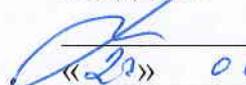


МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра финансов, денежного обращения и кредита

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ
В ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА ОБЪЕМ
ЗАИМСТВОВАНИЯ

И.о. заведующего кафедрой
канд. экон. наук, доцент

Е.С. Корчемкина

 «23» 06 2017

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
БАНКОВСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ:
ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ
38.04.01 Экономика: Банки и банковская деятельность

Выполнил
студент 2 курса
очной формы обучения



Грудцын
Глеб
Олегович

Научный руководитель
канд. экон. наук, доцент



Мазикова
Екатерина
Владимировна

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



Яковлева
Татьяна
Николаевна

г. Тюмень, 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	8
1.1. Сущность и содержание банковского ипотечного жилищного кредитования.....	8
1.2. Механизм предоставления ипотечного кредита в системе банковского ипотечного жилищного кредитования.....	19
1.3. Экономико-правовое регулирование банковского ипотечного жилищного кредитования.....	32
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	37
2.1. Анализ динамики и структуры ипотечного жилищного кредитования в банковской сфере России.....	37
2.2. Анализ динамики и структуры ипотечного жилищного кредитования в банковской сфере Тюменской области.....	53
ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ.....	63
3.1. Анализ факторов, препятствующих развитию банковского ипотечного жилищного кредитования в России.....	63
3.2. Перспективы развития банковского ипотечной жилищной кредитования в России.....	80
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	88
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	91
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	99

ВВЕДЕНИЕ

На протяжении всей человеческой истории существовала острая необходимость в приобретении собственного жилья. Наряду с этим, в процессе эволюции человека стали выработываться более высокие требования общества к собственному имуществу, и вследствие чего возникла проблема улучшения жилищных условий, решение которой, как правило, осложнялось отсутствием необходимого источника финансирования. Поэтому для достижения желаемого результата человек стал прибегать к заимствованию денежных средств с целью приобретения жилья, выступающего гарантией исполнения обязательств. Таким образом зародился ипотечный кредит, который позднее получил широкое распространение во всем мире, и в нашей стране так же является весьма актуальным.

Во многих странах мира, приобретение собственного жилья в кредит, является нормальной практикой. Выплаты по кредиту, отложенные на много лет, включаются в текущие расходы, что дает возможность эффективно планировать семейный бюджет и направлять часть средств на другие цели.

Стоит отметить, что ипотечные кредиты способствуют диверсификации клиентской базы коммерческого банка, помогают привлекать депозиты и наращивать доходы.

Одним из самых надежных и проверенных способов обеспечения кредита и исполнения обязательств по нему является залог недвижимости. Сущность и содержание ипотеки и ипотечного кредитования состоит в том, что кредитор, в случае неисполнения должником своих обязательств, может взыскать залог (недвижимое имущество) и получить от его продажи причитающийся ему долг. Недвижимость имеет высокую стоимость и является одним из самых удачных вариантов вложения капитала, потому что цена на нее, как правило, не подвержена значительным и непредсказуемым колебаниям

Банковское ипотечное жилищное кредитование способно решить социальные проблемы многих россиян. По мнению социологов, наличие

собственного жилья вносит в жизнь людей элемент благополучия и стабильности, и очень важно, чтобы жилье появлялось как можно раньше, а не после десятилетних ожиданий. В этом отношении альтернативы ипотечному жилищному кредитованию не существует. Поэтому, данная тема является актуальной.

В данной связи продолжение внедрения ипотеки как метода обеспечения возвратности ипотечных кредитов обязано позволить в значимой степени нарастить интеграционные тенденции, уменьшить препятствия на пути развития хозяйственных связей, нарастить надежность финансовых вложений, а также стимулировать жилищное строительство и другие сферы национальной экономики.

Необходимо отметить, что, невзирая на множество различных программ развития жилищного строительства, кредитования среднего и малого бизнеса, экономические реалии нашей страны таковы, что без принятия важных мер по стимулированию инвестиций в эти сферы остановить трудности развития банковского ипотечного жилищного кредитования станет невозможно

Целью данной работы, является оценка состояния банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ и выявление перспектив его развития.

Для достижения поставленной цели в рамках исследования требуется решение следующих задач:

1. изучить теоретические основы банковского ипотечного жилищного кредитования;
2. рассмотреть экономико-правовое регулирование банковского ипотечного жилищного кредитования;
3. проанализировать современное состояние банковского ипотечного жилищного кредитования в России, провести его анализ и оценку;
4. выделить основные факторы, препятствующие развитию банковского ипотечного жилищного кредитования, определить дальнейшие перспективы его развития.

Объектом исследования является действующая система банковского ипотечного жилищного кредитования РФ.

Предметом исследования являются экономические отношения в сфере банковского ипотечного жилищного кредитования.

Элементы научной новизны работы заключается в следующем:

Во-первых, уточнена классификация факторов, негативно влияющих на состояние и развитие банковского ипотечного жилищного кредитования, подробно расписан каждый из данных факторов.

Во-вторых, приведены в схему факторы, определяющие перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования, показана их взаимосвязь и подробно описаны.

В работе обобщены и структурированы теоретические основы банковского ипотечного жилищного кредитования, в чем заключается теоретическая значимость исследования.

Практическая значимость исследования заключается в определении, на основе анализа и оценки, главных факторов, влияющих на развитие и перспектив банковского ипотечного жилищного кредитования.

Методологической основой исследования является диалектико-материалистический подход к изучению экономических процессов и явлений, системный подход, анализ и оценка и другие.

Для написания работы были использованы научные труды (пособия, монографии, публикации) известных экономистов, таких как: Довдиенко, И. В. Лаврушин, О. И. Жуков, Е. Ф. Баронин, С. А. Слепов, В. А. Помимо этого, была изучена нормативно-правовая база Российской Федерации, регулирующая рынок банковского ипотечного жилищного кредитования; проанализированы данные с интернет-сайтов, посвященных банковскому ипотечному жилищному кредитованию.

Поставленные цель и задачи обусловили структуру выпускной квалификационной работы, которая состоит из введения, трех глав,

последовательно раскрывающих тему работы, заключения и списка литературы и приложение.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БАНКОСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Сущность и содержание банковского ипотечного жилищного кредитования

Основой банковского ипотечного жилищного кредитования является ипотечный кредит, который предоставляется под залог - ипотеку.

Происхождение термина «ипотека» берет своё начало в 6 в до н. э в южной Европе, а именно в Греции, и был тесно связан с принимаемой ответственностью должника перед предполагаемым кредитором определенными земельными участками и земляными наделами (изначально обеспечением залога являлась личность должника, которому при невыполнении необходимых обязательств перед кредитором грозило рабство)

По данному кредиту оформлялись и свои обязательства, а на территории, принадлежащей заемщику, располагалась табличка с надписью о том, что данный земельный участок или собственность, является обеспечением претензии кредитора сумме, указанной на табличке. Позднее этот столб с табличкой получил собственное название «ипотека» (от греч. *hypotheka* - подставка), на нём указывались и отмечались долги владельца земли [5, с. 21].

Ипотечное кредитование в России начинает зарождаться в период царствования императрицы Елизаветы Петровны. При ней, а именно в 1754 году стали открываться первые дворянские банки в Санкт-Петербурге и в Москве. Но гораздо ранее ипотечный кредит начал существовать с совсем неорганизованной форме. В середине 15 века стал впервые появляться вторичный заклад имущества в другие руки, вместе с его земельной составляющей.

Широкое распространение залог земли получил в 16 веке, появились различные возможности махинаций с ипотечными займами, например, закладывать один и тот же участок земли разным лицами или обманным путём занимать деньги, выдавая чужую собственность за свою. В условиях крепостного права при залоге имущества одну из самых важных ролей имеет количество крепостных крестьян, прикрепленных и принадлежащих имению.

Количество крестьян, принадлежащих имени поименно, указывалось в закладных, с условием того, что в случае если всех перечисленных крестьян не окажется на месте, то кредитор получал право на взыскание за каждого отсутствующего крестьянина по 50 рублей.

Как указано выше, в 1754 году при императрице Елизавете Петровне, были созданы Московская и Санкт-Петербургская конторы государственного банка для дворянского сословия. Возможность пользоваться ссудами и услугами данных организаций, была предоставлена только русским дворянам и высокопоставленным иностранцам с недвижимым имуществом в пределах России. Ссуда выдавалась в срок на один год, с возможностью нескольких отсрочек и взысканием процентных денег вперед. И только в 1776 году данные конторы государственного банка стали выдавать ссуды для крестьян.

Следующим важным этапом становления ипотечного кредитования в России стало правление Екатерины II. При её правлении стремительно начали развиваться дворянские банки. Однако в скором времени, были выявлены серьезные недостатки в их деятельности. Во-первых, очень плохая проверка поручительств от заемщика. Во-вторых, несоизмеримые показатели по выдаче и получению денег от населения [2, с. 55].

Поэтому, 28 июня 1786 года был учрежден единый государственный заемный банк, полностью упразднивший прошлые дворянские банки. Данный банк стал считаться первым ипотечным кредитным учреждением, где преобладали долгосрочные кредиты. Срок ссуды определялся по-разному: для дворянства предоставлялся кредит на 20 лет под 8 % годовых, в то же время, для городов нормальным считался кредит на 22 года под 7 % годовых.

С отменой крепостного права, а именно с 1861 года, начинается массовое открытие и появление новых кредитных учреждений. В таблице 1.1, приведены важные события и даты, которые тесно связаны с развитием ипотечного кредитования в России, данные приведены по годам совершаемого события, а также рассмотрена сама суть и содержание приведенного к конкретному году события.

Важные события и даты в развитии ипотечного кредитования в России

Год события	Содержание события
1863	принятие устава первого земельного кредитного учреждения Херсонского земельного банка.
1866	открытие первого государственного поземельного кредитного учреждения – общества взаимного поземельного кредита всероссийского масштаба.
1868	принятие устава сельских банков
1872	принятие правительственных мер, ограничивающих образование новых институтов в ближайшие двадцать лет вследствие активного роста банковских структур и возникновения сильной конкуренции.
1883	учреждение Крестьянского поземельного банка для выдачи ссуд крестьянам при покупке земли, находившихся в тяжелом экономическом положении.
1884	открытие банка по кредитованию землевладельцев Государственный банк Российской империи.
1885	открытие Государственного Дворянского банка для помощи дворянам на началах благотворительного кредита

Источник: составлено по [2, с. 92]

К 1917 году в России уже существовали 21 земельный банк, Государственный Крестьянский поземельный банк, Дворянский банк, Особый отдел Государственного Дворянского банка и 18 частных банков [16, с. 33].

С 1998 года берет своё начало современная история ипотеки в Российской Федерации, когда был принят федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 года. К этому моменту уже была сформирована законодательная база для правильного функционирования

ипотечного кредитования в целом и банковского ипотечного жилищного кредитования в частности.

Ипотека вошла в общественную жизнь совершенно не так давно, однако чрезвычайно стремительно. Десять лет назад термин «ипотека» был знаком профессионалам и специалистам, а сейчас услугами ипотечного кредитования пользуется большое количество сограждан. Всё большее количество россиян хотят получить ипотечный кредит, о чём свидетельствуют растущие показатели обращений людей в коммерческие банки за кредитами на покупку жилья. Ипотека является основой системы банковского ипотечного жилищного кредитования.

По мнению Лаврушина О. И., ипотека - это один из способов обеспечения обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право в случае неисполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости [29, с. 83]. По мнению Довдиенко И.В., «ипотека – это сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную)» [11, с. 273].

Удачным представляется следующее определение: ипотека – вид залога имущества, который необходим для обеспечения и исполнения денежного обязательства должником-залогодателем перед кредитором-залогодержателем, который, в свою очередь, приобретает право получить свои денежные средства за счёт заложенного недвижимого имущества, собственником которого он является, в случае неисполнения должником своих обязательств. Данное определение наиболее полно отражает суть ипотеки и раскрывает сущность основного элемента системы банковского ипотечного жилищного кредитования, а также показывает внутреннюю составляющую системы отношений между кредитором (банком) и должником (клиентом).

Правовой смысл термина ипотека состоит в обременении имущественных прав собственности, направленных на объект недвижимости. Недвижимость -

это земельный участок, строения или сооружения, которые прочно связаны с землей и не могут быть отделены от нее без существенного ущерба [8, с. 173].

С экономической точки зрения, ипотека выполняет следующие функции и является:

1. инструментом имущественного перераспределения, когда применения других различных методов денежного оборота экономически бессмысленно или юридические невозможно;

2. механизмом привлечения и стимулирования средств для различных видов материального производства;

С практической точки зрения ипотека базируется на следующих принципах:

1. Принцип возвратности. Возвратность, является той особенностью, которая отличает кредит, а в данном случае, ипотечный жилищный кредит, как экономическую категорию от других видов денежных отношений. В случае не возврата, кредит не имеет смысла своего существования, так как вся деятельность банка становится неэффективной;

2. Принцип срочности. Под срочностью понимается необходимая форма получения возвратности по кредиту. Должник обязан не просто вернуть кредит, а вернуть его в строго определенные сроки;

3. Принцип платности. Платность кредитования означает, что каждый клиент обязан внести банку определенную плату за заимствование у него для своих нужд денежных средств;

4. Принцип дифференцированности. Под дифференцированностью кредитования понимается, что банк должен предоставлять и выдавать кредит только тем клиентам, которые смогут вернуть его в обозначенный кредитным договором срок [31, с. 188].

Ипотечные кредиты различаются по различным схемам выдачи, погашения и обслуживания. Рассмотрим наиболее часто встречающиеся виды ипотечного кредита:

1. постоянный ипотечный кредит (аннуитетный) – данный вид кредита предусматривает фиксированную процентную ставку с одинаковыми и, как правило, ежемесячными платежами. Такой кредит дает возможность должнику равномерно распределить возврат заёмных средств на весь срок кредитного договора;

2. кредит, который предусматривает периодическую выплату только одних процентов, называется кредитом с «шаровым» платежом. Прежде всего, «шаровой» платеж означает крупный итоговый платеж по кредитному долгу. В течение первых нескольких месяцев либо лет, основная сумма кредита либо не погашается, либо погашается лишь небольшая её доля. Потом начинается срок выплаты остатка. Собственники недвижимости традиционно пытаются заблаговременно условиться о новом кредите с тем, чтоб при пришествии срока самого большого платежа не потерять недвижимость вследствие неисполнения собственных обязательств;

3. кредит с фиксированной выплатой основной суммы, «пружинный» - это кредит, предусматривающий равновесные периодические платежи в счет погашения основной суммы долга, а еще процентные выплаты; поэтому с каждым временем итоговый платеж снижается. Использование данного термина - «пружинный» - значит аналогию с действием пружины - чем сильнее её растягиваешь, тем хуже её можно растянуть в итоге;

4. кредит с нарастающими платежами – используется для заемщиков, рассчитывающих на рост своих заработков. Главная особенность такого способа кредитования: малый первый взнос, затем взносы растут с постоянным темпом; в определенный договором момент начинаются равновесные платежи;

5. кредит с обратным аннуитетом подразумевает понижение выплат по кредиту в конце срока, либо их полное прекращение;

6. кредит с переменной процентной ставкой – процентная ставка по кредиту изменяется в соответствии с изменениями экономической ситуации на рынке, корректируется по оговоренным в кредитном договоре финансовым индексам, например, по индексу государственных ценных бумаг [10, с. 188].

Рассмотрим субъекты системы ипотечного жилищного кредитования.

Каждая схема ипотечного кредитования имеет различный состав и число субъектов ипотечной системы: обычно, чем современнее и надежнее схема, тем больше количество субъектов она включает. Однако, в соответствии с рисунком 1.1. среди них можно выделить наиболее значимых и неотъемлемых участников любой ипотечной схемы.

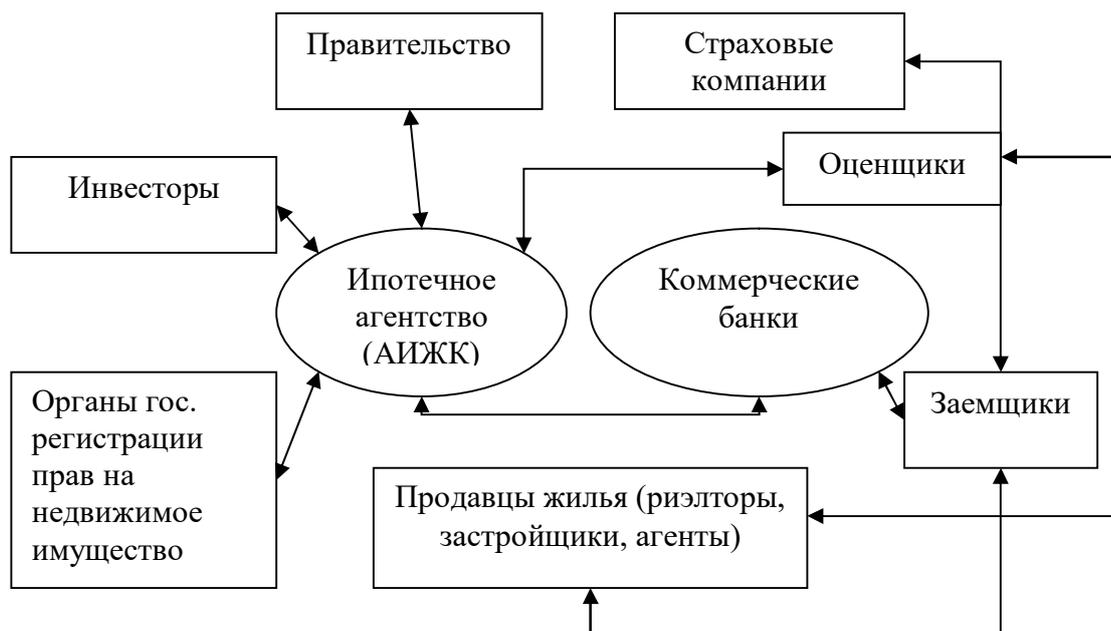


Рисунок 1.1 - Субъекты системы ипотечного жилищного кредитования

Источник: составлено по [11, с. 49]

Всех субъектов системы ипотечного жилищного кредитования, можно разделить на 2 группы: основные и второстепенные.

1. К основным субъектам системы относятся:

– Заемщики - лица, которые берут ипотечный жилищный кредит, под залог жилой недвижимости. Чтобы получить от коммерческого банка данный кредит, заемщикам необходимо обладать суммой средств для первого платежа, в размере не менее 10-30% от общей стоимости объекта жилой недвижимости, а также иметь доходы, которые позволят заемщику в течение всего срока ипотечного жилищного кредита, оплачивать равные ежемесячные платежи по основному долгу и в том числе проценты по нему, которые необходимо для погашения общей задолженности по ипотечному жилищному кредиту..

–Коммерческие банки - организации, которые после проведения анализа кредитоспособности потенциального заемщика, заключают с заемщиком кредитный договор, и в течение действия данного договора, ведут учет задолженности заемщика. Одним из самых необходимых условий выдачи ипотечного жилищного кредита, является первоначальный взнос заемщика, который зависит от условий договора. Обязательства заемщика перед коммерческим банком, оформляются в виде именной ценной бумаги – закладной, правами на данную закладную, полностью владеет и распоряжается коммерческий банк.

–Ипотечное Агентство – в России данным субъектом ипотечного жилищного кредитования, является агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) и выполняет функцию элемента самофинансирования данной системы. Агентство выкупает у коммерческих банков закладные и выпускает ценные бумаги, которые обеспечены ипотечными жилищными кредитами. Полученные средства от продажи данных ценных бумаг, в будущем пойдут на выдачу новых ипотечных жилищных кредитов, и таким образом система ипотечного жилищного кредитования рефинансируется. В основные задачи агентства ипотечного жилищного кредитования входит: приобретение у кредиторов(коммерческих банков) закладных или прав требования по ипотечным кредитам; формирование первичных ипотечных активов; выпуск и дальнейшее размещение ипотечных ценных бумаг на финансовых рынках.

–Инвесторы – выступают покупателями данных ипотечных ценных бумаг. В основном, такими инвесторами, являются различные фонды(паевые и пенсионные) , страховые компании, а также различные управляющие инвестиционные компании. Можно предположить, что ипотечные ценные бумаги, как финансовый инструмент, станут популярными среди российских инвесторов.

–Правительство - основная роль состоит в совершенствовании нормативного правового обеспечения банковской деятельности, завершении

перехода кредитных организаций на использование международных стандартов финансовой отчетности, создании условий для предотвращения использования кредитных организаций в противоправных целях (прежде всего таких, как финансирование терроризма и легализация доходов, полученных преступным путем), повышении качества предоставляемых кредитными организациями услуг [61, с. 15].

2. Второстепенные субъекты системы ипотечного жилищного кредитования включают в себя:

– Риэлтерские компании - профессиональные посредники на рынке недвижимости, оказывающие услуги по поиску объектов, оформлению договоров и подготовке пакета документов, необходимого для предоставления в банк.

–Оценочные компании - необходимы для определения рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости, являющихся предметом залога.

–Страховые компании - выполняют функции по снижению рисков для инвесторов и кредиторов путем осуществления следующих видов страхования: 1) страхование риска повреждения или уничтожения объекта ипотеки; 2) страхование риска утраты права собственности на предмет ипотеки; 3) страхование риска потери жизни и трудоспособности заемщика.

–Государственный регистратор - орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В его функции входит регистрация сделок купли-продажи, оформление перехода прав собственности, регистрация договоров ипотеки.

–Нотариуса, поскольку договор залога прав собственности на недвижимость и договор купли-продажи требуют иногда нотариального заверения.

–Паспортные службы — регистрируют граждан по месту жительства.

–Органы опеки и попечительства - обеспечивают защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью.

–Важным явлением стал быстрый выход на рынок ипотечных брокеров. Сначала застройщики, а потом и ипотечные банки создавали собственные риэлтерские структуры. Они были более или менее эффективными, но их главный недостаток для клиентов очевиден: это часть одной компании, значит, получение объективной информации ставится под сомнение. Рост числа ипотечных банков и их программ, сложность используемых систем платежей заемщика предопределили появление новой категории риэлторов - ипотечных брокеров [3, с. 188].

Сегодня это специалист, который знает все об изменениях, связанных с вопросом ипотеки: законодательные изменения, новые программы банков РФ, особенности сделок в различных сегментах жилой недвижимости. Существование ипотечного брокера оценили банковские структуры: при условии сотрудничества с ипотечным брокером клиент может получить более низкую ставку кредитования на весь срок кредита. Востребовано направление ипотечного брокериджа в крупных риэлтерских компаниях, где эксперты постоянно изучают рынок кредитования и могут применить эту информацию к рынку недвижимости.

Среди ипотечных брокеров возникает серьезная конкуренция. Помогая клиенту разобраться в особенностях банковских схем и подобрать наиболее подходящую для конкретного случая, компании корректируют условия своей работы с целью привлечения большего числа клиентов.

На федеральном уровне действует Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, которое возникло как важный участник российской ипотечной системы. Федеральное агентство способно выполнять целый ряд функций по оказанию поддержки рынку ипотеки, включая такие, как [46]:

- поддержка законодательных реформ и оказание судебной поддержки для укрепления первичных рынков ипотеки;
- распространение стандартов андеррайтинга и ипотечных продуктов;
- обеспечение ликвидности;

- демонстрация потенциальных возможностей ипотечного финансирования;
- принятие на себя риска, связанного с ценообразованием в сложных условиях;
- страхование кредитных рисков.

После рассмотрения субъектов банковского ипотечного жилищного кредитования, рассмотрим особенности ипотечного кредита.

Во-первых, ипотечный жилищный кредит, является ссудой под конкретный, строго определенный коммерческим банком залог. В отличие от ипотечного кредита, обычная банковская ссуда не обеспечивается заложенной недвижимостью. В случае невыполнения заемщиком своих обязательств перед кредитором, заложенная недвижимость реализуется и продается, а из вырученной суммы, задолженность перед кредитором погашается. Недвижимость, является достаточно безопасным предметом залогом, что облегчает залогодержателю контроль за его сохранностью, при этом есть и существенный минус, а именно, сложность реализации залога, так как недвижимость, является достаточно низколиквидным активом.

Во-вторых, большое количество ипотечных кредитов, имеет целевое назначения. Они используются для финансирования приобретения, постройки и перепланировки жилых помещений (квартир, домов). В крупных странах, с развитой рыночной экономикой и рыночными механизмами, наибольшее распространение получили именно ипотечные жилищные кредиты.

В-третьих, ипотечные жилищные кредиты имеют долгосрочный характер, как правило, на 10-30 лет, долгосрочность данного вида кредита, дает возможность кредитору уменьшить ежемесячные платежи заемщика, что снижает риски коммерческого банка [32, с. 151].

Итак, ипотечный жилищный кредит, представляет собой вид залога недвижимого имущества, который служит обеспечением надлежащего исполнения основного обязательства заемщиком, перед кредитором, который приобретает право на реализацию заложенного имущества, в случае

невыполнения должником своих денежных обязательств. Объектом ипотечного жилищного кредитования, являются жилые помещения (квартиры, дома). Субъектами ипотечного жилищного кредитования, являются заемщики, кредиторы (коммерческие банки), правительство, страховые компании, риэлтерские агентства и другие. Долгосрочный характер ипотечного жилищного кредита, а также выдача под залог жилой недвижимости, являются главными отличительными характеристиками ипотечного жилищного кредита.

Основной целью развития ипотечного жилищного кредитования, является цель, создать эффективную систему обеспечения населения, доступным по своей стоимости жильем. Данная система должна быть направлена, прежде всего, на граждан со средними доходами, и должна основываться на рыночных принципах покупки жилья, на свободном рынке (защищенном от монополизма). Ипотечное жилищное кредитования, является достаточно перспективным направлением банковской деятельности. Коммерческий банк, оказывающий услуги по ипотечному жилищному кредитованию, способствует своей экономической устойчивости, и является рентабельным экономическим субъектом. Чем больше в банковской системе надежных ипотечных жилищных банков, тем эффективнее и стабильнее становится банковская система в целом.

1.2, Механизм предоставления ипотечного жилищного кредита в системе банковского ипотечного жилищного кредитования

Посредством ипотечного жилищного кредита, граждане Российской Федерации, которые обладают определенными финансовыми накоплениями и имеют стабильный доход, могут приобрести собственную жилую недвижимость (квартиру или дом).

Кредитор проводит процедуру проверки платежеспособности заемщика с помощью процедуры андеррайтинга, т.е. кредитор оценивает, может ли заемщик, исходя из своего текущего дохода, который, как правило, оказывается главным источником погашения ипотечного жилищного кредита,

заемщик обязан ежемесячно платить обусловленную сумму, которая указана в договоре ипотечного жилищного кредитования. Существует негласное банковское правило: заемщик должен тратить на выплату ипотечного жилищного кредита сумму, не больше 30% от своего ежемесячного дохода, если же эта сумма больше и составляет 40-60%, то такой кредит для коммерческого банка, является рискованным и существует риск невыполнения своих обязательств заемщиком. Поэтому, коммерческий банк, рассчитывая платежеспособность заемщика, вычитает все обязательные платежи из его дохода, которые указанные в справке и анкете от заемщика (подходный налог, взносы, алименты, компенсация ущерба, погашение задолженности и уплата процентов по другим кредитам, сумма обязательств по предоставленным поручительствам, выплаты в погашение стоимости приобретенных в рассрочку товаров и др.). Для этих целей все обязательства по предоставленному поручительству, принимаются в размере 50% от среднемесячного платежа по ипотечному жилищному кредиту. Исходя из общего дохода заемщика, коммерческий банк оценивает возможный объем кредита, который он может предоставить данному заемщику [35, с. 43].

Платежеспособность заемщика определяется по формуле:

$$P = Dч \cdot K \cdot t, \quad (1.1)$$

где P – платежеспособность заемщика, руб.;

$Dч$ - среднемесячный доход (чистый) за 6 месяцев за вычетом всех обязательных платежей, руб.;

K - коэффициент в зависимости от величины $Dч$: $K = 0,7$ при $Dч$ до 30 000 руб.; $K = 0,8$ при $Dч$ свыше 30 000 руб.;

t — срок кредитования, мес.

В качестве обеспечения по ипотечному кредиту коммерческие банк принимают: поручительства граждан РФ, имеющих постоянный источник дохода; залог приобретаемого объекта недвижимости [26, с. 7].

Поручительство принимается от граждан в возрасте от 21 до 75 лет, при этом Поручительство по ипотечному жилищному кредиту принимается от граждан, как правило, в возрасте от 21 до 75 лет, при этом важно отметить, что срок, в который должен быть возвращен ипотечный жилищный кредит, наступит до наступления максимально возможного возраста поручителя.

Платежеспособность поручителей, коммерческим банком, определяется также как платежеспособность заемщика. Максимальная сумма кредита для каждого потенциального заемщика определяется коммерческим банком на основании оценки его платежеспособности и представленного обеспечения возврата кредита, а также учитываются остатки задолженности по ранее предоставленным заемщику кредитам.

В случае если потенциальный заемщик, обратившийся в коммерческий банк за получением ипотечного жилищного кредита, уже имеет перед коммерческим банком или другими кредитными учреждениями задолженность по своим обязательствам, то максимальный размер потенциального кредита определяется коммерческим банком, учитывая данные факторы.

Расчет максимального размера предоставляемого банком кредита осуществляется в два этапа:

- определяется максимальный размер кредита на основе платежеспособности заемщика. При этом условно принимается, что:

$$Sp = \frac{P}{1 + \frac{(t + 1) \cdot \text{годовая процентная ставка в рублях}}{12 \cdot 100}}, \quad (1.2)$$

где Sp – максимальный размер кредита, руб.;

P- платежеспособность заемщика, руб.;

t- период кредитования, мес.

- полученная величина корректируется с учетом других влияющих факторов: предоставленного обеспечения возврата кредита, информации, представленной в заключениях других подразделений банка, остатка задолженности по ранее полученным кредитам [3, с. 65].

Предоставленное обеспечение влияет на максимальную величину кредита для заемщика следующим образом. Совокупное обеспечение должно покрывать сумму кредита и причитающихся за его пользование процентов за период не менее одного года (в случае, если кредит предоставляется сроком до 1 года - процентов за период, установленный Кредитным договором), т.е. при расчете максимального размера предоставляемого кредита (S_0), исходя из совокупного обеспечения (O) в формуле:

$$S_0 = \frac{O}{1 + \frac{(t + 1) \cdot \text{годовая процентная ставка в рублях}}{12 \cdot 100}}, \quad (1.3)$$

где S_0 – максимальный размер предоставляемого кредита;

O – совокупное обеспечение;

t – период, в течение которого оценочная стоимость предметов залога с учетом поправочных коэффициентов либо сумма совокупного обеспечения должна покрывать сумму кредита и причитающихся за его пользование процентов, устанавливается следующим образом:

- в случае если кредит предоставляется сроком до 1 года, (t) принимается равным сроку кредита, мес.;

- в остальных случаях (t) принимается за 12 месяцев.

В целях определения максимальной величины кредита, которая может быть предоставлена Заемщику, необходимо:

- произвести расчет (S_p) и (S_0);

- сравнить значение (S_p) и (S_0). При этом максимальная сумма кредита не должна превышать меньшего из сравниваемых значений [17, с. 75].

В дальнейшем, максимальная сумма предоставляемого ипотечного жилищного кредита, уточняется коммерческим банком, учитывая общую благонадежность потенциального заемщика, а также учитывается остаток задолженности по другим денежным обязательствам (кредитам), коммерческому банку необходимо проверить благонадежность заемщика.

Если коммерческий банк принимает положительное решение, то заемщик и банк заключают кредитный договор на покупку выбранной заемщиком недвижимости. В данном договоре должен быть указан предмет ипотеки (залога), его общая оценка, размер объекта и предполагаемые сроки выполнения обязательств заемщиком перед кредитором.

Сразу после заключения данного договора, коммерческий банк, как правило, обязывает заемщика внести определенный договором первоначальный взнос по ипотечному жилищному кредиту, размер данного взноса может быть разным, у различных коммерческих банков. Кредитор (коммерческий банк) заинтересован, чтобы данный взнос был максимально большим, так большой размер первоначального взноса, делает сделку менее рискованной для банка. В настоящее время в РФ, как правило, банки требуют первоначальный взнос, в размере 10-30% от общей стоимости приобретаемого объекта залога (квартиры или дома), а на оставшуюся часть от объекта залога, заемщик берет кредит у коммерческого банка.

Одним из самых главных способов обеспечения обязательств заемщика, является залог и объект залога. Так как ипотека является его разновидностью, то на неё влияют и распространяются основные нормативно правовые акты, относящиеся к залогу. Залогом может быть обеспечено действительное требование, в частности вытекающее из договора займа, в т.ч. банковской ссуды, договоров купли-продажи, имущественного найма, перевозки грузов и иных договоров. Залог произведен от обеспечиваемого им обязательства. Существование прав залогодержателя находится в зависимости от судьбы обеспечиваемого залогом обязательства. Вообще право залога, в т.ч. залога недвижимости, прекращается в следующих случаях: - при исполнении обеспеченного залогом обязательства; - при гибели заложенного имущества; - при истечении срока действия права, составляющего предмет залога; - при переходе прав на предмет залога и залогодержателю; - в иных случаях, предусмотренных законом и другими законодательными актами Российской Федерации [37].

При обеспечении исполнения обязательства залогом недвижимости необходимо заключение договора ипотеки, именуемого определенное содержание и форму. В договоре должны быть указаны следующие существенные условия:

- предмет залога, его характеристика (наименование, качественные и количественные признаки);
- стоимость или оценка залога, определяемые соглашением сторон. Оценка заложенного имущества может быть пересмотрена, что оформляется составлением дополнительного соглашения к договору;
- существо обеспеченного залогом обязательства. Если залогом недвижимости обеспечивается обязательство, возникшее из договора банковской ссуды; то в договоре указывается, кто является займодателем, кто заемщиком;
- размер обеспеченного залогом требования (например, размер ссуды, проценты за пользование кредитом);
- сроки исполнения обязательства (например, срок погашения кредита и уплаты процентов по договору банковской ссуды).

Несоблюдение формы договора о платеже или обязанности регистрации договора влечет его недействительность. Права и обязанности у сторон по недействительному договору не возникают. Если по недействительному договору имущество передано в «залог», то держатель вещи считается незаконным владельцем. Недействительность договора ипотеки не влияет на судьбу основного обязательства, которое предполагалось обеспечить залог.

Заключение договора ведет к установлению правовых связей между его участниками, то есть к установлению, изменению или прекращению гражданских прав и обязанностей. Права и обязанности залогодателя и залогодержателя определены в ГК РФ [9].

С согласия залогодержателя залогодатель вправе распоряжаться предметом ипотеки: передавать имущество в хозяйственное ведение, сдавать в аренду, если это не ограничено законом. Для перехода предмета ипотеки по

завещанию согласия залогодержателя не требуется, в случае гибели, повреждения предмета ипотеки или прекращения права собственности на него на основании закона, изъятия по решению суда, залогодатель вправе в разумный срок восстановить предмет залога или заменить его с согласия залогодержателя другим недвижимым имуществом.

Залогодержатель обязан, если иное не предусмотрено договором:

- страховать за свой счет от рисков утраты и повреждения предмет ипотеки в полной его стоимости;

- принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности предмета ипотеки, в т.ч. для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц;

- немедленно уведомлять залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета ипотеки;

- истребовать предмет ипотеки из чужого незаконного владения.

Залогодержатель имеет право:

- проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние, условия хранения предмета ипотеки;

- требовать от любого лица прекращения посягательства на предмет ипотеки, угрожающего ему утратой, повреждением, иным ухудшением его состояния;

- преимущественно удовлетворять свои требования по основному обязательству из страхового возмещения за утрату или повреждение предмета ипотеки [9].

Основанием для обращения взыскания на заложенное имущество для удовлетворения требований кредитора является: неисполнение или ненадлежащее исполнение должником обеспеченного залогом обязательства. Если в установленный договором срок обязательство не исполняется должником по обстоятельствам, за которые он отвечает, то кредитор-залогодержатель вправе обратиться с взысканием на заложенное недвижимое имущество. Требования кредитора удовлетворяются из стоимости

недвижимости по решению суда. Для обращения взыскания на заложенное имущество залогодержатель подает исковое заявление в суд, в арбитражный суд, третейский суд. Рассмотрение искового заявления осуществляется по общим правилам искового производства, установленным гражданско-процессуальным и арбитражно-процессуальным кодексами РФ. Удовлетворения требования залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд допускается в случае, когда между залогодержателем и залогодателем заключено нотариально удостоверенное соглашение уже после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога. Однако, если при этом будут нарушены права какого-то лица, то суд, по иску этого лица, может признать такое соглашение недействительным.

После обращения взыскания наступает реализация заложенного имущества. Реализация производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством. По просьбе залогодателя суд вправе принять решение об отсрочке продажи заложенного имущества на срок до одного года. Отсрочка не освобождает должника от исполнения своих обязанностей и возмещения, возросших за время отсрочки убытков кредитора и неустойки. В случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке начальная продажная цена заложенного имущества определяется решением суда. Имущество продается лицу, предложившему на торгах наивысшую цену.

Обычно стоимость заложенной недвижимости превышает размер основного обязательства. Размер основного обязательства составляет, как правило, 70-80% от стоимости предмета залога, что должно обеспечить удовлетворение требований кредитора в полном объеме, вымогая проценты, убытки, расходы. Если после удовлетворения всех требований кредитора в полном объеме за счет суммы, вырученной от реализации заложенного имущества, еще остаются средства, то они передаются залогодателю. Если сумма, вырученная при реализации предмета залога, недостаточна для

покрытия требования залогодержателя, он вправе, при отсутствии иному указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из другого имущества, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге [8, с. 66].

В настоящее время в российской практике ипотечного кредитования существует три основные схемы предоставления кредитов для приобретения жилья:

- схема кредитования с оформлением Договора залога. Данная схема являлась основной при создании всей программы ипотечного кредитования. Несомненное достоинство данной схемы в том, что она прямо предусмотрена законодательством, а именно Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Клиент заключает Кредитный договор и Договор Залога, в его обеспечение, с банком и на условиях банка. При полном погашении кредита залог снимается, жильё остаётся в собственности клиента. При невозврате кредита клиентом банк, после решения суда, возвращает необходимую сумму путём продажи с публичных торгов, либо с согласия залогодателя, не доводя до суда, реализует жильё через риэлтерскую фирму по цене, сложившейся на рынке (с учётом процентов за кредит, штрафных санкций и других издержек). Заёмщик, не исполнивший обязательства по кредитному договору, практически не имеет оснований признать ту или иную сделку недействительной в качестве средства защиты от иска банка о взыскании (при условии грамотного оформления договоров кредита и залога). Однако недостатком данной схемы кредитования является то, что проживающие в заложенной квартире залогодатель и члены его семьи обязаны освободить квартиру после обращения на неё взыскания только при соблюдении одновременно двух условий: квартира была заложена в обеспечение возврата кредита, выданного на приобретение или строительство этой квартиры; проживающие с залогодателем члены его семьи дали до заключения договора об ипотеке, а если они были вселены в заложенную квартиру позже – до их вселения, нотариально удостоверенное обязательство освободить заложенную квартиру в случае обращения на неё взыскания [37];

- схема кредитования с оформлением Договора купли-продажи и трехстороннего договора с участием Банка, клиента и риэлтерской фирмы.

Настоящая схема по отзыву специалистов банков является на сегодняшний день наиболее реалистичной. У неё существует несколько этапов прохождения:

- кредит выдаётся риэлтерской фирме. Заключается кредитный договор между банком и риэлтерской фирмой (кредит выдаётся фирме), на этот кредит она приобретает жильё по Договору купли-продажи с клиентом и заключает договор залога с банком на данное жильё (в обеспечение Кредитного договора). Если фирма «дочерняя», то для сокращения издержек, договор залога можно не регистрировать. Фирма средствами клиента возвращает кредит и проценты по нему. При полном погашении кредита утрачивает силу договор залога, потом – Договор купли-продажи и клиент вновь становится хозяином жилья. Если клиент не возвратил кредит, то риэлтерская фирма реализует жильё на рынке недвижимости и возвращает кредит.

- кредит выдаётся клиенту. Заключается кредитный договор между банком и клиентом (кредит выдаётся клиенту), при этом одновременно заключается Договор купли-продажи жилья между клиентом и риэлтерской фирмой, а она выступает залогодателем по Договору залога в обеспечение Кредитного договора. Клиент возвращает кредит и проценты по нему непосредственно в банк. При полном погашении кредита утрачивает силу Договор залога, потом – Договор купли-продажи и клиент вновь становится хозяином жилья. Если клиент не возвратил кредит, то (в соответствии с условиями договора залога) риэлтерская фирма реализует жильё на рынке недвижимости и возвращает кредит. В данном случае можно заключить Договор поручения между банком и риэлтерской фирмой на реализацию в случае необходимости закладываемого жилья. Положительным в данной схеме является следующее. Нахождение квартиры в собственности связанной риэлтерской фирмы гарантирует, что в случае необходимости её реализации квартира будет свободна от обязательств и не упадёт в цене. Продажа квартиры

может быть осуществлена сравнительно быстро. Риск признания сделки купли-продажи недействительной по иску заёмщика незначителен, так как сделка реально направлена на создание соответствующих ей правовых последствий, а использование векселя в качестве средства платежа широко применяется в гражданском обороте. Этот риск будет снижен, если цена продажи квартиры заёмщиком риэлтору будет приближена к рыночной.

Рассмотрим алгоритм ипотечного кредитования, разработанную Центральным Банком России, через выпуск банками ипотечных облигаций.

- клиент берёт в банке ипотечный кредит и закладывает недвижимость с оформлением закладной, которая переходит к банку;

- банк выпускает ипотечные облигации, которые работают на вторичном рынке (для этого необходимо жёстко закрепить за ипотечными облигациями залоговое обеспечение недвижимостью, при продаже облигации права на залог должны будут переходить к новому владельцу автоматически);

- на вырученные от реализации облигации средства банк может выдать очередной ипотечный кредит и т.д.;

- клиент гасит кредит банку, а банк гасит соответствующую облигацию её нынешнему держателю;

- ипотечные облигации, в случае банкротства банка-эмитента, не будут включаться в конкурсную массу, и недвижимость переходит в собственность инвесторов (нынешних обладателей облигаций), либо её хозяину при полном погашении им облигации [38].

Закладная - это документ, удостоверяющий право временной передачи собственности от должника-заемщика к банку-кредитору в качестве обеспечения оплаты долга (ссуды). Переданное право утрачивает силу, если долг погашается полностью в установленный срок. Таким образом, лицо, выдавшее закладную, продолжает физически владеть предметом закладной, но право собственности принадлежит банку до погашения ипотечного кредита. Закладная должна быть нотариально удостоверена и подлежит государственной регистрации. Договор об ипотеке вступает в силу с момента регистрации

закладной, и настоящее время не существует единого порядка регистрации закладной. В России такая регистрация проводится: по земельным участкам - в территориальных органах комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству; по жилым домам и квартирам - в бюро технической инвентаризации района (города); по предприятию - в органе, осуществляющем регистрацию этого предприятия, по другому недвижимому имуществу - в органе, проводящем регистрацию этого имущества. На регистрацию ипотеки представляется заявление залогодержателя, закладная, документы, название закладной, в качестве приложения к ней, доказательства уплаты государственной пошлины за регистрацию. Регистрационная запись включает сведения о залогодателе; информацию о предмете ипотеки, указания на наличие предшествующих ипотек, срок действия ипотечного обязательства.

Закладная должна содержать:

- слово «закладная», заключенное в название документа;
- наименование залогодателя и указание места его жительства либо, если залогодатель - юридическое лицо, его местонахождение;
- наименование залогодержателя и его местонахождение;
- название кредитного договора, исполнение которого обеспечивается по данной закладной, с указанием даты и места заключения такого договора;
- данные о должнике по основному обязательству, если должник не является залогодателем;
- указание суммы основного обязательства, обеспеченной ипотекой по данной закладной;
- указание срока или сроков уплаты суммы, обеспеченной ипотекой по данной закладкой;
- название и описание имущества, на которое установлена ипотека и его местонахождение;
- денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека по данной закладной, а также данную оценку имущества может проводить независимый оценщик;

- наименование права, в соответствии, с которым имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю и органа, зарегистрировавшего это имущество, с указанием номера, даты и места регистрации;

- указание на то, имеются ли на имущество, являющееся предметом ипотеки, или на часть этого имущества другие закладные, сдано ли это имущество или его часть в аренду;

- подписи залогодателя и залогодержателя;

- наименование органа, зарегистрировавшего ипотеку, с указанием даты и места регистрации.

Закладная, не содержащая каких - либо вышеназванных данных, не подлежит нотариальному удостоверению, а соответствующая ипотека - государственной регистрации. В случае регистрации такая закладная может быть признана судом недействительной по иску заинтересованного лица. Но соглашению залогодателя с залогодержателем в закладную могут быть включены также иные данные и условия. К закладной возможно приложение документов, определяющих условия ипотеки или необходимых для осуществления залогодержателем своих прав по этому договору [37].

По своей экономической и юридической сущности закладные, являясь залоговыми свидетельствами, содержат в себе элементы кредитного договора, кредитного заявления и срочного обязательства. В соответствии с закладной ссудозаемщик обязуется выплачивать, с одной стороны, долг по кредиту и проценты по нему, с другой, выполнять все другие обязательства, связанные с владением недвижимостью, поддерживать ее в хорошем состоянии, выплачивать налоги, особые сборы и другие платежи. В этом документе, как и в кредитном договоре, могут быть обусловлены санкции к ссудополучателю или предусматриваться дополнительные возможности сохранения заложенного имущества. Являясь средством обеспечения долга, закладная приобретает реальное вещественное содержание, обладает стоимостью и как залоговое свидетельство может переходить из рук в руки, с передачей права

взыскания долга другому лицу, становясь подобно акции и облигации ценной бумагой.

Таким образом, при получении ипотечного кредита кредитору необходимо оценить платежеспособность заемщика. В случае положительного решения заемщик заключает кредитный договор с кредитором на покупку выбранной жилой недвижимости и предоставляет в банк документ о наличии первоначального взноса в размере от 10 до 30% от стоимости приобретаемой недвижимости. При неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного залогом обязательства, кредитор вправе обратиться в суд для обращения взыскания на заложенное имущество.

1.3. Экономико-правовое регулирование банковского ипотечного жилищного кредитования

Система ипотечного кредитования является неотъемлемой частью Система банковского ипотечного жилищного кредитования, занимает важное место и является важной частью в экономике любой развитой или развивающейся страны. Поэтому, законодательство и экономико-правовое регулирование взаимоотношений в данной системе ипотечного жилищного кредитования, должно правильно вписываться в законодательную базу страны. Должно быть вспомогательным и уточняющим элементом регулирования данных отношений, и при этом, не противоречить положениям ГК РФ, ЖК РФ, а также банковским нормативно правовым актам.

Начало формирования законодательства ипотечного кредитования в России, берет свое начало в середине девяностых годов прошлого века. Изначально изменениям подвергалось общее законодательство.

В 1993 г. в Конституции РФ были закреплены права гражданина на жилье и на охрану частной собственности.

Одним из важнейших шагов в развитии законодательства ипотечного жилищного кредитования стало принятия первой и второй части Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) в 1995 и 1996 годах. В нём были установлены общие

правила обеспечения кредитов залогом недвижимости, также были установлены положения о праве собственности; правила основания обращения взыскания на заложенное жилое помещение и др.

Гражданский кодекс РФ предусматривает ряд правил в отношении обязательной государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, а также возникновение, ограничение и перехода таких прав. Кроме того, были введены дополнительные требования к договору купли-продажи жилой недвижимости. В частности, государственной регистрации подлежит не только переход права собственности на жилую недвижимость по такому договору от продавца к покупателю, но и сам этот договор.

Во исполнение требования ГК РФ был принят Федеральный закон от 21.06.1997 г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В соответствии с ним рассмотрим основные его положения:

- государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права;
- государственной регистрации подлежат: право собственности на недвижимое имущество, сделки с недвижимостью, ограничения прав на недвижимое имущество (арест, ипотека, доверительное управление);
- государственная регистрация прав носит открытый характер;
- государственная регистрация проводится учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [41].

Таким образом, была введена единая система регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним и начал создаваться единый банк информации в пределах регистрационного округа.

Кредитные организации, предоставляющие ипотечные кредиты, подчиняются банковскому законодательству. Это, прежде всего, Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» от 10.07.2002 N 86-ФЗ, а также Федеральный закон «О банках и банковской

деятельности» от 02.12.1990 N 395-1-ФЗ.

В случае невыполнения заемщиками своих обязательств ипотека предусматривает возможность лишения их заложенной собственности. В случае жилищного ипотечного кредитования – выселение недобросовестных заемщиков. Поэтому в Жилищном, Гражданском, Гражданском процессуальном кодексах должны быть описаны положения, четко устанавливающие права и обязанности, как залогодателей, так и залогодержателей.

Непосредственное отношение к ипотечному жилищному кредитованию имеют следующие нормативно правовые акты: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ, Федеральный закон «О кредитных историях» от 30.12.2004 N 218-ФЗ», Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» от 30.12.2004 N 215-ФЗ, Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ и т.п.

Что касается специального ипотечного законодательства, то оно регулируется следующими нормативно правовыми актами: Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ и Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 N 152-ФЗ, а также Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ.

Также в ипотечном жилищном законодательстве участвуют: Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ, Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ.

Основным законом, регулирующим отношения по поводу залога недвижимости, является Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ, который [37]:

- устанавливает основания возникновения ипотеки и ее регулирование, а также обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой;
- перечисляет имущество, которое может быть предметом ипотеки;
- определяет понятие и содержание закладной, ее основные положения, а также процесс обращения и погашения закладных;
- регламентирует процесс заключения договора об ипотеке (общие правила, содержание договора) и процесс государственной регистрации ипотеки (основные положения, порядок регистрации);
- определяет права и обязанности залогодателя при использовании имущества, заложенного по договору об ипотеке, в частности требования к обеспеченности сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке;
- устанавливает понятие последующей ипотеки и условия, при которых она допускается, а также возможность уступки прав по договору об ипотеке;
- описывает переход прав на имущество, заложенного по договору об ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц;
- уделяет внимание особенностям ипотеки земельных участков, предприятий, зданий и сооружений [37].

Следует отметить, что ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, возникает с момента заключения этого договора. При этом, в силу закона, ипотека как обременение имущества возникает с момента государственной регистрации права собственности на это имущество, если иное не установлено договором. Договор об ипотеке подлежит государственной регистрации. И только с момента его государственной регистрации он считается заключенным и вступает в силу.

Глава 13 (статьи 74-78) Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» специально посвящена ипотеке жилых домов и квартир. Это объясняется тем, что в России чрезвычайно острой является жилищная проблема. Миллионы семей проживают в ветхих и аварийных домах и нуждаются в улучшении жилищных условий. Однако лишь небольшая часть населения любой страны, в том числе и России, может позволить себе купить

квартиру сразу, из текущих доходов, без помощи сбережений и заемных средств. Основным источником средств для приобретения жилья становятся кредиты банков. Низкие доходы населения и высокие процентные ставки на финансовых рынках, неразвитый рынок жилья и огромные цены на строительство – это далеко не полный перечень проблем, которые можно решить с помощью ипотечного жилищного кредитования [37].

ГК РФ к жилым помещениям относит: дома, квартиры, их части, состоящие из изолированных комнат, дачи, садовые дома. В ст. 209 ГК РФ определяется содержание права собственности на любое имущество, включая недвижимость в виде жилых домов и квартир[9].

Правила 13 главы Закона об ипотеке применяются только к таким индивидуальным и многоквартирным жилым домам, и квартирам, части жилого дома или части квартиры, состоящей из одной или нескольких изолированных комнат, которые отвечают следующим требованиям: - они предназначены для постоянного проживания; - они принадлежат на праве собственности гражданам или юридическим лицам [38].

Ипотечное жилищное законодательство направлено, прежде всего, на снижения рисков субъектов системы ипотечного жилищного кредитования, а также на разработку благонадежных финансовых инструментов финансовых ресурсов в эту систему. Важным и необходимым фактором, является участие в развитии ипотечного кредитования таких организаций, как ЦБ РФ, Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), и других государственных структур. Таким образом, в Российской Федерации положено начало работе, с экономико-правовой точки зрения, по созданию общероссийской системы ипотечного жилищного кредитования.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

2.1. Анализ динамики и структуры ипотечного жилищного кредитования в банковской сфере России

Для проведения анализа структуры и динамики банковского ипотечного кредитования необходимо рассмотреть и охарактеризовать его все основные статистические показатели и сделать выводы по ним.

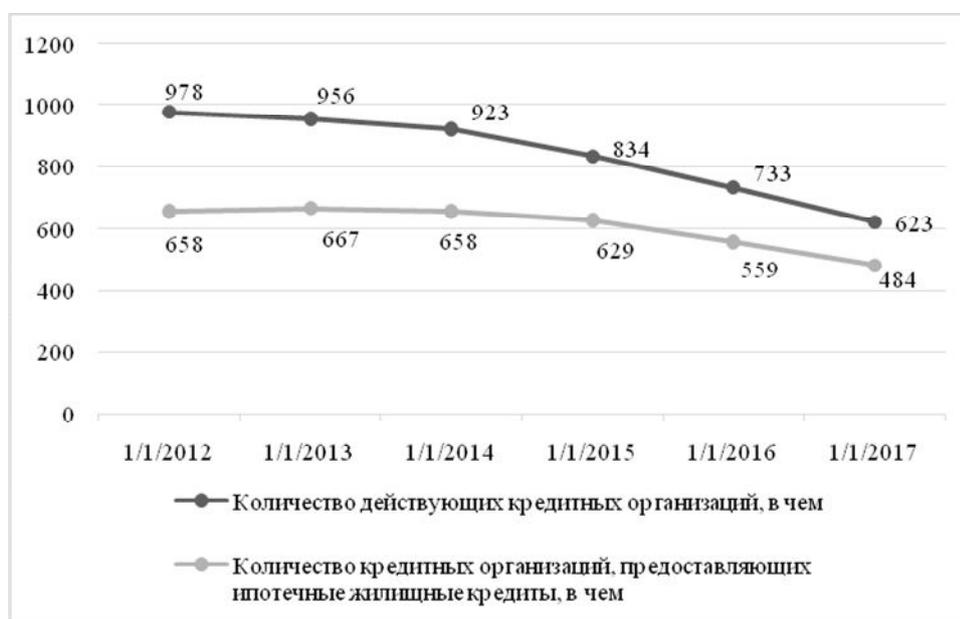


Рисунок 2.1 – Кредитные организации на рынке ипотечного жилищного кредитования

Источник: составлено по [51]

Как видно из рисунка 2.1, в 2017 году и на протяжении периода с 2012 по 2017 годы, рынок банковского ипотечного жилищного кредитования характеризовался снижением числа кредитных организаций предоставляющих ипотечные жилищные кредиты. На первое января 2017 года кредитных организаций, участников рынка банковского ипотечного жилищного кредитования, составило 484, при том что общее количество действующих кредитных организаций составило 623. Стоит отметить тенденцию к снижению

количества кредитных организаций предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, прежде всего, это связано с уменьшением общего количества действующих кредитных организаций за данный период и проводимой консервативной политикой Банка России. В то же время, доля ипотечных банков растет, и на 01.01.2017 года, доля кредитных организаций занимающихся ипотечным жилищным кредитованием составила 77% от общего числа действующих кредитных организаций. Аналогичный показатель на 01.01.2013 года составлял 67%. Таким образом, можно сказать, что общее количество кредитных организаций сокращается быстрее, чем количество организаций, предоставляющих ипотечное кредитование.

Так же стоит рассмотреть статистику действующих кредитных организаций по федеральным округам, которая представлена на рисунке 2.2.

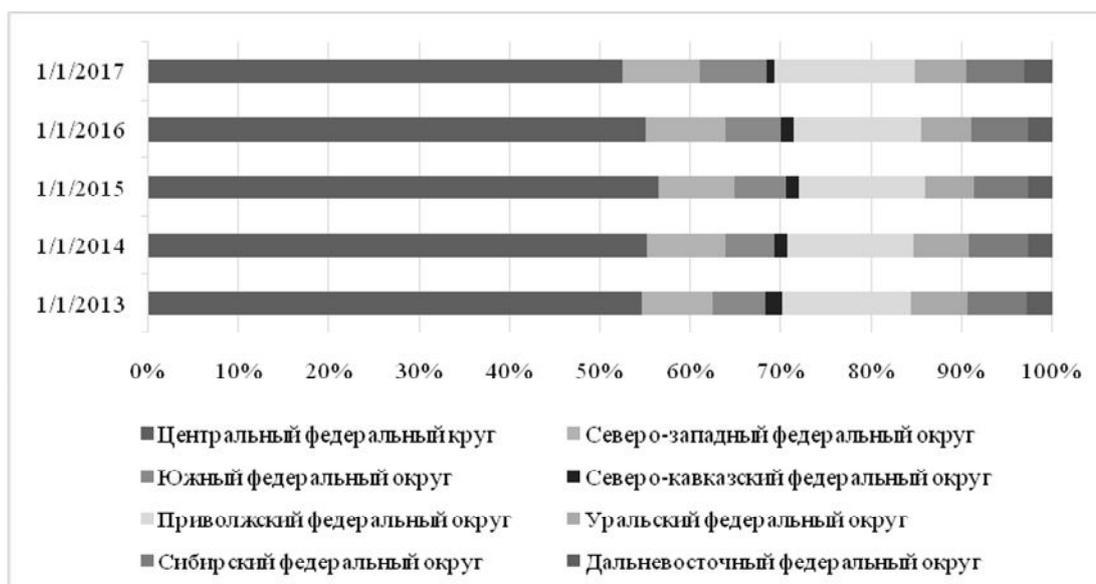


Рисунок 2.2 – Удельный вес кредитных организаций на рынке ипотечного жилищного кредитования по федеральным округам

Источник: составлено по [51]

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, на 01.01.2017г. расположено на территории Центрального федерального округа – 254 ед., что составляет 52,5% от общего числа кредитных организаций предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в РФ. Из них только в

Москве 218 кредитных организаций предоставляющих ипотечное жилищное кредитование [20], т.е. 86%. Вторую позицию занимает Приволжский федеральный округ (15,5% или 75 организаций), из них четверть располагается в Республике Татарстан – 19 ед. Наименьший удельный вес приходится на Северо-Кавказский федеральный округ – 0,83% (4 организации). Таким образом, в России наблюдается всё большая централизация размещения кредитных организаций, на что существенно влияет численность населения по федеральным округам. Как видно из рисунка 2.3, наибольшая концентрация населения наблюдается в Центральном, Приволжском, Сибирском и Северо-Западном федеральных округах, в них же и расположено наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК.

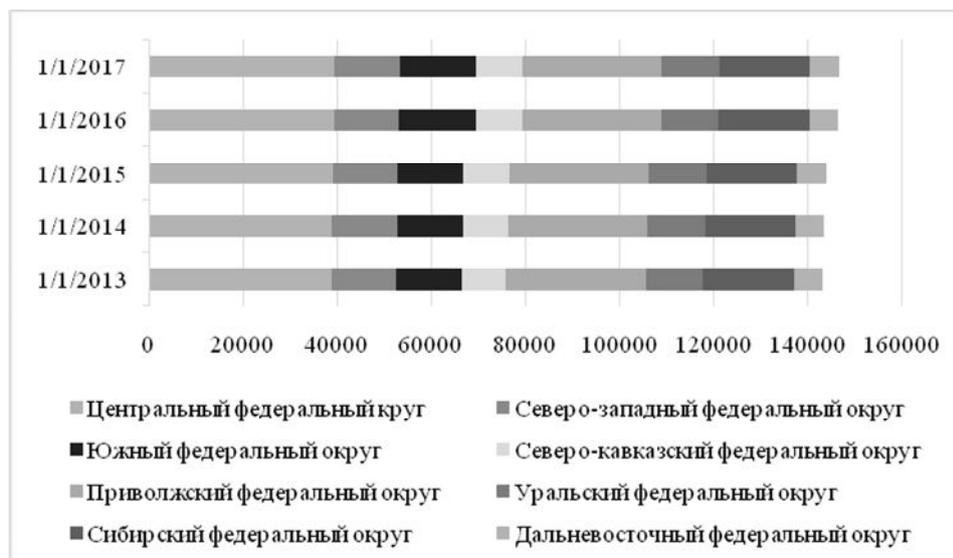


Рисунок 2.3 – Численность населения по федеральным округам

Источник: составлено по [47]

Анализируя количество организаций, предоставляющих ИЖК, в динамике, можно отметить, что за четыре года наблюдается отрицательный прирост во всех федеральных округах. Наибольший отрицательный прирост отмечается в Северо-кавказском федеральном округе (минус 69,23%), в УрФО снизился темп на 31,71%, в Центральном федеральном округе на 30%. Данное снижение связано с консервативной политикой Центрального банка, а так же сложной экономической обстановкой в стране

Необходимо проанализировать сложившуюся ситуацию на рынке банковского ипотечного жилищного кредитования, чтобы понять его современное состояние. Таким образом, ниже будут рассмотрены условия, объемы, процентные ставки по ипотечным кредитам.

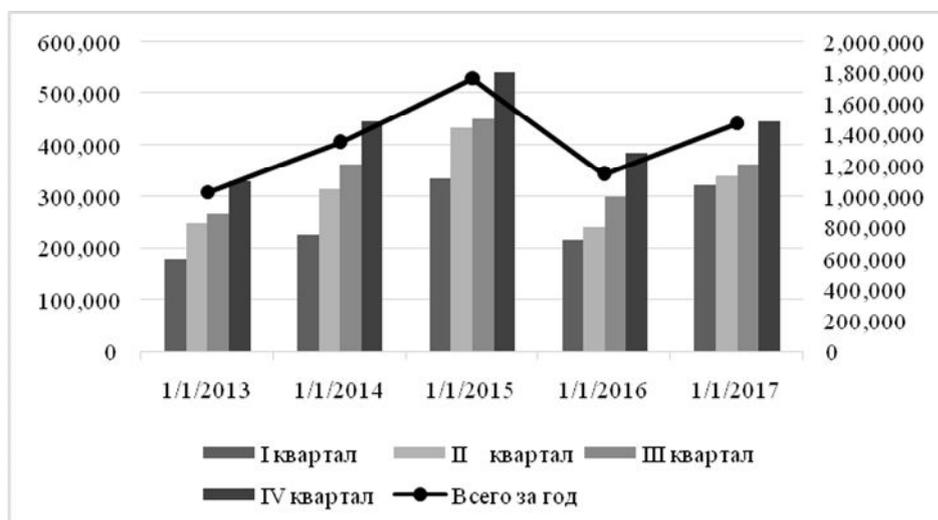


Рисунок 2.4 - Объемы банковского ипотечного жилищного кредитования 2013-2017гг., млн. руб.

Источник: составлено по [19]

Как видно из рисунка 2.4, объемы рынка ипотечного кредитования в целом растут, при этом, стоит отметить резкое падение рынка в 2015 году, по сравнению с 2014 годом, что, прежде всего, обусловлено системным экономическим кризисом в Российской Федерации, который повлиял на покупательную способность и финансовые возможности населения. В 2016 году объемы выросли почти на 30%, но всё также не соответствуют уровню 2014 года. Кроме этого падение ипотечного рынка в 2015 году, было обусловлено общими макроэкономическими проблемами в России, например высоким уровнем инфляции, и как следствие снижение реальных доходов населения и их покупательной способности, которое в свою очередь, вызвало падение спроса на ипотечные жилищные кредиты. Также консервативная политика Центрального Банка и его повышение ключевой ставки в 2015 году, вынуждает некрупные банки уходить с рынка, тем самым ослабляется

конкуренция, что может повлиять на уровень средневзвешенных процентных ставок, а именно повысить их.

Так же стоит рассмотреть общее количество ипотечных жилищных кредитов, вместе с объемами, выданных кредитными организациями с 2013 по 2017 год.

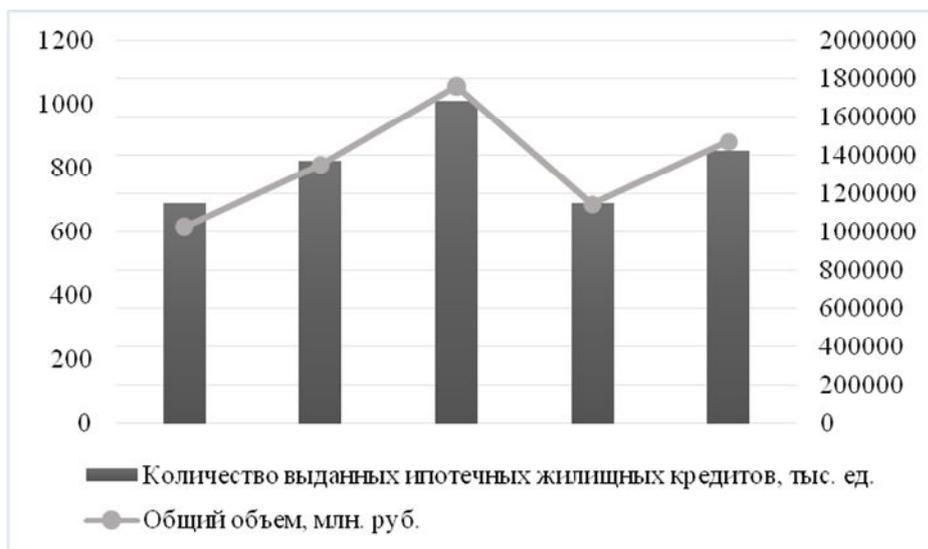


Рисунок 2.5 - Количество выданных ипотечных жилищных кредитов с 2013 по 2017гг.

Источник: составлено по [51]

Как видно из рисунка 2.5, общий объем и количество выданных банками ипотечных жилищных кредитов, пропорционально соотносится, и падение 2015 года, так же связано с резким падением спроса на ипотечный кредит и системным кризисом в экономике РФ в целом и банковского сектора, в частности.

Важно рассмотреть структуру и динамику рынка банковского ипотечного жилищного кредитования (в рублях, в иностранной валюте). Обращая внимание на Приложение 1, важно отметить, что абсолютное большинство ипотечных жилищных кредитов, составляют кредиты в национальной валюте, доля кредитов в иностранной валюте составляет меньше одного процента от общих объемов. Более наглядно данные предоставлены в рисунке 2.6., поэтому рассмотрим данные показатели на этом рисунке.

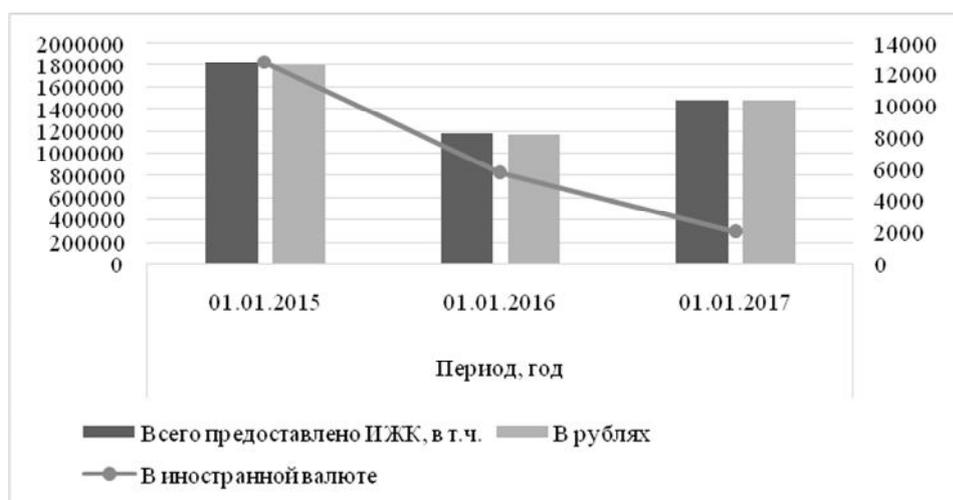


Рисунок 2.6 - Объем предоставленных ИЖК в рублях и в иностранной валюте, млн. руб.

Источник: составлено по [51]

Превалирующее положение ИЖК, выданных в национальной валюте, прежде всего, связано с резким обвалом курса национальной валюты в 2014 году и невозможностью для подавляющего числа россиян оплачивать валютную ипотеку; банки, соответственно, также неохотно связываются с данным видом ипотечного жилищного кредитования. Из рисунка 2.6 видны общие тенденции развития банковского ипотечного жилищного кредитования, а резкое падение 2015 года остается неизменным, прежде всего, из-за подъема ключевой ставки Банком России до уровня 17%, что и повлекло за собой такие изменения на рынке ипотечного кредитования.

Для дальнейшего анализа необходимо рассмотреть динамику и структуру общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам, которая представлена в Приложении 2. Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в целом, в России по состоянию на 1 января 2017 года, по сравнению с аналогичными показателями на 1 января 2016 года увеличилась почти на 13%, и в рублевом эквиваленте составила 4421924 миллионов рублей. В целом, за весь рассматриваемый период общий объем задолженности рос достаточно ровно, на 12% в 2015 году и на 13% в 2016 году, что говорит лишь о общем росте объемов ипотечного жилищного кредитования в стране. Для

наглядного представления ситуации по задолженности на рынке ИЖК представлен рисунок 2.7.

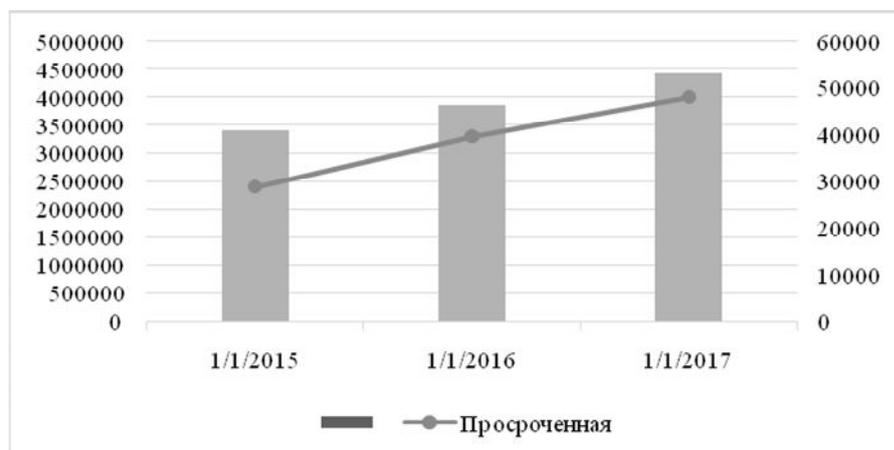


Рисунок 2.7 - Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам , млн. руб.

Источник: составлено по [45]

Как видно из рисунка 2.7, доля общей задолженности намного превышает долю просроченной задолженности, при этом просроченная и общая задолженность растут в примерно одинаковом темпе. Просроченная задолженность на 01.01.2015 года составляла 28 954 млн. руб., а показатели общей задолженности в этом же году составили 3 391 888 млн. руб. На 01.01.2016 года общая задолженность составляла 3 851 153 млн. руб., в то время как просроченная задолженность составляла 39 524 млн. руб. Если же обратиться к динамике данных показателей, то на 01.01.2016 по сравнению с 01.01.2015 общая задолженность, в своих абсолютных значениях выросла на 459265 млн. руб., что в относительных показателях указало рост на 11,92%, а просрочена задолженность, в то же время в течение трех лет, составляла около 1 процента от числа общей задолженности.

Так же стоит рассмотреть удельный вес просроченной задолженности в общем объеме задолженности, сравнить их и определить динамику данного показателя и группы показателей, данная динамика с удельный вес, представлен на рисунке 2.8, который мы будем подробно рассматривать в дальнейшей работе.

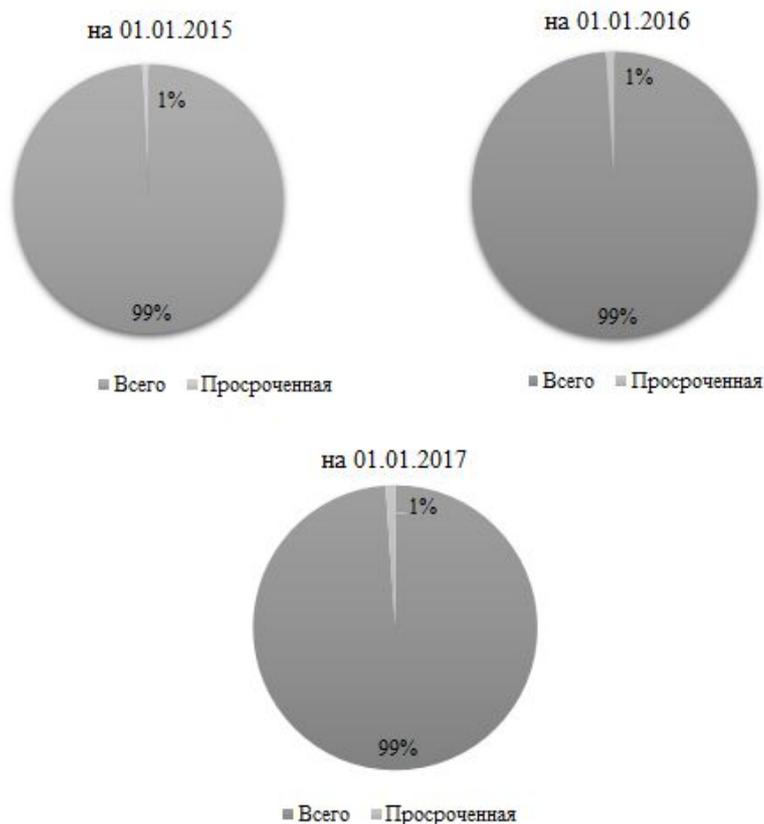


Рисунок 2.8 - Доля просроченной задолженности с 01.01.2015г. по 01.01.2017г.

Источник: составлено по [45]

Как мы видим из рисунка 2.8, доля просроченной задолженности за весь рассматриваемый период составила чуть более 1%, но в абсолютных показателях, что видно из Приложения 2, она продолжает расти, и составляет на 01.01.2017 года 48 047 млн. руб. Рост просроченной задолженности говорит о плохой ситуации с доходами и сбережениями населения в целом, так как люди не способны расплатиться по своим обязательствам, при этом усугубляется ситуация в национальной экономике, что никак не способствует благополучному разрешению данной ситуации

Одним из самых важных макроэкономических показателей в анализе экономической ситуации и перспектив в конкретной стране, является уровень внутреннего валового продукта (ВВП). Рассмотрим показатели задолженности по ипотечным жилищным кредитам и сравним его с уровнем ВВП. Данные указаны и рассмотрены в таблице 2.1.

Показатели динамики задолженности к ВВП по ипотечному жилищному
кредитованию

Показатель	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017
ВВП, млрд. руб.	62147	66194	77893	80413	85881
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млрд. руб.	1997,2	2648,9	3528,4	3920,4	4493,2
Доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП, %	3,2	4	4,5	4,9	5,2

Источник: составлено по [19]

Как можно наблюдать в таблице 2.1 доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП с течением времени растет и на первое января 2017 года составляет 5,2% от ВВП, данный показатель динамик говорит о том, что общий уровень задолженности растёт быстрее, по сравнению с общим уровнем внутреннего валового продукта в Российской Федерации.

Как было указано в первой главе, в России ипотечным кредитованием могут заниматься коммерческие банки, а также небанковская организация - агентство ипотечного жилищного кредитования, которое занимается, прежде всего, поддержкой государственных программ ипотечного жилищного кредитования и помогает их реализовывать. Вторым видом деятельности АИЖК, является минимизация риска кредиторов через покупку ипотечных облигаций и тем самым участвует в рефинансировании ипотечного займа. Рассмотрим основные показатели деятельности агентства ипотечного жилищного кредитования в течение пяти лет (Таблица 2.2). Рассмотрим данные показатели деятельности АИЖК и сделаем все необходимые, в рамках данной работы выводы по ним.

Статистические показатели деятельности агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) с 2013 по 2017 г. г

Показатель	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017
Объем рефинансирования АИЖК, млрд. руб.	61	48	51,1	13,1	20,3
Общий объем выданных ипотечных кредитов в РФ, млрд. руб.	1032	1353,6	1751,7	1147,3	1473,3
Доля АИЖК в общем объеме выдачи, %	5,9	3,5	2,9	1,14	1,37

Источник: составлено по [19]

Как видно из таблицы 2.2, доля агентства ипотечного жилищного кредитования в общих объемах выдачи ипотеки очень невелика и постоянно снижается с течением времени. На 01.01.2017 доля составила чуть более чем 1 % от общего объема выдачи ипотечных жилищных кредитов, при этом объем рефинансирования на 01.01.2017 составил 20,3 млрд. рублей, это говорит о том, что доля рефинансирования через ипотечные облигации достаточно невелика и с годами снижается. Политика коммерческих банков по выдаче ипотечного жилищного кредита, с течением времени, всё усложняется и становится более строгой по отношению к потенциальным заемщикам.

Следует отметить, что АИЖК не является банком и само по себе ипотечные кредиты не выдает; за него это делают банки-партнеры, заключившие с ним специальное соглашение на выдачу ипотеки на рефинансирование по стандартам АИЖК: АктивКапитал Банк, Алтайкапиталбанк, Алмазэргиенбанк, Ижкомбанк, Акибанк, Плюс Банк, Форштадт, Примсоцбанк, Хлынов, Русь, Кошелев, Эксперт Банк и другие [1].

Стоит отметить что АИЖК сотрудничая с данными банками, не выдает ипотечные жилищные кредиты, а реализует свои ипотечные жилищные программы, при этом условия по кредитам, схожи с общерыночными.

На рисунке 2.9 динамика доли агентства ипотечного жилищного кредитования в общих объемах выдачи ипотечных жилищных кредитов рассмотрена более подробно.

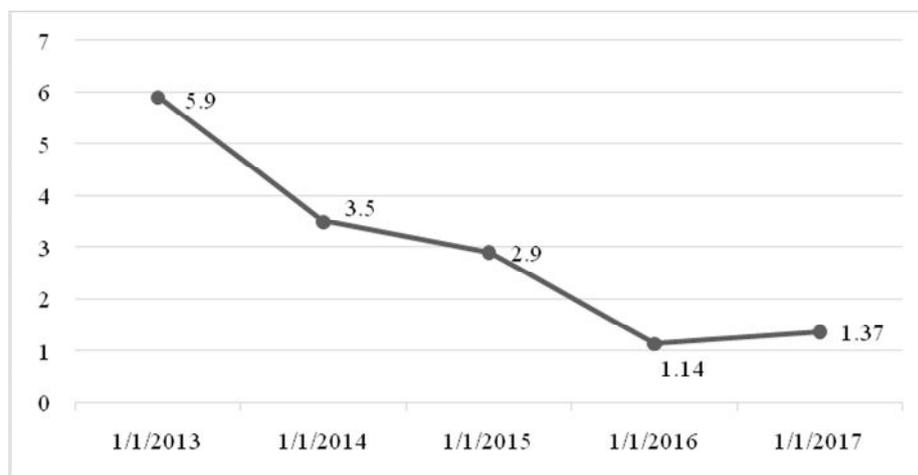


Рисунок 2.9 - Динамика доли АИЖК в системе ипотечного жилищного кредитования

Источник: составлено по [19]

Как видно из графика, доля АИЖК в системе ипотечного жилищного кредитования постоянно снижается, и стоит отметить, что банковское ипотечное жилищное кредитование охватывает остальную часть данных ипотечных отношений кредиторов и заемщиков, т.е. коммерческие банки занимают российский рынок ипотечного жилищного кредитования примерно на 99%.

Кроме общих объёмов, объёмов задолженности существует ещё ряд важных показателей, характеризующий российский рынок банковского ипотечного жилищного кредитования. Например, средневзвешенные сроки выдаваемых ипотечных жилищных кредитов. Рассмотрим их структуру и динамику. Средние сроки кредитования по уже выданным кредитам на начало года представлены в таблице 2.3.

Таблица 2.3

Средневзвешенные сроки по выданным ипотечным жилищным кредитам, месяцев

Показатель	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017
в рублях	179,5	176,4	179,5	176,4	183
в иностранной валюте	135,1	151,9	71,8	46,8	40,1

Источник: составлено по [51]

Как видно из таблицы 2.3, за последние 5 лет средневзвешенные сроки по ипотечному жилищному кредитованию в рублях, кардинально не потерпели никаких изменений, и на первое января 2017 года составили в среднем 183 месяца, около 16 лет. Средневзвешенные сроки в рублях растут небольшими темпами, и если на 01.01.2013 средний срок по выданным кредитам в рублях составлял 179,5 месяцев, то на 01.01.2017 составлял 183 месяца, разница не существенная и составляет всего лишь 3.5 месяца.

Более интересным выглядят аналогичные показатели в иностранной валюте. Исходя из данных Банка России, средний срок ипотечного жилищного кредитования в иностранной валюте за 5 последних лет уменьшился более чем в 3 раза, особенно интересным выглядит падение, начиная с 2015 года, связанное, прежде всего с резким обвалом национальной валюты, рубля. Спрос на валютную ипотеку начиная с 2015 года резко снизился, в том числе потому, что коммерческие банки не готовы в массовом порядке предоставлять валютную ипотеку, так как сомневаются в платежеспособности потенциальных заемщиков, а заемщики, в свою очередь, не готовы идти на такой большой риск, учитывая резкие колебания национальной валюты, рубля.

Также стоит рассмотреть средневзвешенные процентные ставки по ипотечным кредитам в Российской Федерации и сравнить их с ключевой ставкой Банка России. Данные показатели представлены в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК и ключевая ставка Банка России, %

Показатели	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017
Средневзвешенная процентная ставка	12,29	12,44	12,45	13,35	12,48
Ключевая ставка Банка России	5,5	7	17	11	10
Корреляция	1		0,21	1	

Источник: составлено по [51]

Из таблицы 2.4 видно, что средневзвешенная процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам и ключевая ставка Банка России тесно

взаимосвязаны: корреляция равна 1 с 01.01.2013 г. по 01.01.2014 год включительно и с 01.01.2016г. по 01.01.2017г. Исключением является 2015 год (корреляция составляет 0,21), когда Центральный Банк начал проводить очень консервативную экономическую политику, повлияв на всю банковскую систему в целом. Но также стоит отметить, что 01.05.2017 года ставки по ипотечному жилищному кредитованию достигли своего рекордного минимума начиная с 2006 года, а именно 11,69%, простимулировав спрос на ипотечные займы, что показывает динамика общих объемов банковского ипотечного жилищного кредитования.

Взаимосвязь динамики средневзвешенной процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам и ключевой ставки Банка России можно наблюдать на рисунке 2.8.



Рисунок 2.8 - Сравнение динамики средневзвешенной процентной ставки и ключевой ставки Банка России

Источник: составлено по [51]

Из рисунка 2.8 видна схожая динамика ставок, исключая лишь период 2015 года, который был «шоковым» не только для экономики и экономического развития Российской Федерации в целом, но и для

банковского сектора России в частности. При этом эксперты прогнозировали не только общее падение объемов ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, но и рост общей и просроченной задолженности, а также рост общего уровня средневзвешенных процентных ставок по ипотечным кредитам.

Для более полного анализа и оценки банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации необходимо также рассмотреть рейтинги основных ипотечных банков в Российской Федерации, их общие объёмы выдаваемых ипотечных займов, а также их общую долю в системе банковского ипотечного жилищного кредитования (таблица 2.5)

Таблица 2.5

Рейтинг лидеров банковского ипотечного жилищного кредитования с 01.01.2015 по 01.01.2017 гг., млн. руб.

Год	01.01.2015		01.01.2016		01.01.2017	
Место	Банк	Объем, млн руб.	Банк	Объем, млн руб.	Банк	Объем, млн руб.
1	Сбербанк	661 800	Сбербанк	920 982	Сбербанк	722 000
2	ВТБ 24	198 368	ВТБ24	350 718	ВТБ24	293 687
3	Россельхозбанк	37 748	Газпромбанк	63 262	Россельхозбанк	65 758
4	Газпромбанк	31 678	Россельхозбанк	53 832	Группа SG	47 848
5	Дельтакредит	28 274	Банк Москвы	33 796	Банк Москвы	42 004
6	ВТБ Банк Москвы	26 839	Дельтакредит	32 936	Газпромбанк	41 898
7	Райффайзенбанк	14 973	Связь-банк	23 974	Абсолют Банк	36 972
8	Абсолют Банк	13 189	Росбанк	19 069	Санкт-Петербург	21 276
9	Возрождение	11 189	Абсолют Банк	16 048	Возрождение	19 458
10	Санкт-Петербург	10 566	Санкт-Петербург	15 595	Связь-Банк	17 633

Источник: составлено по [19]

Из таблицы 2.5 видно, что первую строчку рейтинга крупнейших коммерческих банков, занимающихся выдачей ипотечных кредитов и участвующих в системе банковского ипотечного кредитования, занимает

Сбербанк с общими объемами в 722 000 млн. руб., вторую строчку также на протяжении на протяжении всего рассматриваемого периода занимает банк ВТБ 24, уступающий лидеру более чем в 2 раза, с общими объемами выдачи на 01.01.2017 293 687 млн. руб. Совокупная доля оставшихся банков не превышает общие объемы выдаваемых ипотечных жилищных кредитов Сбербанка. Таким образом, можно сделать вывод, что рынок банковского ипотечного жилищного кредитования не является достаточно конкурентным, и явным лидером по всем показателям, являются Сбербанк и банк ВТБ 24.

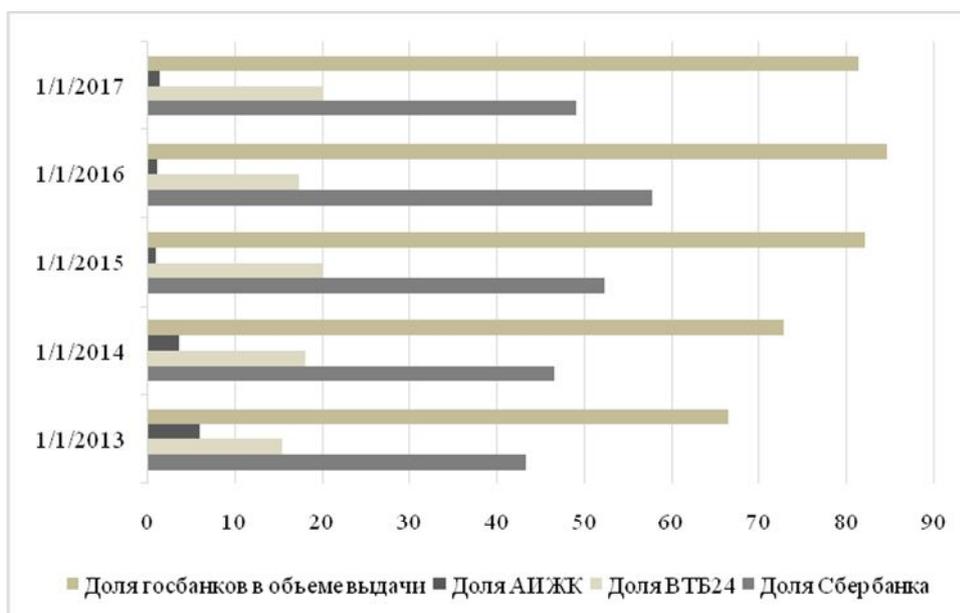


Рисунок 2.9 - Структура и динамика доли объемов банковского ипотечного жилищного кредитования за 2013-2017 гг

Источник: составлено по [51]

В долю госбанков в объеме выдачи ипотечных жилищных кредитов включены: Сбербанк, ВТБ24, Газпромбанк, Транскредитбанк, ГПБ-Ипотека, Связь-банк, Банк Москвы, Россельхозбанк, Глобэксбанк.

Из рисунка 2.9 доля Сбербанка на протяжении последних пяти лет составляла около 50% от общего объема выданных ипотечных жилищных кредитов, с 01.01.13 по 01.01.17 года данный показателей изменился на 5,7 % и на начало 2017 года составил 49% от общего объема. Вторым крупнейшим банком является банк ВТБ 24, его доля за пятилетний период выросла на 4,7 % и на 01.01.2017 года составила 20% от общего объема выданных ипотечных

жилищных кредитов. Долю АИЖК за рассматриваемый период упала на 4,5 % и составила 1,4 %. Удельный вес государственных банков и банков с государственным участием на 01.01.2013 составлял 66,4 %, данный показатель за пять прошедших лет увеличился на 14,9 % и на начало 2017 года составил уже 81,3%.

Проводя оценку по данным аналитических показателей банковского ипотечного жилищного кредитования, можно сделать следующие выводы.

Во-первых, общие объемы банковского ипотечного жилищного кредитования показывают рост с течением времени, исключением стал лишь период 2015 года, в связи с поднятием ключевой ставки ЦБ и резким падением курса национальной валюты, что сильно отпугнуло потенциальных заемщиков и уменьшило спрос на ипотечные жилищные кредиты.

Во-вторых, система банковского ипотечного жилищного кредитования сильно централизована и большинство ипотечных банков, а именно 53% находятся и ведут свою деятельность в центральном федеральном округе, что говорит нам о неразвитости инфраструктуры жилищного строительства и банковской инфраструктуры в регионах.

В-третьих, рассматривая ипотечное кредитование в разрезе валюты, можно сделать вывод, что ипотечное жилищное кредитование в иностранной валюте составляет около 1% от общих объемов, что говорит о нежелании потенциальных заемщиков брать валютную ипотеку, прежде всего, это связано с рисками невыполнения обязательств заемщиков перед кредиторами, но и коммерческие банки, в свою очередь, так же ведут консервативную политику по данному виду ипотечного жилищного кредитования.

В-четвертых, нужно учитывать динамику средневзвешенной процентной ставки. Средневзвешенная процентная ставка по банковскому ипотечному жилищному кредитованию на 01.05.2017 года оказалась рекордно низкой с 2006 года и составила 11,69%, что может положительно сказаться на спросе по ипотечным жилищным кредитам и, тем самым, увеличит их общие объемы,, что благоприятно повлияет на данный рынок..

В-пятых, ключевыми позициями в рейтинге банков по ипотечному жилищному кредитованию занимают госбанки или банки с государственным участием, например, доля Сбербанка составляет 49% на начало 2017 года, в целом, банки с государственным участием в общих объемах ипотечного жилищного кредитования составляют более 80%, что говорит о консервативной политике Правительства и Центрального Банка, при этом, население все чаще доверяет именно государственным банкам в связи с нестабильностью банковского сектора в последние года и слабой возможности для развития и прихода на рынок банковского ипотечного жилищного кредитования новых коммерческих банков.

2.2. Анализ динамики и структуры ипотечного жилищного кредитования в банковской сфере Тюменской области

Изучив состояние банковского ипотечного жилищного кредитования в России, нам также необходимо оценить состояние банковского ипотечного жилищного кредитования в тюменской области.

Тюменская область является одним из самых крупных субъектов федерации России. В её состав входят также Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, а также Ямало-Ненецкий автономный округ. В области проживает около 3,5 млн. человек, при этом в столице субъекта федерации, городе Тюмени, только около 700000 человек. Важно рассмотреть состояния банковского ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области.

В этом параграфе будут рассмотрены основные показатели динамики и структуры ипотечного жилищного кредитования Тюменской области, а также Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Ямало-Ненецкий автономный округ. Будет происходить сравнение областных показателей с общероссийскими показателями, такими как: средневзвешенные процентные ставки, средневзвешенные сроки, а так же объемы и количество кредитных организаций, которые являются участниками системы ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области.

Рассмотрим количество кредитных организаций в тюменской области и организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты. Данные представлены в таблице 2.6.

Таблица 2.6

Структура кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в России и в Тюменской области с 01.01.2015г. по 01.01.2017г., единиц

Показатель	01.01.2015		01.01.2016		01.01.2017		Отклонение 2017г. к 2015г.	
	действ ующи е, ед.	предоставл яющие ипотечные жилищные кредиты, ед.	действ ующи е, ед.	предоставл яющие ипотечные жилищные кредиты, ед.	действ ующи е, ед.	предоста вляющие ипотечны е Error! кредиты, ед.	действ ующи е, ед.	предоста вляющие ипотечны е Error! кредиты, ед.
Тюменская область	12	11	10	9	7	7	-5	-4
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	6	5	5	5	3	3	-3	-2
Ямало-Ненецкий автономный округ	0	0	0	0	0	0	0	0
Тюменская область (без данных по ХМАО - Югре и ЯНАО)	6	6	5	4	4	4	-2	-2
Российская Федерация	834	629	733	559	623	484	-211	-145

Источник: составлено по [52]

Из таблицы 2.6 видно, что общее количество кредитных организаций в Тюменской области (включая ХМАО-Югра и ЯНАО) с течением времени продолжает снижаться и за рассматриваемый период упало на 5 единиц, при этом количество кредитных организаций, выдающих ипотечные жилищные кредиты, также продолжает свое падение и у снизилось на 4 единицы по сравнению с 2013 годом. Данные показатели соответствуют общей тенденции сокращения количества кредитных организаций в России, что говорит о

консервативной политике Банка России. Также стоит отметить отсутствие кредитных организаций в Ямало-Ненецком автономном округе, что говорит о неразвитости банковской инфраструктуры в регионах. В Тюменской области общая инфраструктура и количество кредитных организаций, выдающих ипотечные жилищные кредиты, оставляет желать лучшего, что указывает на централизацию банковского сектора Российской Федерации. Более подробно данная статистика за период с 01.01.2013 г. по 01.01.2017г. лет представлена на рисунке 2.10.

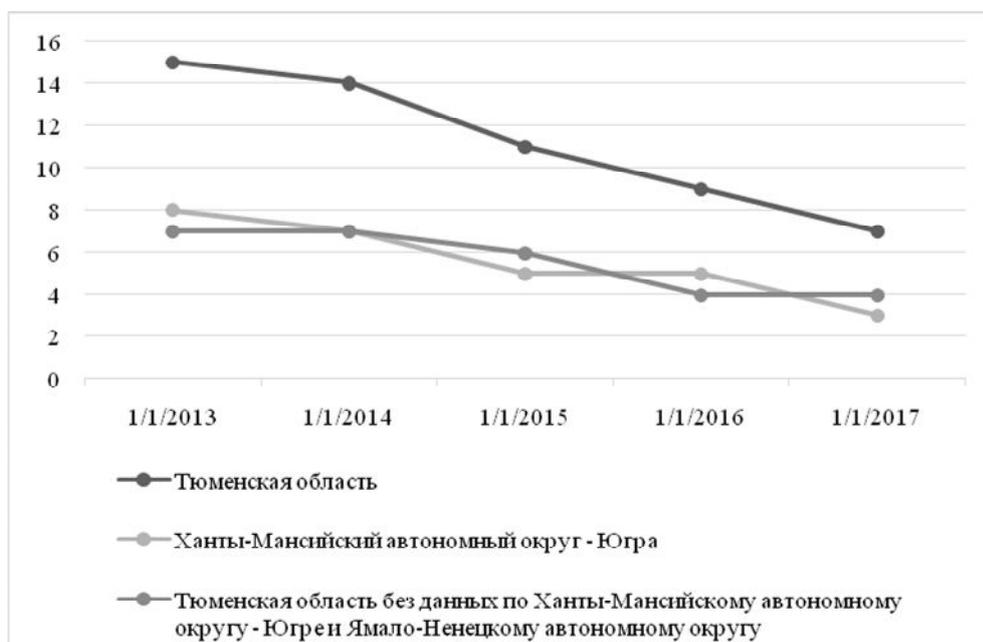


Рис. 2.10 - Динамика кредитных организаций, участников системы банковского ипотечного жилищного кредитования

Источник: составлено по [52]

Из рисунка 2.10 видна тенденция к сокращению общего числа кредитных организаций на всей территории Тюменской области.. И если в 2013 году общее число кредитных организаций, выдающих ипотечные жилищные кредиты, во всей Тюменской области составляло 15 единиц, то на начало 2017 года стало составлять 7 единиц, что говорит о падении банковского сектора региона и невозможности выжить более слабым банкам в современных экономических условиях в Российской Федерации. Что соответствует проводимой политикой ЦБ РФ.

Также следует рассмотреть и изучить Тюменскую область по общим объемам выдачи ипотечных кредитов, сравнить данные показатели с общероссийскими и выделить удельный вес от общего числа выданных ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации. Аналитические данные по данному вопросу представлены в Приложении 3, где видно, что общие объемы Тюменской области в структуре объемов ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации на 01.01.2015г. составляют 4,71%, а именно 82 670 млн. руб. Если же сравнивать последние результаты, данные на 01.01.2017г., то общий объем ипотечных жилищных кредитов в Тюменской области составлял 73 409 млн. руб., что составляет 4,98% от общего числа ипотечных жилищных кредитов в России.

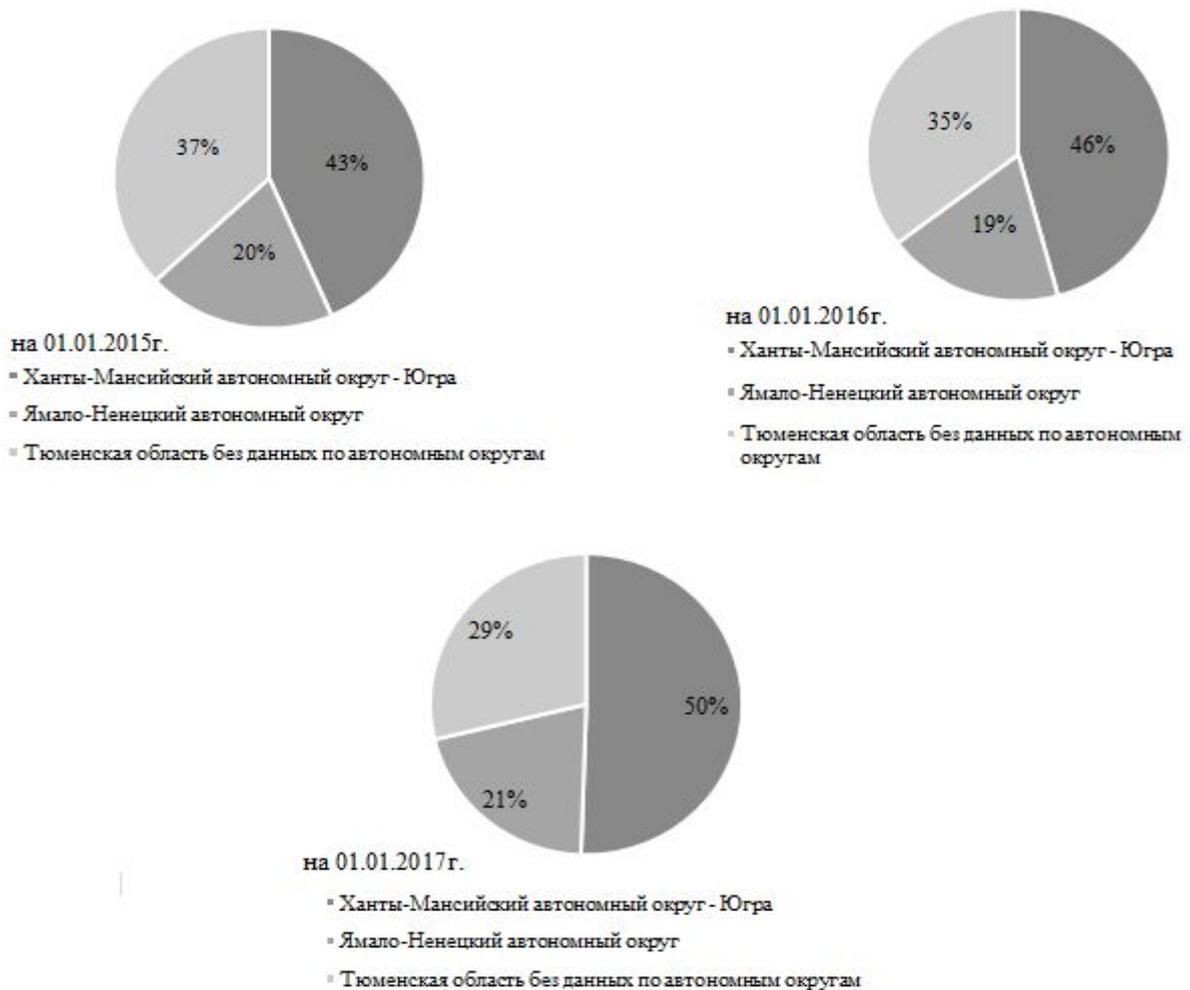


Рисунок 2.11 - Структура и динамика объёмов банковского ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области

Источник: составлено по [52]

Если же говорить о структуре по автономным округам, то Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, составляет большую часть от общих объемов ипотечных жилищных кредитов в Тюменской области, на втором месте располагается Тюменская область без автономных округов, а Ямало-Ненецкий автономный округ имеет наименьшую часть от общих объемов ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области.

Сравним динамику общих объемов банковского ипотечного жилищного кредитования по России и по Тюменской области за трехлетний период

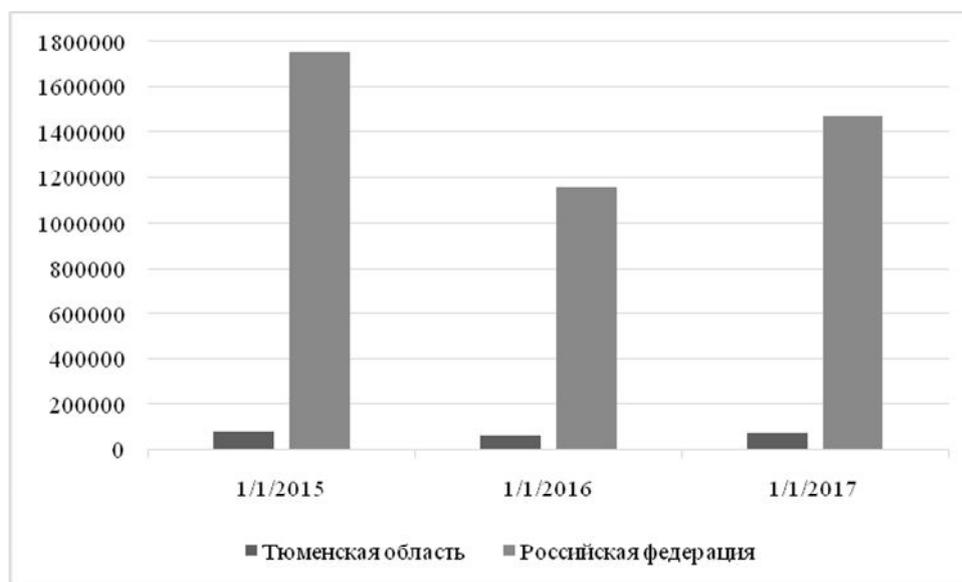


Рисунок 2.11 - Динамика общих объемов банковского ипотечного кредитования России и Тюменской области, млн.руб.

Источник: составлено по [52]

Как видно из рисунка 2.11 общие тенденции развития объемов банковского ипотечного жилищного кредитования, продолжают сохраняться, т.е. падение объемов в период 2015 года, и повышение объемов 2016 года, при этом, стоит отметить, что и в Тюменской области динамика представляет аналогичный вид, и на 2017 год, удельный вес общих объемов ипотечного жилищного кредитования составлял 4,98%, в абсолютных значениях данный показатель составляет 73 409 млн. руб.

Как видно из динамики показатели по регионам показывают похожую динамику по сравнению с Российской, при этом стоит отметить, что

отрицательную динамику показывают общие объемы ипотечного жилищного кредитования по Тюменской области без учётов автономных округов, данный показатель снижается на протяжении всего трехлетнего периода. При этом самые большие показатели по объемам ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области, показывает Ханты-Мансийский автономный округ – Югра и на 01.01.2017 года составляет 2,52 % в общероссийских объемах ипотечного жилищного кредитования, и в абсолютных значениях на 2017 год составляет 37108 млн. руб.

Также стоит рассмотреть структуру и динамику средневзвешенных сроков по Тюменской области и сравнить их с показателями по России в целом. Данная статистика представлена в таблице 2.7.

Таблица 2.7

Структура и динамика средневзвешенных сроков по Тюменской области и России, месяцев

Показатель средневзвешенных сроков, месяцев	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	отклонение 2017 к 2015
Тюменская область	207,4	192,6	197,6	-9,8
в том числе				
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	206,4	188,7	190,7	-15,7
Ямало-Ненецкий автономный округ	217,5	193,9	196,5	-21
Тюменская область без данных по автономным округам	205	197	210,5	5,5
Российская Федерация	179,5	176,4	183	3,5

Источник: составлено по [52]

Рассмотрим показатели средневзвешенных сроков, представленных в таблице 2.7. Стоит отметить, что показатели средневзвешенных сроков по Тюменской области и в Российской Федерации, несколько отличаются, и, если средневзвешенный срок ипотечного жилищного кредитования в России на

01.01.2017г. составил 183 месяца, то в аналогичный период по Тюменской области данный показатель равняется 197,6 месяцев. Показатели Ханты-Мансийского автономного округа-Югра и Ямало-Ненецкого автономного округа, так же больше, чем в целом по Российской Федерации. При этом, стоит отметить, что в своих абсолютных значениях данные показатели уменьшаются, как по всей Тюменской области, так и по автономным округам, входящим в её состав. За рассматриваемый период показатель средневзвешенных сроков ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области уменьшился на 9,8 месяцев и составил 197,6 месяца. Более наглядно данная динамика представлена на рисунке 2.12.

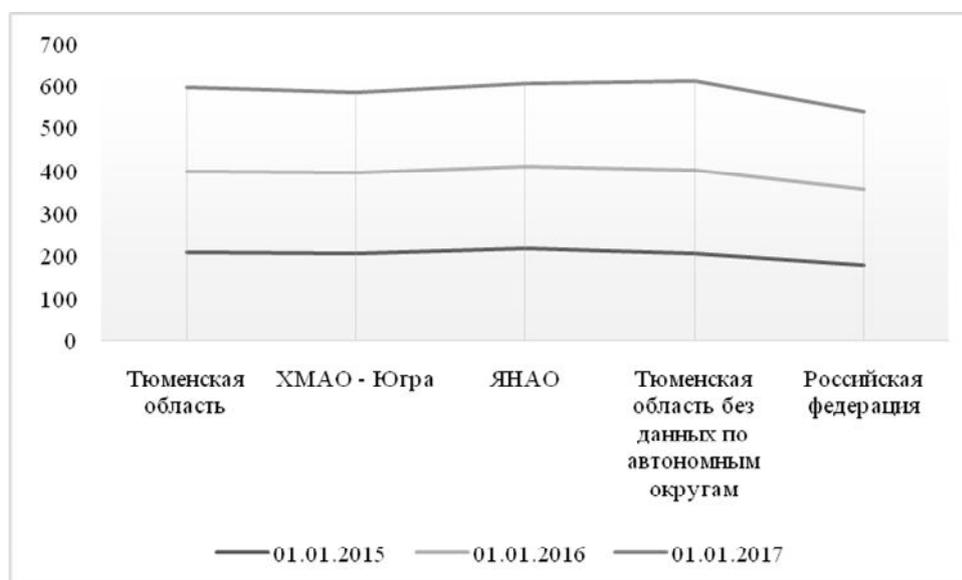


Рисунок 2.12 - Динамика средневзвешенных сроков по ипотечному жилищному кредитованию по России и по Тюменской области, с 01.01.15г. по 01.01.17г., месяцев

Источник: составлено по [52]

Из рисунка 2.12 видно, что показатели по Тюменской области и по входящим в её состав автономным округам достаточно схожи, а в 2016 году приходят практически к единому значению, по России же ситуация несколько другая и средневзвешенные сроки меньше.

Также для более полного анализа и оценки ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области, стоит рассмотреть структуру и динамику

средневзвешенных процентных ставок и сравнить их с общероссийскими показателями. Данная статистика и показатели представлены в таблице 2.8.

Таблица 2.8

Структура и динамика средневзвешенной процентной ставки банковского ипотечного жилищного кредитования в России и в Тюменской области, %

Показатель средневзвешенной процентной ставки, %	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	абсолютное отклонение 2017 к 2015
Тюменская область	12,28	13,34	12,7	0,42
в том числе				
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	12,29	13,29	12,83	0,54
Ямало-Ненецкий автономный округ	11,81	13,51	12,57	0,76
Тюменская область без данных по автономным округам	12,16	13,31	12,6	0,44
Российская Федерация	12,45	13,35	12,48	0,03

Источник: составлено по [19]

Как видно из представленной таблицы 2.8, динамика процентной ставки за рассматриваемый период была довольно слабой: самые большие изменения процентной ставки наблюдаются в Ямало-Ненецком автономном округе, в котором средневзвешенная процентная ставка по ипотечному жилищному кредитованию увеличилась на 0,76% и в 2017 году составила 12,57%, что так же больше, чем средневзвешенная процентная ставка по России, которая на 01.01.2017г. составляла 12,48% и изменилась лишь на 0,03%. По всей Тюменской области процентная ставка увеличилась за рассматриваемый период на 0,42% и на начало 2017 года составила 12,7%, что на 0,22% больше чем общероссийская процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам.

Так же стоит отметить, что на 01.01.2016 года показатель средневзвешенной процентной ставки вырос в среднем на 1 %, и по Тюменской области и по автономным округам, а также данный показатель на начало 2016 года вырос и в целом по Российской Федерации и составлял 13,35%, по сравнению с 12,45% в аналогичный период прошлого года, по данным показателям.

Для более подробного анализа средневзвешенных процентных ставок в России и в Тюменской области (включая автономные округа) представим данную динамику в графическом виде (рис. 2.13).

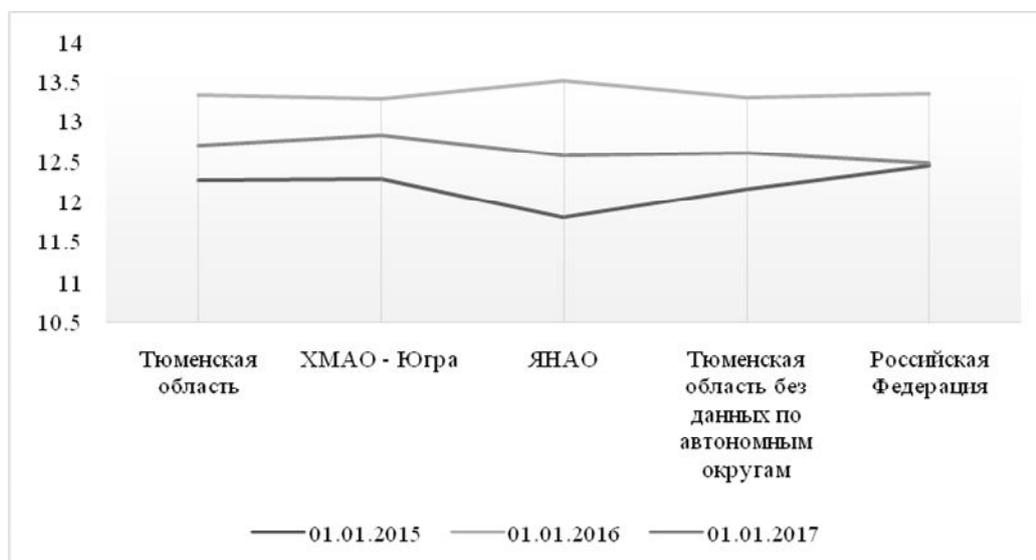


Рисунок. 2.13 - Динамика средневзвешенной процентной ставки банковского ипотечного жилищного кредитования в России и в Тюменской области, %
Источник: составлено по [19]

Из рисунка 2.13 видно, что показатели средневзвешенных процентных ставок банковского ипотечного жилищного кредитования в России и в Тюменской области за рассматриваемый период представляют достаточно схожую динамику. Явный рост процентных ставок по данному виду кредитования на начало 2016 года и падение на начало 2017г., но не на уровне начала 2015 года. Данные показатели характеризует кризис ипотечного жилищного кредитования в 2016 году, что отразилось не только на показателях средневзвешенных процентных ставок, но и общих объемах, а также объемах задолженности

Если оценивать ситуацию состояния банковского ипотечного жилищного кредитования, то можно сделать вывод, что тенденции присущие системе ипотечного жилищного кредитования в России, также присуще и Тюменской области, динамика по общим аналитическим показателям имеет схожие черты, и общее падение показателей банковского ипотечного жилищного

кредитования на 01.01.2016 года распространяется и на Тюменскую область. А именно: падение общих объемов ипотечного жилищного кредитования, рост средневзвешенных процентных ставок, а так же общий рост средневзвешенных сроков по ипотечным жилищным кредитам, кроме того общие тенденции падения числа кредитных организаций (в том числе выдающих ипотечные жилищные кредиты) сохраняются и в Тюменской области. Но на 01.01.17 показатели несколько изменяются, и показывают положительную динамику (исключая количество кредитных организаций).

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ

3.1. Анализ факторов, препятствующих развитию банковского ипотечного жилищного кредитования в России

Действующие сейчас программы жилищного строительства, пытаются решить вопросы привлечения инвестиций в строительную сферу, но данные вопросы решаются не в полной мере. Привлеченные средства расходуются неэффективно и не учитывают особенности процесса жилищного строительства в России. Это является, пожалуй, главной причиной, что жилищная проблема продолжает оставаться остросоциальной в нашей стране.

Поэтому столь важным элементом жилищного обеспечения населения, является ипотечное жилищное кредитование, основная цель которого – формирование и оптимизация системы обеспечения населения доступным жильем. Система должна основываться на рыночных механизмах приобретения жилья, и прежде всего, за счет собственных сбережений и средств граждан, а также ипотечных жилищных кредитах предоставленных населению коммерческими банками.

Доступное жилье – не означает, что оно становится «дешевым» или «бесплатным». Доступное жилье – это, прежде всего, жилье, доступное для приобретения практически каждому человеку. И система ипотечного жилищного кредитования должна стремиться, чтобы каждый человек использовал для приобретения собственного жилья различные эффективные инструменты, потому что отличительной спецификой России сегодняшнего дня, является жилищная проблема.

Рассмотрим ряд преимуществ ипотечного жилищного кредитования:

1. Заемщики имеют возможность в краткосрочной перспективе стать владельцами собственного жилья, зарегистрироваться в новой квартире и вселиться в нее, при этом исполняя свои денежные обязательства перед кредитором (коммерческим банком);

2. Заемщики имеют возможность приобрести квартиру по ипотечному жилищному кредиту в длительный срок. При этом, условия по ежемесячным платежам не будут меняться, даже если стоимость квартиры увеличится;

3. Заемщики имеют возможность получить собственную квартиру, а не брать жильё в аренду;

4. Заемщики имеют возможность внесения лишь 10-30% от общей стоимости, приобретенного по ипотечному жилищному кредиту жилья, остальную часть от приобретаемого имущества кредитует коммерческий банки;

5. Заемщики погашают ипотечный жилищный кредит ежемесячно, в течение действия всего срока договора;

6. Сумма платежа по договору ипотечного жилищного кредитования включает в себя долю основного долга, а также проценты по выданному кредиту и не будет превышать 30-50% среднемесячного дохода заемщика;

7. Заемщик получит возможность налогового вычета на весь период ипотечного кредита, если сумма кредита будет превышать 2 млн. руб., а также тех сумм, которые выплачиваются коммерческому банку в течение периода погашения кредита;

8. Заемщики получают возможность выгодного инвестирования собственных финансовых средств, так как цена на квартиру, приобретаемую по договору ипотечного жилищного кредитования квартиру, может вырасти [16].

Важно понять, в какой плоскости лежат причины негативного сценария развития ипотечного жилищного кредитования, и разобраться в факторах, неблагоприятно влияющих на развитие системы банковского ипотечного жилищного кредитования. Эта проблема очень важна для современного общества. В условиях существующей экономической ситуации, крайне важно разобраться в этой проблеме, и заняться поиском и разработкой путей решения сложившейся ситуации, для укрепления действующих позитивных тенденций.

Участие населения и широких масс в программах ипотечного жилищного кредитования стимулирует правильное выстраивание уже существующих экономических стратегий развития, и способствует формированию среднего

класса российского общества. Поэтому, необходимо рассматривать данную проблему, со стороны поиска путей улучшения и стабилизации экономического роста Российской Федерации. Особенно в условиях общей стагнации экономики России.

Процесс становления банковского ипотечного жилищного кредитования только набирает обороты, и проходит стадию учета собственных ошибок и принятия правильных решений. Тем не менее участники системы банковского ипотечного жилищного кредитования порой сами не могут разобраться в ситуации, поэтому необходимо упорядочение данной системы ипотечного жилищного кредитования, включая все ее составляющие.

Таблица 3.1

Классификация факторов, негативно влияющих на банковское ипотечное жилищное кредитование

Банковские факторы	Небанковские факторы
1. Ограниченный платежеспособный спрос населения	1. Низкие темпы разработки и совершенствования законодательства
2. Экономическая ситуация в стране	2. Неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства
3. Высокий уровень кредитных рисков	3. Дефицит предложения на рынке жилья

Источник: составлено автором

Рассматривая классификацию, стоит отметить, что в настоящее время на развитие ипотечного жилищного кредитования в России, негативно влияют следующие факторы:

1. Ограниченный платежеспособный спрос населения. Низкая платежеспособность российских граждан не позволяет взять ипотечный кредит под большие проценты или оплатить первый взнос при получении ипотечного кредита. Кроме того, получение ипотечного кредита связано со значительными издержками:

- рассмотрение заявки на ипотечный кредит банком. Поведение банков различно, некоторые берут деньги при оформлении кредитной заявки, другие же, если принято положительное решение в пользу клиента о выдаче кредита, соответственно своей политике.

- страхование объекта залога (квартиры) от рисков повреждения или уничтожения, страхование прав собственности на жилье, страхование жизни заемщика.

- нотариально заверенная справка от супруга о согласии с тем, что приобретаемая квартира будет находиться в залоге.

- услуги и заключение независимого оценщика.

- комиссия банка за выдачу кредита - может быть фиксированной либо выражаться в процентах от суммы кредита.

- услуга риэлторов по подбору варианта и подготовке дополнительных документов для ипотечной сделки на жильё.

- некоторые банки требуют сопровождения сделки агентством недвижимости.

- иногда нотариальное удостоверение сделки купли-продажи.

- государственная пошлина за регистрацию ипотечной сделки.

- можно отметить такой распространённый фактор, как скрытые платежи за обслуживание счета. В том банке, где заемщику демонстративно говорят о том, что у них не берется комиссия за рассмотрение заявки на выдачу кредита, а также о том, что процентная ставка по кредиту на 0,25–0,5% ниже, чем в других банках, весьма вероятно, будет установлена комиссия «за обслуживание счета» заемщика.

2. Низкие темпы разработки и совершенствования законодательства. Одной из причин, сдерживающих развитие ипотечного жилищного кредитования, специалисты называют несбалансированность существующей системы налогообложения на рынках жилья, жилищного строительства, и земельных участков, предназначенных для жилищного строительства. Дискриминационные налоги приводят к появлению различных схем оптимизации налогообложения, что значительно повышает риски при покупке и продажи недвижимости. Вместе с тем, на начальном этапе развития ипотечного кредитования важно создать такие условия налогообложения, которые бы стимулировали всех участников рынка жилья.

В настоящее время налоговые вычеты предоставляются при продаже жилых домов, квартир, дач, садовых домиков и земельных участков. Однако вычеты не могут превышать 1 млн. рублей, если имущество находилось в собственности налогоплательщика менее трех лет. То есть, если продать приватизированную квартиру через год-два после ее приобретения, чтобы купить более достойное жилье, то на имущественный вычет претендовать нельзя.

Жесткое ограничение вычетов при покупке жилья несправедливо, так как стоимость жилья сильно отличается в различных регионах. Поэтому было бы целесообразно дать субъектам РФ возможность самостоятельно регулировать размеры имущественного налогового вычета при приобретении жилого дома или квартиры. Что касается, имущественного налогового вычета при продаже приватизированного жилья, то нет смысла ограничивать его сроком приватизации, тем более что, как правило, эти деньги пойдут на приобретение другого жилья. Кроме того, налоговый вычет не предоставляется при осуществлении процедуры перекредитования.

Важно отметить, что в настоящее время различные федеральные законы, которые содержат нормы, регулирующие отношения связанные с недвижимым имуществом, имеют разные интерпретации, и в противоречиво решают одни и те же, по своей сути, правовые вопросы. Все эти недочеты в законодательстве способствуют увеличению административных издержек, которые являются частью любого ипотечного жилищного кредита.

Важная проблема, мешающая развитию ипотеки, была связана с противоречием между двух очень важных нормативно правовых актов, а именно: Гражданского кодекса и закона об ипотеке. Согласно закону об ипотеке, заемщик, если он окажется неплатежеспособным, может быть выселен из жилья, приобретенного за счет ипотечного кредита. После чего банк, выдавший ему кредит, может реализовать жилье и возместить себе убытки. Но, согласно Гражданскому процессуальному кодексу, если это жилье единственное и оно не используется в коммерческих целях, то выселить

заемщика нельзя. Такое несоответствие ставило серьезные проблемы при обращении взыскания на заложенное имущество, что делало ипотеку достаточно рискованным банковским инструментом. Указанное противоречие устранено принятием поправок в Гражданский процессуальный кодекс [9].

Смысл не в том, что неплательщиков нужно оставлять на улице, необходимо решать вопросы по созданию отделенческого фонда на региональном уровне, чтобы можно было временно обеспечить жильем неплатежеспособного заемщика. Пока эти вопросы в регионах решаются слабо или вообще не решаются.

Особо небезопасным для банков было и остается кредитование покупки недвижимости на первичном рынке. Кредитование новостроек предполагает отсутствие предмета залога, а никаких дополнительных процедур контроля за рисками в законах не прописано. Поэтому кредиты на новостройки стоят дороже в среднем на 2-3%, а большинство российских банков работают на рынке вторичного жилья - программы на приобретение строящегося жилья представлены на рынке в незначительном количестве. На период кризиса банки отказались от кредитования под залог первичного жилья [57, с. 40].

Также не ясна перспектива судебных дел в отношении взыскания залогового имущества, рынок ипотечного кредитования остается слишком рискованным, а значит дорогим и недоступным.

3. Незрелость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства. Прежде всего, незрелость инфраструктуры рынка жилья связана, с не отлаженной схемой взаимодействия участников данного рынка, таких как: строительные компании, страховые компании, коммерческие банки, производители и продавцы строительных материалов, риэлтерские агентства, оценочные агентства. При не отлаженности схемы их взаимодействия, вся системы становится менее эффективной, завышаются расходы и увеличиваются издержки при совершении сделок.

4. Экономическая ситуация в стране. Рост инфляции, дефицит и высокая стоимость долгосрочной ликвидности (при отсутствии краткосрочной)

поставили ипотечное кредитование на уровень выживания. Многие банки вынуждены сокращать ипотечные программы и выходить из этого сегмента. Так, в первом полугодии 2016 г. из нескольких сотен финансовых организаций, декларировавших ипотечное жилищное кредитование, реально осуществляли эти операции лишь два-три десятка банков, обеспечивая 87% от общего объема выданных займов.

Ограниченные в заемных средствах, застройщики вынуждены замораживать начатые объекты и отказываться от новых проектов. Сейчас даже расчеты с подрядчиками девелоперские фирмы ведут по бартеру, расплачиваясь квартирами. Особенно заметен дефицит жилья экономкласса, однако оно составляет большую часть недвижимости, приобретаемой с помощью ипотеки (25%, по данным АИЖК). В соответствии с этими пропорциями в 2017 г. потребуется 20-25 млн. кв. м такого жилья. А на покупку квартир экономкласса нужно, с учетом возможной корректировки цен, 150-250 млрд. руб. Банки не смогут обеспечить население и застройщиков такой суммой, потому что не располагают ею [46]..

5. Дефицит предложения на рынке жилья. Недостаток строительных мощностей для того, чтобы обеспечить население необходимым количеством жилья. Именно в этих целях в Правительстве и в Госстрое проведен ряд с мер, направленных на поиск новых возможностей по активизации жилищного строительства, проведения модернизации строительного комплекса, использования новых строительных технологий и материалов. Для эффективного развития ипотечного кредитования и решения жилищной проблемы необходима результативная деятельность в сфере законодательства, целенаправленная политика федеральных и региональных участников ипотечного рынка и активная, заинтересованная позиция населения.

Во-вторых, есть проблемы, связанные со строительством жилья. Есть возможности увеличить строительство вдвое и более, но нет земли, где можно строить, нет площадок с коммунальной инфраструктурой, где строить будет выгодно.

Между тем в стране за последнее время наметилась неприятная тенденция превышения выбытия жилищного фонда над его приростом. Другими словами, в аварийный и ветхий фонд списывается жилья больше, чем строится за тот же год. Более 11% всего жилищного фонда нуждается в неотложном капитальном ремонте и переоборудовании коммунальных квартир для посемейного заселения; 9% всего жилищного фонда находится в реконструкции.

Падение объемов жилищного строительства с девяностых годов прошлого столетия достигло катастрофической отметки. Этот объем уже не предотвращает старение жилищного фонда. Выход из такой ситуации один: нужно решать проблему привлечения инвестиций в строительство, чтобы не допустить дисбаланса между спросом и предложением.

6. Высокий уровень кредитных рисков, способствующий осторожному отношению банковского сектора к формированию долгосрочных финансовых ресурсов для функционирования ипотечной жилищной системы.

Если касаться, самого процесса получения ипотечного жилищного кредита, то основным фактором при принятии банком решения о выдаче кредита на покупку жилья, является платежеспособность предполагаемого заемщика, банку необходимо полностью убедиться в том, что долг по ипотечному жилищному кредиту, будет вовремя погашен, т. е. возможность судебного разбирательства совсем не отвечает интересам кредитора. Поэтому коммерческий банк всеми доступными ему средствами собирает сведения о финансовом положении предполагаемого заемщика. Банк просит предоставить эти сведения, главным образом от лица, предполагаемого заемщика. К таковым сведениям относится любого вида информация, которая подтверждает наличие стабильного дохода у предполагаемого заемщика и достаточного для полного выполнения своих долговых обязательств перед коммерческим банком. Большое количество предполагаемых заемщиков, не проходят стадию сбора и заполнения необходимой документации. Каждому предполагаемому заемщику, для

получения всех необходимых документов, нужно потратить огромное количество времени

Изучив особенности становления рынка ипотечного кредитования в России, мы предлагаем структурировать факторы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования и рассмотреть проблемы, стоящие перед основными участниками ипотечного рынка.

1. Основными участниками банковского ипотечного жилищного кредитования, являются граждане Российской Федерации.

По мнению потенциальных заемщиков, развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации сдерживается рядом факторов:

- Недостаточно высокие доходы, неуверенность в их получении;
- Слабая развитость регионального жилищного строительства;
- Высокие процентные ставки и т.д.

Для того чтобы решиться на ипотечный кредит, необходима устойчивая уверенность в завтрашнем дне. Это касается как стабильной ситуации в доходах самого заемщика, так и в перспективах развития экономики страны в целом. На сегодняшний день данной уверенностью обладает лишь небольшая часть потенциальных заемщиков. Кроме этого, большое значение играет психологический фактор — нежелание жить в долг. Пока в стране не сложилась устойчивая модель сберегательного и кредитного поведения у населения.

Однако ситуация на рынке жилой недвижимости привела к тому, что ипотечное жилищное кредитование становится практически единственным способом приобретения квартиры для тех, кто не в состоянии купить ее на собственные сбережения. Сегодня распространены гражданские браки, в которых отношения между «супругами» не зарегистрированы в ЗАГСе. Существуют банки, которые готовы идти на риск и предоставлять таким парам ипотечные кредиты, но условия для их получения очень жесткие. В большинстве банков Созаемщиками по кредиту могут выступать лишь близкие

родственники и законные супруги, при этом возможность получить одобрение банка на кредит и процедура погашения значительно упрощается.

Дефицит жилья и постоянно увеличивающийся спрос спровоцировали значительный рост цен, формирование которых на рынке недвижимости происходит под воздействием внешних и внутренних факторов. Элитный сегмент рынка жилой недвижимости в полной мере удовлетворил спрос покупателей, однако застройщики продолжают возведение элитной недвижимости, тогда как большая часть населения страны нуждается в доступном жилье.

По статистике доля заемщиков, купивших квартиру, составляет 10-30% от числа одобренных банком заемщиков. Это связано с уровнем дохода населения, который недостаточен для вступления в ипотеку. Существует правило: «Стоимость квадратного метра примерно должна равняться среднему доходу гражданина», в противном случае ипотека становится недоступной.

Для того чтобы не переплачивать значительную сумму за кредит предусмотрена возможность перекредитования (рефинансирования) ипотеки, т.е. получение кредита с более низкой процентной ставкой для погашения кредита с более высокой ставкой, взятого ранее, при этом возможны некоторые дополнительные расходы. Данная процедура становится очень популярной и может быть проведена несколько раз. Однако в Письме Федеральной налоговой службы сказано, что получение налогового вычета в этом случае невозможно, т.к. «кредитный договор не будет иметь характер целевого кредита на приобретение жилья». В ответ на данное ограничение нашлись способы обойти негативное условие, связанные с тем, что право на налоговый вычет гражданин получает при оформлении квартиры в собственность, а далее ипотечный кредит можно будет рефинансировать.

При желании заемщика взять кредит на строительство или покупку загородного дома, необходимо учитывать требование законодательства об обязательном приобретении земельного участка. В этом случае можно взять кредит сначала на приобретение земельного участка, а затем - дома. Однако

часто участки земли в коттеджных поселках оформляются в собственность кооператива, в этом случае ипотека по российскому законодательству не работает.

Если кредит дается на приобретение недвижимости, то ипотека должна возникать в силу закона для всех объектов, а она сейчас возникает в силу закона только на квартиры, дома и земельные участки. А все остальное - садовые дома и дачи - относятся к отдельной категории недвижимости, и ипотека по ним может возникнуть только в силу договора, что создает неудобства в работе с ипотечными кредитами.

2. Кредитные учреждения (Коммерческие банки). Более всего в улучшении жилищных условий, а значит - в развитии ипотечного кредитования, нуждаются регионы, однако банки сконцентрированы в центральной части страны. Открытие филиалов очень затратно для банков и требует много времени. Поэтому появилась необходимость в развитии иных кредитных учреждений, которые могли бы выдавать ипотечные кредиты.

В современной России нет опыта долгосрочного кредитования, это касается как первичного, так и вторичного рынков ипотечного кредитования. Секьюритизация пакетов закладных по ипотеке, выпуск под них облигаций и размещение их на бирже является очень доходной и перспективной. Но в российском законодательстве существует ряд недостатков, из-за которых некоторые банки предпочитают размещать ценные бумаги на Западе. Основная причина состоит в том, что выделенные в отдельный пакет ипотечные закладные не защищены от того, что в случае банкротства банка они будут точно так же включены в состав конкурсной массы. Таким образом, надежность такого пакета кредитов нужно оценивать не по ним, а по надежности банка в целом, в связи с чем, теряется смысл секьюритизации, которая проводится для того, чтобы из общей массы кредитов выделить самые надежные с точки зрения погашения, получить под них более высокий рейтинг и дороже продать, потому что коммерческая деятельность, является основополагающей в любом коммерческом банке.

3. Строительные компании (Застройщики). Жилищный рынок требует увеличения объемов строительства. Но строительные компании не могут в полной мере удовлетворить потребности рынка из-за следующих факторов: дефицит энергетических и строительных мощностей, дефицит квалифицированной рабочей силы, недостаточное количество землеотводов под строительство жилья и подготовленной коммунальной инфраструктуры, изношенность сетей, высокие цены на качественные строительные материалы и строительную технику, затраты по организации транспортной развязки и т.д.

В крупных городах свободных землеотводов практически нет, поэтому застройщики либо начинают застраивать районы на окраине городов и за их пределами, либо развивать застроенные территории. Такое право продается на аукционе, согласно которому фирма-девелопер обязана освободить существующие помещения от жителей, предоставив им другое жилье и снести дома. После этого начинается возведение нового дома и инфраструктуры. С процессом расселения связан ряд проблем - несовершенство законодательства, необходимость получить согласие всех жильцов на снос дома и переезд, предоставить им жилье, получить согласие смежных собственников и арендаторов земли, обеспечить экологическое обоснование застройки, получить согласование с комитетом по охране памятников истории и архитектуры.

4. Государство. Среди основных проблем, стоящих перед государством, можно выделить приоритетное решение жилищного вопроса для граждан России по причине высокой степени износа жилищного фонда и увеличения объемов ветхого и аварийного жилья (общая площадь по России -91 млн. кв. м76), а также расселение коммунальных квартир.

Второй блок проблем связан с несовершенным законодательством. На сегодняшний день не проработаны формы и механизмы государственной поддержки, включая льготный налоговый режим для участников системы ипотечного жилищного кредитования, стимулирующий ее массовое распространение; отсутствуют эффективные механизмы ограничения рисков

банков и покрытия со стороны государственных органов; существует недостаток бюджетных средств для предоставления жилищных субсидий социально незащищенным гражданам.

Россия стоит лишь на начальном этапе развития рынка ипотечного жилищного кредитования и это естественно, что нормативная база не может быть идеальной. Требуется время и опыт для того, чтобы найти оптимальные пути функционирования ипотечного механизма, применимые исключительно для российского рынка, учитывая все его особенности.

Региональные программы ипотечного кредитования, дают определенные результаты с точки зрения получения отдельными семьями возможности улучшения жилищных условий, но также имеют и ряд отрицательных последствий, среди которых нужно отметить следующее:

- бюджетные средства расходуются через различные внебюджетные фонды не всегда адресным и целевым образом;
- субсидии гражданам в форме льготных кредитов или субсидирования процентных ставок ложатся достаточно тяжелым бременем на местные бюджеты и доходят не всегда до тех групп населения, которые наиболее всего нуждаются в бюджетной поддержке;
- коммерческие банки, страховые компании, риэлтеры, оценочные фирмы, отбираемые для участия в региональных жилищных программах, не играют активной роли субъектов рынка, а лишь выступают уполномоченными посредниками при представлении кредитов (займов) и их обслуживании;
- в условиях заведомо заниженных процентных ставок по кредитам (займам) невозможно привлечь средства институциональных и частных инвесторов для рефинансирования на рыночных условиях, что ограничивает масштабы региональных жилищных программ;
- региональные операторы осуществляют не свойственные им функции по развитию жилищного строительства и обслуживанию ипотечных займов, что заметно ухудшает ситуацию на рынке банковского ипотечного жилищного кредитования.

Вопросы взаимосвязаны, поэтому решать их нужно комплексно, так как, если снизить издержки при получении ипотечного кредита, но одновременно не создать условия для увеличения жилищного строительства, то результата не будет, так как цены на жилье резко поднимутся.

Чтобы ипотека могла осуществляться, необходимо соблюдение как минимум трех условий. Должны иметься, во-первых, долгосрочные финансовые ресурсы, которые можно предоставлять клиентам в виде кредитов; во-вторых, потенциальные клиенты, способные подтвердить, что их доходы достаточны для погашения кредита; и, наконец, юридическая возможность использования жилья в качестве залога. Если хотя бы одно из этих условий не выполняется, массовая ипотека невозможна. Сегодня в России до конца не выполняется ни одно из перечисленных условий.

Само по себе ипотечное кредитование неспособно решить проблему фундаментальной неразвитости рынков жилья. В частности, население должно быть готово инвестировать средства в техническое обслуживание существующих квартир, строительная индустрия должна быть в состоянии реагировать на спрос, вводя в строй новое жилье, а продажа квартир должна осуществляться без каких-либо проблем. Необходимо разработать дополнительное законодательство и обеспечить поддержку судебной системы для закрепления прав кредиторов в целях упорядочения обращения взыскания на имущество должника.

При отсутствии должным образом функционирующего рынка жилья быстрое развитие системы ипотечного кредитования будет скорее только способствовать повышению цен на жилье, не решая проблемы улучшения жилищных условий для большей части населения. В связи с этим, проанализировав основные факторы, препятствующие развитию ипотечного кредитования в стране, нами разработан систематизированный алгоритм мероприятий, устраняющих негативные последствия обозначенных факторов, включающий регулирование развития строительства и его стоимости,

постоянное совершенствование законодательства, повышение кредитной культуры, систему страхования.

С помощью дальнейших реформ в сфере права, стратегии, регулирования и институционального развития, ипотечное финансирование может внести значительный вклад в развитие экономики России и повышение уровня жизни российского населения.

Одной из главных проблем системы ипотечного жилищного кредитования в условиях текущего кризиса России является сложность привлечения долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования.

Слишком «короткие» и дорогие привлеченные ресурсы сильно ограничивают возможности российских банков при ипотечном кредитовании. Ни один банк не в состоянии формировать свой кредитный портфель из долгосрочных кредитов, опираясь при этом на краткосрочные источники. Несоответствие банковских активов и пассивов по срокам, объемам и ставкам рано или поздно приводит банк к потере ликвидности и банкротству.

В условиях кризиса имеются три основные стратегии привлечения банками финансовых ресурсов для ипотечного кредитования:

- 1) ориентация на депозитные источники кредитных ресурсов (депозиты населения и юридических лиц);
- 2) ориентация на кредитные источники (кредитные линии российских и иностранных кредитных организаций, средства институциональных инвесторов, целевые облигационные займы);
- 3) ориентация на государственные источники (целевые средства бюджета или «антикризисных» фондов на ипотечное жилищное кредитование).

При этом, как правило, в условиях кризиса наиболее эффективными для сохранения и развития ипотечного кредитования могли бы оказаться «государственные» источники, но в условиях отсутствия эффективных ипотечных моделей, ужесточения требований Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), стагнации на рынке недвижимости и других кризисных рисков предоставление государственных средств банкам

оказалось неэффективным, так как предоставленные средства не доходят до конечного потребителя, не попадают в реальную экономику, что приводит к дальнейшему усилению кризисных явлений.

В российской банковской практике выработаны эффективные механизмы формирования ресурсов ипотечного кредитования, к которым относятся:

1. Источниками средств для выдачи кредитов являются депозиты (накопления) лиц, одновременно являющихся и вкладчиками, и заемщиками. Однако, как правило, ипотечный кредит составляет только 50-60% стоимости приобретаемого или строящегося жилья. В связи с этим заемщиком вынужден привлекать дополнительные ресурсы (собственные средства или банковский кредит). В условиях кризиса такая модель является неэффективной, так как снижается количество депозитов в банках, и возникают сложности привлечения заемщиком дополнительных ресурсов.

2. Финансирование через срочные вклады и срочные займы. Данная система является достаточно рискованной в связи с дисбалансом сроков привлечения и размещения ресурсов. Использование заемных средств, аккумулированных через срочные займы, в том числе и в качестве дополнительно необходимых ресурсов, в условиях кризиса затруднительно.

3. Рефинансирование кредиторов через операторов вторичного рынка ипотечных кредитов. Существование и нормальное функционирование вторичного рынка ипотечных кредитов имеет огромное значение, поскольку вторичный рынок обеспечивает средствами первичный ипотечный рынок и решает проблемы банков по рефинансированию долгосрочных ипотечных кредитов.

4. Рефинансирование путем эмиссии ипотечных ценных бумаг, что входит в основные цели и задачи агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК). Основная задача АИЖК способствовать развитию жилищного ипотечного кредитования в России посредством рефинансирования ипотечных кредитов, выдаваемых коммерческими банками – первоначальными кредиторами. Именно на АИЖК возлагается функция привлечения

долгосрочных финансовых ресурсов для кредитования населения предполагается, что АИЖК будет выпускать долгосрочные ценные бумаги, обеспеченные пулом ипотечных кредитов. Второй функцией АИЖК является стандартизация и унификация процедур ипотечного кредитования. К третьей функции АИЖК относится представление интересов ипотечных структур в Правительстве РФ и других государственных учреждениях [46].

5. Выпуск банками ипотечных облигаций, обеспеченных закладными, и их реализация на финансовом рынке.

6. Рефинансирование ипотечных операций путем привлечения инвесторов через систему общих фондов банковского управления, которая является одной из действующих в России форм осуществления коллективных инвестиций.

Процедура ипотечного жилищного кредитования может комбинироваться:

1. с финансированием, использующим безвозмездные жилищные субсидии;
2. с продажей старого жилья для приобретения нового;
3. с получением краткосрочного кредита для первоначального взноса при покупке новой квартиры под залог уже имеющегося жилья;
4. с другими методами дополнительного финансирования покупки жилья.

При организации финансового обеспечения ипотечного жилищного кредитования необходимо на строго планомерной основе, исходя из долгосрочной перспективы, при этом учитывать мировые, межрегиональные, региональные и местные тенденции экономического развития, в целях прогнозирования факторов, которые будут усиливать или снижать инвестиционные потоки, обращенные к ипотечному рынку.

Необходимо отметить, что только сочетание различных источников и способов финансирования позволит безболезненно вывести систему ипотечного кредитования из кризиса, а также обеспечить рыночную систему ипотечного кредитования финансами, сделать ее сбалансированной, а потому менее рискованной.

3.2. Перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в России

Рассматривая перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования, в научных журналах, различных исследованиях и СМИ можно встретить как исключительно позитивные перспективы, так и тех, кто предвещает очередную волну кризиса. В ходе исследования было выделено 4 основных момента, на которые необходимо обратить внимание при оценке перспективы развития ипотечного кредитования и был приведен предполагаемый прогноз развития банковского ипотечного кредитования в Российской Федерации.

В рамках элементов научной новизны диссертационного исследования, выделим и приведем в схему, основные факторы, влияющие на развитие банковского ипотечного жилищного кредитования (БИЖК) в Российской Федерации.

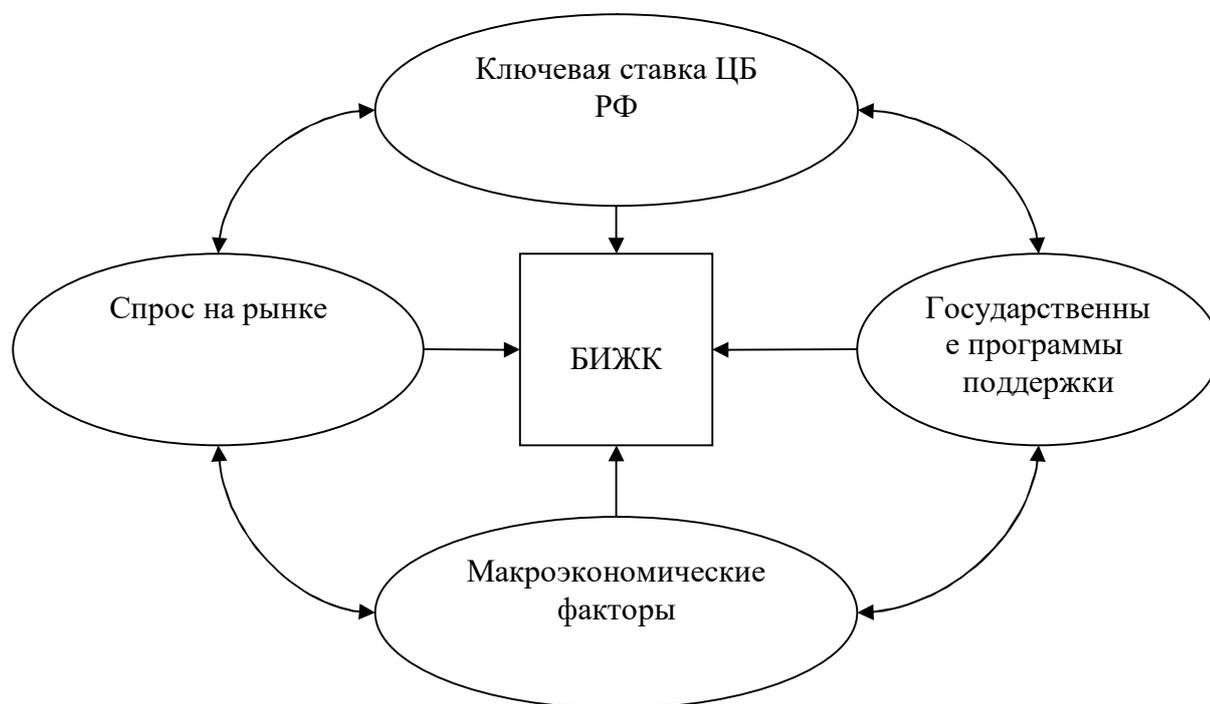


Рисунок 3.1 - Основные факторы определяющие перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования (БИЖК)

Источник: составлено автором

Для определения перспектив развития банковского ипотечного жилищного кредитования, подробно рассмотрим каждый, из приведенных на рисунке 3.1, факторов.

1. Государственные программы поддержки ипотечного жилищного кредитования, являются одним из важнейших факторов, который определит каким будет ипотечное кредитование в следующем. Окончание действия программы приведёт к определенным изменениям на рынке. Попытаемся спрогнозировать к каким.

В первую очередь, сокращение программы господдержки приведет к росту средней ставки по ипотечному кредиту и возможному падению спроса на данный вид банковских услуг.

Надо отметить, что в целом программа ипотеки с господдержкой отлично справилась со своей задачей, сыграв весомую роль в преодолении нашей страной самого тяжёлого этапа кризиса. В период, когда многие виды кредитования в нашей стране (автокредитование, потребительское) приводили к банкротствам банков, ипотечные ссуды показывали уверенный рост. В этих условиях, стабильность на рынке ипотечного кредитования помогла избежать дополнительной паники населения и других негативных последствий кризиса.

Одну из основных ролей в развитии банковского ипотечного жилищного кредитования и его основных показателей, сыграло постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил предоставления из федерального бюджета субсидий российским кредитным организациям на возмещение выпадающих доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам)».

Данная программа действовала с 01.03.2015 по 01.01.2017 года, главной задачей программы являлось снижение процентных ставок по ипотеке и привлечение средств в строительство нового жилья, а как следствие увеличение общих объемов банковского ипотечного жилищного кредитования [44].

Программа правительства по субсидированию ипотеки предусматривала следующие условия:

1. Ипотечный кредит или заем можно брать на:

- приобретение у юридического лица готового жилого помещения в новостройке по договору купли-продажи,

- приобретение у юридического лица жилого помещения, находящегося на этапе строительства, по договору участия в долевом строительстве.

2. Договор участия в долевом строительстве должен соответствовать положениям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [40].

3. Кредиты (займы) должны быть выданы в рублях в период с 1 марта 2015 г. по 1 января 2017 года.

4. Первоначальный взнос – 20 % и больше от стоимости жилья, которая указана в договоре приобретения квартиры (договоре долевого участия или договоре купли-продажи).

5. Срок – 362 месяца.

6. Процентная ставка – не более 12% годовых. Процентная ставка фиксируется в кредитном договоре (договоре займа) на весь срок действия кредита (займа). Льготная процентная ставка действует при наличии страхования. Как правило, речь идет о страховании жизни заемщика. При отсутствии такого вида страхования процентная ставка может увеличиваться. Как именно она увеличивается определяет сам кредитор.

Порядок выплаты субсидии:

Субсидию (компенсацию) государство перечисляет не заемщикам — физическим лицам, а банкам-кредиторам и АИЖК. Через Министерство финансов России. А кредитные организации и АИЖК через своих партнеров выдают заемщикам ипотечные жилищные кредиты сразу по льготной ставке, которая должна быть не выше 12% годовых [46]. Основными партнерами агентства ипотечного жилищного кредитования, являются коммерческие банки, через которых и проводит свою деятельность АИЖК.

Зачастую банки в погоне за заемщиками еще больше снижают ставки для этой госпрограммы, поэтому реально процентные ставки чуть ниже, примерно 11,7-11,8% годовых.

Субсидия для перечисления банкам рассчитывается в размере разницы между ключевой ставкой ЦБ РФ, увеличенной на 2,5%, и 12% (для кредитов, выданных до 01 марта 2016 года — между ключевой ставкой ЦБ РФ, увеличенной на 3,5%, и 12%).

Для получения субсидии кредитная организация или АИЖК должны ежемесячно направлять в Минфин соответствующее заявление, содержащее в т.ч. отчет по выдаче. Минфин после проверки отчета переводит деньги банкам.

Таким образом, банк сначала выдает ипотечный кредит с льготной ставкой, а уже потом получает дотацию от государства. Показав, что такой льготный кредит действительно выдан [2, с. 97].

При увеличении кредитором процентной ставки в случае невыполнения заемщиком условий о страховании, размер субсидии уменьшается пропорционально увеличению уровня процентной ставки.

При установлении процентной ставки по кредитному договору (договору займа) ниже 12% годовых субсидирование ипотеки предоставляется исходя из размера ставки 12% годовых.

В случае снижения ключевой ставки Банка России до уровня 9,5% и ниже субсидирование ипотеки прекращается и может возобновиться на основании решения Правительства Российской Федерации.

Данная программа действовала 2 года (2015-2016), стоит рассмотреть все важные изменения в показателях банковского ипотечного жилищного кредитования, которые произошли за этот период времени.

Особенно важным является динамика средневзвешенной процентной ставки за этот период, а также изменения в объемах выдачи и основные тенденции на рынке банковского ипотечного жилищного кредитования за этот период. Динамика средневзвешенной процентной ставки по ипотечному жилищному кредитования за 2015-2016 г.г представлена на рисунке 3.2.

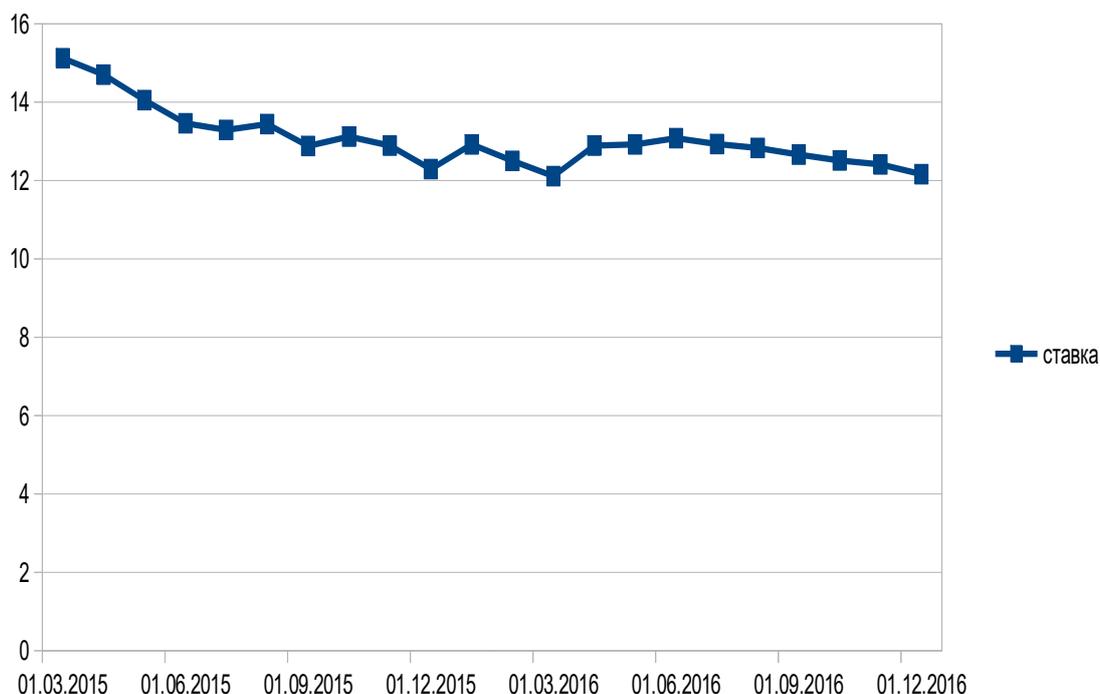


Рисунок 3.2 - Динамика средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам за 2015-2016 гг., в %

Источник: составлено по [51]

Как можно наблюдать из рисунка 3.2, средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам на конец 2016 года составила 12,2 %, что больше чем на 2 % понизило уровень процентных ставок на начало действия программы субсидирования ипотеки [19].

По итогам двух лет действия программы правительства по субсидированию ипотеки, можно сделать следующие выводы:

- Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в РФ в 2016 году вырос почти на 30% — до 1,475 триллиона рублей, по сравнению с 2015 годом.

- Основной тенденцией рынка ипотеки в 2016 году стало снижение процентных ставок. Ставки выдачи по ипотечным кредитам в конце 2016 года составили 12-12,5%, а в среднем за год – около 12,6% по сравнению с 13,35% в 2015 году

- В 2016 году в рамках государственной программы субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья в новостройках в 2016 году выдано 304 тысячи кредитов на 556 миллиардов рублей, что составляет 38% от

совокупного объема выданных за 2016 год ипотечных кредитов. Что конечно благоприятно повлияло на рынок ипотечного кредитования.

После окончания действия программы субсидирования ипотеки, правительство РФ рассчитывает на дальнейшее удешевление ипотечных ставок по мере снижения ключевой ставки ЦБ, которая на июнь 2017 года составляет 9,25%. И прогнозы властей сбываются, в данный момент средневзвешенная процентная ставка на рынке ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, составляет 11,68%

2. Рассмотрим такой важный фактор, как спрос на рынке банковского ипотечного жилищного кредитования. Спрос населения на ипотеку в 2017 вряд ли будет таким же активным как в этом году. Отложенный спрос (с 2014–2015 гг.) скорее всего, будет почти полностью удовлетворен также к 1 кварталу следующего года. Часть потенциальных заемщиков на время отложит решение о покупке, что приведет к снижению доли ипотеки на новостройки в новых выдачах. Существенного сокращения рынка, скорее всего, удастся избежать за счет возросшего спроса на вторичное жилье, однако скорее всего динамика новых выдач будет стагнировать [44].

Многие заемщики в сегменте жилья эконом-класса, которые взяли ипотеку в этом году, реально ориентировались на более дорогое жилье, либо более высокого класса, либо большей площади; однако после событий 2014 года и ухудшения своего благосостояния им пришлось скорректировать свои планы. Накопив достаточно средств на первый взнос, эти семьи обычно предпочитали не ждать и оформлять ипотеку в этом году, опасаясь дальнейшего снижения покупательной способности рубля. Именно эта категория обеспечила в значительной степени внезапный, но краткосрочный бум спроса на эконом-жилье и на ипотеку в 2016 году. Соответственно, на данный момент спрос уже удовлетворён, что должно привести к закономерному падению объёма новых выдач в следующем году.

3. Размер ключевой ставки напрямую влияет на процентную ставку по ипотеке и, соответственно, на рынок в целом.

Последнее заседания совета директоров Центробанка России 2 мая 2017 года ,обошлось без сюрпризов. Регулятор снизил ключевую ставку на уровне 9,25%. И повторил прежнее заявление, о дальнейшей возможности ее снижения в 2017 году.

Однако, в целом политика снижения инфляции, которой в последнее время четко следует Банк России, свидетельствует о том, что Эльвира Набиуллина готова сохранять ставку на уровне 10% ещё довольно долгое время. ЦБ заявил своей целью достичь уровня инфляции в 4% уже в октябре следующего года, и эту цель Банк России обозначает как свою ключевую. Из этого можно сделать вывод, что ключевая ставка в 2017 наиболее вероятно не будет снижена сильно [54].

Низкая ставка на рынке (менее 10%) может разогреть интерес к ипотечным жилищным кредитам и привести новых клиентов в банки и такой сценарий, с учетом понижения ключевой ставки, кажется реальным

4. Макроэкономические факторы, по своей сути, являются общей совокупностью вышеприведенных факторов. Также стоит учитывать, как повлияет уровень инфляции на реальный уровень доходов населения, кроме того, как поведет себя Центральный Банк, учитывая довольно консервативную политику последних лет, которая не позволяет выживать менее крупным банкам и уходить с рынка, тем самым ослабляя общую конкуренцию. Кроме этого, в группу макроэкономических факторов, влияющих на развитие банковского ипотечного жилищного кредитования входят: уровень ВВП, общее количество коммерческих банков, реальный уровень доходов населения, состояние федерального бюджета, стабильность и устойчивость национальной валюты.

Таким образом, вероятнее всего, рост, зафиксированный в 2016 году, не повторится в следующем. По нашим прогнозам, в связи с: сокращением программы ипотеки с господдержкой, ростом процентной ставки и частично удовлетворенным спросом – на рынке будет наблюдаться падение объёмов выдач в первой половине 2017 года. Однако, вполне вероятно, что к концу 2017

российская экономика стабилизируется, ключевая ставка будет снижена и в связи с этим, в перспективе ближайших 2–3 лет, мы увидим рекордные показатели выданных ипотечных кредитов.

В целом можно сделать вывод, что ипотечное кредитование в 2017 году будет развиваться более эффективно и выгодно как для банков, так и для их клиентов, чем за соответствующий период прошлого года.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В выпускной квалификационной работе рассмотрены основные аспекты функционирования ипотечного кредита в системе банковского ипотечного жилищного кредитования, в том числе экономическая сущность ипотеки и ипотечного кредита, а также подробно изучены основные субъекты банковского ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечный жилищный кредит, является основным элементом банковского ипотечного жилищного кредитования, а также одним из самых доступных способов для населения приобретения собственного недвижимого имущества, жилья.

Проводя оценку по данным аналитических показателей банковского ипотечного жилищного кредитования, можно сделать следующие выводы.

Во-первых, общие объемы банковского ипотечного жилищного кредитования показывают рост с течением времени, исключением стал лишь период 2015 года, в связи с поднятием ключевой ставки ЦБ и резким падением курса национальной валюты, что сильно отпугнуло потенциальных заемщиков и уменьшило спрос на ипотечные жилищные кредиты. Так же стоит отметить, что доля просроченной задолженности в общих объемах задолженности, составляет всего 1 % в течение трехлетнего периода.

Во-вторых, система банковского ипотечного жилищного кредитования сильно централизована и большинство ипотечных банков, а именно 53% находятся и ведут свою деятельность в центральном федеральном округе, что говорит нам о неразвитости инфраструктуры жилищного строительства и банковской инфраструктуры в регионах.

В-третьих, рассматривая ипотечное кредитование в разрезе валюты, можно сделать вывод, что ипотечное жилищное кредитование в иностранной валюте составляет около 1% от общих объемов, что говорит о нежелании потенциальных заемщиков брать валютную ипотеку, прежде всего, это связано с рисками невыполнения обязательств заемщиков перед кредиторами, но и

коммерческие банки, в свою очередь, также ведут консервативную политику по данному виду ипотечного жилищного кредитования.

В-четвертых, нужно учитывать динамику средневзвешенной процентной ставки. Средневзвешенная процентная ставка по банковскому ипотечному жилищному кредитованию на 01.05.2017 года оказалась рекордно низкой с 2006 года и составила 11,69%, что может положительно сказаться на спрос по ипотечным жилищным кредитам и, тем самым, увеличит их общие объемы.

В-пятых, ключевыми позициями в рейтинге банков по ипотечному жилищному кредитованию занимают госбанки или банки с государственным участием, например, доля Сбербанка составляет 49% на начало 2017 года, в целом, банки с государственным участием в общих объемах ипотечного жилищного кредитования составляют более 80%, что говорит о консервативной политике Правительства и Центрального Банка, при этом, население все чаще доверяет именно государственным банкам в связи с нестабильностью банковского сектора в последние года и слабой возможности для развития и прихода на рынок банковского ипотечного жилищного кредитования новых коммерческих банков.

Оценивая состояние банковского ипотечного кредитования Тюменской области можно сделать вывод, что тенденции присущие системе ипотечного жилищного кредитования в России, также присуще и Тюменской области, динамика по общим аналитическим показателям имеет схожие черты, и общее падение показателей банковского ипотечного жилищного кредитования на 01.01.2016 года распространяется и на Тюменскую область. А именно: падение общих объемов ипотечного жилищного кредитования, рост средневзвешенных процентных ставок, а также общий рост средневзвешенных сроков по ипотечным жилищным кредитам, кроме того общие тенденции падения числа кредитных организаций (в том числе выдающих ипотечные жилищные кредиты) сохраняются и в Тюменской области. Но на 01.01.17 показатели несколько изменяются, и показывают положительную динамику (исключая количество кредитных организаций).

Основными факторами, негативно влияющими на банковское ипотечное жилищное кредитования, являются ограниченный платежеспособный спрос населения; экономическая ситуация в стране, а также следующий из этого высокий уровень кредитных рисков, данные факторы тесно взаимосвязаны между собой. А также следующие за ними небанковские факторы, такие как низкие темпы разработки и совершенствования законодательства неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства.

Направления совершенствования ипотечного кредитования заключаются в стимулировании предложения жилья по приемлемым ценам и стимулировании спроса основной массы населения в том числе через государственные программы поддержки банковского ипотечного жилищного кредитования, как уже осуществлялось в 2015-2017 годах, через программу правительства по субсидированию ипотеки.

Основными факторами, влияющими на развитие банковского ипотечного кредитования в 2017 году и в следующие годы, будут: спрос на рынке банковского ипотечного жилищного кредитования, размер ключевой ставки ЦБ которая на начало июня 2017 года составляет 9,25%, а также государственные программы поддержки ипотечного жилищного кредитования.

В целом можно сделать вывод, что ипотечное кредитование в 2017 году будет развиваться более эффективно и выгодно как для банков, так и для их клиентов, чем за соответствующий период прошлого года, но вероятно не достигнет показателей на 01.01.2015 года, хоть и будет показывать положительную динамику. В дальнейшей перспективе, если российская экономика стабилизируется и ключевая ставка будет снижена, то вполне достижимыми являются рекордные показатели выданных ипотечных жилищных кредитов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алексей, П. В. Жилищное право: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / П. В. Алексей и др.; под ред. И. А. Еремичева, П. В. Алексия, Ю. Ф. Беспалова. - 8-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА : Закон и право, 2012. - 463 с.
2. Алиев, Б. Х. Деньги, кредит, банки: Учебное пособие / Б.Х. Алиев, С.К. Идрисова, Д.А. Рабаданова. - М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 288 с.
3. Андрюшин, С. А. Банковские системы: Учебное пособие / С.А. Андрюшин; Финансовая Академия при Правительстве РФ. - М.: Альфа-М: НИЦ Инфра-М, 2013. - 384 с.
4. Банковское право Российской Федерации: Учебное пособие / Отв. ред. Е.Ю. Грачева. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Норма: НИЦ Инфра-М, 2013. - 400 с.
5. Баронин, С. А. Ипотечное кредитование жилищного стр-ва: Учеб. пос./С.А.Баронин, В.В.Бочкарев и др.; Под общ. ред. С.А.Баронина и др. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014 - 189с
6. Баронин, С. А. Проблемы и тенденции развития малоэтажного жилищного строительства России: Монография / Под общ. ред. В.С. Казейкина, С.А. Баронина.- М.: НИЦ Инфра-М, 2013. - 239 с.
7. Глоба, С. Б. Регулирование регионального рынка жилой недвижимости: Монография / С.Б. Глоба, Ю.А. Журавлев. - М.: НИЦ ИНФРА-М; Красноярск: Сибирский федеральный ун-т, 2013. - 96 с.
8. Горелая, Н. В. Основы банковского дела: Учебное пособие / Н.В. Горелая; Под ред. А.М. Карминского. - М.: ИД ФОРУМ: НИЦ Инфра-М, 2013. - 272 с.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ. [Электронный ресурс] Режим доступа:

- http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_5142/ (дата обращения: 01.06.2017)
10. Дементьев Н.П. Жилищная ипотека в современной России // Вестник НГУ. Сер. Соц.-экон. науки.– 2016. – №10. – С. 67-77.
 11. Довдиенко, И. В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка [Электронный ресурс]: Учеб. пособие для студентов вузов / И. В. Довдиенко, В. З. Черняк. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. - 464 с. Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=396630> (дата обращения: 03.06.2017)
 12. Жариков, В. В. Совершенствование ипотечного жилищного кредитования путем лимитирования ипотечных кредитов в коммерческих банках / В.В. Жариков, О.В. Коробова, В.В. Безпалов // Науч. обозрение. – 2015. - № 2. – С. 319-325.
 13. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51057/ (дата обращения: 10.06.2017)
 14. Жуков, Е. Ф.Банковское дело: учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям и специальности «Финансы и кредит» / [Е.Ф. Жуков и др.]; под ред. Е.Ф. Жукова, Н.Д. Эриашвили. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. - 655 с.
 15. Иванова, Д. Г. Основные проблемы и перспективы развития регионального рынка ипотечного жилищного кредитования / Интернет-журнал Науковедение 2014 – № 7. – С. 33–38. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-problemy-i-perspektivy-razvitiya-regionalnogo-rynka-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya> (дата обращения: 02.05.2017)
 16. Ипотека в банках России [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.banki.ru/products/hypothec/> (дата обращения: 03.05.2017)

17. Ипотека и ипотечный кредит [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.banki.ru/wikibank/ipotechnyiy_kredit/ (дата обращения: 04.04.2017)
18. 19. Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам [Электронный ресурс] -Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=4-3> (дата обращения: 18.06.2017)
19. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов: [Электронный ресурс] Режим доступа: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (дата обращения: 03.03.2017)
20. Ипотечные программы АИЖК по Тюменской области. [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.ipoteka-tmn.ru/programslist/ipoteka_programs (дата обращения: 12.01.2016)
21. Кеменов, А. В. Управление денежными потоками строительных организаций/Кеменов А.В., 2-е изд., стереотипное - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 212 с.
22. Ковалева, Е. А. Крыша для безвыходной ипотеки // Коммерсантъ-Деньги. – 2013. – №17. – С. 33-35.
23. Коростелева, Т. С. Региональная ипотека: вектор развития//Региональная экономика: теория и практика. – 2014. –№ 42 (369) –С. 45-60.
24. Козловская, Э. А. Интегральная оценка уровня развития ипотечного жилищного кредитования в регионах Российской Федерации / Э.А.Козловская, А.Н.Савруков // Инновации. – 2013. – № 9. – С.39-45.
25. Комиссарова Л.А. Проблемы и пути развития ипотечного жилищного кредитования в России // Вестн. НГИЭИ. – 2012. –№ 4. – С. 119-127. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/problemy-i-puti-razvitiya-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossii> (дата обращения: 14.06.2017)

26. Куликов, А. Г. Ипотечное жилищное кредитование и вопросы методологии определения доступности жилья / А.Г.Куликов, В.С.Янин // Деньги и кредит. - 2013. - N 3. - С.9-15.
27. Куликов, А. Г. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России: вопросы радикального обновления методологической базы / А.Г.Куликов, В.С.Янин // Деньги и кредит. – 2014. – N 2. – С.3-13.
28. Куцина, С. И. Жилищное право Российской Федерации : учеб. пособие / С.И. Куцина. — 3-е изд. — М. : РИОР : ИНФРА-М, 2017. — 146 с.
29. Лаврушин, О. И. Кредитная экспансия в современной экономике/ Современные тенденции развития и антикризисного регулирования финансово-экономической системы / Б. Б. Рубцов, П. С. Селезнев. - М.: ИНФРА-М, 2015. - с. 80 - 88.
30. Маркова, О. М. Операции сберегательных банков: Учебное пособие / О.М. Маркова. - М.: ИД ФОРУМ: НИЦ Инфра-М, 2013. - 288 с.
31. Математические методы в современных экономических исследованиях [Электронный ресурс]: сборник научных статей. - М.: Проспект, 2014. - 146с. Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=534297>(дата обращения: 19.06.2017)
32. Моисеев, А. К. Прогноз развития ипотечного кредитования в России с учетом социально-экономических факторов / А.К.Моисеев, М.В.Черковец // Пробл. прогнозирования. - 2014. - N 5. - С.112-118.
33. Мочалова, В. А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество: Научно-практическое пособие / В.А. Мочалова. - М.: Юстицинформ, 2013. - 224 с.
34. Налоговый Кодекс Российской Федерации: по состоянию на 11 марта 2017 г. - М.: Дашков и К, 2017. – 672 с.
35. Нешиной, А. С. Финансы и кредит [Электронный ресурс] : Учебник / А. С. Нешиной. - 6-е изд., перераб. и доп. - М. : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2013. - 576 с. Режим доступа :

- <http://znanium.com/bookread2.php?book=414993> (дата обращения: 20.11.2016)
36. О банках и банковской деятельности: Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1-ФЗ. – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru/document/](http://www.consultant.ru/document/) (дата обращения: 20.04.2017)
 37. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ. – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru/document/](http://www.consultant.ru/document/) (дата обращения: 20.04.2017)
 38. Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ. – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru/document/](http://www.consultant.ru/document/) (дата обращения: 20.04.2017)
 39. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ. – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru/document/](http://www.consultant.ru/document/) (дата обращения: 20.04.2017)
 40. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru/document/](http://www.consultant.ru/document/) (дата обращения: 20.04.2017)
 41. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ. – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru/document/](http://www.consultant.ru/document/) (дата обращения: 20.04.2017)
 42. О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30.12.2004 N 215-ФЗ. – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru/document/](http://www.consultant.ru/document/) (дата обращения: 20.04.2017)
 43. О кредитных историях: Федеральный закон от 30.12.2004 N 218-ФЗ. – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru/document/](http://www.consultant.ru/document/) (дата обращения: 20.04.2017)

44. О Центральном банке Российской Федерации (Банке России): Федеральный закон от 10.07.2002 N 86-ФЗ. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 20.11.2016)
45. Объем рефинансируемых ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) (в целом по Российской Федерации) [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=61&pid=ipoteka&sid=ITM_20600 (дата обращения: 20.12.2015)
46. Официальный сайт Агентства ипотечного жилищного кредитования АИЖК/ Условия кредитования и рефинансирования [Электронный ресурс] Режим доступа: https://xn--d1aqf.xn--plai/partners/ipotechnoe-kreditovanie/general_conditions/ (дата обращения: 09.06.2017)
47. Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka> (дата обращения: 29.06.2017)
48. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 09.04.2017)
49. Панфилов, А.В. Ипотечное кредитование в денежно-банковской системе: подходы к прогнозированию / А.Панфилов, А.Моисеев, О.Говтвань // Экономист. - 2013. - N 6. - С.72-79.
50. Пенкина С.В. Развитие российского рынка секьюритизации ипотечных кредитов / С.В.Пенкина, И.А.Пенкина // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 6. Экономика. - 2012. - N 4. - С.3-12.
51. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka> (дата обращения: 12.06.2017)
52. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (региональный разрез) [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=01&Year=2017&TblID=4-6> (дата обращения: 12.06.2017)

53. Попова, И. В. Финансы, денежное обращение и ипотека: Учебное пособие/И.В.Попова - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 304 с.
54. Прогноз аналитического центра НАФИ // Ипотечное кредитование: будет ли рост после окончания господдержки [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://nafir.ru/analytics/> (дата обращения: 14.06.2017)
55. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие / Е.А. Савельева. — М.: Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2017. - 336 с.
56. Слепов, В. А. Финансы: Учебник/В.А.Слепов, А.Ф.Арсланов, В.К.Бурлачков и др., 4-е изд., перераб. и доп. - М.: Магистр, НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 336 с.
57. Стародубцева Е. Б. Основы банковского дела: Учебник / Е.Б. Стародубцева. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ИД ФОРУМ: НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 288 с.
58. Тавасиев, А. М. Банковское кредитование: Учебник/Тавасиев А. М., Мазурина Т. Ю., Бычков В. П., 2-е изд. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 366 с.
59. Тупчиенко, В. А. Государственная экономическая политика: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по направлениям экономики и управления / В. А. Тупчиенко. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. - 663 с.
60. Шанавазова, М.С. Теоретические аспекты исследования ипотечного жилищного кредитования / Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета 2013. – № 2. – С. 2–10. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoreticheskie-aspekty-issledovaniya-ipotechnogo-> (дата обращения: 07,02,2017)
61. Шахов, В. В., Ахвледиани, Ю. Т. Страхование : учебник для студентов, обучающихся по специальностям «Финансы и кредит», «Бухгалтерский учет, анализ и аудит» / Ю. Т. Ахвледиани и др.; под. ред. В. В. Шахова,

Ю. Т. Ахвледиани. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 511с.

62. Экономика инновационного развития: Монография / Московский Государственный Университет им. М.В.Ломоносова; Под ред. д.э.н., проф. М.В. Кудиной, М.А. Сажиной - М.: ИД ФОРУМ: НИЦ ИНФРА-М, 2014 - 256 с.
63. Эриашвили, Н. Д. Банковское дело [Электронный ресурс]: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Финансы и кредит» / [А. М. Тавасиев, В. А. Москвин, Н. Д. Эриашвили]. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. - 287 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Структура и динамика объемов банковского ипотечного жилищного кредитования в рублях и в иностранной валюте

Показатель, ед.	Объемы млн. руб.			Удельный вес		
	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017
Всего предоставлено ИЖК, в т.ч.	1821318	1175016	1483129	-	-	-
В рублях	1808551	1169240	1481068	0,993	0,995	0,999
В иностранной валюте	12767	5776	2061	0,007	0,005	0,001

Источник: составлено по [51]

ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 1

Структура и динамика объемов банковского ипотечного жилищного кредитования в рублях и в иностранной валюте

Показатель, ед.	Коэффициент роста				Темп прироста, %			
	01.01. .2015	01.01. .2016	01.01. .2017	базис	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	базис
Всего предоставлено ИЖК, в т.ч.	-	0,65	1,26	0,81	-	-35,49	26,22	-18,57
В рублях	-	0,65	1,27	0,82	-	-35,35	26,67	-18,11
В иностранной валюте	-	0,45	0,36	0,16	-	-54,76	-64,32	-83,86

Источник: составлено по [51]

ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 1

Структура и динамика объемов банковского ипотечного жилищного
кредитования в рублях и в иностранной валюте

Показатель, ед.	Объемы млн. руб.			Абсолютный прирост, ед.			
	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	базис
Всего предоставлено ИЖК, в т.ч.	1821318	1175016	1483129	-	-646302	308113	-338189
В рублях	1808551	1169240	1481068	-	-639311	311828	-327483
В иностранной валюте	12767	5776	2061	-	-6991	-3715	-10706

Источник: составлено по [51]

Структура и динамика общих объемов задолженности по ипотечным
жилищным кредитам

Показатель	01.01.20 15	01.01.20 16	Отклонение		01.01.20 17	Отклонение	
			Абсолютное	Относительное в %		Абсолютное	Относительное в %
1. Всего	3391888	3851153	459265	11,92	4421924	570771	12,91
2. В том числе просроченная	28954	39524	10570	26,74	48047	8523	17,73

Источник: составлено по [51]

Структура объемов ипотечных жилищных кредитов по Тюменской области и России

Показатель объемов, млн.руб.	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017
Тюменская область	82670	62436	73409
в том числе			
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	35910	28578	37108
Ямало-Ненецкий автономный округ	16216	11800	15203
Тюменская область без данных по автономным округам	30544	22058	21098
Российская федерация	1753294	1157760	1472254

Источник: составлено по [52]