

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

 12 2017г.

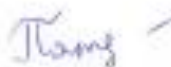
МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

БАНКОВСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ

38.04.01 Экономика

Магистерская программа «Банки и банковская деятельность»

Выполнила работу
студентка 3 курса
заочной формы обучения



Патлатенко
Алина
Александровна

Научный руководитель
д-р экон. наук, профессор



Мирошниченко
Ольга
Сергеевна

Рецензент
финансовый директор
ООО «Сибгазинвест»,
д-р экон. наук



Горн
Андрей
Петрович

г. Тюмень, 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	8
.....	
1.1. Ипотечное жилищное кредитование: понятие, виды и особенности организации.....	8
1.2. История развития банковского жилищного ипотечного кредитования	20
1.3. Регулирование банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и за рубежом.....	28
ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	38
2.1. Анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в российском банковском секторе	38
2.2. Оценка проблем ипотечного кредитования в Российской Федерации	51
ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	56
.....	
3.1. Формирование конкурентоспособных механизмов развития ипотечного кредитования.....	56
3.2. Долгосрочные перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации	62
.....	
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	75
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	77

ВВЕДЕНИЕ

В последнее время тема ипотечного кредитования стала очень актуальной. Это происходит из-за активного развития рынка недвижимости, фондового рынка и рынка ценных бумаг, а также из-за возникновения финансового кризиса в глобальных масштабах.

Поскольку размер дохода большинства людей слишком низкий, то они не способны улучшить свои жилищные условия за счет своих средств. Именно поэтому следует развивать системы банковского ипотечного кредитования как главного источника финансирования покупки жилья. Сейчас ипотечное кредитование стало самостоятельным сегментом национальной финансовой системы. Стоит отметить, что данный сегмент обладает эффективным механизмом накопления и распределения кредитных ресурсов.

Нынешнее состояние и развитие банковского ипотечного кредитования в будущем является одной из актуальных тем. Актуальность связана функциями, которые выполняет рассматриваемый нами вид кредитования. Так, для банка ипотечное кредитование представляется выгодным, поскольку обладает долгосрочным характером и довольно небольшими рисками в условиях устойчивой экономической ситуации. Ипотечное кредитование тесно соприкасается с социальной сферой, так как непосредственно влияет на условия жизни населения, помогая решить возникшую жилищную проблему, что положительно сказывается на демографическом состоянии страны.

Актуальность темы работы заключается в том, что значима роль, которую играет ипотечное кредитование в современной рыночной экономике. Мировой опыт показывает, что, как правило, ипотека неразрывно связана с решением социальных задач, прежде всего с обеспечением граждан страны качественным и современным жильем.

Ипотечное кредитование является одним из наиболее перспективных направлений деятельности российских банков. Отечественные банки, изучая богатый исторический опыт России в данном направлении и практику других

стран, стараются разработать собственные модели кредитования и банковские продукты, способные реально функционировать в сложной экономической обстановке.

Цель выпускной квалификационной работы – анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в российском банковском секторе и выявления перспектив развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

На основании поставленной цели были определены следующие задачи:

- рассмотреть ипотечное жилищное кредитование: понятие, виды и особенности организации;
- изучить историю развития банковского жилищного ипотечного кредитования;
- раскрыть регулирование банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и за рубежом;
- проанализировать состояния ипотечного жилищного кредитования в российском банковском секторе;
- выявить проблемы ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- изучить перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Предмет исследования - экономические отношения, возникающие в процессе ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Объект исследования - банковское ипотечное жилищное кредитование

Научная новизна выпускной квалификационной работы:

1. Представлены графически процессы, возникающие при банковском ипотечном жилищном кредитовании; составленные схемы могут быть использованы в учебном процессе высших учебных заведений.

2. Систематизированы современные проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования.

3. На основе анализа опыта ипотечного кредитования предложены следующие актуальные для российских условий направления

совершенствования экономических основ ипотеки с использованием секьюритизации банковского ипотечного жилищного кредитования.

Теоретической основой исследования являются научные труды специалистов в области ипотечного кредитования. К проблемам развития инфраструктуры рынка ипотечного кредитования и его регулирования обращались такие авторы, как Бабич А.М., Лимаренко В.И., Никулин И.М., Просолова Е.Н., Смирнов Е.Б., Соловова О.Н., Хотинская Г.И. и др. Большую роль в анализе ипотечного жилищного кредитования как системы играют труды Вороненковой О.В., Косаревой Н.Б., Куклиной Е.В., Лазаровой Л.Б., Разумовой И.А. и др. Проблемы трансплантации и эволюции институтов ипотечного кредитования представлены в работах Пастуховой Н.С., Рогожиной Н.Н., Полтеровича В.М., Старкова О.Ю. и др.

Практическая значимость результатов исследования определяется актуальностью сформулированных задач и конкретной направленностью на решение проблем ипотечного кредитования в России.

Методология и методы исследования - в процессе исследования использовались общие и специальные методы научного познания: диалектической логики, системного, структурного и функционального анализа, синтеза, сравнения, графического и экономического представления результатов исследования и др.

Поставленные в работе задачи определили структуру исследования, которое состоит из введения, трёх глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

По теме выпускной квалификационной работы было написано и опубликовано две статьи, общим объемом 14 страниц.

В выпускной квалификационной работе 80 страниц, 13 таблиц, 7 рисунков, 68 источников литературы

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО – МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Ипотечное жилищное кредитование: понятие, виды и особенности организации

В настоящее время понятие «ипотечное кредитование» достаточно прочно вошло в экономическую жизнь России. Сущность ипотечного кредитования базируется на сущности такой экономической категории как ипотека [48, с. 15].

Ипотечное кредитование является важным фактором стимулирования экономического развития, современным финансовым методом, эффективное использование которого обеспечит увеличение поступлений инвестиций в экономику России [48, с. 15]. Как показывает зарубежный опыт, оно способствует объединению рынков недвижимости, финансовых услуг, фондового рынка и ряда смежных рынков, реформы в промышленном и аграрном секторах экономики. Эффективное функционирование национальной модели ипотечного кредитования способствует улучшению жилищных условий населения, влияет на экономику страны путем стимулирования спроса на рынке недвижимости, что, в свою очередь, развивает отрасль строительства.

По подсчетам специалистов, каждый рубль, вложенный в строительство жилья, дает 2,5-3 рубля прироста ВВП. Именно поэтому развитие ипотечного кредитования может стать катализатором экономического роста, создания новых производств и рабочих мест. Оно также способствует капитализации излишков долгосрочных финансовых ресурсов, расширяет доходную часть бюджета и позволяет преодолеть инфляцию [50, с. 14].

Ипотечный кредит - это правоотношения, возникающие на основании договора об ипотечном долге между кредитором и должником по поводу предоставления средств в пользование с установлением ипотеки. Другие определения понятия «ипотечного кредита» приведены в таблице 1.1.

Определение понятия «ипотечный кредит»

Источник	Определение
БСЭ	Ссуда под залог недвижимости
Финансово-кредитный энциклопедический словарь	Залог недвижимости с целью получения ссуды
Балабанов И.Т.	Залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора
Лагутин В.Д.	Ипотечный кредит представляет собой особую форму кредита, которая основана на предоставлении займа под залог недвижимого имущества.
Базилевич В.Д., Погорельцева Н.Б.	Отношения по поводу прибыльного движения стоимости в сфере финансирования недвижимости, предоставленной в долгосрочную ссуду под залог земли, иного объекта недвижимого имущества или имущественных прав с сохранением за залогодателем права владения и пользования им, основанные на основных принципах кредитования.
Разумова И.А.	Кредит, обязательства, возвращение которого обеспечено залогом недвижимого имущества (ипотекой)

Источник: составлено автором на основании [45]

Проанализировав данные, можно сказать, что сущность ипотечного кредита следует рассматривать с позиций его подсистем - кредит и ипотека. С одной стороны, под кредитом понимается совокупность экономических отношений, возникающие между кредитором и заемщиком по поводу движения ссуженной стоимости [53].

С другой - ипотека предусматривает четкий правовой механизм, реализующий принцип обеспеченности кредитных обязательств недвижимым имуществом, сопровождается возникновением прав кредитора на такое недвижимое имущество и порядок их реализации. Более ясное понятие ипотеки, с точки зрения осуществления процесса банковского кредитования, на взгляд авторов, дает О.И Лаврушин: «ипотека представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора (залогодержателя) к должнику» [38, с. 676]. Вместе с тем О.И Лаврушин допускает и другие возможные определения ипотеки, например, «ипотека – это

кредит, полученный под залог недвижимости». С последним определением ипотеки сложно согласиться, поскольку понятия «кредит» и «ипотека» являются все же разными экономическими категориями.

По мнению ряда авторов (Е.П. Жарковская, В.И. Букато и др., под ипотекой следует понимать залог недвижимого имущества – в таком понимании эта категория закреплена законодательно [20, с. 668].

В работах ряда отечественных авторов, занимающихся проблемами ипотечного кредитования (И.А. Разумова и др.), практически не различаются понятия «ипотека» и «ипотечный кредит», авторы считают, что это не совсем верно [58, с. 704].

В основе понятия ипотечного кредита лежит определение кредита (от лат. *creditum* – ссуда, долг и *credere* – доверие, верить). Под кредитом подразумевается «предоставление в долг денег или товаров на условиях возвратности и, как правило, с уплатой процента», при этом банковский кредит – «денежная ссуда, выдаваемая банком на условиях возвратности и оплаты кредитного процента». Определение термина «ипотеки» в нормативно-правовых актах представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2

Определение понятия «ипотека» в нормативно-правовых актах России

Законодательный акт	Термин «ипотека»
Закон «Об ипотеке»	Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда
Стандарты предоставления, рефинансирования и обслуживания ипотечных жилищных кредитов	Вид обеспечения выполнения обязательства недвижимым имуществом, остается во владении и пользовании ипотекодателя, согласно которому ипотекодатель имеет право в случае невыполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение своих требований за счет предмета ипотеки преимущественно перед другими кредиторами этого должника в порядке, установленном законодательством

Источник: составлено автором на основании [24]

Очевидно, такая позиция законодателя относительно терминологических определений «ипотеки» может создавать на практике определённые трудности. Более полным является определение, которое дано в Законе РФ «Об ипотеке», поскольку в нем указывается право владения и пользования ипотекодателя залоговым имуществом. Проведенное исследование показало, что большинство авторов научных работ по данной проблематике рассматривают понятия "ипотечный кредит" и "ипотечное кредитование" как идентичные, чаще всего определяя их в качестве долгосрочной ссуды, предоставленной под залог недвижимого имущества на цели приобретения жилья. Автор не разделяет данной позиции и считает, что ипотечный кредит следует рассматривать как категорию, содержанием которой выступают экономические отношения по поводу формирования и движения ссуженной стоимости. Сущность любой категории проявляется через функции, выражающие присущие ей свойства.

Ипотечный кредит следует рассматривать как экономическую категорию, содержанием которой выступают экономические отношения по поводу движения ссуженной стоимости, выполняющей совокупность базовых (перераспределительная) и специфических (социальная, формирования жилищного рынка, инвестиционная, рефинансирования) функций, направленных на решение жилищных проблем населения, а ипотечное кредитование - как процесс, реализующий сущностную основу ипотечного кредита, направленный на сохранение ссуженной стоимости в целях ее полного и своевременного возврата посредством своих основополагающих принципов: целевого использования ссуженной стоимости, срочности, платности, обеспеченности.

Ипотека - это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества. Второе понятие ипотеки подразумевает закладную - документ, удостоверяющий сдачу имущества в залог. Закладная является долговым инструментом,

удостоверяющим права залогодержателя на недвижимое имущество. Закладная обычно свободно обращается на рынке .

Сущность ипотечного кредита состоит в следующем: заемщик заключает с банком кредитный договор, согласно которому банк выдает денежные средства на приобретение квартиры. Однако заемщик должен внести первоначальный взнос за приобретаемое жилье за счет своих накоплений. За предоставление ипотечного кредита заемщик оплачивает проценты и ежемесячно возвращает заемные средства банку (рисунок 1.1).



Рисунок 1.1- Схема банк. ипотечного жил. кредитования с участием собственных средств заемщика

Источник: составлено автором на основании [4]

Ипотека позволяет недвижимости функционировать в качестве рабочего капитала, дающего кредиторам возможность получить гарантированный доход, а населению — оплатить покупку жилья.

Банковское кредитование осуществляется при строгом соблюдении принципов кредитования, которые представляют собой основу, главный элемент системы кредитования. Принципы кредитования должны соблюдаться в процессе выдачи и погашения кредитов (рисунок 1.2)



Рисунок 1.2 - Принципы банковского кредитования

Источник: составлено автором на основании [8]

Возвратности означает, что сумма кредита и начисленные по ней проценты должны быть возвращены кредитору. При этом кредитная организация не только вправе, но и обязана предпринять необходимые и достаточные меры по взысканию указанных сумм с заемщика, возможность осуществления которых вытекает из закона, обычаев делового оборота либо договора.

Принцип платности банковского кредитования предполагает взимание с заемщика процентов за пользование предоставленными денежными средствами. Размер процентов зависит от срока кредитования, репутации заемщика, наличия обеспечения и связанных с этим рисками невозврата денежных средств. В ряде случаев, например, при кредитовании с открытием кредитной линии, в кредитном договоре помимо условий о процентах за пользование денежными средствами может предусматриваться плата за предоставление кредитных услуг.

Срочность - это установленное в договоре время, в течение которого сумма кредита может находиться в распоряжении заемщика и по истечении которого она должна быть возвращена кредитной организации. Срок может быть определен как конкретной датой либо периодом времени, так и моментом востребования (так называемые онкольные кредиты). В последнем случае для определения момента возврата заемщиком кредита, если иное не установлено кредитным договором, подлежат применению правила 810 ГК РФ.

Добровольность как обязательный принцип банковского кредитования означает, что банк нельзя обязать к заключению кредитного договора. Более того, по итогам рассмотрения кредитной заявки потенциального заемщика кредитная организация может отказать в заключении договора и выдаче кредита, ничем не мотивируя свой отказ.

Исключительность банковского кредитования проявляется в специальном субъектном составе на стороне кредитора - банковские операции вправе совершать только банки и небанковские кредитные организации, осуществляющие депозитные и кредитные операции.

Резервность как принцип банковского кредитования обусловлен тем, что кредитные организации размещают на условиях кредитного договора не свои, а привлеченные денежные средства. С целью минимизации риска при невозврате суммы кредита кредитные организации формируют в обязательном порядке резервы на возможные потери по ссудам.

Факультативными принципами банковского кредитования являются обеспеченность и целевой характер, которые применяются при кредитовании хозяйствующих субъектов.

Принцип обеспеченности реализуется путем предоставления заемщиком обеспечения исполнения своего обязательства по своевременному и полному возврату суммы кредита и уплате указных в договоре процентов. В качестве обеспечения наиболее часто используется залог имущества, поручительство третьих лиц, банковская гарантия, внесение гарантийного депозита.

Публично-правовые последствия нарушения заемщиком условия об обеспечении кредита состоят в обязанности кредитной организации реклассифицировать кредит путем его отнесения к более низкой категории качества и пропорциональному увеличению резерва на возможные потери по ссудам. Частноправовые последствия связаны с действием ст. 813 ГК РФ, которая предоставляет право кредитной организации требовать от заемщика досрочного возврата суммы кредита и уплаты причитающихся процентов, если иное не предусмотрено кредитным договором.

В зависимости от приобретаемого имущества можно выделить формы ипотечных кредитов: по договору купли-продажи или по договору долевого участия. Оба варианта напрямую зависят от стадии готовности жилья, а, значит, различаются и условия кредитования (рисунок 1.3).

Более традиционным вариантом является ипотека по договору купли-продажи. То есть жильё должно быть введено в эксплуатацию, обладать всеми необходимыми для жизни коммуникациями. Продавец объекта недвижимости должен являться собственником и иметь на руках подтверждающий документ – свидетельство. Условия кредитования при этом будут стандартными и в отдельных случаях, например, при хорошей кредитной истории, при наличии зарплатной карты в банке-кредиторе или при внесении больше половины общей стоимости квартиры в качестве первоначального взноса заемщик может рассчитывать и на более низкий процент, и на меньшие комиссии за выдачу кредита.



Рисунок 1.3- Формы ипотечных кредитов по объекту

Источник: составлено автором на основании [11]

Вторая форма ипотечных кредитов – заем выдаётся для покупки квартиры в строящемся многоквартирном доме. В этом случае банк несёт повышенные финансовые риски, а, значит, условия кредитования будут

значительно жёстче. В частности, наблюдаются более высокие процентные ставки. Далеко не все кредитные организации работают по такой схеме кредитования либо имеют дело только с проверенными, зарекомендовавшими себя на рынке недвижимости строительными компаниями. Как правило, эти банки заключают с застройщиками договора и осуществляют кредитование физических лиц только в случае покупки квартиры у определённой строительной организации.

Отдельным подвидом этой формы долгосрочного займа выступает ипотека под залог индивидуального строящегося жилья. Получить одобрение кредита при этом довольно сложно, потому что банки выставляют к такой недвижимости широкий ряд требований. Например, в залог может пойти участок, на котором строится дом, при условии, что он оформлен в собственность. Дом же должен находиться в состоянии «недостроя», то есть на 50-60% готов, при этом должны быть подведены все коммуникации и системы жизнеобеспечения. Ну и местоположение строения должно быть в черте города, недалеко от ближайшего филиала банка-кредитора.

Основной правовой формой осуществления банковской операции по размещению привлеченных во вклады денежных средств от своего имени и за свой счет является кредитный договор.

Процесс покупки недвижимости в ипотеку можно условно разделить на три этапа: одобрение заемщика, одобрение недвижимости для принятия ее в залог, заключение договора купли-продажи и государственная регистрация перехода права собственности. В результате такой сделки покупатель становится владельцем недвижимости, обремененной залогом. Как правило, ипотечные схемы приобретения недвижимости отработаны банками до автоматизма, поэтому риски сделки сведены к минимуму.

Правовые основы ипотечного кредитования составляют основополагающие принципы, проводимые в жизнь нормами права, в которых они закреплены, посредством толкования и реализации [10].

Общие принципы ипотечного жилищного кредитования:

Принцип возвратности подразумевает обязательное погашение (возврат) заемщиком всей суммы основного долга кредитору. Свое практическое выражение этот принцип находит в постепенном погашении конкретного кредита путем перечисления соответствующей суммы денежных средств на счет кредитной организации или путем внесения наличных денежных средств в кассу банка. Данный принцип закреплен в п. 1 ст. 819 ГК РФ [12]).

Принцип платности предусматривает обязанность заемщика заплатить кредитору за пользование его денежными средствами и обозначает их цену в форме ссудного процента или ставки, определяющей доступность и возмездность кредитных (денежных) ресурсов. Платность кредита стимулирует заемщика к его наиболее продуктивному использованию, а главное к его своевременному возврату [13].

Действующее российское законодательство предусматривает лишь один вид вознаграждения за пользование кредитными средствами - проценты. В соответствии со ст. 30 Федерального закона от 2 декабря 1990 г. № 395-1 «О банках и банковской деятельности» [14] в договоре должны быть указаны процентные ставки по кредитам.

Принцип обеспеченности предполагает предоставление кредита только под залог недвижимого имущества (прав на недвижимое имущество), которое становится предметом ипотеки. Данный принцип обозначает необходимость обеспечения защиты имущественных интересов кредитора при возможном нарушении заемщиком принятых на себя обязательств. Удовлетворение требований кредитора, обеспеченных ипотекой, осуществляется за счет стоимости предмета ипотеки и не зависит от финансового положения должника.

Залог вещей, которые залогодатель приобретет в будущем, допускается и ГК РФ (п. 6 ст. 340) [15]. Таким образом, предметом ипотеки могут выступать как приобретенные квартира или жилой дом, так и строящиеся квартира в многоквартирном жилом доме или жилой дом.

Принцип срочности предусматривает своевременный возврат кредита в заранее установленный срок, зафиксированный в кредитном договоре. Если устанавливаются «сроки возврата кредита», то кредит подлежит возврату частями, для каждой из которых устанавливается свой конкретный срок. Дата истечения срока кредита и дата возврата кредита или его последней части совпадают [16].

В случае невозврата заемщиком кредитных средств в установленный срок и отказа кредитора пересмотреть его кредитор может принять предусмотренные договором (законом) меры по ликвидации задолженности заемщика перед ним и приобретает право требовать компенсацию за незаконное пользование денежными средствами.

Принцип специальности означает, что предметом ипотеки является конкретный объект недвижимости либо права на него. Данный принцип предусматривает возможность установления ипотеки только к определенной недвижимости и в определенном объеме. В соответствии с этим принципом объект недвижимости должен быть точно описан и достоверно обозначен, должны быть определены доли совладельцев, сервитуты и т. п.

Принцип обязательности (принцип внесения) состоит в том, что сведения об ипотеке обязательно должны быть записаны (внесены) в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту - ЕГРП). Юридическое значение этого состоит в том, что вещные права на объект недвижимости возникают не иначе и не раньше, чем с момента такой записи, и только с этого момента ипотека становится действительной для третьих лиц. Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [17] государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Принцип гласности (публичности) предусматривает возможность ознакомления с данными ЕГРП (данными ипотечной книги) любого заинтересованного лица, которое, получив информацию о записях

относительно интересующего его объекта недвижимости, может узнать не только его технические характеристики, но и права других лиц на эту недвижимость - права залога, аренды, сервитута и т. д. Данный принцип выражен в ст. 26 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [18] и п. 1 ст. 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Принцип достоверности означает, что записи в ЕГРП (в ипотечной книге) презюмируются (предполагаются) как достоверные, т.е. в отношении данного имущества нет иных прав и правовых ограничений, кроме обозначенных. Этот принцип обеспечивается особой строгостью ведения реестров и ипотечных книг.

Принцип приоритета (старшинства) предполагает приоритет предыдущей ипотеки над последующей и означает преимущество одного закладного права перед другим в зависимости от времени внесения его в ЕГРП (в ипотечную книгу). В соответствии с этим принципом кредитор, заключивший самый ранний по времени договор, обеспеченный ипотекой, имеет преимущественное право в удовлетворении своих денежных требований перед последующим кредитором. Данный принцип сформулирован в п. 1 ст. 43 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» следующим образом: «Очередность залогодержателей устанавливается на основании данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о моменте возникновения ипотеки».

Принцип бесповоротности направлен на обеспечение стабильности и состоит в том, что ипотека прекращается лишь в случаях, прямо предусмотренных в законе или договоре. Согласно данному принципу запись об ипотеке сохраняет силу в случае ее оспаривания и может быть опровергнута только судом.

Принцип дифференцированности означает индивидуальный подход со стороны кредитора - банка или иной кредитной организации - к различным

потенциальным категориям заемщиков по ипотечным кредитам. Этот принцип соблюдается при разработке кредитной организацией собственной методики анализа кредитоспособности заемщика [19].

Для некоторых видов кредитования, например, ипотечного кредитования жилищного строительства, обязательным будет принцип целевого назначения, предусматривающий, что кредит выдается заемщику на конкретную цель, в приведенном примере - на строительство четко определенного объекта жилой недвижимости. Данный принцип выражает необходимость целевого использования средств, полученных от кредитора. Следует отметить, что большинство ипотечных кредитов являются целевыми и выдаются на приобретение либо строительство объекта недвижимости, который, как правило, и становится предметом ипотеки.

Таким образом, ипотечное кредитование - это совокупность действий, совершаемых заемщиком, залогодателем с одной стороны и банком (иной кредитной организацией) с другой стороны, по предоставлению кредита с использованием залога недвижимого имущества (прав на недвижимое имущество) - ипотеки в качестве обеспечения возвратности денежных средств.

Таким образом, ипотека является наиболее привлекательной для банков разновидностью обеспечения кредита, поскольку в качестве предмета залога выступает недвижимое имущество. Кроме того, использование ипотеки обеспечивает надежность залоговых отношений в силу того, что она подлежит обязательной государственной регистрации, а в случае несостоятельности (банкротства) должника по обязательству, обеспеченному ипотекой, имущество (предмет ипотеки) не включается в конкурсную массу, и, следовательно, удовлетворение требований кредитора происходит в общем порядке.

1.2. История развития банковского жилищного ипотечного кредитования

Термин «ипотека» впервые появился в Греции в начале VI в. до н.э (его ввел архонт Солон) и был связан с обеспечением ответственности должника

перед кредитором определенными земельными владениями (первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство). Для этого оформлялись обязательства, а на границе принадлежащей заемщику земельной территории ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в наименованной сумме. На таком столбе, получившем название «ипотека» (от греч. *hypotheka* – подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли. Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Уже в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии данной земельной собственности [54, с. 704].

Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. В I в. н. э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам. В период правления императора Антония Пия (II в. н. э.) было разработано особое законодательство для ипотечных банков, которые существовали наряду с другими специализированными банками, а также иными кредитными учреждениями – прообразами сберкасс и сберегательных ассоциаций. Государство часто оказывало большую поддержку ипотечному кредитованию. Так, при императоре Траяне были созданы специальные фонды для поддержки вдов и сирот, предоставлявшие ипотечные кредиты под 5% годовых (аналогичные финансовые системы были образованы в России в XIX в., правда поддержка, в основном, адресовалась представителям дворянского сословия).

Институт ипотеки в течение относительно небольшого времени прошел путь эволюции от фидуции (от лат. *fiducia* сделка на доверии, доверительная сделка) до более прогрессивной стадии – пигнуса (от лат. *pignus* – неформальный залог) и далее – до ипотеки. При фидуции объект залога переходил в собственность кредитора, причем последний имел право либо возвратить недвижимость должнику после исполнения договора, либо продать

ее, отказавшись от денежного требования. Договор пигнуса предусматривал передачу недвижимости уже не в собственность, а во владение ею как гарантию кредитного обязательства. Кредитор не имел права оставлять предмет залога у себя и мог продать имущество только в случае невыполнения взятых должником обязательств, возвращая разницу между продажной ценой и остатком долга заемщику [33].

Становление классического института ипотеки было связано со сменой политико-экономических условий того времени: ослабление рабовладельческого хозяйствования и массовая передача земель арендаторам. Первоначально новая форма залога распространялась на орудия труда, которые арендаторы земель в силу объективных причин не могли передать собственникам земель (латифундистам). Позднее в ипотеку начала передаваться и недвижимость. При ипотеке имущество оставалось во владении должника, а кредитор получал право истребовать закладываемую вещь с последующей ее продажей с торгов и компенсацией из вырученной суммы остатка долга заемщика.

Наряду с ипотекой, возникавшей на основании договоренности сторон, вводились различные легальные ипотеки, действовавшие на основании закона (ипотека инвестора на инвестиции, ипотека на имущество неплательщика налога, ипотека на имущество опекуна, ипотека жены на имущество мужа и т.д. Появились ипотеки, субординированные по времени возникновения - в силу договора, или по степени их важности - в силу закона.

В средневековом законодательстве в европейских странах (Германия, Франция) ипотека имела уже две характерные черты. Во-первых, она применялась только к недвижимости; во-вторых, продажа заложенного имения производилась не самим кредитором, а при посредстве суда. Для кредитора ипотека являлась самым верным способом получения обеспечения по долгам (не принимая в свое владение имение должника и не опасаясь конкуренции кредиторов).

Ипотека становилась надежным вещным правом, но только после внесения специальной записи об ипотеке в особую книгу. Средневековые кодексы сохранили определение, что «внесенная ипотека по самой своей природе не делима, она основана на праве получения удовлетворения». «*Hypotheca est tota in tota, et tota in qualibet parte*» – право получения удовлетворения остается на целом предмете, обремененном ипотекой, пока существует какая-либо часть обязательства [44].

Отдельная продажа частей не лишала кредитора права требовать удовлетворения из них долга в полной сумме. Ипотека распространялась на недвижимость (как правило, имение) и не зависела от смены владельца.

Таким образом, исторически ипотека была порождена хозяйственными отношениями как наиболее надежной формой обеспечения обязательств должника.

Ипотечное кредитование было первым на Руси видом кредитования. Уже в XIII-XIV вв. одновременно с правом частной собственности на землю в России возник заклад, но долгое время он существовал фактически без законодательного оформления.

В 1754 г. были созданы первые кредитные учреждения: для дворянства – санкт-петербургские и московские конторы Государственного банка при Сенате и Сенатской Конторе, для купцов – в Петербургском порту и Коммерцколлегии. Банки кредитовали дворянство и купечество под залог имений. В 1786 г. эти банки были реорганизованы в «Государственный заёмный банк».

Манифестом Екатерины II от 29 октября 1768 года в России впервые был юридически закреплён выпуск бумажных денег – ассигнаций. Эмиссия бумажных денег была возложена на ассигнационные банки, созданные в Москве и Санкт-Петербурге в 1769 г. Дополнительное заимствование кредитных ресурсов на государственные нужды производилось из средств Государственного Заемного банка, который был образован в 1786 году с целью

организации ипотечного кредита землевладельцам, главным образом дворянству.

В том же 1786 году при Заемном банке была образована Страховая экспедиция – первое страховое учреждение в России. Манифест предусматривал страхование каменных домов, принимаемых в залог при осуществлении кредитных операций. Процедура оформления договора сопровождалась выдачей страхового полиса, неотъемлемой частью которого являлся архитектурный план объекта залога, передаваемого под обеспечение ссуды в Государственный Заемный банк.

В Российской Империи 1 января 1835 г. был введен Свод законов гражданских (автор М.Сперанский), где залоговое право было подробно регламентировано. Залог в России в это время существовал в следующих видах (при этом само понятие «залог» относилось только к недвижимому имуществу): с казной; между частными лицами. Существовал и третий вид залога, представленный в уставах учреждений кредитного и общественного призрения. С 1842 г. в Санкт-Петербурге и Москве при сохранных казнах начали открывать первые сберегательные кассы [8].

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

Ипотечное кредитование становилось очень распространённым. Например, в 1867 г. было выдано кредитов на сумму 99,6 млн. руб., в 1874 г. – 294,9 млн. руб., в 1877 г. – 415 млн. руб. Рост кредитных институтов привёл к жёсткой конкуренции. В связи с этим Правительство в 1872 г. приняло меры, ограничивающие образование новых государственных залоговых институтов в течение 20 лет. Возросшие неплатежи помещиков и дворян по ссудам в

государственные банки и развитие новых рыночных институтов резко изменили последующую кредитно-финансовую политику государства.

По российскому законодательству того времени на одной территории не могли действовать одновременно более двух земельных банков, чтобы не создавать друг другу ненужной конкуренции. В Москве работало 8 основных государственных банков. «Московский земельный банк» в поддержку ипотеки в 1891 году организует московское домовладельческое общество, на которое возлагают специальные функции контроля за недвижимостью. В случае «неисправности» должника его владения переходят в собственность этого общества. С 1912 г. основным координатором по ипотеке становится «Московский народный банк» [8].

Частную ипотеку возглавляли 10 акционерных земельных банков, выдав ссуды под землю и городскую недвижимость, при этом на четко определенной территории. Они предоставляли кредит в виде реализуемых на бирже закладных листов (особого рода ценных бумаг, действовавших на ипотечном рынке, имевших колеблющийся курс). В случае «неисправности» должника имущество «уходило» с публичных торгов. Акции и закладные листы ипотечных банков были излюбленным средством помещения капиталов для российских предпринимателей и рантье.

На «Государственный крестьянский поземельный банк», основанный в 1882 году, была возложена задача ссужать крестьян деньгами для покупки помещичьей земли. Банк выдавал крестьянам долгосрочные ссуды сроком до 35 лет. За 1883-1895 годы банк выдал 15 тысяч ссуд на общую сумму 82 миллиона рублей. При его участии было продано и куплено 2,4 миллиона десятин земли, в основном помещичьей. Ссуды выдавались в объёме до 75% от стоимости приобретаемого имущества, на срок 24,5 и 34,5 года, процентная ставка была достаточно высока и составляла 7,5-8,5% годовых. («Государственный дворянский земельный банк», основанный в 1885 году) поддерживал помещичье землевладение путем выдачи дворянам ипотечных ссуд сроком на 66 лет в размере до 100% оценочной стоимости залога, выдав ссуды в 1887 году

на 69 миллионов рублей, а в 1890 году – уже свыше 600 миллионов рублей (всего под 5% годовых, дополнительно взималась плата за банковские услуги и страховой процент, максимальный срок кредитования – 66,5 года) [57].

Всего на 1 января 1893 г. было заложено 102313 имений с 46,3 млн. десятин земли и остатком долга 1131 млн. руб. Однако основную сумму составлял долг Государственного Дворянского земельного банка. В 1896 г. условия кредитования улучшились для крестьян: размер вырос до 100% приобретаемой земли, ставка снизилась до 3,5-4,5% годовых.

В это время в России выходит закон об организации учреждений мелкого кредита. Начинается бурный рост залоговых учреждений. Возникают ссудосберегательные и кредитные товарищества, сельские, волостные и станичные общественные ссудосберегательные кассы и земские кассы, которым государство оказывает огромную помощь. Вновь открываемые кредитные институты могли образовывать первоначальный капитал из заёмных средств, которые они затем погашали за счёт своих прибылей, причём в большинстве случаев кредитором выступал непосредственно «Государственный банк России».

В стране приняло массовый характер возникновение ссудно-сберегательных товариществ. Всего за десять лет было образовано 729 товариществ. В первом десятилетии XX века они объединили интересы восемь миллионов человек. К 1905 г. существовало более 500 товариществ мелкого кредита, а в 1915 г. – уже 15450. Кредитные товарищества объединялись в кредитные союзы, которых в 1914 г. было одиннадцать. В это время залог являлся самым надёжным и гарантированным способом обеспечения кредита.

Возрождение ипотеки в России началось с реформ 90-х годов. Основы залога недвижимого имущества после начала в России экономических реформ 1990-х гг. были введены Гражданским кодексом Российской Федерации (часть I), принятом в 1994 г. (ГК РФ). Первым зарегистрированным в России банком (май 1992 г.), в названии которого фигурировало слово «ипотека», стал Санкт-Петербургский Ипотекобанк [8].

Российский рынок ипотечного кредитования вплоть до обострения кризисных явлений осенью 2008 г. демонстрировал стабильность. Стремительный рост цен на недвижимость на фоне высоких темпов инфляции длительное время подпитывал спрос на ипотеку со стороны населения, а возрастающая доходность данного продукта стимулировала ответную реакцию банков. Даже в условиях наблюдавшихся со второй половины 2007 г. проблем с внешним фондированием российским банкам удавалось устойчиво наращивать объемы кредитования.

Экономический кризис стал проверкой на прочность для данного рынка. Ипотечное кредитование не только в наибольшей степени испытало на себе последствия экономического спада – в период острой фазы кризиса осенью 2008 г. была поставлена под вопрос жизнеспособность всей системы ипотечного кредитования России. Закрытие внешних рынков капитала и уход большинства операторов вторичного рынка на некоторое время оставили российские банки без возможности рефинансирования.

На фоне проблем с ликвидностью, кризиса в строительной отрасли, снижения цен на недвижимость и существенного сокращения доходов населения ключевые участники рынка фактически заморозили все ипотечные программы, сфокусировавшись на обслуживании уже выданных кредитов. Ряд крупных игроков вообще временно покинул рынок, официально свернув ипотечные программы либо введя заградительные ставки. Во втором полугодии 2009 г. появились первые признаки оживления банковского ипотечного кредитования в России.

Несмотря на постепенное восстановление ипотечного кредитования, в 2010 г., после кризиса, система остается несовершенной. Утвержденная в 2010 году Распоряжением Правительства РФ от 19.07.2010 г. №1201-р «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» направлена на стимулирование развития ипотечного кредита как основного механизма приобретения жилья. В стратегии предполагается, что доходы населения и условия кредитования позволят приобретать жильё 60%

населения. А уровень ежемесячных доходов заемщика будет более чем в 3 раза превышать ежемесячные расходы по погашению ипотечного жилищного кредита.

В качестве прогноза на будущее можно сделать предположение о том, что развитие банковского ипотечного кредитования в России будет способствовать нормализации экономической обстановки – стабилизации темпов инфляции на низком уровне, процентных ставок, созданию условий для развития бизнеса и др., что, в конечном счете, приведет к росту реальных доходов населения и увеличит спрос на рынке инвестиций.

1.3. Регулирование банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и за рубежом

Ипотека - мощный инструмент экономического развития, и жилищные инвестиции с помощью ипотечного кредитования являются инвестициями повышенной силы и огромной мощности, раскручивающими реальный инвестиционный процесс через последовательное превращение финансовых инвестиций в реальное жилье, а также вовлечение других отраслей экономики в общий инвестиционный процесс, воздействуя таким образом на общий экономический климат, на всю экономику. Роль мультипликатора в жилищных инвестициях имеет несравнимо больший инвестиционный эффект, чем при простом банковском кредитовании (банковский мультипликатор).

Несомненно, четкость, бесперебойность работы всей жилищно-инвестиционной системы - это результат эффективного государственного управления институтом жилищного инвестирования, результат огромной постоянной поддержки института ипотеки. Однако сегодня в любой стране, даже с установившейся эффективно работающей системой ипотечного кредита, становится все сложнее ею управлять. Современная система жилищного инвестирования с применением сложнейших финансовых технологий, постоянным расширением инвестиционных схем, распыленностью одной

операции по нескольким финансовым субъектам, а также значительным увеличением доли жилищного инвестирования в общей доле инвестиций все более усложняется (в настоящее время долги всей мировой системы жилищного инвестирования составляют более 5 трлн. долл.). Все это, а также огромная интегрированность мирового капитала значительно увеличивают и без того высокие финансовые риски. С возрастанием роли современного инвестиционного жилищного рынка и рыночных отношений в экономике возрастает ответственность государства за созданную мощнейшую инвестиционную систему. Поэтому, параллельно поступательному развитию жилищного инвестирования, ипотечного кредитования, дерегулированию и разгосударствлению отдельных участков жилищного рынка в связи с вышеперечисленными факторами, а также с возникающими огромными рыночными противоречиями и различными экономическими сбоями, присущими любой экономике, необходимо осуществлять более качественное и квалифицированное управление, более четкое регулирование всех проходящих в данном секторе рыночных процессов, создавать различные противовесы и коэффициенты запаса, тщательно детализировать отдельные рыночные элементы, функции и технологии, усилить государственный контроль (и ужесточить правила) за рискованными операциями банков и установленными стандартами. Необходимо иметь в виду, что, несмотря на кажущуюся стабильность и отлаженность, четкость и бесперебойность работы всей созданной жилищно-инвестиционной системы, она, тем не менее, достаточно хрупкая и вся ее стабильность заключается в создании государством баланса интересов всех рыночных субъектов путем применения различных стабилизирующих инструментов и технологий, в эффективном государственном управлении и постоянной поддержке государством института жилищного инвестирования. Без должного государственного регулирования, создания технологий по постоянному искусственному выравниванию экономики, в частности за счет инструментов жилищного инвестирования,

данная система непременно будет давать сбои и принесет непредсказуемые финансовые катастрофы.

Советская система жилищного финансирования характеризовалась централизованным распределением бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатным распределением гражданам, официально признанными в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий.

В период реформ гг. в структуре источников финансирования жилищного строительства Российской Федерации произошли серьезные изменения. Доля бюджетных средств, составлявшая до начала реформ 80%, сократилась примерно до 26%, то есть в 3,1 раза, в том числе доля федерального бюджета – до 15%.

Произошедшее изменение соотношения источников финансирования не только не уменьшило остроту жилищной проблемы, но и привело к ее дальнейшему возрастанию, еще более очевидной стала проблема недооценки значимости социальной направленности жилищной реформы. Для ее решения понадобилась разработка дополнительных мер государственной поддержки определенных социальных групп населения, прежде всего малоимущих граждан, молодых и многодетных семей, а также военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку, лиц, проработавших длительное время в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, вынужденных переселенцев, граждан, пострадавших в результате аварий и стихийных бедствий. На решение этих задач и был направлен ряд разработанных и утвержденных федеральных целевых программ.

Задача государства в новых условиях заключается в поддержании платежеспособного спроса различных слоев населения на рынке жилья за счет создания условий для развития рыночных механизмов мобилизации внебюджетных ресурсов общества и направления их в кредитно-финансовую сферу посредством развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования, перехода от практики строительства жилья за счет бюджетных

средств и его последующего бесплатного распределения к приобретению населением готового жилья на свободном рынке за счет собственных и кредитных средств.

Государственная поддержка граждан, не располагающих достаточными доходами для получения ипотечных кредитов на стандартных банковских условиях, может быть организована через систему предоставления безвозмездных субсидий для оплаты первого взноса при получении ипотечного кредита и сокращения тем самым необходимого размера кредита.

Современная государственная жилищная политика должна наряду с прежней ориентацией на нужды социально незащищенных групп населения сделать новый акцент на решение жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющего жилье в собственности в результате бесплатной приватизации. Основным способом решения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование.

Одной из важнейших проблем при организации системы ипотечного кредитования является мобилизация необходимых для этого ресурсов.

При разработке социальных программ субсидирования необходимо помнить, что любое субсидирование - это небольшие рамочные объемы средств, притом средств всех налогоплательщиков. Именно поэтому так труден выбор реального приложения адресной субсидии (кому, сколько, исходя из каких соображений). Поэтому выбор направления субсидирования - это всегда вопрос политики, который может охватывать политические, социальные, общеэкономические, производственные, финансовые, банковские и другие интересы или поставленные задачи. При этом принцип, формулы, по которым осуществляется субсидирование, несомненно, должны меняться. Но в основном подход к политике субсидирования должен иметь четко обозначенную социальную направленность, особенно это касается тяжелых экономических периодов, когда необходима максимальная поддержка наиболее незащищенных слоев населения.

Естественно, сама организация эффективного субсидирования большой части населения требует значительных средств, хорошей организации и разветвленной инфраструктуры субсидирования. Поэтому непосредственно перед проведением соответствующей программы необходим расчет целесообразности и эффективности субсидирования, то есть расчет стоимости как самих субсидий, так и обслуживания программы, поскольку зачастую эффект от субсидирования может быть значительно ниже стоимости сопровождения программы.

Сравнение различных подходов к организации системы ипотечных кредитов показывает, что основное различие в развитых странах в организации ипотечного рынка заключается в формировании различных механизмов привлечения ресурсов для выдачи ипотечных ссуд.

В качестве базовых моделей ипотечного кредитования могут быть названы следующие виды организованных систем массовой ипотеки:

- усеченно-открытая система (Израиль, Испания и др.),
- расширенная открытая («американская») система,
- сбалансированная автономная («немецкая») система.

1. Усеченно-открытая система (традиционная или одноуровневая).

Наиболее простой и одновременно наименее совершенной системой ипотечного кредитования следует считать усеченно-открытую модель.

- Первой принципиальной характеристикой этой модели является то, что совокупная заявка всех клиентов банка на ипотечные ссуды может обеспечиваться банком из произвольных источников, в том числе за счет собственного капитала банка; средств клиентов, находящихся на депозитах; межбанковских кредитов и т.п.

- Вторая характерная особенность усеченно-открытой модели – прямая зависимость процентных ставок по ипотечным ссудам от общего состояния экономики страны, которая оказывает существенное влияние на масштаб и активность банков по ипотечному кредитованию в отдельные благоприятные и неблагоприятные периоды.

Относительная простота организации ипотечного кредитования на базе усеченно-открытой модели обусловила ее достаточно широкое распространение во многих странах мира, и особенно в развивающихся странах. Однако по той же причине эта модель занимает существенную нишу на рынке ипотечных услуг и в развитых странах, таких, как Великобритания, Франция, Испания, Израиль и др.

2. Расширенная открытая (американская) система.

В этой модели основной приток кредитных ресурсов в систему ипотечного кредитования поступает со специально организованного для этой цели вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимость.

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

- переуступить их вторичным инвесторам;
- сформировать из единообразных ипотечных кредитов пулы и продать вторичным инвесторам такие неделимые пулы ипотек или же права участия (доли) в таких пулах;
- выпустить и разместить ипотечные ценные бумаги.

В США ипотечные инструменты, по сравнению с другими видами кредитов, отличаются:

- долгосрочностью (обычно до 20-30 лет);
- относительно низким кредитным риском, что связано с наличием залога и, следовательно, с более высокой ответственностью заемщика;
- неопределенностью поступлений в связи с возможностью досрочного погашения.

В настоящее время в США используются различные виды ипотечных инструментов, которые позволяют максимально учитывать специфические возможности и потребности заемщика.

Превалирующим инструментом является кредит с фиксированной процентной ставкой, который выплачивается равными по сумме ежемесячными платежами на протяжении всего срока кредитования. Расчет суммы ежемесячного платежа производится согласно формуле аннуитета, поэтому такой вид кредита еще называют аннуитетным.

Аннуитет – сумма определенного размера, выплачиваемая в течение продолжительного времени в погашение полученного от него займа, включая проценты.

Таким образом, важнейшими особенностями американской модели ипотеки является организация вторичного рынка и содействие государства его развитию. «Американская» модель с участием профессиональных агентов, осуществляющих секьюритизацию ипотеки, привлекает многие банки тем, что дает принципиальное решение проблемы дефицита долгосрочных финансовых ресурсов.

3. Сбалансированная автономная (немецкая, контрактносберегательная) система.

Ключевой отличительный признак данной модели – сберегательно-ссудный принцип ее функционирования, который заключается в том, что совокупный портфель кредитных ресурсов не заимствуется на открытом рынке, а целенаправленно формируется за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по типу кассы взаимопомощи.

Данная система действует в таких странах, как Германия, Дания, Франция, Австрия, Норвегия, Швеция и т.д.

В рамках этой модели право на получение ссуды возникает у заемщика только в том случае, если ранее он направлял в систему свои временно свободные денежные средства, причем сумма сбережений должна быть примерно равной сумме кредита, на которую он вправе рассчитывать. Данное ограничение третьей модели является существенным минусом, так как отодвигает во времени момент возможного приобретения недвижимости.

Плюсом данной модели является также и то, что в ее рамках кредитор имеет меньший риск невозврата ссуды, потому что есть относительно большие возможности для проверки реальной платежеспособности клиента на накопительном этапе взаимоотношений.

Достоинство системы – ее полная прозрачность. В отличие от вкладчика коммерческого банка, не имеющего ни малейшего понятия, как, на какие нужды и насколько рискованно используются его средства, вкладчик точно знает, кто и на каких условиях пользуется его деньгами.

Из вышесказанного следует, что суть ипотечной модели в том, что человек с определенным уровнем ежегодного дохода сразу приобретает готовое жилье, оплачивая, как правило, лишь незначительную часть его стоимости наличными, а всю оставшуюся – заемными деньгами специализированного ипотечного банка, выданными под залог либо приобретаемой недвижимости, либо недвижимости, уже находящейся во владении клиента.

Возврат этого кредита в зависимости от дохода заемщика и избранного типа ипотеки осуществляется обычно в течение 10-30 лет (как показывает практика, кредиты выплачиваются в течение 4-5 лет).

Требования к ипотечным кредитам сформулированы исходя из сложившегося отечественного и зарубежного опыта кредитования населения. Указанные стандарты и требования направлены на снижение рисков для кредитора и заемщика.

В России построение «американской» модели ипотечного кредитования с использованием конструкций континентального залога затруднено ввиду необходимости использования механизмов цессии при передаче прав по ипотечным кредитам, а также ввиду коренных различий в правовой природе ценных бумаг по российскому праву и ценных бумаг в англо-саксонской правовой системе.

Европейская (одноуровневая) модель ипотечного кредитования ближе России и с точки зрения построения системы права, и исторически.

В Российской Федерации какая бы то ни было определенная модель ипотечного кредитования все еще отсутствует. Частично в нашей стране применяются как немецкая, так и американская модели, однако данные схемы в нашей стране используются в несколько измененном виде, поскольку они прошли адаптацию под отечественные условия.

Хотя устоявшиеся ипотечные традиции как таковые в России отсутствуют, специалисты уверяют, что потенциал российского ипотечного рынка намного превышает возможности аналогичных рынков других стран.

На сегодняшний день приоритетным направлением российского ипотечного рынка является ориентация на американскую двухуровневую модель.

Проанализировав основные модели, выделим следующие исходные принципы, которые применяются при формировании систем ипотечного кредитования за рубежом:

1) обеспечение защиты интересов как кредитора, так и должника в ипотечных отношениях. Для выполнения этого условия служат страхование, специальные правительственные программы, процедура обращения взыскания на заложенное имущество.

2) создание условий доступности ипотечных кредитов рядовому потребителю. Для отдельных категорий населения разрабатываются льготные правила и нормы погашения ипотечного кредита.

3) создание условий приоритетности в кредитной сфере для организаций, специализирующихся на ипотеке, так как именно за счет них формируется рынок жилья и происходит развитие других сфер.

4) активизация деятельности государства в ипотечных отношениях для контроля за деятельностью организаций, осуществляющих ипотечное кредитование. Государство может проводить льготную налоговую политику в этой области, разрабатывать и реализовывать специальные программы, образовывать необходимые государственные органы.

Ипотечное кредитование сегодня - эффективный механизм, позволяющий приобретать недвижимость с минимальными первоначальными затратами [52].

В качестве основных факторов ипотечного кредитования можно выделить: наличие «длинных» ресурсов для долгосрочных вложений, достаточность объема собственного капитала банка, уровень ликвидности недвижимости, уровень банковских рисков (особенно кредитного и процентного).

Рассматривая проблемы кредитного анализа в отечественной банковской практике, необходимо отметить, что новый аспект его методологической составляющей связан с развитием риск-менеджмента, в рамках которого оценка кредитоспособности заемщика представляет собой один из этапов процесса управления кредитным риском.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

1. Под ипотечным кредитованием понимается система, включающая в себя помимо элементов ипотечной системы также кредит, выданный под обеспечение ипотекой (залогом недвижимости), зарегистрированной в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и еще один существенный элемент - механизм рефинансирования кредиторов, выдавших ипотечный кредит. Ипотечное кредитование жилья является одним из основных сегментов банковского бизнеса. Основными принципами, лежащими в основе ипотечной системы в РФ являются: принцип обязательности (внесения); принцип гласности (публичности); принцип специальности; принцип старшинства; принцип бесповоротности, принцип обеспечение защиты интересов участвующих сторон, принцип единства судьбы земельного участка и зданий, находящихся на нем, принцип доступности жилищного ипотечного кредитования для широких масс населения.

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

ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1. Анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в российском банковском секторе

Введенные против России санкции сделали недоступным для российских банков привлечение зарубежных финансовых ресурсов.

Соответственно в современных условиях усиления межбанковской конкуренции в части привлечения финансовых средств многими банками выбирается стратегия развития партнёрских отношений с населением.

Данные отношения строятся на взаимном интересе, который для физических лиц состоит в комплексном банковском обслуживании, включающем в том числе и кредитование.

Рынок ипотечного кредитования в России не отличается широкими масштабами развития. Отношение задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП за 2016 г. составляло примерно 2,5%, что является невысоким показателем по сравнению с развитыми странами.

По данным Всемирного банка ориентиром для стран среднего уровня развития является доля ипотечных кредитов в ВВП на уровне 25%.

В 2016 году для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции.

Рассмотрим современные тенденции, сложившиеся на рынке ипотечного жилищного кредитования в России.

На фоне сокращения количества действующих кредитных организаций в России продолжается уменьшение числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (далее – ИЖК).

Представим динамику количества кредитных организаций – участников рынка ИЖК в таблице 2.3.

Количество кредитных организаций – участников рынка жилищного
(ипотечного жилищного) кредитования

Показатели	01.01. 2015	01.01. 2016	01.01. 2017	Абс. изм. на 01.01.2017 по сравн. с 01.01.2015	Темп прироста на 01.01.2017 по сравн. с 01.01.2015
Количество действующих кредитных организаций	834	733	589	-245	-29,38%
Количество кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты	673	587	440	-233	-34,62%
Количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК	629	559	423	-206	-32,75%
Количество кредитных организаций, приобретающих права требования по ИЖК	150	141	121	-29	-19,33%
Количество кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее выданных ИЖК	37	34	34	-3	-8,11%
Количество кредитных организаций, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования	149	113	56	-93	-62,42%

Источник: рассчитано автором на основании [www.cbr.ru]

По состоянию на 01.01.2017 г. число участников банковского рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с 01.01.2015 г. на 61 кредитную организацию, а с 01.01.2016 г. на 206 кредитных организаций и составило 423 участника, из них 369 кредитных организаций предоставляли в 2017 г. новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 104 кредитных организаций.

На основании представленных в таблице 2.3 показателей можно сделать вывод о существенном сокращении количества действующих кредитных организаций (на 01.01.2017 их количество сократилось на 32,75%), при этом

общее количество действующих кредитных организаций по состоянию на 01.01.2017 г. сократилось на 29,38%. Необходимо отметить небольшое сокращение количества кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее выданных ИЖК (на 3 ед. на 01.01.2017 г. по сравнению с 01.01.2015 г. или -8,11%), что обусловлено снижением ставки рефинансирования и отказом банков перекредитовывать ранее выданные ИЖК.

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, по состоянию на 01.01.2017 г. расположено на территории Центрального федерального округа – 248, из них в Москве – 214; 72 участников находятся в Приволжском федеральном округе; наименьшее количество кредитных организаций (4 участника) приходится на Северо-Кавказский федеральный округ.

В рассматриваемом периоде наблюдалось сокращение абсолютных и относительных показателей, характеризующих количество и объем предоставленных ИЖК, как в рублях, так и в иностранной валюте. При этом значения средневзвешенного срока кредитования и средневзвешенной процентной ставки по состоянию на 01.01.2017 г. практически сравнялись и стали ниже аналогичных показателей начала рассматриваемого периода (01.01.2015 г.).

Представим сведения о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в рублях в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Сведения об ИЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в рублях

Показатели	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	Абс. изм. на 01.01.2017 по сравн. с 01.01.2015	Темп прироста на 01.01.2017 по сравн. с 01.01.2015
Количество предоставленных кредитов, единиц	1058641	710450	817803	-240838	-22,75%

Объем предоставленных кредитов, млн.руб.	1808551	1169240	1503678	-304873	-16,86%
Задолженность по предоставленным кредитам, млн.руб. всего	3517094	3912845	4935580	1418486	40,33%
В том числе просроченная	32131	44226	60612	28481	88,64%
Средневзвешенный срок кредитования, месяцев					
по выданным с начала года кредитам	178,1	175,2	186	7,9	4,44%
по кредитам, выданным в течение месяца	178	181,5	186,4	8,4	4,72%
Средневзвешенная ставка, %					
по выданным с начала года кредитам	12,47	13,36	10,94	-1,53	-12,27%
по кредитам, выданным в течение месяца	13,16	12,89	9,94	-3,22	-24,47%

Источник: рассчитано автором на основании [www.cbr.ru]

На основании представленных в таблице 2.4 показателей можно сделать выводы, что количество предоставленных ИЖК за рассматриваемый период по состоянию на 01.01.2017 г. по сравнению с 01.01.2015 г. существенно сократилось на 240838 ед. или на 22,75% и составило на 01.01.2017 г. 871803 ед. При этом необходимо отметить на перелом негативной тенденции сокращения количества выданных кредитов физическим лицам в рублях, произошедший в 2016 г., что может быть обусловлено снижением ставки рефинансирования Банка России.

Сокращение объема предоставленных кредитов физическим лицам по ИЖК в рублях составило за рассматриваемый период 304873 млн. руб. (16,86%), на 01.01.2017 г. объем предоставленных кредитов составил 1418486

млн. руб. Также можно отметить перелом тенденции сокращения объема предоставленных кредитов в 2016 г.

Средневзвешенный срок кредитования физических лиц в рублях по ИЖК за рассматриваемый период практически не изменился и составил на 01.01.2017 г. 186 мес. (рост с 01.01.2015 г. на 7,9 мес. или +4,44%).

Средневзвешенная ставка кредитования по ИЖК по состоянию на 01.01.2017 г. (10,94%) ниже значения данного показателя на 01.01.2015 г. (12,47%), что свидетельствует о прохождении острой фазы кризиса ИЖК.

Представим сведения о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в иностранной валюте в таблице 2.5.

Таблица 2.5

Сведения о ИЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в иностранной валюте

Показатели	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	Абс. изм. на 01.01.2017 по сравн. с 01.01.2015	Темп прироста на 01.01.2017 по сравн. с 01.01.2015
Количество предоставленных кредитов, единиц	807	131	19	-788	-97,65%
Объем предоставленных кредитов, млн.руб.	12767	5776	754	-12013	-83,86%
Задолженность по предоставленным кредитам, млн.руб.	140809	135446	47847	-92962	-47,79%
В том числе просроченная	17623	27441	16867	-756	29,98%
Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала года кредитам, месяцев	128,1	40	37,3	-90,8	-77,21%
Средневзвешенная ставка по выданным с начала года кредитам, %	9,32	10,09	7,01	-2,31	-4,83%

Источник: рассчитано автором на основании [www.cbr.ru]

На основании представленных в таблице 2.5 показателей можно сделать выводы, что количество ИЖК, предоставленных физическим лицам в иностранной валюте за рассматриваемый период с 01.01.2015 г. по 01.01.2017 г. существенно сократилось на 788 ед. (на 97,65%) и составило на 01.01.2017 г. 19 ед.

Объем ИЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в иностранной валюте за рассматриваемый период сократился на 12013 млн. руб. (на 83,86%) и составил на 01.01.2017 г. 754 млн. руб. Таким образом, можно отметить, что в настоящее время ипотечное жилищное кредитования в иностранной валюте носит единичный характер, несмотря на то, что средневзвешенная ставка по ИЖК в иностранной валюте за рассматриваемый период сократилась на 2,31 п.п. и составила на 01.01.2017 г. – 7,01%.

За последние годы конкуренция на ипотечном рынке между банками заметно усилилась, в том числе за счет обязательств по использованию предоставленных правительством лимитов по программе господдержки. Рост конкуренции заставил лидеров рынка ускорять и упрощать процедуру рассмотрения потенциальных заемщиков.

Из общего объема предоставленных ИЖК 37,7% приходилось на субсидированные кредиты, выданные в рамках программы государственной поддержки ипотечного кредитования (303,5 тыс. кредитов на сумму 555,6 млрд. руб.

Несмотря на активное использование участниками рынка ипотеки неценовых инструментов в конкурентной борьбе и наблюдавшееся в рассматриваемом периоде снижение ставки рефинансирования банка России, снижение требований к ипотечным заемщикам, качество ипотечного портфеля сохраняется на высоком уровне.

Группировка задолженности по ИЖК по срокам задержки платежей представлена в таблице 2.6.

Таблица 2.6

Группировка задолженности по ИЖК по срокам задержки платежей

	в том числе									
	без просроченных платежей		с просроченными платежами от 1 до 30 дней		с просроченными платежами от 31 до 90 дней		с просроченными платежами от 91 до 180 дней		с просроченными платежами свыше 180 дней	
	млн. руб.	%	млн. руб.	%	млн. руб.	%	млн. руб.	%	млн. руб.	%
01.01.2015	3369955	95,51	61747	1,75	21523	0,61	13055	0,37	62099	1,76
01.01.2016	3769586	94,66	64910	1,63	27079	0,68	22301	0,56	98361	2,47
01.01.2017	4701154	95,01	109847	2,22	21277	0,43	13855	0,28	101930	2,06

Источник: рассчитано автором на основании [www.cbr.ru]

На основании представленных в таблице 2.6 показателей можно сделать вывод о росте за рассматриваемый период с 01.01.2015 г. по 01.01.2017 г. ИЖК без просроченных платежей с 3369955 млн. руб. на 01.01.2015 г. до 4701154 млн. руб. на 01.01.2017 г.

Структура задолженности по ИЖК по срокам задержки платежей представлена на рисунке 2.4.

Обращает внимание негативный факт роста задолженности по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней по состоянию на 01.01.2017 г. (2,06%) по сравнению с 01.01.2015 г. (1,76%). В то же время удельный вес данной просроченной задолженности по ИЖК на 01.01.2016 г. был еще выше (2,47%), что свидетельствует об улучшении ситуации с ИЖК в рассматриваемом периоде.

В целях развития ипотечного кредитования строящегося жилья в 2016 году подразделение пересмотрело требования по аккредитации объектов застройщиков, что позволило существенно расширить перечень потенциальных объектов для оформления кредита без промежуточного залога. Наибольший интерес в связи с ипотечным кредитованием представляют риск процентной ставки, кредитный риск, риск ликвидности и риск концентрации залога. Управление кредитным риском со стороны банка определяет необходимость

проведения постоянного контроля за структурой и качеством кредитного портфеля.

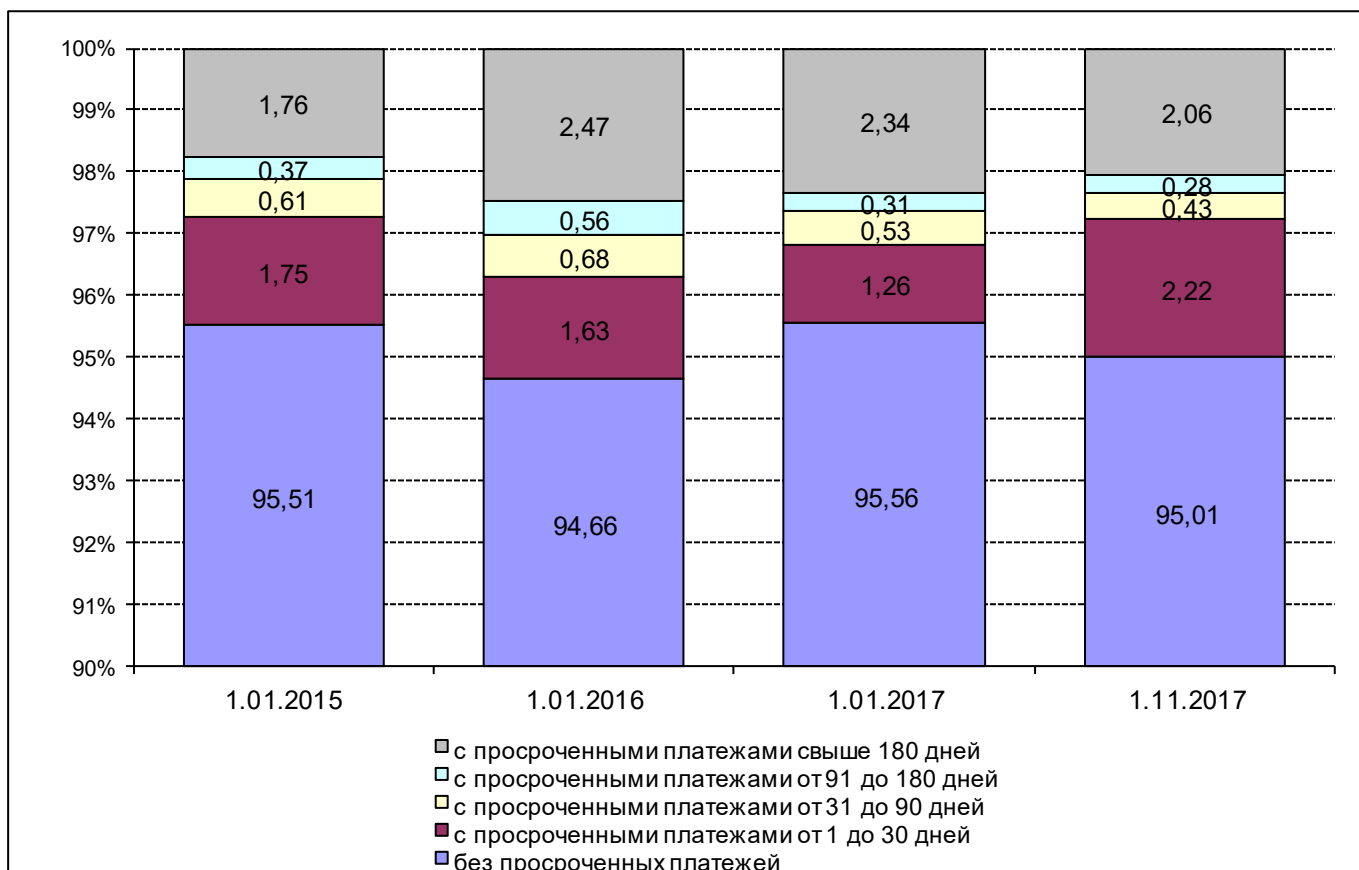


Рисунок 2.4 – Структура задолженности по ИЖК

по срокам задержки платежей, %

Источник: [составлено автором на основании [www.cbr.ru]]

Говорить о доступности ипотеки без учета процентных ставок невозможно. В настоящее время снизились и процентные ставки (по сравнению с «заградительными» в начале 2014 года), и требования к первому взносу заемщика.

В 2016 году 93 кредитные организации рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) на сумму 114,5 млрд. руб., в том числе путем продажи их другим организациям на сумму 81,1 млрд. руб. В 2016 году основным источником рефинансирования ИЖК путем их продажи другим организациям являлись специализированные организации – резиденты: на них приходилось

71,2% общего объема рефинансируемых ИЖК. По сравнению с 2015 годом доля операций, совершенных специализированными организациями – резидентами, снизилась на 10,8 п.п., объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) уменьшился на 12,3% (до 57,7 млрд. руб.). При этом увеличение доли кредитных организаций в источниках рефинансирования на 10,6 п.п. (до 27,6%) обеспечило значительный прирост (63,7%) объема рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) (до 22,4 млрд руб.). Доля специализированных организаций – нерезидентов составила 0,06% (0,05 млрд. руб.), управляющих компаний паевых инвестиционных фондов – 0,3% (0,3 млрд. руб.), прочих организаций – 0,8% (0,7 млрд. руб.), представлено на рис. 2.5

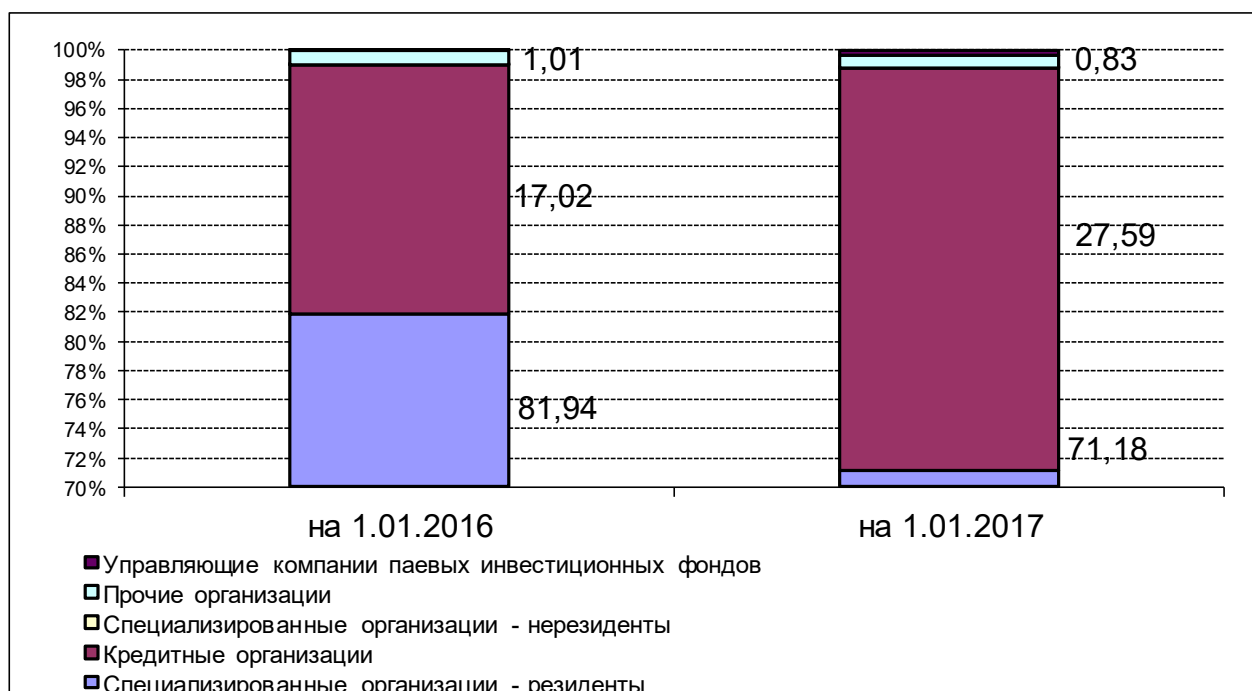


Рисунок 2.5 – Источник рефинансирования ИЖК
(прав требований по ИЖК), %

Источник: [составлено автором на основании [www.cbr.ru]]

Таким образом, в рассматриваемом периоде году практически весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинансировался на внутреннем финансовом рынке.

В настоящее время кредитным организациям предоставлена возможность использовать в качестве обеспечения по операциям рефинансирования Банка России как облигации Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), так и облигации с ипотечным покрытием, выпускаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе облигации с ипотечным покрытием, обеспеченные солидарным поручительством АИЖК (по состоянию на 1.01.2017 г. в Ломбардный список Банка России включены 63 выпуска облигаций с ипотечным покрытием 49 эмитентов общим номинальным объемом 373,8 млрд. руб., а также 23 выпуска облигаций ОАО «АИЖК» общим номинальным объемом 163 млрд. руб.).

Вопреки пессимистичным прогнозам участников рынка объем ИЖК в 1 полугодии 2017 года вырос на 16% до 773 млрд. руб., превысив максимальный для российского рынка показатель 1 полугодия 2014 года (769,7 млрд. руб.). Основную поддержку рынку оказали снижение процентных ставок по ипотеке за отметку исторического минимума (средневзвешенная ставка достигла 11,1% на 01.07.2017 г.) и дальнейшее падение цен на рынке недвижимости.

В соответствии с позитивным (базовым) сценарием RAEX (Эксперт РА) объем рынка ипотечного кредитования по итогам 2017 года составит около 1,9 трлн. руб. (+30%), что позволит превысить максимальное значение 2014-го (1,8 трлн. руб.). Темп прироста портфеля ссудной задолженности составит около 11%, благодаря чему совокупный портфель приблизится к 5 трлн. руб. на 01.01.2018. Реализация данного прогноза наиболее вероятна при среднегодовой цене на нефть марки Brent в размере 52 долларов США за баррель, поддержании ключевой ставки на уровне 8-8,5% и достижении таргета Банка России по инфляции в 4% к концу 2017 года. Негативный сценарий RAEX (Эксперт РА) подразумевает снижение среднегодовой цены на нефть до 40 долларов США за баррель, увеличение ключевой ставки до 9,5% и выше и рост годовой инфляции до уровня 6-7% к концу года. При таком сценарии темпы прироста ипотечного рынка по итогам 2017 года замедлятся до 10%, а объем выданных ИЖК не достигнет максимума 2014 года и составит 1,6 трлн. руб.

Практически каждый банк на российском рынке предлагает своим клиентам ипотечное кредитование. Рассмотрим предложения российских банков по ИЖК по состоянию на 01.01.2017 г. в таблице 2.7.

Таблица 2.7

Ипотечные программы российских банков в 2016 году

Банк	Название кредитной программы	Сумма займа	Ставка в % годовых	Срок	Первоначальный взнос, % от стоимости недвижимости
Газпромбанк	Простая ипотека	От 500 тыс. до 10 млн.руб. (Москва и Санкт-Петербург) и до 7 млн.руб. (остальные субъекты РФ)	13,5	До 30 лет	От 50
	Приобретение квартиры	От 500 тыс. руб. до 45 млн. руб.	11,5-12	До 30 лет	От 15
Сбербанк России	Приобретение готового жилья	От 300 тыс. руб.	От 11,25	До 30 лет	От 20
	Приобретение строящегося жилья		От 12		
Дельта Кредит	Кредит на квартиру или долю		11,25	До 25 лет	От 15
	Новостройка				От 20
Райффайзен банк	Квартира в новостройке	От 500 тыс. до 26 млн. руб.	От 12,25	От 1 до 25 лет	От 10
	Недвижимость под залог имеющегося жилья		11,9		-

Источник: составлено автором на основании [www.cbr.ru]

Данная таблица 2.7 не может отразить весь перечень программ кредитования с самыми выгодными условиями, так как происходит их постоянное обновление и дополнение, появляются новые акции от банков и спецпредложения с различными льготами. В то же время по данным, представленным в таблице 2.7, видно, что из представленных банков самую высокую процентную ставку имеет Газпромбанк, а именно 13,5%, но это на простую ипотеку, а на приобретение квартиры такая же, как и в других банках

– 11,5-12%. Что касается первоначального взноса, то здесь также имеет высокий процент от недвижимости Газпромбанк, а именно от 50%. Самый меньший взнос предлагает Райффайзенбанк т.е. от 10% первоначального взноса от стоимости недвижимости.

Ипотека – это долго, относительно дорого, но также это прекрасный выход для многих молодых семей.

Современное состояние ипотечного кредитования можно оценить как негативное. В 2016 году продолжается спад объемов ипотечного кредитования в абсолютном большинстве банков России, что подтверждают данные табл. 2.8.

Таблица 2.8

Изменения объемов кредитования ведущих банков страны за 2016 год

№ п/п	Название кредитной организации	Прирост в %
1	Сбербанк	– 24
2	ВТБ-24	– 53
3	Банк Москвы	– 15
4	Россельхозбанк	– 38
5	Газпромбанк	– 73
6	Банк Возрождение	– 43

Источник: составлено автором на основании [www.cbr.ru]

Причины отрицательного прироста, как сказано выше, кроются в ухудшении экономики страны, вызванные падением цен на нефть и санкциями, введенными западными странами, против России. Растет инфляция, доходы граждан России сокращаются, многие не в состоянии погашать ипотеку, взятую ранее в более тучные годы.

По данным рэнкинга Аналитического Центра Русипотеки десятка лидеров рынка ипотечного кредитования выглядит следующим образом, представленным в табл. 2.9.

Таблица 2.9

Ведущие банки ипотечного кредитования за 2014 – 2016 гг.

Итоги 2014 года		Итоги 2015 года		Итоги 2016 года	
Банк	Объем, млн руб.	Банк	Объем, млн руб.	Банк	Объем, млн руб.
1. Сбербанк	920 982	1. Сбербанк	661 800	1. Сбербанк	633 800
2. ВТБ24	350 718	2. ВТБ24	198 368	2. ВТБ 24	200 142
3. Газпромбанк	63 262	3. Россельхозбанк	37 748	3. Россельхозбанк	39 667
4. Россельхозбанк	53 832	4. Группа SG	31 678	4. Дельтакредит	26 742
5. Банк Москвы	33 796	5. Банк Москвы	28 274	5. Газпромбанк	27 409
6. Дельтакредит	32 936	6. Газпромбанк	26 839	6. ВТБ Банк Москвы	26 000
7. Связь-банк	23 974	7. Абсолют Банк	14 973	7. Райффайзенбанк	12 103
8. Росбанк	19 069	8. Санкт- Петербург	13 189	8. Санкт- Петербург	10 233
9. Абсолют Банк	16 048	9. Возрождение	11 189	9. Связь-Банк	10 070
10. Санкт- Петербург	15 595	10. Связь-Банк	10 566	10. Абсолют Банк	10 716

Источник: составлено автором на основании [www.cbr.ru]

Не смотря на внимание Правительства к проблемам обеспечения жильем граждан России и наличия различных программ по улучшению жилищных условий, функционировании самых низких процентных ставок по ипотеке за время ее существования, наличии резко подешевевшего жилья не стоит ожидать увеличения его строительства.

Выбирать для приобретения жилья сегодня в крупных городах лучше ипотеку с государственной поддержкой в новостройках или строительство индивидуального жилья (домов, коттеджей с участками земли) с помощью надежных банков с высоким рейтингом. Это обеспечит стабильность процентной ставки на весь срок кредитования, возможность досрочного погашения кредита без штрафных санкций, и реструктуризацию потенциальной просроченной задолженности на приемлемых условиях для всех участников договора ипотеки.

Таким образом, можно сделать вывод, что несмотря на падение ипотечных ставок ниже исторических минимумов, в настоящее время их уровень остается высоким по сравнению с развитыми странами. Наряду со стоимостью ипотеки ограничителем роста рынка ИЖК в России в долгосрочной перспективе станут реальные доходы населения, стагнация которых не позволит широким слоям населения в будущем массово улучшать жилищные условия с помощью заемных средств. Вместе с тем разработанная Правительством Российской Федерации программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение у юридического лица строящегося жилья или жилья в новостройке позволит поддержать как рынок ИЖК, так и отрасль жилищного строительства.

2.2. Оценка проблем ипотечного кредитования в Российской Федерации

Ипотечные кредиты используются для финансирования, приобретения, постройки и перепланировки как жилых, так и производственных помещений. Сегодня ипотека является одним из самых эффективных инструментов решения важнейшей проблемы, обеспечения населения жильем. Однако, немаловажным вопросом с этой точки зрения является оценка потенциала ипотечного кредитования.

По данным Банка России, в 2014 году было выдано более 1 млн ипотечных кредитов на общую сумму 1,76 трлн рублей, что в 1,23 раза

превышает уровень 2013 года в количественном и в 1,30 - в денежном выражении. В абсолютном выражении рынок ипотеки поставил очередной рекорд, хотя месячные темпы роста выдачи на протяжении года снижались - от 52% в январе до 13% в ноябре.

Устойчивый рост рынка был обеспечен невысокими ставками ипотечного кредитования, появление все большей конкуренции в банковской среде в данном направлении и увеличением темпов жилищного строительства.

Однако увеличение количественных показателей ипотечного кредитования в РФ не решает проблем возникающих в процессе данного вида предоставляемых услуг населению.

Рассматривая количественные показатели ипотечного кредитования в РФ, необходимо отметить, что количество выданных ипотечных кредитов значительно увеличилось по сравнению с предыдущим периодом.

Основные проблемы можно разделить на два направления: внутренние и внешние. На основе вышеизложенного, можно выделить основные внешние и внутренние проблемы развития ипотечного кредитования в России в современных условиях развития экономики (таблица 2.10).

Таблица 2.10

Основные внешние и внутренние проблемы развития ипотечного кредитования в России в современных условиях развития экономики

Внешние проблемы	Внутренние проблемы
1	2
- ограниченная платежеспособность граждан;	- затягивание сроков рассмотрения поданной заявки от заемщика в кредитной организации. Если объектом залога является квартира и собственником этого объекта выступает физическое лицо, как правило, заявка в банке должна рассматриваться в течение 2-3 дней с момента предоставления всех документов

<p>- в регионах зачастую бывает недостаточное количество объектов новостроек, и как правило, завышенные цены на них;</p>	<p>- кредитная организация в процессе работы с потенциальным заемщиком может одобрить сумму кредита, отличную от той, которую заявил заемщик при подаче заявки, а заемщик в итоге может отказаться от выбранного варианта, тем самым может потерять определенную сумму денег, которые он возможно уже потратил при подготовке пакета документов для банка;</p>
<p>- отсутствует система в законодательстве недвижимости. Ее необходимо совершенствовать и реализовывать на практике;</p>	<p>- оплата услуг риэлтерского агентства или ипотечного брокера. Требуются дополнительные средства и расход;</p>
<p>- совершенно не развита инфраструктура рынка жилья и жилищного строительства.</p>	<p>- главным вопросом остается выбор объекта недвижимости. Порой спрос на рынке недвижимости превышает предложения. К объектам недвижимости предъявляются определённые требования. Так, например, в квартире не должно быть перепланировок, износ дома должен быть не ниже 40 процентов, некоторые банки не ставят под залог квартиру, где собственником могут выступать несовершеннолетние дети.</p>

Источник: составлено автором

Государство должно учитывать доходы малообеспеченных слоев населения, решать жилищные вопросы тех категорий граждан, которые имеют средние доходы, накопления и имеющие жильё в собственности квартиры по договору о передаче квартир и иных объектов в собственность граждан. Основное решение этой проблемы для граждан данной категории является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование на основе государственных программ. Без поддержки государства жильё на рынке будут приобретать

только граждане с высокими доходами.

На сегодняшний день лишь 1 процент населения может позволить себе приобретать жилье без использования ипотечных займов. Совсем маленький процент населения, который составляет буквально 0,4 процента, обеспечивается жильем из средств бюджета регионального, федерального и местного уровня.

Большинство банков предоставляют жилищные займы под процентную ставку не менее 11,5-16% годовых, когда как европейская ипотека начинается от 3% в год. При этом минимальный первоначальный платеж составляет не менее 10-20% от суммы кредита, что тоже не позволяет всем нуждающимся взять кредит в банках. Одной из существенных проблем, сдерживающих развитие ипотечного кредитования сегодня это снижение реальных доходов населения, неуверенность в завтрашнем дне, вероятность риска потери работы и доходов, выжидательная позиция со стороны населения в связи с нестабильностью на валютном рынке, рост цен на все товары, в том числе и на строительные материалы.

Целью развития ипотечного жилищного кредитования является возможности приобретения и строительства жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств для 50 процентов семей в условиях ограниченных возможностей бюджетной поддержки и внешних заимствований.

В связи с этим необходимо наряду с повышением доступности ипотечных жилищных кредитов и иных форм жилищного финансирования повышать доступность жилья за счет: увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь жилья экономического класса; дифференциации рынка жилья, ускоренного формирования сегмента жилья экономического класса и жилищного фонда, сдаваемого внаем, содействия строительству такого жилья в объемах, соответствующих потребностям и спросу граждан со средними и умеренными доходами (то есть доходами ниже средних, но не позволяющих гражданам быть признанными малоимущими); снижения себестоимости

жилищного строительства, в первую очередь жилья экономического класса, путем реализации мер по повышению доступности строительных кредитов для всех категорий застройщиков, исключения из себестоимости строительства жилья экономического класса затрат на строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры, развития механизмов привлечения индивидуальных и коллективных инвестиций.

Рынок ипотечного жилищного кредитования необходимо развивать устойчивыми темпами. Объемы выдачи ипотечных жилищных кредитов должны превышать объемы погашения, что будет способствовать росту портфеля ипотечных жилищных кредитов.

Большая конкуренция среди банков по выдаче ипотечных займов будет способствовать тому, что существенно будут уменьшены тарифы, повысится качество обслуживания граждан. Заемщики с более хорошей кредитной историей могут иметь привилегии.

В этот период важнейшими задачами являются повышение доступности ипотечного жилищного кредитования для социально приоритетных категорий населения, повышение уровня конкуренции и снижение ставок на рынке выдачи ипотечных жилищных кредитов, формирование устойчивой и надежной системы ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования при соблюдении, баланса интересов заемщиков и кредиторов.

В настоящее время происходит замедление динамики развития ипотечного рынка страны, ожидается перераспределение сил на рынке, так как не все компании смогут продолжить работу, останутся только лидеры [8]. На сегодняшний день многие банки временно прекращают выдавать кредиты, другие - отказались от наиболее рискованных программ. Чтобы не обанкротиться, им приходится значительно увеличивать ставки, что сказывается на объемах кредитования и потенциальных клиентах

В завершении необходимо отметить, что развитие ипотечного кредитования окажет положительное влияние на преодоление социальной нестабильности и поможет удовлетворить потребность населения в жилье.

ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

3.1. Формирование конкурентоспособных механизмов развития ипотечного кредитования

На протяжении всей истории развития человечества всегда существовала потребность в наличии одной из форм недвижимого имущества – собственном жилье. Далее в процессе эволюции общества, а, следовательно, и социальной стратификации начали вырабатываться качественно новые критерии к данному виду имущества, что породило извечную потребность в улучшении жилищных условий, удовлетворение которой зависело от финансовых возможностей человека, уровня его образования.

Согласно истории развития ипотечного кредитования люди прибегали к заимствованию денежных средств для приобретения жилья, которое в свою очередь становилось гарантией исполнения обязательств. Таким образом, возникло ипотечное кредитование, получившее широкое распространение в странах Западной Европы. В настоящее время спрос на ипотечные кредиты высок и в нашей стране.

Страховой точкой отсчета российской ипотеки принято считать 1754 г., когда появились дворянские банки – первые государственные кредитные учреждения по инициативе графа Петра Ивановича Шувалова для «уменьшения во всем государстве процентных денег». С 1997 г. по настоящее время в РФ действует «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» с целью создания одинаковых возможностей получения ипотеки для граждан РФ вне зависимости от социального положения, уровня образования и т.д.

Ипотечный кредит является одной из составляющих ипотечной системы, в рамках функционирования которой приобретаемая недвижимость выступает гарантией возврата денежных средств банку, выданных последним в качестве жилищного кредита.

В качестве ипотеки также выступает залог имеющейся недвижимости собственника с целью получения им кредита для осуществления ремонта или строительства, а также на иные нужды по усмотрению заемщика-залогодателя.

С точки зрения существенных особенностей рассматриваемой формы кредита следует выделить, что ипотека является долгосрочной формой кредитования, процентная ставка по которой ниже в отличие от иных форм кредита, особенно в случае низкой оценки рисков, которой, например, может способствовать низкое соотношение суммы кредита к оценочной стоимости недвижимости, ликвидность и другие причины.

При каждой операции по осуществлению выдачи данного вида кредита кредитной организацией проводятся действия, повышающие безопасность заключаемой сделки. Например, осуществляется проверка доходов потенциального заемщика и непрерывного стажа работы, оценка приобретаемой недвижимости и иные действия, обуславливающие возможность погашения кредита заемщиком в установленный срок, что, как правило, осуществляется в форме аннуитетов. На практике же существует множество иных программ погашения кредита, например, дифференциальными платежами, особенностью чего является выплата тела кредита в форме равных долей, а процентных платежей иначе – выплаты меняются от максимума в начале до минимума в конце. Преимуществом является меньшая сумма процентов. Сравнение различных к организации ипотечных кредитов, что основное в развитых в организации рынка заключается в различных механизмов ресурсов для ипотечных ссуд. Система ипотечного кредитования несмотря сводится к перераспределению денежных от конечного к заемщику – недвижимости.

На территории РФ существует множество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, что позволяет жителям ускорить решение жилищной проблемы, улучшить условия жизни, т.е. в целом оказывать положительное влияние на макроэкономическую ситуацию в стране.

Динамика количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты на территории РФ представлена в таблице 3.11.

Таблица 3.11

Количество кредитных организаций – участников рынка жилищного кредитования в разрезе федеральных округов, единиц (на начало года)

РФ/Федеральный округ	Количество действующих кредитных организаций			Абс. изм. 2016 г. по сравн. с 2015 г.	в т. ч. Предоставляющих ипотечные жилищные кредиты			Абс. изм. 2016 г. по сравн. с 2015 г.
	2014	2015	2016		2014	2015	2016	
Российская Федерация в том числе округ:	834	733	623	-110	629	559	484	-75
Центральный	504	434	358	-76	354	305	254	-51
Северо-Западный	64	60	49	-11	53	49	41	-8
Южный	43	37	38	1	36	34	36	2
Северо - Кавказский	28	22	17	-5	9	8	4	-4
Приволжский	92	85	77	-8	87	78	75	-3
Уральский	35	32	29	-3	34	31	31	0
Сибирский	44	41	37	-4	38	35	35	0
Дальневосточный	22	17	18	1	17	15	15	0
Крымский	2	5	-	-5	1	4	-	-4

Источник: рассчитано автором на основании [www.cbr.ru]

Анализируя данные таблицы 3.11, можно сделать вывод, что количество действующих кредитных организаций на территории РФ сократилось с 2014 г. по 2015 г. с 834 до 623 единиц или на 25,3%. За этот же период количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, уменьшилось с 629 до 484 единиц или на 23%. В 2015 г. 70 банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, покинуло рынок, а в 2016 г. – 75 кредитных организаций. Участников рынка ипотечного жилищного кредитования на 2016 г. составило 484 единицы, из них 52,5%

зарегистрированы в Центральном федеральном округе, 15,5% – в Приволжском федеральном округе.

Таблица 3.12

Количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам- резидентам в рублях и иностранной валюте, единиц (на начало года)

РФ/Федеральный округ	в рублях			Абс. изм. 2016 г. по сравн. с 2015 г.	в иностранной валюте			Абс. изм. 2016 г. по сравн. с 2015 г.
	2014	2015	2016		2014	2015	2016	
Российская Федерация в том числе округ:	1 012 064	699 419	856 427	157 008	750	61	34	-27
Центральный	237 823	162 035	200 714	38 679	459	79	30	-49
Северо-Западный	112 609	83 817	104 766	20 949	88	6	2	-4
Южный	81 459	52 247	63 894	11 647	48	2	1	-1
Северо-Кавказский	22 935	16 968	19 934	2 966	14	0	0	0
Приволжский	258 587	176 036	217 549	41 513	57	3	0	-3
Уральский	100 563	79 987	95 479	15 492	23	0	0	0
Сибирский	155 165	98 301	118 190	19 889	17	0	0	0
Дальневосточный	42 894	29 820	35 901	6 081	44	1	1	0
Крымский	29	27	-	-27	0	0	-	0

Источник: рассчитано автором на основании [www.cbr.ru]

Ипотечные жилищные кредиты могут быть оформлены по различным государственным программам, а также в различных валютах. Получение кредита в иностранной валюте по более низкой процентной ставке привлекало заемщиков. Однако с изменением экономической ситуации в стране наблюдается резкое снижение количества выданных в иностранной валюте ипотечных жилищных кредитов с 2014 г. (таблица 3.12). В последние годы проблема выбора валюты для приобретенного жилья в ипотеку является актуальной в соответствии с изменениями курса доллара и евро по отношению к рублю.

Исходя из результатов, представленных таблицей 3.12, сделаем вывод, что на 2014 г. Валютное кредитование в целом по России составило 750 единиц, в том числе 459 единиц в Центральном федеральном округе. Ипотечные жилищные кредиты в иностранной валюте были более востребованы за анализируемый период в Центральном федеральном округе РФ. Спрос на ипотеку в иностранной валюте резко падает, наблюдается сокращение оформленных жилищных ипотечных кредитов с 2014 г. по 2016 г. в 22,1 раза в связи с изменениями курса рубля по отношению к иностранной валюте.

Количество ипотечного жилищного кредитования в национальной валюте в целом по России снизилось на 2015 г. на 31% по сравнению с предыдущим периодом. Однако в 2016 г. Наблюдается тенденция роста ипотечного жилищного кредитования по сравнению с 2015 г. на 22%. Это связано с реализацией Правительством РФ государственных ипотечных программ с целью поддержки населения. Наибольшее количество ипотечных жилищных кредитов было выдано в Приволжском федеральном округе: в 2016 г. – 25,4%; 2015 г. – 25,2%. В настоящее время в области ипотечного жилищного кредитования остро стоит вопрос о погашении и задолженностях по данному виду кредита. Динамика о задолженности по кредитам представлены таблицей 3.13.

Таблица 3.13

Задолженность по кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам, по 30 крупнейшим банкам в разрезе Центрального федерального округа, млн.руб.

РФ/Федеральный округ	в рублях		Абс. изм. 2016 г. по сравн. с 2015 г	в иностранной валюте		Абс. изм. 2016 г. по сравн. с 2015 г
	2015	2016		2015	2016	
Российская Федерация в том числе округ:	3 446 600	4 005 918	559 318	74 251	42 206	-32 045
Центральный	921 051	1 107 835	186 784	52 925	30 820	-22 105
Брянская область	20 872	23 974	3 102	66	42	-24
Калужская область	28 075	32 531	4 456	294	156	-138
Московская область	241 879	296 091	54 212	14 393	8 440	-5 953
Смоленская область	23 167	25 874	2 707	120	52	-68
Тамбовская область	16 853	19 667	2 814	73	29	-44
Тульская область	31 351	36 052	4 701	193	92	-101
г.Москва	302 936	379 185	76 249	36 468	21 324	-15 144

Источник: рассчитано автором на основании [www.cbr.ru]

Изучив данные таблицы, сделаем вывод, что задолженность по ипотечным жилищным кредитам физических лиц-резидентов РФ в национальной валюте увеличилась с 2015 г. по 2016 г. на 559318 млн.руб., или на 13,96%, в то время как за данный период времени наблюдаем ситуацию снижения задолженности по ипотеке, оформленной в иностранной валюте на 32045 млн. руб. – иными словами, прослеживается уменьшение задолженности на 71,72%. Наибольший объем задолженности по ипотечным жилищным

кредитам приходится на Центральный федеральный округ, а в нем на г. Москва и Московская область.

Изучив статистические показатели динамики спроса на жилищные ипотечные кредиты, представленные ЦБ РФ можно сделать вывод, ипотечное жилищное кредитование является актуальным направлением развития банковского сектора в связи существующей потребностью людей в улучшении жилищных условий и качества жизни, приобретающей первостепенное значение. Ипотечное жилищное кредитование направлено на создание условий для реализации потребностей в жилье всеми слоями населения, а также в целях улучшения макроэкономического состояния страны в целом.

3.2. Долгосрочные перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Развитие рынка ИЖК в России в 2015 – 2016 гг. будет в значительной степени затруднено. Так, на 01.01.2015 ипотечные жилищные кредиты предоставляли 629 кредитных организаций, т.е. число участников ипотечного кредитного рынка сократилось на 29 кредитных организаций, или на 4,4%.

Многие отечественные и зарубежные аналитики относят к факторам, ограничивающим развитие рынка ИЖК в нашей стране, следующие:

- низкий уровень реальных доходов большей части населения и отсутствие для большинства нуждающихся возможностей привлечения приемлемых для банка гарантов и поручителей;
- высокий уровень монополизации в отраслях строительного комплекса на региональном и муниципальном уровнях при относительно низком уровне производительности труда;
- значительные административные барьеры на стадии оформления земельных участков под новое строительство на стадии подключения к коммуникациям, необходимость разнообразных согласований и, как следствие, коррумпированность (особенно на региональном и местном уровнях);

- отсутствие в большинстве регионов системы социальной аренды жилья, что увеличивает спрос на рынке ИЖК, поскольку стоимость аренды жилья часто сопоставима с ежемесячными платежами по ипотечному кредиту;

- отсутствие для большинства российских банков возможностей привлечения финансовых ресурсов на долгосрочной основе;

- высокие транзакционные издержки и ускорившийся, как уже отмечалось выше, рост процентных ставок по ипотечным кредитам. В период с середины декабря 2014 г. и до начала февраля 2015 г. многие российские банки вообще временно приостановили выдачу ипотечных кредитов;

- неэффективность развития государственных некоммерческих ипотечных программ во многих регионах;

Для преодоления всех вышеназванных ограничений необходима развернутая комплексная программа жилищного строительства как на федеральном, так и на региональном уровне, а также разработка системы мер государственной поддержки банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, и других участников рынка ипотечного кредитования, в частности дальнейшее совершенствование нормативной базы функционирования ипотечного рынка, чтобы не допустить существенного удорожания и усложнения условий привлечения ИЖК, что неизбежно приведет к усилению социальной напряженности в обществе, сокращению объемов жилищного строительства и, как следствие, дальнейшему замедлению экономического роста. Об усложнении ситуации в секторе ипотечного кредитования свидетельствуют данные отчета о деятельности группы АИЖК начиная с августа 2014 г.

Первым шагом в этом направлении явилось принятие на заседании Правительства РФ 17 марта 2015 г. решения о поддержании ставки по ипотечным кредитам, преимущественно для новостроек, на уровне 12% годовых.

Г. Греф и В. Костин поддержали инициативу Правительства России, направленную прежде всего на преодоление кризисных явлений в отраслях

строительного комплекса, заявив, что готовы кредитовать ипотечные программы по названной ставке без финансовой поддержки со стороны государства. Ипотечное жилищное кредитование направлено на создание условий для реализации потребностей в жилье всеми слоями населения, а также в целях улучшения макроэкономического состояния страны в целом.

Безусловно, процентные ставки данного вида кредитования на современном этапе еще высоки, ипотечное кредитование доступно лишь людям с доходами не ниже среднего уровня, кроме того, в настоящее время много недоработок в данной области кредитования, как в банковских технологиях кредитования, так и с законодательной точки зрения. Однако стоит отметить, что данный вид кредитования постоянно развивается, условия его постоянно улучшаются.

Банковский сектор экономики, несмотря на все вышеназванные проблемы, ипотечное кредитование является в настоящее время одним из немногих банковских продуктов, способных обеспечить необходимый уровень доходности банковской деятельности, однако в условиях ухудшения экономической ситуации необходимым условием увеличения объемов ипотечного банковского кредитования является секьюритизация ипотечных банковских активов (рисунок 3.6)



Рисунок 3.6 - Направления совершенствования ипотечного кредитования
Источник: составлено автором

Возможности развития рынка ИЖК на основе секьюритизации ипотечных активов. Механизм секьюритизации ипотечных банковских активов впервые был сформирован и апробирован в 1970-е гг. в США и, по сути, совершил революцию в банковском и финансовом секторах экономики. Многие специалисты называют его одной из главных инноваций XX в., давшей импульс развитию финансовых рынков.

Традиционная схема секьюритизации предполагает перевод банковских (низколиквидных) активов в более ликвидную форму, а именно – в ценные бумаги, обеспеченные денежными доходами от исходных активов, что обеспечивает распределение риска между первичным владельцем активов, гарантом и инвесторами. Однако для того, чтобы осуществить эмиссию ценных бумаг, обеспеченных ипотечными активами, необходимо накопление определенного объема (пула) ипотечных кредитов.

Возможно накопление ипотечных кредитов на балансе выдавшего их банка, однако этот вариант в условиях российской экономики считается экономически нецелесообразным в связи с низкой капитализацией российских банков и одновременно высокими требованиями, предъявляемыми к ним Банком России согласно Положению «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности». В соответствии с указанным положением кредитная организация обязана осуществлять классификацию активов, чтобы обеспечить собственную финансовую надежность, выделяя сомнительные и безнадежные долги, и создавать резервы (фонды) на покрытие возможных убытков в порядке, устанавливаемом

Банком России. Вследствие этого и возник механизм накапливания активов на балансе «SPV» (Special Purpose Vehicle) – специальной организации-накопителя, что позволяет устранить риски, связанные с иной деятельностью, осуществляемой банком-продавцом активов. «SPV» юридически не зависима от своего учредителя и может осуществлять виды коммерческой деятельности, строго ограниченные законодательством. После того как она приобретет у

банков-оригинаторов, первоначально выдавших ипотечные кредиты, необходимое количество ипотечных активов, она эмитирует ценные бумаги, обеспеченные этими активами.

Основная функция банка-оригинатора обслуживание выданных ипотечных кредитов, т.е. выполнение функции сервисного агента.

Однако, помимо основного, может создаваться и резервный сервисный агент, приступающий к обслуживанию пула в случае утраты ликвидности банком-оригинатором. Банк, выступающий как резервный сервисный агент, должен обладать соответствующими финансовыми ресурсами, иметь безупречную репутацию и высокий кредитный рейтинг.

Формируемый на балансе «SPV» пул кредитов должен быть относительно однородным по таким важнейшим показателям, как срочность, процентная ставка, кредитные риски и ликвидность, что обеспечивает возможность расчета средневзвешенных характеристик эмитируемых ценных бумаг. В пул кредитов не должны включаться некачественные (проблемные) кредиты, поэтому многократно возрастают требования к унификации и стандартам кредитования, что обеспечивает минимизацию возможных рисков и надежность ценных бумаг. В связи с этим банк-оригинатор должен осуществить разделение выданных кредитов по соответствующим группам.

Затем осуществляется непосредственная продажа активов «SPV», которая продает их ипотечному (платежному) агенту, т.е. организации, осуществляющей эмиссию ипотечных ценных бумаг, наиболее важной характеристикой которых с экономической точки зрения является разделение эмитированных ценных бумаг на старшие и младшие транши.

Продажа активов для банка-оригинатора имеет большое значение из-за воздействия на баланс ссудодателя, так как позволяет соблюсти международные требования по ведению бухгалтерского учета (GAAP) и нормативные требования Банка России по достаточности капитала.

Размещение ценных бумаг проводится при взаимодействии следующих участников: эмитента ценных бумаг, андеррайтера (подписчика на

определенный пакет эмитированных ценных бумаг), рейтинговой компании, страховой компании (гаранта), юридической и аудиторской фирм – с определенным размером вознаграждения каждому участнику. Подготавливается информационный меморандум для потенциальных инвесторов.

Выпуски ипотечных ценных бумаг обычно разделяются на старшие и младшие транши, главное различие между которыми – в очередности исполнения обязательств. По старшим траншам обязательства исполняются в первую очередь (т.е. они менее рискованны для инвесторов), затем – по младшим (более рискованным).

Эмитированные ипотечные ценные бумаги размещаются на фондовом рынке, а денежные средства, вырученные от их реализации, поступают банку-оригинатору, который в дальнейшем аккумулирует выплачиваемые заемщиками по кредитам денежные средства для уплаты процентов по эмитированным ценным бумагам и их погашения.

Помимо классической, существует так называемая синтетическая секьюритизация, при проведении которой пул кредитов не продается специальному юридическому лицу, а лишь выделяется на балансе банка-оригинатора.

При синтетической секьюритизации происходит передача риска, связанного с активами, а не самих активов. Изоляция секьюритизируемых активов от риска банкротства банка-оригинатора при этой схеме осуществляется посредством отделения пула кредитов от общей конкурсной массы при банкротстве банка-оригинатора и закрепления в законодательстве первоочередного права инвесторов – держателей эмитированных в процессе секьюритизации ипотечных ценных бумаг на данный пул активов по сравнению с другими кредиторами.

Одной из самых важных причин секьюритизации банковских активов является относительно высокая стоимость заемного капитала в силу недостаточно развитого национального банковского сектора и фондового

рынка. Выход кредитных организаций на рынок ипотечных ценных бумаг позволяет им постоянно восполнять недостаток кредитных ресурсов, привлекая средства на более выгодных условиях.

Таким образом, основными преимуществами секьюритизации ипотечных банковских активов являются:

- возможность рефинансирования ипотечных кредитов;
- повышение уровня ликвидности банка-кредитора;
- снижение уровня кредитного риска для банков-кредиторов;
- повышение доходности банковских операций на основе снижения стоимости заимствований;
- возможность участия в ипотечном кредитовании относительно малых банков, у которых, как правило, нет доступа к недорогим долгосрочным ресурсам и которые поэтому не имеют возможности держать на своем балансе ипотечные активы.

Таким образом, значимость секьюритизации ипотечных банковских активов сложно переоценить. Однако эффект от секьюритизации ипотечных активов не ограничивается банковским сектором экономики, а имеет масштабный макроэкономический характер, поскольку секьюритизация позволяет более эффективно распределить риски по всему финансовому сектору, мобилизовать средства пенсионных, страховых и инвестиционных фондов, других инвесторов, вкладывающих денежные средства в ипотечные ценные бумаги. Возникает «эффект мультипликатора от секьюритизации».

Совершенствование рефинансирования ИЖК в России. В условиях дальнейшего сокращения реальных доходов значительной части населения ипотечные кредиты могут стать доступными для большинства нуждающихся только в том случае, если доход потенциальных заемщиков будет достаточен для осуществления ежемесячных выплат по кредитам без значительного ущерба для текущего потребления. По предварительным оценкам ипотечные кредиты становятся доступными, если ежемесячные выплаты по ним не превышают 30 –50% от совокупного дохода семьи. Минимизация выплат

может быть достигнута за счет снижения процентной ставки, уменьшения суммы кредита и увеличения его срока.

В России повышение доступности ипотечных кредитов опирается на снижение надбавки за риск. Оно обеспечивается тем, что основные риски ипотечного кредитования принимает на себя государство: частично за счет предоставления ипотечных кредитов государственными банками (такими как ПАО «Россельхозбанк») и банками с государственным участием (такими как ПАО «Сбербанк России», ВТБ24), частично – за счет использования схемы вторичного ипотечного рынка. Рассмотрим перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации на 2018 год (рисунок 3.8).

С каждым днем люди интересуются вопросом о том, как в 2018 году будет функционировать ипотека с господдержкой, а также условиями предоставления кредита, которые возможно станут ниже 10%. Раньше ставки по ипотеке никогда не были ниже 12%, а когда после кризиса они стали расти, власти позаботились о том, чтобы они не были сильно высокими, в противном случае страну мог ожидать резкий обвал рынка недвижимости. Вместе с тем чиновники начали стимулировать рынок недвижимости и другими факторами, это помогло ему восстановиться в самые короткие сроки. Государственная ипотека помогла ускорить данный процесс, и даже сейчас показывает хорошие результаты.

Ставка по ипотеке в 2018 году снизится, этому способствовали действия ЦБ РФ, который проводит корреляцию базовых ставок. В свою очередь корреляция осуществляется основываясь на данные об инфляции, а также ситуации на рынке валют. Многие аналитики уверены в том, что если ставка будет продолжать снижаться, то в конечном итоге ипотека вообще прекратит свое существование. Некоторые финансовые организации уже давно готовы снизить ставки, а рост экономики будет этому только способствовать.

Помимо того, отмена программы ипотечного кредитования может стать серьезной причиной того, что кредитные ставки в банках сильно взлетят. Если

это произойдет, то на рынке недвижимости могут появиться большие проблемы, которые приведут в конечном итоге к уменьшению числа покупателей жилья в кредит. Согласно полученной информации, ставки по ипотеке в 2018 году могут побить все рекорды. Об этом стали говорить крупные игроки рынка ипотечного кредитования.

После проведения анализа, можно сделать выводы, что в среднем 15 банков России сократили свои ставки почти на 5,6%. Этому способствовал большой спрос населения. За 2016 год ипотечная выдача возросла на 1,5 триллиона рублей, а за 2017 – на 1,8 триллиона рублей. На основании таких данных, эксперты сделали вывод, что в 2018 году показатель может быть равен 2,5 триллионов в национальной валюте.

Сбербанку принадлежит первое место в рейтинге крупных жилищных кредиторов. Доля банка на рынке равна триллион рублей. Второе место по праву принадлежит «ВТБ 24», доля его составляет 23% рынка, на третьей позиции разместился «Райффайзенбанк», который вздумал поднять свои показатели в 3 раза по сравнению с прошлым годом.

В 2018 году ипотечное кредитование станет еще доступнее, считает глава АИЖК Александр Плутник. Средняя ставка составит менее 10%, что значительно повысит привлекательность данного финансового инструмента. Уже в прошлом году ставка достигла докризисного уровня, отмечает Плутник, однако снижению данного показателя способствовала поддержка со стороны государства. Около трети всех ипотечных кредитов по итогам прошлого года было оформлено в рамках госпрограммы, направленной на снижение ставки (максимальный уровень не может превышать 12%). В следующем году уже не будет необходимости в господдержке, ставки по кредитам будут снижаться в результате восстановления отечественной экономики, прогнозируют эксперты. Ключевыми факторами для ипотеки остаются показатели инфляции и ключевая ставка Центробанка. Кроме того, реальные объемы кредитов будут определяться запасами ликвидности в банковском секторе. Также эксперты

прогнозируют оживление спроса на ипотеку в 2018 году, что связано с возобновлением роста доходов.

Российская экономика преодолела последствия кризиса, что отражается на улучшении макроэкономических показателей. В том числе наблюдается существенное замедление инфляции, которая уже в текущем году достигнет целевого значения (4%). В Центробанке намерены продолжить снижение ключевой ставки, при условии стабильности на валютном рынке. В конце апреля регулятор снизил ставку до 9,25%, что превзошло ожидания аналитиков. В Центробанке отмечают замедление инфляции, что связано с укреплением рубля. Положительная динамика российской валюты вызвана повышением нефтяных котировок, что увеличивает привлекательность отечественных активов. Нефтяной рынок приближается к сбалансированности. Ключевые участники рынка ограничили объемы нефтедобычи, что обеспечило повышение цен до 50-55 долл./барр. В дальнейшем стоимость «черного золота» сохранит положительную динамику, при условии продления квот на объемы добычи на второе полугодие. В результате индекс инфляции приблизился к отметке 4%, что соответствует целевому значению Центробанка. В дальнейшем регулятор продолжит снижать ставку, что положительно отразится на стоимости кредитных ресурсов. Последние новости подтверждают существенное удешевление ипотеки в 2018 году. Оптимистичные прогнозы Дальнейшее улучшение экономических показателей приведет к снижению ключевой ставки до 6-7%, считает представитель агентства АКРА Михаил Доронкин.

Изменить данную тенденцию могут новые внешние шоки для отечественной экономики, однако вероятность подобного сценария сохраняется на низком уровне. Снижение ставки ЦБ приведет к падению стоимости ипотечных кредитов. Средние ставки на рынке опустятся ниже 10%, при этом крупнейшие финансовые учреждения будут заинтересованы в наращивании объемов кредитования. Данная тенденция позволит увеличить спрос со стороны населения, считает экономист Татьяна Куликова.

С учетом снижения ставки, объемы ипотеки в 2018 году выйдут на докризисный уровень, даже при отсутствии господдержки. Помимо снижения стоимости и увеличения доходов, немаловажное значение будут иметь психологические факторы. Экономический кризис и волатильность на валютном рынке приводят к ухудшению потребительских настроений. В том числе снижаются объемы жилья, которое приобретается в ипотеку. После окончания кризиса население будет охотнее делать крупные приобретения и брать на себя долгосрочные обязательства. При этом эксперты подчеркивают риски, которые могут помешать реализации оптимистичных прогнозов для ипотеки в 2018 году.

Срыв договоренностей по нефтедобыче приведет к новому обвалу цен, предупреждают аналитики. В результате котировки могут снизиться до 40 долл./бarr., что приведет к девальвации рубля и ускорению инфляции. В таких условиях Центробанк не сможет продолжить снижение ключевой ставки. Реализация данного сценария приведет к повышению ставок по ипотеке в 2018 году.



Рисунок 3.7 - Перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Источник: составлено автором

Кроме того, новый период экономической турбулентности негативно отразится на объемах кредитования. При этом финансовые учреждения не смогут восстановить докризисные объемы сделок по ипотеке.

Потенциальные риски согласно прогнозам Центробанка, основным источником инфляционных рисков остаются внешние шоки для российской экономики. В первую очередь это снижение цен на нефть, которое отразится на ослаблении рубля.

В следующем году эксперты ожидают снижение стоимости ипотечных кредитов. Замедление инфляции позволит Центробанку продолжить снижение ключевой ставки. В результате ставки по ипотеке опустятся ниже 10%, что позволит восстановить докризисные объемы жилья, приобретенного в ипотеку. Аналитики отмечают риски, реализация которых может воспрепятствовать снижению ставок по ипотеке. Новый обвал цен на нефтяном рынке приведет к ослаблению рубля. В результате ускорится инфляция, что не позволит ЦБ снизить ставку. В результате падение цен по ипотеке окажется под угрозой.

Президент России Владимир Путин предложил запустить программу субсидирования ипотечных кредитов для россиян, в семьях которых до 2022 года появится второй или третий ребенок.

«Покупая жилье на первичном рынке или рефинансируя ранее полученные ипотечные кредиты, семьи смогут рассчитывать на субсидирование государством процентной ставки сверх 6% годовых», — сказал Путин.

По словам президента России, возможностями специальной программы ипотечного кредитования смогут воспользоваться семьи, в которых с 1 января 2018 года родится второй или третий ребенок. Программа будет носить срочный характер: семьи с двумя детьми смогут рассчитывать на поддержку государства в течение трех лет, семьи с тремя детьми — в течение пяти лет.

По данным Центробанка, средневзвешенная ставка по ипотеке сейчас составляет 10,5%, указал глава государства. Если семья со вторым или третьим

ребенком возьмет ипотеку по этой ставке, то с оплатой доли в 4,5% поможет государство, а семье останутся 6%.

Некоторые банки для привлечения клиентов проводят ипотечные «акции» с нулевым первичным взносом. Впрочем, особенных результатов этот шаг не принес, ведь кредитная ставка по таким программам является более высокой и достигает 12,5-14%. Предложением в 2017 году воспользовалось не более 2-3% россиян.

Гораздо интереснее тот факт, что в 2018 году многие банки прогнозируют сокращение первоначального взноса по ипотечным программам. Это может существенно повлиять на ипотечное кредитование. Например, в Москве, где средняя цена квартиры достигает 8,3 млн. рублей, понижение первоначального взноса с 20% до 15% выражается весьма солидной суммой – 400 тысяч рублей.

Таким образом, ставка по ипотеке в 2018 году снизится, этому способствовали действия ЦБ РФ, который проводит корреляцию базовых ставок. В свою очередь корреляция осуществляется основываясь на данные об инфляции, а также ситуации на рынке валют. Многие аналитики уверены в том, что если ставка будет продолжать снижаться, то в конечном итоге ипотека вообще прекратит свое существование. Некоторые финансовые организации уже давно готовы снизить ставки, а рост экономики будет этому только способствовать.

В результате ставки по ипотеке опустятся ниже 10%, что позволит восстановить докризисные объемы жилья, приобретенного в ипотеку. Аналитики отмечают риски, реализация которых может воспрепятствовать снижению ставок по ипотеке. Новый обвал цен на нефтяном рынке приведет к ослаблению рубля. В результате ускорится инфляция, что не позволит ЦБ снизить ставку. В результате падение цен по ипотеке окажется под угрозой.

Президент России Владимир Путин предложил запустить программу субсидирования ипотечных кредитов для россиян, в семьях которых до 2022 года появится второй или третий ребенок.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенный теоретический и практический анализ ипотечного кредитования в России, а также тенденций его развития позволил сделать следующие выводы:

1. Под ипотечным кредитованием понимается система, включающая в себя помимо элементов ипотечной системы также кредит, выданный под обеспечение ипотекой (залогом недвижимости), зарегистрированной в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и еще один существенный элемент - механизм рефинансирования кредиторов, выдавших ипотечный кредит. Ипотечное кредитование жилья является одним из основных сегментов банковского бизнеса. Основными принципами, лежащими в основе ипотечной системы в РФ являются: принцип обязательности (внесения); принцип гласности (публичности); принцип специальности; принцип старшинства; принцип бесповоротности, принцип обеспечение защиты интересов участвующих сторон, принцип единства судьбы земельного участка и зданий, находящихся на нем, принцип доступности жилищного ипотечного кредитования для широких масс населения.

2. По состоянию на 01.01.2017 г. число участников банковского рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с 01.01.2015 г. на 61 кредитную организацию, а с 01.01.2015 г. на 206 кредитных организаций и составило 423 участника, из них 369 кредитных организаций предоставляли в 2017 г. новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 104 кредитных организаций. На основании представленных в таблице 2.3 показателей можно сделать вывод о существенном сокращении количества действующих кредитных организаций (на 01.01.2017 их количество сократилось на 32,75%), при этом общее количество действующих кредитных организаций по состоянию на 01.01.2017 г. сократилось на 29,38%. Необходимо отметить небольшое сокращение количества кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее

выданных ИЖК (на 3 ед. на 01.01.2017 г. по сравнению с 01.01.2015 г. или - 8,11%), что обусловлено снижением ставки рефинансирования и отказом банков перекредитовывать ранее выданные ИЖК.

3. Несмотря на внимание к проблемам обеспечения жильем граждан России и наличия различных программ по улучшению жилищных условий, функционировании самых низких процентных ставок по ипотеке за время ее существования. Выбирать для приобретения жилья сегодня в крупных городах лучше ипотеку с государственной поддержкой в новостройках или строительство индивидуального жилья (домов, коттеджей с участками земли) с помощью надежных банков с высоким рейтингом. Это обеспечит стабильность процентной ставки на весь срок кредитования, возможность досрочного погашения кредита без штрафных санкций, и реструктуризацию потенциальной просроченной задолженности на приемлемых условиях для всех участников договора ипотеки.

4. По мнению многих представителей банковского сектора экономики, несмотря на все вышеназванные проблемы, ипотечное кредитование является в настоящее время одним из немногих банковских продуктов, способных обеспечить необходимый уровень доходности банковской деятельности, однако в условиях ухудшения экономической ситуации необходимым условием увеличения объемов ипотечного банковского кредитования является секьюритизация ипотечных банковских активов.

Традиционная схема секьюритизации предполагает перевод банковских (низколиквидных) активов в более ликвидную форму, а именно – в ценные бумаги, обеспеченные денежными доходами от исходных активов, что обеспечивает распределение риска между первичным владельцем активов, гарантом и инвесторами. Однако для того, чтобы осуществить эмиссию ценных бумаг, обеспеченных ипотечными активами, необходимо накопление определенного объема (пула) ипотечных кредитов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Астапов, К.Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика) / К.Л. Астапов // Деньги и кредит. – 2014. – № 4. – С. 42-48
2. Банковская система России. Тенденции и прогнозы. Официальный сайт Банка России. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://vid1.rian.ru/ig/ratings/b_banki11.pdf
3. Боровкова, В.В. Экономика недвижимости / В.В. Боровкова, В.А. Мокин, О. Пирогова. – СПб.: Питер, 2012. – 415 с.
4. Будаков, Д.Ю. Проблемы ипотечного кредитования / Д.Ю. Будаков // Деньги и кредит. – 2014. – №9. – 29 с.
5. Букато, В.И., Головин Ю.В., Львов Ю.И. Банки и банковские операции в России. – 2-е изд. перераб. и доп. / Под ред. М.Х. Лapidуса. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 668 с.
6. Булатова А. И. Современное состояние ипотечного кредитования в России [Текст] / А. И. Булатова, В. И. Гайнитдинова // Экономическая наука и практика: материалы III междунар. Науч. Конф. (г. Чита, апрель 2014 г.). – Чита: Изд-во Молодой ученый, 2014. – С. 44-46.
7. Василенко, П. Итоги года на рынке ипотечного кредитования / П. Василенко // Рынок ценных бумаг. – 2014. – №11(338). – 3 с.
8. Веревкина Т.Н., Гулько А.А. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России // Проблемы экономики и менеджмента. – 2016. – № 7 (35). – С. 45-49.
9. Гарипова, З.Л. Рынок жилищной ипотеки: развитие специальных кредитных институтов / З.Л. Гарипова // Банковское дело. – 2014. – № 1. – 20 с.
10. Герасимова, Е.Б. Комплексный анализ кредитоспособности заемщика. // Финансы и кредит. – 2013. – №4. – 21 с.

11. Глушкова, Н.Б. Банковское дело: Учеб. пособие. / Н.Б. Глушкова. – М.: Экономический проект: Альма Матер, 2012. – 742 с.
12. Гулько А.А., Колесникова И.В., Филатова О.И. Основные тенденции развития рынка потребительского кредитования России // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – № 2-7. – С. 29-34.
13. Грудцын, Г.О. Банковское ипотечное жилищное кредитование в РФ: состояние и перспективы развития // Молодой ученый. – 2017. – №2. – 394 с.
14. Гудкова О.В., Дедова О.В., Ермакова Л.В. СОСТОЯНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2017. – № 4-3. – С. 561-566; URL: <https://applied-research.ru/ru/article/view?id=11515> (дата обращения: 17.12.2017).
15. Даниленко, С.А., Комиссарова М.В. Банковское кредитование: учебно-практическое пособие. – М.: Юстицинформ, 2013. – 784 с.
16. Демченко, С.С. Субъекты кредитования: особенности правового статуса // Право и экономика. – 2014. – №5. – 31 с.
17. Довдиенко, И.В. Ипотека: учебно-практическое пособие / И.В. Довдиенко. – М.: РДЛ, 2013. – 572 с.
18. Долан, Э. Дж., Кэмпбелл, К.Д. Деньги, банковское дело и денежно-кредитная политика: Пер. с англ. / Под общ. ред. В.В. Лукашевича. – СПб.: 2012. – 786 с.
19. Ендовицкая, Д.А., Бочарова, И.В. Анализ и оценка кредитоспособности заемщика: учебное практическое пособие / Д.А. Ендовицкая. – М.: КНОРУС, 2013. – 772 с.
20. Жарковская, Е. П., Банковское дело: учебник / Е. П. Жарковская; 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Омега-Л, 2012. – 652 с.
21. Журкина, Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения / Н.Г. Журкина // Деньги и кредит. – 2013. – №6. – 17 с.

22. Залесова, М.Г. Процесс секьюритизации как механизм совершенствования системы долгосрочного кредитования / М.Г. Залесова // Банковское дело. – 2013. – № 12. – 51 с.
23. Иванкина, Е. Проблемы ипотеки в России / Е. Иванкина // Общество и экономика. – 2014. – № 1. – 90 с.
24. Иванов, А.Н. Банковские услуги: Зарубежный и российский опыт. – М.: Финансы и статистика, 2014. – 676 с.
25. Иода, Е.В., Мешкова, Л.Л., Болотина Е.Н. Классификация банковских кредитов. / Под общ. ред. проф. Иода Е.В. – 2-е изд., испр., перераб. – Тамбов: Изд-во ТГТУ, 2013. – 722 с.
26. Казаков, А. Потенциал системы ипотечного кредитования в России / А. Казаков // Недвижимость и ипотека. – 2013. – № 3. – 15 с.
27. Казимагоматов, А.А. Банковское обслуживание населения: зарубежный опыт. – М.: Финансы и статистика, 2015. – 756 с.
28. Колесников, В.И., Кроливецкая, Л.П. Банковское дело. – М: Финансы и статистика, 2012. – 684 с.
29. Коробова, Г.Г. Банковское дело. / Г. Г. Коробова. – М.:Юристъ, 2012. – 751 с.
30. Кривошапова С. В., Нехожина Е. А. Актуальные проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации [Текст] / С. В. Кривошапова, Е. А. Нехожина // Научно-практический журнал «Современные научные исследования и инновации». – 2014. – №11. – С. 30-39.
31. Крутик, А.Б. Экономика недвижимости / Крутик, А.Б., Горенбургов, М. А., Горенбургов, Ю. М. – СПб.: Лань, 2012. – 678 с.
32. Кочеткова А. А. Новые возможности развития ипотечного кредитования в России // Проблемы экономики и менеджмента. — 2015. — № 5. — С. 71–73.
33. Куликов А. Г., Янин В. С. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России: вопросы радикального обновления методологической базы // Деньги и Кредит. — 2014. № 2. — С. 3–13.

34. Кулакова, А.Ю. Ипотечное жилищное кредитование в России // Молодой ученый. – 2014. – №17. – С. 282-285.
35. Кулакова Н.Н. Спрос на рынке ипотечного кредитования и факторы его определяющие // Наука Красноярья. 2017. Т. 6. № 1-2. С. 203-206.
36. Лаврова, М. И, Худорошкова М. А. Проблемы развития ипотечного кредитования в России / М.И. Лаврова, М.А. Худорошкова // Молодой ученый. – 2016. – № 10.5. – С. 36-38.
37. Лаврушин О.И. Банковское дело: учебник. / О.И. Лаврушин, И.Д.Мамонова, Н.И. Валенцева, – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2011. – 768 с.
38. Лаврушин, О.И. Управление деятельностью коммерческого банка. / О.И. Лаврушин. – М: Юристъ, 2012. – 676 с.
39. Лазарова, Л.Б. Что влияет на развитие ипотечного жилищного рынка / Л.Б. Лазарова // Банковское дело. – 2013. – № 1. – С. 38-42
40. Логинов, М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России / М.П. Логинов // ЭКО. – 2016. – № 9. – 115 с.
41. Мартынова, Т. Ипотека делает жилье недоступным / Т. Мартынова // Банковское обозрение. – № 4. – 2016. – 10 с.
42. Марьин, С. Управление банковскими рисками. // Экономика и жизнь. – 2014. – №23. – 44 с.
43. Миловидов, Д.А. Современное банковское дело. – М.: Норма, ИНФРА-М, 2013. – 635 с.
44. Минц, В. М. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России / В.М. Минц // Банковское дело. – 2012. – № 6. – 30 с.
45. Нестерова, Т.Н. Банковский менеджмент. Учебное пособие. – М.: Норма, Инфра-М, 2015. – 694 с.
46. Никитина, Т.В. Банковский менеджмент. / Т.В. Никитина. – СПб.: Питер, 2016. – 660 с.
47. Новакова, С.Ю. Современные зарубежные модели ипотечного жилищного кредитования и их применение в России / С.Ю. Новакова// Ученые

записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. – 2016. – № 3. – 5 с.

48. Нугаев, Р.А. Региональные схемы ипотечного кредитования и проблемы их дальнейшего развития / Р.А. Нугаев, Е.Г. Кириченко // Деньги и кредит. – №10. – 2013. – 24 с.

49. Ольхова, Р.Г. Банковское дело. Управление в современном банке: учебное пособие, 2-е изд. / Р.Г. Ольхова. – М.: КноРус, 2016. – 804 с.

50. Официальный сайт Центрального банка РФ //: www.cbr.ru

51. Павлова И.В. Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования / И.В. Павлова // Деньги и кредит. – 2016. – № 3. – С. 57-66

52. Патлатенко, А.А. Банковское ипотечное жилищное кредитование в России // Молодой ученый. – 2017. – №3. – С. 389-392.

53. Петров, И. Банковский менеджмент: связь с кредитной политикой // Банковские технологии. 2014. – № 6. – С. 32-42

54. Печникова, А.В., Маркова О.М., Стародубцева Е.Б. Банковские операции. – М.: Норма, ИНФРА-М, 2017. – 752 с.

55. Пещанская, И.В. Организация деятельности коммерческого банка: Учеб. пособие. – М.: Норма, ИНФРА-М, 2012. – 778 с.

56. Патлатенко А. А. Банковское ипотечное жилищное кредитование в России // Молодой ученый. —Прохорова Д. А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. — 2015. — №11. — С. 952-955. — URL <https://moluch.ru/archive/91/19497/> (дата обращения: 17.12.2017).

57. Прохорова Д. А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России [Текст] / Д. А. Прохорова // Молодой ученый. – 2015. – №11. – С. 952-955.

58. Разумова, И.А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие / И.А. Разумова. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2013. – 704 с.

59. Рачкевич, А.Ю. Секьюритизация: характерные признаки и определение / А. Ю. Рачкевич, И.А. Алексеева // Деньги и кредит. – 2014. – № 8. – 22 с.
60. Саркисянц, А. Ипотечное кредитование на современном этапе / А. Саркисянц // Бухгалтерия и банки. – 2016. – № 4. – 14 с.
61. Семенченков, В. Механизмы рефинансирования ипотечных кредитов / В. Семенченков // Недвижимость и ипотека. – 2016. – № 5. – 32 с.
62. Солова, И.Е. Рынок ипотечного кредитования: тенденции и прогнозы // Банковский ритейл. – 2014. – №4. – 15 с.
63. Сураева–Королева, А. Развитие ипотечного кредитования в регионах. Возможности секьюритизации / А. Сураева – Королева // Рынок ценных бумаг. – 2013. – № 5 (332). – 26 с.
64. Суслякова О.Н. Особенности развития ипотечного кредитования в современных условиях функционирования кредитного рынка России // Современное общество и экономика: анализ состояния и перспективы развития в условиях экономической турбулентности / Под общей ред. В.В. Бондаренко, П.Г. Яновой, М.А. Таниной, В.А. Юдиной, С.В. Самуйлова. Пенза, 2015. С. 34-41.
65. Тавасиев, А. М. и др. Банковское дело: базовые операции для клиентов: Учеб. пособие. / Под ред. А. М. Тавасиева. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 704 с.
66. Фролов, Н.Е. Современное состояние ипотечного рынка: задачи, проблемы, перспективы / Н.Е. Фролов // Деньги и кредит. – 2014. – № 8. – 12 с.
67. Цылина, А.Г. Ипотечное кредитование и риски / А.Г. Цылина // Жилищное строительство. – 2014. – № 5. – 23 с.
68. Яременко Н. Н. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России // Мир науки, культуры, образования. — 2014. — № 2. — С. 416–423.