризация ипотеки 2016 стала возможна после вступления в силу постановления, подписанного Дмитрием Медведевым 20 апреля 2015 года ("Постановление Правительства РФ от 20 апреля 2015 года № 373 "Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию")

Ежемесячные выплаты по кредиту после проведения реструктуризации снижаются до 12% годовых, и к тому же кредитор предоставляет отсрочку по

выплате ипотечного долга до полутора лет. Таким образом, существенно снижается финансовая нагрузка на заемщика, и банки не теряют свои деньги.

Для того чтобы получить поддержку и воспользоваться услугами агентства по реструктуризации ипотеки, существует ряд условий и параметров:

- Это должно быть единственным жильем заемщиков. Таким образом, реструктуризации не подлежат ипотечные кредиты, на которые приобретались несколько квартир или домов. Допускается наличие в собственности у заемщиков другой недвижимости, а точнее, совокупной доли не более 50% на всех членов семьи.

- Реструктуризация ипотеки 2016 распространяется на относительно недорогое жилье, стоимость квадратного метра на которое не должна превышать среднерыночную стоимость на аналогичную недвижимость более чем на 60%.

- Размер жилья также имеет значение. Это должна быть небольшая квартира или дом. В постановлении указываются максимально допустимые метражи. Для однокомнатной квартиры не более 45 кв. м, для двухкомнатной - не более 65 кв. м., а для трехкомнатной эта площадь не должна превышать 85 кв. м.

- Покупка жилья и выдача ипотечного кредита должны быть произведены не ранее чем за год до реструктуризации.

В случае, когда, проводится реструктуризация ипотеки в 2016 году с помощью государства, банк и заемщик должны подписать дополнительное соглашение, в котором будет указан график платежей с учетом субсидии.

Каждый отдельный кредит индивидуален, поэтому для начала необходимо получить консультацию в АИЖК, а затем обратиться в банк. Какой конкретно вариант реструктуризации будет предложен в определенном случае, будут решать сотрудники банка.

3.2. Перспективы банковской ипотечной жилищной ипотеки

На нынешний день развитие ипотечного жилищного кредитования и увеличение обеспеченности населения жильем – одна из важных социально-экономических задач нашего государства.

Проблема обеспечения граждан России доступным и качественным жильём относится к одному из главных государственных приоритетов. Главные направления современной государственной жилищной политики нацелены в реальный момент на формирование устройств, повышающих доступность приобретения жилища в собственность. Необходимо подчеркнуть то, что эти направления реализуются посредством государственных ипотечных жилищных сертификатов, субсидирования расходов граждан на приобретение жилья или обслуживание ипотечных жилищных займов методом непосредственного предоставления квартир, развития долевого строительства и других инструментов.

Но в текущее время несколько миллионов человек до сих пор не имеют жилья; в неблагоустроенных квартирах проживают более 40 млн. человек; 24 % всего жилищного фонда не имеет водопровода; 37 % фонда не оборудовано горячим водоснабжением; 28 % не имеет канализации; 6 млн. человек живут в аварийных и ветхих домах; миллионы семей десятками лет стоят в очереди на получение жилья. Необходимо подчеркнуть то, что как итог – Наша страна по показателю продолжительности жизни находится дальше 120-го места в мире. [48]

В настоящий период в Российской Федерации институт ипотечного жилищного кредитования воплощается с помощью системы ипотечного жилищного кредитования (далее – СИЖК), содержащей в себе рынок ипотечных жилищных кредитов и рынок ипотечных ценных бумаг, на котором также осуществляется их рефинансирование. СИЖК реализовывает взаимодействие между рынком банковского кредитования, рынком недвижимости и рынком ценных бумаг, что описывает пути и масштабы воздействия данной для нас системы на социально-экономические процессы.

Система ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации выстроена в большей степени на принципах двухуровневой системы ипотечного кредитования, в образе государственной специализированной организации которой представляет образованное в сентябре 1997 года ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АИЖК).

Двухуровневая система ипотечного кредитования представляет следующую схему рефинансирования закладных:

- I. Предоставление кредита и формирование банком закладной.
- II. Осуществление закладной Банком региональному оператору.
- III. Создание Региональным оператором пула закладных и его исполнения АИЖК.
- IV. Формирование АИЖК из закладных залогового покрытия и выпуск ценных бумаг.
- V. Принятие средств от размещения ценных бумаг – источник финансирования федеральной системы ипотечного жилищного кредитования

В сфере жилищной политической деятельности в Российской Федерации, значительная взаимозависимость социально-экономической стабильности от их решения нацеленных на кардинальное модифицирование положения с обеспеченностью населения жильем, призывают придания системе ипотечного кредитования статуса президентской программы. Непосредственно по этой причине 8 ноября 2014 г. распоряжением Правительства РФ № 2242-р была утверждена Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года (далее – Стратегия). Предоставленная стратегия утверждена в целях реализации государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323 и Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Стратегия ориентирована на развитие единых ориентиров у всех участников рынка согласно принципам, ожиданиям и долгосрочным перспективам формирования рынка ипотечного жилищного кредитования. Установление ключевых долгосрочных целей и задач государственной политики по развитию ипотечного жилищного кредитования до 2020 года, формулирование первостепенных мер и мероприятий.

Основными тенденциями осуществления Стратегии представляются:

- формирование первичного рынка ипотечного жилищного кредитования;
- исполнение специальных ипотечных жилищных программ в пользу социально приоритетных категорий граждан;
- обеспечение фондирования рынка ипотечного жилищного кредитования долгосрочными ресурсами;
- стандартизация рынка ипотечного жилищного кредитования и усовершенствование инфраструктуры рынка;
- развитие элементов кредитования коммерческих застройщиков для жилищного строительства, кредитования индивидуального жилищного строительства и жилищных некоммерческих объединений граждан, финансирования строительства объектов инженерной инфраструктуры, кредитование в целях строительства или приобретения наемных домов.

В Стратегии установлены стратегические миссии деятельности ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», как государственного института формирования в области ипотечного жилищного кредитования, на период до 2020 года:

- развитие экономических элементов предоставления жилищного строительства объектами инженерно-технической инфраструктуры;
- создание финансовых механизмов формирования рынка наемных домов;
- формирование вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования;
- предоставление доступности ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий населения.

Таким способом, АИЖК станет понемногу удаляться от рефинансирования стандартных ипотечных кредитов.

У агентства будет 4 новейших первенствующих тенденций деятельности. Первый – это содействие в осуществлении программы «Жилье для российской семьи», в рамках которой надлежит быть построено 25 млн. м² к середине 2017 года. Стоимость квадратного метра станет на 20 % ниже рыночной, но не выше 30 тыс. рублей. Уменьшению стоимости жилья будет помогать выкуп у строителей объектов

инженерно-технической инфраструктуры специальными обществами проектного финансирования (СОПФ). В свою очередь, СОПФ будут выпускать облигации и размещать их при поддержке АИЖК [1].

Второе назначение – формирование ипотеки для отдельных социально значимых категорий населения. К подобным категориям государство причисляет бюджетников, молодые семьи с детьми, специалистов некоторых дефицитных профессий, и в свою очередь военнослужащих.

Строительство арендного жилья, является третьим приоритетом АИЖК. Финансирование строительства будет производиться через банки. Сейчас имеется ряд пилотных проектов, разработан новый ипотечный продукт для юридических лиц, являющихся собственниками арендного жилья. Погашение кредита будет происходить за счет потока арендных платежей от жильцов.

Четвертым направлением изменений, станет рост рынка ипотечных облигаций. На текущий период 40 % сделок секьюритизации ипотеки совершается с участием агентства. Агентство предоставляет поручительства по ипотечным облигациям, санкционирующие вводить их в ломбардный список Банка России. Помимо этого, существует программа покупки ипотечных ценных бумаг через долгосрочные опционы. Агентство, в свою очередь, предоставляет банкам промежуточное финансирование на накопление пула ипотечных облигаций и занимается поддержанием котировок облигаций на бирже [1].

В результате реализация Стратегии должна послужить причиной к обеспечению в 2020 году доступности приобретения и строительства жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования для 50 % семей. Должна быть обеспечена доступность ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий населения, сформирована стабильная и прочная концепция ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования.

В результате реализации Стратегии будут сформированы новые сегменты кредитования жилищного строительства, в том числе строительства жилья для найма и строительства жилья кооперативами и другими жилищными некоммерческими объединениями граждан [48].

На рынке будет обеспечена дифференциация ипотечных и других видов жилищных кредитов:

- гражданам, на приобретение жилья для постоянного проживания, на приобретение жилья для сезонного проживания (дача) или для предоставления внаем, на индивидуальное жилищное строительство, на ремонт жилых помещений, на реконструкцию и капитальный ремонт жилых домов;

- юридическим лицам, на жилищное строительство или приобретение жилья для целей предоставления внаем;

- объединениям граждан, в том числе кооперативам, – на жилищное строительство.

Формирование результативно функционирующей системы ипотечного жилищного кредитования в России является одной из главных задач национальной экономики. Данная потребность обусловлена двумя фактами: острым недостатком жилья и невысокой платежеспособностью потенциального спроса.

Основные цели и перспективные направления развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования могут быть следующие:

- формирование ипотечных жилищных программ кредитования в целях отдельных социально важных категорий населения: молодых семей, специалистов некоторых дефицитных профессий, бюджетников, и в свою очередь военнослужащих;

- строительство арендного жилья;

- формирование рынка ипотечных облигаций;

- увеличение доступности ипотечных жилищных кредитов с учетом равновесия заинтересованности кредиторов и заемщиков, в том числе снижение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам и рост доступности ипотечных жилищных кредитов без наращивания рисков в системе ипотечного жилищного кредитования;

- развитие стабильной системы привлечения на рынок ипотечного жилищного кредитования долгосрочных ресурсов и формирование механизмов рефинансирования Центрального банка Российской Федерации;

– образование надежной и результативной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования.

Доступность ипотечного жилищного кредитования непосредственно находится в зависимости от стоимости жилья, по этой причине, в ближайшей перспективе необходимо достичь увеличение доступности жилья за счет:

– роста объемов жилищного строительства, прежде всего, жилья экономического класса;

– дифференциации рынка жилья, ускоренного развития сегмента жилья экономического класса и жилищного фонда, сдаваемого внаем, содействия строительству такого жилья в объемах, подходящих потребностям и спросу жителей со средним и умеренным заработком;

– уменьшение себестоимости жилищного строительства, прежде всего, жилья экономического класса, посредством осуществлении 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, формирование элементов привлечения индивидуальных и коллективных инвестиций.

Соответствующие направления могут являться более важными предложениями и рекомендациями в области жилищного ипотечного кредитования на среднесрочную перспективу:

1. Последующее формирование первичного рынка ипотечного кредитования устойчивыми темпами с поддержкой должных инструментов:

– формирование ипотечного жилищного кредитования в малых и средних населенных пунктах;

– разработка и введение всевозможных элементов увеличения доступности ипотечных жилищных кредитов за счет дифференциации условий ипотечного жилищного кредитования в зависимости от потребностей заемщиков, платежеспособности заемщика и кредитной истории, в том числе формирование различных конфигурация оказания поддержки отдельным категориям заемщиков;

– обеспечение заемщику возможности передать права по кредиту третьему лицу или реструктурировать его в случае значимого изменения доходов семьи заемщика на условиях, приемлемых для кредитора и заемщика; возможности уменьшить ставку по кредиту за счет добровольного отказа на определенный срок от существующего у него полномочий на его досрочное погашение;

– повышение доступности ипотечного жилищного кредита для заемщиков посредством уменьшения величины первоначального взноса за счет ипотечного страхования, доработка нормативно-правовой базы с целью формирования ипотечного страхования и развития системы целевых жилищных накоплений;

– стандартизация процедур оценки платежеспособности заемщика, выдачи и обслуживания ипотечных жилищных кредитов, и в свою очередь документации и методологии согласно операциям с закладной для упрощения действий органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, включая внедрение в оборот электронной закладной;

– выработка целостной формы раскрываемой заемщику информацию о кредитных, валютных и иных рисках по предоставляемому ипотечному жилищному кредиту в согласовании с международной практикой защиты прав заемщиков;

– сокращение сроков обращения взыскания на заложенные жилые помещения и снижение издержек залогодержателя при реализации процедур обращения взыскания.

2. Интенсивное формирование рынка вторичного ипотечного жилищного кредитования:

– обеспечение фондирования рынка ипотечного жилищного кредитования долгосрочными ресурсами институциональных инвесторов, в том числе системы пенсионного обеспечения и резервы страховых компаний. Привлечение долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования способен реализовываться банками равно как посредством аккумуляции долгосрочных пассивов, так и посредством выпуска с балансов банков и через специальных ипотечных агентов ипотечных ценных бумаг и иных долговых обязательств,

обеспеченных ипотекой, и в свою очередь за счет перепродажи пулов ипотечных жилищных кредитов рефинансирующим организациям;

– усиление надежности ипотечных ценных бумаг и улучшение структуры сделок по выпуску ипотечных ценных бумаг за счет применения ипотечного страхования секьюритизируемых ипотечных пулов;

– привлечение долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования как с российских, так и с зарубежных рынков.

3. Последующее формирование специализированных ипотечных программ для социально приоритетных категорий граждан:

– предоставление Банком России ликвидности под залог таких ипотечных активов по ставке, привязанной к уровню инфляции;

– предоставление ипотечных кредитов социально приоритетным категориям граждан по ставке, ниже рыночной, путем снижения кредитной маржи и/или предоставления государственной федеральной или региональной (муниципальной) поддержки.

4. Стандартизация рынка ипотечного жилищного кредитования по нескольким направлениям:

– стандарты взыскания и сопровождения;

– технологические стандарты;

– стандарты квалификационных экономических требований;

– стандарты оценки и управления рисками;

– стандарты обмена данными и документации.

5. Формирование новых конфигураций жилищного финансирования:

– лизинг жилья;

– кредитование строительства наемных домов;

– кредитование коммерческих застройщиков в целях жилищного строительства;

– кредитование индивидуального жилищного строительства и жилищных некоммерческих объединений граждан;

– кредитование и выдача облигаций под залог объектов инженерной инфраструктуры.

б. Увеличение производительности инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования:

– формирование системы бюро кредитных историй, Федеральной налоговой службой, организация информационного обмена с Пенсионным фондом РФ, Министерством внутренних дел РФ и накопление кредитных историй;

– интенсивное привлечение на рынок ипотечного жилищного кредитования и улучшение качества услуг оценщиков;

– увеличение производительности деятельности судебной системы и предоставление возможности внесудебной осуществлении заложенного имущества по соглашению сторон на основании договора;

– улучшение финансовой грамотности населения посредством внедрения в образовательных заведениях курсов с целью получения базовых знаний по рынку ипотечного жилищного кредитования;

– формирование информационного обмена среди всех участников рынка и органами государственной власти, включая Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральную службу государственной статистики и Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ;

– увеличение доступности информации по рынкам жилья и ипотечного жилищного кредитования и ее раскрытие в соответствии с международными стандартами, а кроме того создание единого стандарта предоставления данных по рынкам жилья и ипотечного жилищного кредитования участниками рынка по согласованным формам для мониторинга баланса спроса и предложения и контроля рисков.

Отсюда следует, что по причине достаточного количества проблем, согласно Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, ключевыми направлениями в области жилищного ипотечного кредитования на ближайшие пять лет будут:

– увеличение доступности ипотечных жилищных кредитов с учетом равновесия заинтересованностей кредиторов и заемщиков, а также снижение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам и повышение доступности ипотечных жилищных кредитов;

– развитие стабильной концепции привлечения на рынок ипотечного жилищного кредитования долгосрочных ресурсов и формирование элементов рефинансирования Центрального банка РФ;

– создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оформление ипотеки - довольно длительный и трудоёмкий процесс, требующий от заемщика достаточной выдержки. Ведь при этом придётся собрать огромный пакет документов, вплотную столкнуться со всеми участниками ипотеки, которых, как оказывается, немало.

Ипотечное кредитование имеет ряд особенностей. Прежде всего это обеспечение залогом, которое гарантирует погашение задолженности заемщика по кредиту перед кредитором. Также ипотечный кредит носит целевой характер, предоставляется на более длительный срок (от 3 и более лет), обеспечивается залогом и при оценке вероятности погашения кредита используется официально подтвержденная информация о текущих доходах заемщика.

Социальные жилищные программы вызывают большой интерес, потому что главная их цель - формирование системы обеспечения доступным жильем, а 60% населения России нуждается в улучшении жилищных условий. Ипотечное кредитование обладает той же целью, а именно обеспечение жильем. Около половины участников данных программ, обретают жилье, при помощи ипотечного кредитования. Таким образом, ипотечное кредитование является важным элементом исполнения социальных жилищных программ в регионах.

В экономическом смысле ипотека - это залог недвижимости, предоставляемый в обеспечение какого-либо денежного обязательства. Если же такое денежное обязательство возникает при предоставлении кредита банком, то возникает ипотечный кредит – кредит, обеспеченный залогом недвижимости.

Имущественный залог (ипотека) является сложным юридическим и экономическим инструментом, обеспечивающим развитие ипотечного кредитования. В научной литературе и организационно – хозяйственной практике часто встречается понимание ипотеки в широком и узком смысле слова. В широком – обычно как совокупности каких – либо определённых экономических и организационно – правовых отношений, например, связанных с получением и обслуживанием

ипотечного кредита; в узком смысле – как залога, долга, ссуды или особой формы долгосрочного кредитования.

Развитие ипотечного кредитования в регионах способствовало бы оживлению в инвестиционной сфере, повышению социальной стабильности в обществе, преодолению глубокого социально-экономического кризиса в целом. С другой стороны, регионы еще не оправились от последствий мирового финансового кризиса, который затрудняет создание в России национальной системы ипотечного кредитования. Но если условия ипотечного кредитования будут приспособлены к платежеспособному спросу населения, а источником или частью финансирования ипотечных кредитов станут средства, полученные в результате исполнения региональных социальных программ, то развитие и становление системы ипотечного кредитования возможно и в условиях экономической нестабильности.

При этом ипотека является одним из наиболее действенных рычагов, позволяющих в определенной степени решать жилищный вопрос.

Однако до сих пор значительная часть населения России остается практически не вовлеченной в процесс улучшения жилищных условий с использованием программ ипотечного кредитования. Объясняется это наличием ключевых проблем, препятствующих эффективному развитию банковского ипотечного жилищного кредитования в нашей стране: несоизмеримыми с доходами населения ценами на недвижимость, дефицитом долгосрочной ликвидности в банковской системе для выдачи достаточного количества ипотечных кредитов, несоответствием между уровнем официальных доходов и реальной платежеспособностью населения, неразвитостью рынка ипотечных ценных бумаг, влиянием глобального кредитно-финансового кризиса.

Также, ипотечное жилищное кредитование сдерживается рядом других факторов, таких как сроки и валюта кредитования, отсутствие ресурсной базы, психологические факторы и др., для преодоления которых необходимо: смягчение требований к заемщикам, снижение процентных ставок, диверсификация предлагаемых ипотечных продуктов и усиление законодательной поддержки рынка ипотечного кредитования.

В условиях дефицита доступной долгосрочной ликвидности сектор банковского ипотечного жилищного кредитования, несомненно, будет претерпевать значительные структурные изменения, которые, по всей видимости, приведут к его видоизменению, в том числе в части ресурсообеспечения. В этих условиях особое внимание следует уделить ипотечному жилищному кредитованию с использованием механизмов реализации ипотечных жилищных программ.

Субсидирование ипотеки государством в 2016 году продолжается. В прошлом году экономический кризис в нашей стране привел к тому, что количество выдаваемых банками ипотечных кредитов и покупаемых на первичном рынке объектов недвижимости значительно сократилось. Ставки по ипотеке ощутимо выросли. Чтобы стимулировать деятельность кредитных организаций и первичный рынок недвижимости, государство приняло решение субсидировать банки.

Выдача кредитов в 2015 году сократилась на 35 % в денежном выражении, а в количественном на 31,7 %. Кредитование вернулось на уровень 2012 года

Ипотечный рынок показал свою живучесть по причинам:

- высокая доля банков с госучастием – 87%,
- высокая доля Сбербанка, имеющего хорошее финансовое положение (66% по итогам I полугодия, около 60 % по итогам года)
- программа субсидирования, давшая 32,6 % ипотечного рынка,
- надежность ипотечных кредитов по сравнению с другими видами кредитов и соответствующие внимание банков,
- потребность улучшать жилищные условия у значительной части населения (потенциальный спрос), что является важнейшей и базовой жизненной потребностью.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. АО АИЖК-2016. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ahml.ru>
2. Багаев, А.Н. Ипотечное кредитование в вопросах и ответах / А.Н. Багаев// М.: Феникс. – 2012. – 144 с.
3. Банковское дело: розничный бизнес. Учебное пособие / ред. Г.Н. Белоглазовой, Л.П. Кроливецкой // М.: КноРус. – 2015. – 414с.
4. Белокрылова, О.С. Региональные особенности реализации моделей ипотечного кредитования / О.С. Белокрылова, В.И. Яхимович. – Ростов Н/Д.: Финансы. - 2012. – 72с.
5. Белотелова, Н.П. Деньги. Кредит. Банки. / Н.П. Белотелова // Учебник, М.: Дашков и К. – 2014. – 400с.
6. Бугров, О. Б. Жилищная политика и инновационное развитие жилищно-строительной сферы/ О.Б. Бугров // Экономика и менеджмент инновационных технологий. - 2014. - № 8. - 23с.
7. Ватрушин, Н.К. Банковское дело: словарь официальных терминов/ Н.К. Ватрушин.// учебник ИД ФОРУМ: НИЦ ИНФРА-М. - 2015. – 656с.
8. Гусев А.П. Ипотечное жилищное кредитование: жилье взаимы / А.П.Гусев//. М.: Феникс. - 2012. – 94с.
9. Довдиенко, И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка/ И.В.Довдиенко, В.З.Черняк // учеб. пособие для студентов вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА. - 2012. - 464 с.
10. Жилищные программы. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.vseont72.ru/catalog/zhilishnye_programmy.
11. Иванов, В. В. Все об ипотеке / В.В.Иванов. – М.: МТ-Пресс, 2010 - 48-50 с.
12. Ипотека в Тюмени и Тюменской области . [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ipohelp.ru/programs/8000000.html>.
13. Ипотека в Тюмени, ипотечные программы банков Тюмени. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.dom72.ru/ip_bank/

14. История ипотеки. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.stia.ru/about_ipoteka/history.shtml
15. Казаков, А. Проблемы развития системы ипотечного кредитования на современном этапе / А. Казаков // Рынок ценных бумаг. - 2011. - № 10. - С. 53-56.
16. Каменецкий, М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья: народнохозяйственный и региональный аспекты / М. И. Каменецкий, Л. В. Донцова, С. М. Печатникова. - Москва : Дело и Сервис, 2010. - 272 с.
17. Канаев, А.В. Фининсы и кредит / А.В. Канаев, А.Е. Сеница, М.: Издательский дом ФиК. – 2013г. - №37, 69с.
18. Колосова, Т.Ю. Развитие рынка банковских услуг в России/ Т.Ю. Колосова// учебник. М.: ИД ФОРУМ: НИЦ ИНФРА-М. - 2013. - 336 с.
19. Конституция Российской Федерации: офиц. текст. – М. : Дашков и К, 2015, – 40 с.
20. Копейкин, А.Б. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации / А.Б.Копейкин, Н.Н.Рогожина, Н.Б.Косарева// М.: Дело. - 2011. -256с.
21. Коробчанская, Е.А. Развитие ипотечного кредитования в России/ Е.А. Коробчанская // учебник для вузов, М.: ЮНИТИ-ДАНА. – 2014. – 256с.
22. Кузнецова, Е.И. Финансы, денежное обращение, кредит: учебное пособие/ Е.И. Кузнецова // М:Юнити-Дана, 2012. – 688с.
23. Куликова, Л.И. Учёт операций по ипотеке в коммерческих организациях/ Л.И.Куликова // М.: Проспект.- 2016. – 246с
24. Лаврушин, О.И. Банковское дело. Современная система кредитования / О.И. Лаврушин, О.Н. Афанасьева, С.Л. Корниенко // М.: КноРус. - 2011. – 264с.
25. Литвинова, С.А. Ипотечное кредитование/ С.А.Литвинова // учебное пособие, М.: Директ - Медиа. – 2015. – 182с.
26. Матраева, Л.В. Деньги. Кредит. Банки. Учебник для бакалавров / Л.В. Матраева // М.: Дашков и К. – 2015. – 304.

27. Минько, Э.В. Банковское дело / Э.В. Минько.// учеб. пособие для студентов вузов, М.: ЮНИТИ-ДАНА. - 2013. - 512 с.
28. Миронов, А.А. Банковский рынок России / А.А. Миронов // СПб. :Питер. – 2012. – 126с.
29. Модели ипотеки. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ipoteka29.ru/info/models.shtml>
30. Модели ипотечного кредитования. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://bankiinf.ru/?p=110>
31. Нешитой, А.С. Финансы, денежное обращение и кредит / А.С. Нешитой. //М.: Дашков и Ко. – 2012г. – 640с.
32. Новикова, И.В. Экономическое развитие. Модели рыночной экономики: учебное пособие для вузов. – М.:ТетраСистемс. - 2012г. – 224с.
33. Носова, С.С. Современные макроэкономические проблемы России/ С.С. Носова// М.: КноРус. – 2012. – 494с.
34. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон №102-ФЗ от 16 июля 1998 года (в редакции от 17.07.2009 N 166-ФЗ). - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
35. Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон №152-ФЗ от 11 ноября 2003 года. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_4499/.
36. Официальный сайт Банка России «Центральный банк Российской Федерации». [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.cbr.ru>.
37. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 №1050 «О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015-2020 годы». [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
38. Проскурикова, Н.А. Ипотека в Российской империи/ Н.А. Проскурикова // М.: Дом ВШЭ. – 2014. – 148с.
39. Прохорова, Д. А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / Д.А.Прохоров // Молодой ученый. — 2015. — №11. — 955с.

40. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?prtid=ipoteka>
41. Полищук, А. И. Кредитная система: опыт, новые явления, прогнозы и перспективы / А. И. Полищук. - Москва : Финансы и статистика, 2012. - 216 с.
42. Потенциал региональных рынков ипотечного кредитования. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://bankir.ru/publikacii/s/potencial-regionalnih-rinkov-ipotechnogo-kreditovaniya-1366208/>
43. Программы стимулирования развития жилищного строительства. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.region-development.com/index.php?option=com_content&view=article&id=159&Itemid=4
44. Проскурин, В. А. О совершенствовании практики ипотечного жилищного кредитования / В.А. Проскурин // Банковское дело. - 2011. - № 6. - С. 16-24.
45. Разумова, Н.А. Ипотечное кредитование / Н.А. Разумова // учебное пособие. СПб.: Питер. – 2011. – 304с.
46. Рохманова, Д. А. Особенности инвестирования строительства в современных условиях / Д.А. Рохманова // Международный научно-исследовательский журнал. - 2015. - № 3. – 90с.
47. Русанов, Ю.Ю. Банковское дело / Ю.Ю. Русанов // учебник, Магистр: НИЦ ИНФРА-М. - 2015. - 480 с.
48. Региональная структура ипотечных жилищных кредитов, предоставленных в рублях с начала года заемщикам различных регионов. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=01&Year=2013&TblID=4-9>
49. Роженцева, Н. В. Ипотечное кредитование: проблемы и перспективы / Н. В. Роженцева // Социально-экономические проблемы трансформационной экономики. - Тюмень, 2011. - Вып. 4. - С. 121-124.

50. Современные направления рынка ипотечного жилищного кредитования. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ej.kubagro.ru/2012/02/pdf/52.pdf>
51. Свиридов, О.Ю. Банковское дело / О.Ю. Свиридов, А.А. Лысоченко, Ростов –Н/д.: Феникс. – 2014г. – 320с.
52. Соколова О.В. Финансы, деньги, кредит: учебное пособие / О.В. Соколова // М.:Юристъ. - 2011. - 784 с.
53. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года. (утверждена распоряжением Правительства РФ №1201-р от 19.06.2010 года). [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://government.ru/media/files/OhGLUrJz9Gw.pdf>.
54. Тюмень: форум недвижимости-2015. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.newsprom.ru/news/135416504714041.shtml>
55. Тапков, А.М. Управление проблемной банковской задолженностью / А.М. Тапков // учебник НИЦ ИНФРА-М. - 2014. - 352 с.
56. Тарухин, И.В. Ипотечное жилищное кредитование в России / И.В. Тарухин // М.: Феникс. – 2013. – 214с.
57. Теплякова, Н.А. Банковские операции / Н.А. Теплякова, М.:ТетраСистемс. – 2012г. – 144с.
58. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.gks.ru/>.
59. Шальнева, М.С. Финансы, денежное обращение и кредит: учебное пособие / М.С. Шальнева // Москва, 2011. – 56 с.
60. Шевчук, Д.А. Кредиты физическим лицам/ Д.А. Шевчук // М.: АСТ. – 2012. – 160с.
61. Шелков, О.В. Ипотечное кредитование. История, теория, перспективы, практические рекомендации / О.В. Шелков // Учебник, М.: Дикта. – 2011. – 252с.