



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ  
Кафедра экономики и финансов

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ  
В ГЭК

И.о. заведующего кафедрой  
канд.экон.наук

 К.А. Баннова  
 2019 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
магистра

**РАЗВИТИЕ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ**

38.04.01 Экономика

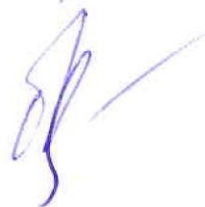
Магистерская программа «Финансовая экономика (финансомика)»

Выполнила работу  
Студентка 3 курса  
заочной формы обучения



Гайзель  
Инна  
Радимировна

Научный руководитель  
канд.экон.наук,  
доцент



Куцев  
Алексей  
Геннадьевич

Рецензент  
Руководитель  
отделения 8647/0113  
ПАО Сбербанк,  
г. Тюмени



Мирсаева  
Юлия  
Азаматовна

Тюмень  
2019 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ..	9
1.1. Экономическая сущность и механизм функционирования ипотеки...	9
1.2. Организационно-функциональные модели привлечения финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования .....	16
1.3. Финансовый механизм формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования .....	25
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И ОЦЕНКА ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	32
2.1. Общая характеристика и особенности модели ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.....	32
2.2. Анализ показателей развития рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.....	38
2.3. Анализ деятельности коммерческих банков и моделирование процессов, оказывающих влияние на объём выданных ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации.....	46
ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	57
3.1. Прогноз объёмов ипотечного жилищного кредитования на ближайшую перспективу.....	57
3.2. Проблемы и перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации .....	64
3.3. Использование методики больших данных и секьюритизация активов ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.....	75
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	91
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	96
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	106

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Развитие рыночных отношений в России определяет необходимость переосмысления роли и значения банковского ипотечного жилищного кредитования и исследование всех аспектов его влияния на темпы развития экономики и благосостояние населения, поскольку эффективное решение социальных вопросов относится к числу наиболее приоритетных задач современного российского общества. Кроме того, снижение реальных доходов населения при возрастающих потребностях граждан в новом комфортном жилье формируют необходимость и предпосылки для эффективного решения одной из самых острых социальных проблем России, – жилищной проблемы, что предполагает повышение объемов строительства и ввода в эксплуатацию нового жилья и создание механизмов для привлечения финансовых средств в сферу жилищного строительства, что также служит стимулом к развитию ипотечного жилищного кредитования. На этом фоне серьезной проблемой остается низкая доступность ипотечных жилищных кредитов для населения как результат действия взаимоисключающих факторов: недостаточного уровня совокупных доходов населения и высокой стоимости жилой недвижимости. Выявленные проблемы обуславливают необходимость разработки теоретических основ функционирования механизма формирования финансовых ресурсов и их эффективного использования на цели ипотечного жилищного кредитования, а также потребностью обоснования практики его реализации.

В связи с этим особенно высокой является необходимость всестороннего изучения роли коммерческих банков на рынке недвижимости, а также исследования перспектив развития банковского ипотечного жилищного кредитования как важнейшего катализатора спроса на первичную и вторичную недвижимость. Рынок недвижимости представляет собой динамично развивающийся сегмент рыночной экономики, основными элементами

которого является совокупность объектов недвижимости, подлежащих купле и продаже объектов недвижимости, а также активно функционирующих субъектов, выступающих в качестве инициаторов сделок купли и продажи, оперирующих на рынке. Рынок недвижимости включает в себя широкий спектр процессов взаимодействия в процессе проявления факторов спроса и предложения, при этом, значительную роль играют инструменты управления, регулирования и контроля, которые обеспечиваются посредством законодательных механизмов и нормативных инструментов, составляющих правовую среду рынка недвижимости. Одним из инструментов, способствующих формированию рынка недвижимости и способствующих активизации спроса на жильё в Российской Федерации, является ипотечное кредитование.

Степень разработанности темы. Изучение вопросов и проблем, связанных с развитием ипотечного жилищного кредитования, значимость и роль ипотеки в формировании современной мировой экономики являются находясь в числе приоритетных исследований и рассматриваются как с точки зрения экономической составляющей ипотечного кредитования, так и подвергаются детальному изучению на предмет выявления приоритетных направления совершенствования механизма формирования финансовых ресурсов, необходимых для активизации ипотеки как таковой. Среди зарубежных ученых, обеспечивших наибольший вклад в изучение процессов и развитие теоретических основ ипотечного жилищного кредитования, следует отметить научные исследования Дж. Долана, С. Добсона, Р. Дорнбуша, Р.Дж. Страйка, К. Кэмпбэлла, С. Полфремана, Д. Линдсея и других ученых. Среди наиболее известных отечественных ученых, которые внесли существенный вклад в развитие теории ипотечного кредитования в Российской Федерации, важно отметить работы Е.А. Павловой, И.Т. Корогодина, И.Т. Балабанова, З.Л. Гариповой, В.А. Горемыкина, Г.Н. Белоглазовой, Л.В. Донцовой, В.А. Кудрявцева, В.А. Каменецкого, М.П. Логинова, И.В. Павловой, О.И. Лаврушина, И.А. Разумовой, В.А. Савиновой, М.Г.Сорокиной, О.Г. Семенюта,

Н.Ю. Яськовой и других исследователей. Изучение вопросов формирования и развития ипотечного кредитования, а также проблематики регулирования деятельности коммерческих банков в сфере ипотечного жилищного кредитования стало объектом внимания целого ряда отечественных ученых, среди которых необходимо отметить Н.Б. Косареву, И.В. Довдиенко, С.М. Печатникову, В.И. Лиморенко, Н.И. Яшину и других. Вместе с тем, на основании результатов анализа данных исследований необходимо констатировать отсутствие единого мнения ученых касательно сущности и основных аспектов функционирования механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования. Высокая важность и актуальность этих вопросов обусловила выбор темы диссертационной работы, а также постановку цели и задач исследования.

Целью исследования является оценка состояния и перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Задачи исследования, в соответствии с поставленной целью:

- 1) сформулировать определения «банковский ипотечный жилищный кредит» и «банковское ипотечное жилищное кредитование», а также выявить и обосновать их логическую взаимосвязь;
- 2) изучить аспекты функционирования организационно-функциональных моделей привлечения финансовых ресурсов, необходимых для обеспечения ипотечного жилищного кредитования;
- 3) исследовать основные особенности формирования и функции механизма формирования финансовых ресурсов, используемых в сфере ипотечного жилищного кредитования;
- 4) дать общую характеристику и рассмотреть модели банковского ипотечного жилищного кредитования на рынке ипотечных кредитов Российской Федерации;
- 5) осуществить анализ и дать комплексную оценку состояния и тенденций на современном рынке жилья и ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации;

б) определить спектр проблем формирования финансовых ресурсов банковского ипотечного жилищного кредитования на основе разработанного прогноза основных показателей банковского ипотечного жилищного кредитования;

7) разработать план мероприятий, направленных на повышение эффективности коммерческих банков в сфере ипотечного жилищного кредитования;

8) обосновать приоритетные направления функционирования механизма формирования финансовых ресурсов банковского ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области и выявить его влияние на повышение доступности ипотечного кредита для населения.

Объектом исследования является банковское ипотечное жилищное кредитование.

Предметом исследования являются экономические отношения между субъектами в процессе развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Научная новизна диссертационного исследования обусловлена систематизацией теоретических основ и разработкой предложений по совершенствованию банковского ипотечного жилищного кредитования на современном этапе развития банковского сектора Российской Федерации.

Научная новизна исследования обусловлена следующими элементами:

1) дополнено и уточнено понятие банковского ипотечного жилищного кредитования, а также обоснованы перспективы развития рынка ипотеки в Российской Федерации;

2) предложено применение методов экономико-математического моделирования с целью обоснования влияния макроэкономических процессов на суммарную величину выданных ипотечных жилищных кредитов;

3) предложен комплексный подход к разработке предложений, направленных на совершенствование банковского ипотечного жилищного кредитования на современном этапе развития банковского сектора Российской Федерации.

Федерации.

Методы исследования. В качестве основных методов исследования использованы анализ теоретических источников и учебных пособий, посвященных аспектам функционирования системы банковского ипотечного жилищного кредитования на современном этапе рыночного развития. С целью решения поставленных задач были применены научные методы, среди которых, методики логического, системного функционального и сравнительного анализа, методы аналогий и обобщения, методики изучения систем управления и корреляционно-регрессионный анализ.

Теоретическая значимость исследования обусловлена детальной проработкой основных понятий и терминов, апробация адаптированных методик оценки состояния банковского ипотечного жилищного кредитования, а также обоснование подходов при выборе организационно-функциональной модели привлечения финансовых ресурсов с целью использования ипотечном жилищном кредитовании.

Практическая значимость исследования заключается в разработке перспективных направлений развития ипотечного жилищного кредитования в РФ, что предполагает планирование актуальных предложений, направленных на дальнейшее формирование и развитие механизма формирования финансовых ресурсов, используемых в сфере ипотечного жилищного кредитования, эффективное функционирование которого способствует созданию фондов в сфере ипотечного жилищного кредитования, необходимого для решения жилищных вопросов населения. Кроме того, важным аспектом исследования являются направления снижения и оптимизация рисков, связанных с возможной неуплатой ипотечных кредитов, которые могут оказать негативное влияние на ликвидность и финансовую устойчивость коммерческих банков. Основные предложения и выводы, полученные на основании исследования могут быть использованы в практической деятельности коммерческими банками и организациями, другими финансовыми институтами.

# ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

## 1.1 Экономическая сущность банковского ипотечного жилищного кредитования

Банковское ипотечное жилищное кредитование в современных условиях представляет собой высоко развитый институт универсального характера, который высоко развит и широко распространен в ряде стран с развитой рыночной экономикой и активно используется в целях обеспечения населения жильём и реализации государственной социально-экономической политики. Широкое распространение понятия, высокая значимость и актуальность банковского ипотечного жилищного кредитования стали причиной повышенного внимания исследователей к изучению теории и особенностей реализации ипотечного кредитования на практике. Вместе с тем, несмотря на высокую роль и значение ипотечного кредитования, на сегодняшний день недостаточно проработана формулировка и содержание понятий и отсутствует общий научный подход к изучению функций и механизма ипотечного кредитования в Российской Федерации.

В современном правовом поле существует целый ряд точек зрения и подходов к определению понятия ипотеки. В частности, в статье 42 Закона РФ «О залоге» от 29.05.1992 №2872-1 (ред. от 30.12.2008, с изм. от 21.11.2011) (ныне утратил силу) приводится определение, согласно которому, «ипотекой признается залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им» [65, с. 48].

В Законе РФ «Об ипотеке (о залоге недвижимости)» «ипотека» предполагает использование недвижимого имущества в качестве залога. При этом, обеспечению ипотекой подлежит не только обязательство возврата



кредита, но и другие обязательства, в том числе, подряд, аренда, возмещение причинённого вреда и т.д . [68, с. 57].

Юридический аспект толкования понятия «ипотека» предполагает учет интересов собственников, при этом данная сторона взаимоотношений сторон в ряде случаев определения ипотеки опускается за рамки. Либо в определении затрагивается ограниченный спектр объектов собственности, используемых в качестве залога при ипотечном кредитовании. В частности, определение, сформулированное в Российской банковской энциклопедии, содержит определение, согласно которому «Ипотека (англ. *Hypothecation*) - форма залога товаров, при которой заемщик сохраняет за собой владение и право собственности на закладываемый объект» [44, с. 32]. Данный подход к определению понятия не характерен для стран континентального права (к числу которых относится и Россия), законодательство которых рассматривает понятие «ипотека» исключительно в применении к недвижимости и, в связи с этой особенностью, под ипотекой предполагается вид залога недвижимости: «Ипотека - разновидность залога недвижимого имущества с целью получения ссуды» [34, с. 358]. Принимая во внимание, что в Российской Федерации залогом недвижимого имущества может быть только ипотека, следует заключить, что необходимость определения ипотеки как разновидности залога недвижимости на сегодняшний день отсутствует.

Согласно определению, которое содержится в «Современном экономическом словаре» Б.А.Райзберга, Л.Ш. Лозовского и Е.Б. Стародубцева Е.Б., ипотека представляет собой «залог недвижимого имущества, в основном это земля и строения, которые используются «с целью получения ипотечной ссуды. Ипотека представляет собой вид залога, в рамках которого имущество, используемое в качестве залога, не передается в собственность кредитора, но принадлежит заёмщику кредита ипотеки». Кроме того, под ипотекой принято понимать также «закладную и долг по ипотечному кредиту» [29, с. 70].

По определению профессора Л.И.Абалкина, которое приводится в «Современной экономической энциклопедии», «ипотека - это передача в залог

земли и другого недвижимого имущества с целью получения кредита, называемого ипотечным» [37, с. 24]. Аналогичное по содержанию определение приводится в научных работах Н.Г. Антонова, О.И. Лаврушина, С.Е. Андреева и В.А. Кудрявцева.

Российский исследователь И.В. Павлова в своей монографии «Ипотечное жилищное кредитование» предлагает определение, согласно которому, под ипотечным кредитом следует понимать «процесс передачи кредитором в кредит заёмщику ссуженной стоимости на условиях обязательств возвратности и в интересах удовлетворения потребности заемщика в жилье посредством предоставления жилья в залог» [32, с. 20-26]. Коллегия авторов учебного пособия «Деньги, кредит, банки» под общей редакцией Г.Н. Белоглазовой определяют банковский ипотечный кредит как кредит, «обеспеченный залогом недвижимого имущества» [11, с. 456].

Российский исследователь М.П. Логинов рассматривает понятие «ипотечный жилищный кредит» как совокупность «отношений, целью которых служит приобретение заёмщиком жилья, на основе предоставления кредитов, займов под залог жилых помещений, на условиях соблюдения и выполнения договорных обязательств между участниками ипотечного жилищного кредитования, а также с учетом гарантии взыскания на предмет залога и его реализация в интересах возмещения денежных средств кредитора в случае неуплаты кредита ипотеки» [60, с. 86].

По определению И.А. Разумовой, «ипотечное жилищное кредитование - это отношения по поводу доходного движения стоимости в сфере финансирования недвижимости, предоставленной в долгосрочный заем под залог земли, другого объекта недвижимого имущества или имущественных прав с сохранением за залогодателем права владения и пользования им на принципах возвратности, платности, срочности, дифференциации» [80, с. 199].

В учебнике В.А. Горемыкина «Банковское ипотечное жилищное кредитование» приводится определение, согласно которому, это процесс выдачи (получения) долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества,

включающий в себя: непосредственно кредитные отношения; операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов; в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований; сделки на рынке недвижимости [16, с. 347]. Данное определение отличается полнотой и всесторонним подходом к формулировке аспектов проявления ипотеки.

М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова и С.М. Печатникова считают, что "банковское жилищное ипотечное кредитование - долгосрочный, обеспеченный жилищной недвижимостью финансово-кредитный (долговой) инструмент, позволяющий получить желаемый уровень текущих жилищных услуг и выгод, предоставляемых жилищным фондом, под будущие доходы" [39, с. 70]. Ученые рассматривают ипотеку, прежде всего, как финансово-кредитный инструмент.

Производными понятиями от термина «ипотека» являются «ипотечное кредитование» и «ипотечный кредит».

Банковское ипотечное жилищное кредитование – это один из видов услуг и операция коммерческого банка, которая осуществляется с целью удовлетворения потребностей заёмщика в жилье и способствует повышению уровня жизни населения. [31, с. 176].

Банковский ипотечный жилищный кредит – это «разновидность долгосрочных кредитов, который выдан коммерческим банком заемщику с целью приобретения недвижимости на условиях использования данной недвижимости в качестве залога, или на участие в строительстве объекта недвижимости под залог, на правах участия в долевом строительстве, который должен быть оформлен в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации, на условиях последующего оформления объекта недвижимости в качестве залога после его ввода в эксплуатацию» [10, с. 80].

В отечественной экономической теории «система ипотечного жилищного кредитования» как понятие исследовано в недостаточной степени. Это обусловлено относительно непродолжительным периодом функционирования системы ипотечного жилищного кредитования.

Согласно определению М.Ш. Сагитдинова, система банковского ипотечного жилищного кредитования в современных условиях представляет собой «совокупность специализированных институтов ипотечного кредитования, осуществляющих функции на рынке жилищного строительства и ипотеки (коммерческие банки, страховые компании и корпорации по строительству жилья)» [91, с. 110]. В рамках более широкого определения данного термина, система ипотечного кредитования интерпретируется не только как совокупность действующих ипотечных институтов, но в неё вкладываются функции вторичного рынка. З.Л. Гарипова утверждает, что ипотечное кредитование – это «кредитование, которое реализуется под залог недвижимости, то есть предусматривает кредитование с использованием ипотеки в качестве гарантированного обеспечения возврата кредитных средств» [13, с. 368].

В отличие от представленных выше авторов, В.М. Будилов, в монографии «Залоговое право России и ФРГ» высказывает точку зрения, согласно которой, система банковского ипотечного жилищного кредитования - «это, во-первых, законодательство, регулирующее оборот недвижимого имущества, во-вторых, организации, обслуживающие оборот недвижимости, в первую очередь те, которые осуществляют регистрацию этого оборота» [24, с. 128].

Как элемент современной экономической системы, ипотека обладает ярко выраженными чертами:

1. Использование недвижимости в качестве залога, который играет роль гаранта для возврата кредита и инструмента для привлечения в нужном объёме финансовых ресурсов для различных целей;
2. Ипотека обеспечивает реализацию имущественных прав граждан на объекты недвижимости, в условиях когда прочие формы, в частности, купля-продажа, нецелесообразны [35, с. 272].

Банковский ипотечный жилищный кредит обладает рядом преимуществ перед другими способами кредитования, которые подлежат рассмотрению через исследование функций ипотечного кредитования, которые рассмотрены в

виде схемы, представленной наглядно на рисунке 1.1.

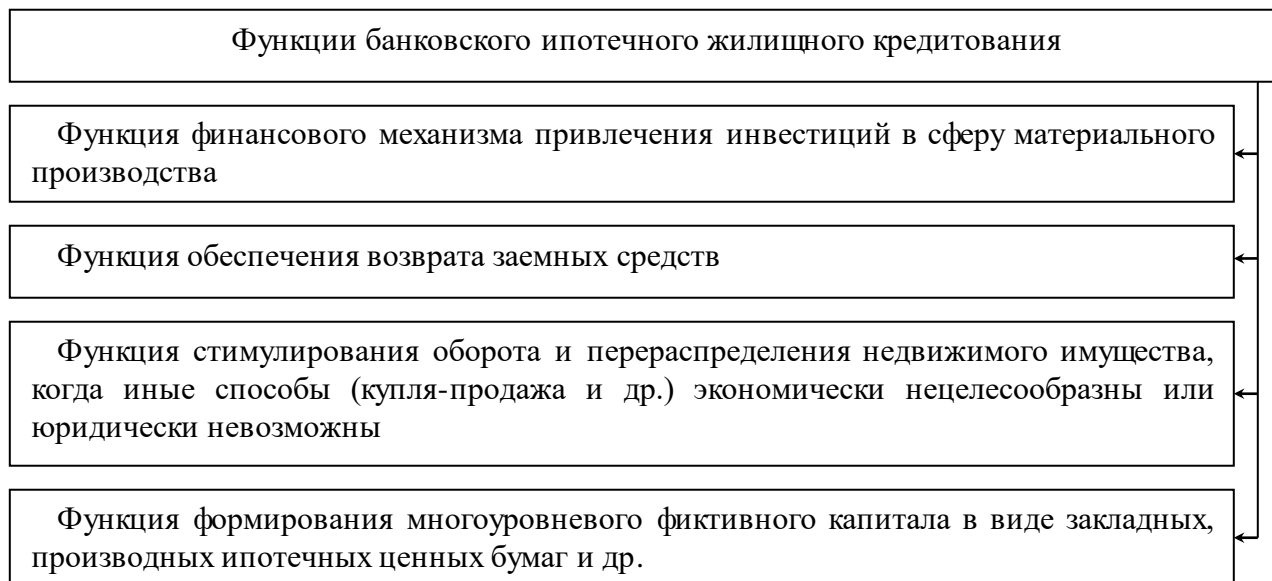


Рисунок 1.1 – Основные функции банковского ипотечного жилищного кредитования

Источник: [21, с. 32]

По результатам исследования можно обобщить и систематизировать основные особенности и отличия банковского ипотечного жилищного кредита:

1. Обязанность обеспечения получаемого кредита залогом, при этом, в качестве залога используется, в том числе, недвижимость, кредит на покупку которой и оформляется как данный ипотечный кредит. Из этого следует, что, при невыполнении обязательств заёмщиком, объект недвижимости, используемый в качестве залога подлежит взысканию и изъятию с последующей его реализацией с целью погашения задолженности заемщика перед кредитором. Сумма, оставшаяся после полного погашения кредита за вычетом всех расходов, которые связаны с процедурой взыскания и реализации жилья, используемого в качестве залога, подлежит возврату заемщику. Заемщик и совершеннолетние члены его семьи должны дать нотариально заверенное согласие на освобождение переданного в ипотеку недвижимого имущества в случае возбуждения процедуры взыскания и реализации в пользу погашения кредитных обязательств перед кредитором. При этом, жильё, передаваемое в ипотеку должно быть свободным от любых ограничений (не должно быть в обременении), также как не должно служить залогом при

обеспечении других обязательств заёмщика или членов его семьи.

2. Длительность срока предоставления банковского ипотечного жилищного кредита. Банковский ипотечный жилищный кредит является долгосрочным и предоставляется на срок от 3 лет и более (оптимальный срок погашения ипотеки 20-25 лет). Это позволяет в значительной степени сбалансировать и уменьшить размер ежемесячных выплат заёмщика по ипотеке.

3. Значительное большинство ипотечных кредитов имеют целевой характер.

4. Банковский ипотечный жилищный кредит закономерно признан и считается банковской операцией с относительно низкой степенью риска.

По итогам систематизации теоретических основ ипотечного кредитования можно сформулировать следующие определения.

Ипотека представляет собой способ кредитования покупки жилья, в рамках которого залог недвижимого имущества, в том числе земельных участков и объектов недвижимости, используется с целью получения ипотечной ссуды. При этом, ипотека представляет собой вид обязательного залога, предусматривающим возможность сохранения заложенного имущество заёмщика, когда оно не переходит в собственность кредитора.

Банковское ипотечное жилищное кредитование - это банковская услуга, включающая операции по выдаче долгосрочной ссуды, на условиях залога недвижимого имущества заёмщика, которая включает в себя как непосредственно кредитные отношения и операции по обеспечению возможности покупки жилья заёмщиком, так и последующее возможное рефинансирование ипотечных кредитов с изменением условий их выплаты и обеспечением прав и требований кредиторов.

Ипотека представляет собой эффективный инструмент, обеспечивающий оборот и трансформацию прав на объекты недвижимости, на условиях финансовой и коммерческой целесообразности.

## 1.2 Модели банковского ипотечного жилищного кредитования

Практика мирового опыта позволила сформировать несколько основных видов систем банковского ипотечного жилищного кредитования, которые отличаются в соответствии с рядом следующих критериев:

- степень взаимосвязи элементов системы ипотечного жилищного кредитования с другими институтами финансово-кредитного рынка и рынка строительства жилья;
- используемые подходы, инструменты и возможности дополнительного привлечения финансовых ресурсов на рынке;
- степень доступности и характер условий для оформления кредита ипотечного жилищного займа.

В зависимости от способа, в соответствии с которым осуществляется достижение целей сторон, следует выделять существующие основные модели банковского ипотечного жилищного кредитования:

Открытая (англо-американская модель ипотечного жилищного кредитования) – это модель, предусматривающая интеграцию системы ипотечного жилищного кредитования в систему действующего или формирующегося финансового рынка той или иной страны. Открытая модель может включать основные виды:

- одноуровневая (континентальная, английская) модель ипотечного кредитования;
- двухуровневая (американская) модель ипотечного кредитования.

Главной особенностью открытой модели является принцип, согласно которому привлечение финансовых средств, используемых в процессе ипотечного жилищного кредитования, должны осуществляться на открытом финансовом рынке. Данный принцип предполагает обязательное наличие развитой конкуренции между коммерческими банками за финансовые ресурсы

и служит условием для разнообразия продуктов на рынке ипотечного кредитования.

Для закрытой (немецкой) модели характерна автономность и независимость институтов системы ипотечного кредитования от организаций финансового рынка страны.

Для данной модели характерно использование в качестве источников кредитных ресурсов накоплений лиц, являющихся заемщиками коммерческих банков, что предполагает участие потенциальных заемщиков в накоплении финансовых ресурсов, составляющих основу для ипотечного кредитования на накопительном этапе и аккумуляцию определенной суммы денежных средств, необходимых для получения ипотечного кредита.

В основе двухуровневой, или американской модели финансовые ресурсы, генерируемые на рынке залладных ценных бумаг.

Сущность американской модели банковского ипотечного кредитования характеризуется посредством следующих основных особенностей:

1) ипотечный кредит может быть выдан заемщику при условии, согласно которому, заемщик принимает на себя обязательство осуществления ежемесячных выплат в данный банк денежных средств в течении установленного в договоре срока. При этом, данное обязательство должно быть обеспечено залогом, в качестве которого используется приобретаемое в собственность жильё;

2) непосредственно после выдачи ипотечного кредита коммерческий банк продает этот кредит любому из агентств, специализирующихся на ипотечном кредитовании, одновременно делегируя коммерческому банку спектр обязательств по обеспечению ипотечного кредита. При этом, агентство обязано возместить банку выданные в рамках ипотечного кредита средства в полном объёме, взамен чего оно формирует требование о регулярном переводе ежемесячных выплат, получаемых в процессе погашения заемщиком ипотечного кредита непосредственно на счета агентства;



3) после оформления покупки определенного количества ипотечных кредитов у коммерческих банков ипотечные агентства создают пулы для дальнейшего их использования с целью эмиссии ценных бумаг, при этом, источником выплат служат регулярно поступающие платежи заемщиков ипотечных кредитов. Функцию обеспечения гарантий кредиторам по выплатам заёмщиков, принимает на себя, таким образом, ипотечное агентство, являющееся юридическим лицом, и имеет возможность реализации ипотечных ценных бумаг на фондовых рынках, что обеспечивает агентствам возможность получения прибыли в виде маржи.

В основе одноуровневой или «немецкой модели» ипотечного кредитования, которая является автономной и сбалансированной моделью ипотеки, лежит система функционирования, построенная на принципах сберегательно-ссудного характера. Эта система формируется на основе немецких «частных сберкасс», в качестве которых выступают германские (Bausparkasse), американские (Savings&Loans) и французские (Livret Epargne Logement) аналоги. В рамках данной модели вкладчики имеют возможность накопления на счете сберкассы суммы, необходимой для первоначального взноса на приобретение объекта недвижимости (дом или квартира). Первоначальный вклад может составлять 30-50 % стоимости оцениваемого и приобретаемого объекта. Ипотечный кредит выдается с целью покрытия оставшейся недостающей суммы. Важно отметить, что все денежные средства, накопленные вкладчиками и хранящиеся в кассе, могут использоваться только на выдачу ипотечных кредитов.

Этапы банковского ипотечного жилищного кредитования, соответствующие модели, используемой на современном этапе в Российской Федерации, отражены в виде схемы, представленной наглядно на рисунке 1.2.

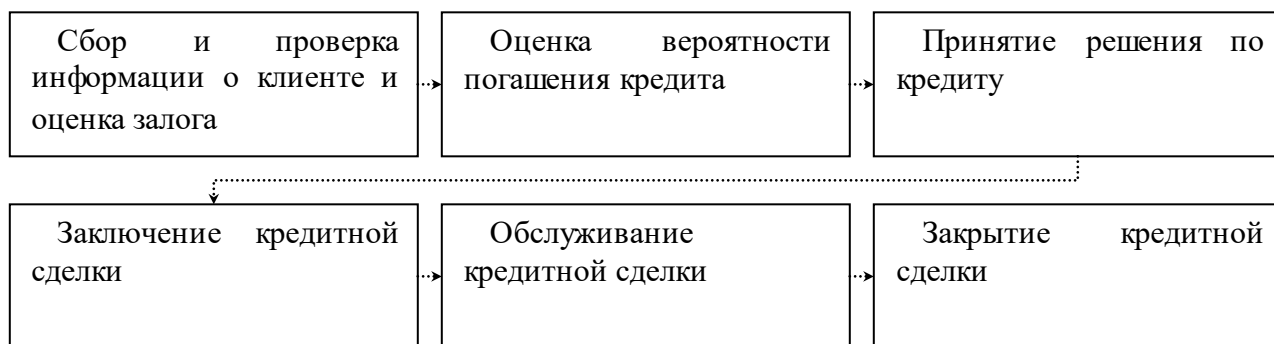


Рисунок 1.2 – Этапы ипотечного кредитования в Российской Федерации

Источник: [9, с. 98]

Модель ипотечного жилищного кредитования, принятая в современной России, имеет ряд своих отличий. На этапе прохождения предварительного этапа, по мере получения заемщиком информации об условиях оформления ипотечного кредита, а также об обязанностях и правах, возникающих при заключении договора ипотеки, заёмщик формулирует вывод о целесообразности оформления кредита в данном коммерческом банке. Кроме того, работу по оценке кредитоспособности заёмщика должен проделать и отдел кредитования банка. В основу, при этом, берутся данные и информация о доходах, которую предоставляет заёмщик.

По результатам анализа полученных данных, менеджер коммерческого банка определяет максимально возможный объем денежных средств, которые банк может выдать заёмщику в кредит, а также согласовывает дальнейшие процедуры кредитования и предлагает порядок расчетов. Далее заполняется заявление на получение кредита, которое рассматривается кредитором в качестве одного из основных документов и является источником информации о потенциальном заёмщике.

В мировой практике применяется правило, согласно которому, сумма ежемесячных выплат по кредиту не должна превышать 30 % от ежемесячного дохода заемщика. Превышение предельно допустимой суммы ежемесячных выплат по кредиту до уровня 40-60 % от ежемесячного дохода заёмщика переносит данный кредит в разряд рискованных. Именно с этой целью, коммерческий банк проводит оценку оптимального и возможно допустимого

объема ипотечного кредита, который может быть предоставлен с минимальным риском в соответствии с уровнем дохода заемщика.

В случае вынесения положительного решения менеджером по работе с клиентами, заемщик и представители банка заключают договор ипотечного кредитования на покупку выбранного заемщиком объекта жилой недвижимости. Данный договор содержит совокупность данных о предмете ипотеки, отражает оценочную стоимость приобретаемого заемщиком недвижимого имущества, а также отражает порядок и сроки погашения заемщиком ипотечного кредита. Следует отметить, что использование в качестве залога недвижимости, находящейся в государственной или муниципальной собственности, не допускается.

Важно отметить, что коммерческие банки, в рамках установленных требований Центрального банка Российской Федерации, реализуют возможность самостоятельного осуществления эмиссии и формирования в дальнейшем ипотечного покрытия с целью выпуска и продажи на рынке ипотечных ценных бумаг.

В результате мировой практики ипотечного жилищного кредитования были сформированы модели, используемые в экономически развитых странах, среди которых необходимо отметить:

- усечённо-открытая модель;
- расширенно-открытая модель (американская);
- модель сбалансированной автономии (немецкая).

Применение указанных моделей на практике может носить смешанный и условный характер, что обусловлено тем, что они часто используются одновременно, либо допускается переход от одной модели к другой, в зависимости от финансовой политики банка или требований законодательства. Каждая из рассмотренных моделей системы ипотечного жилищного кредитования включает определенный спектр составляющих элементов.

Усечённо-открытая модель ипотечного кредитования обладает наиболее оптимальными характеристиками и простотой и является доступной для

внедрения в странах с развивающейся экономикой. Ключевой особенностью данной модели является порядок выдачи ипотечных кредитов, который заключается в том, что кредит может быть выдан под залог недвижимости, в том числе, под залог жилой недвижимости. Сформированный банком пул закладных, при этом, служит основой для будущей эмиссии ценных бумаг данного коммерческого банка.

Реализация выпущенных ценных бумаг на фондовом рынке обеспечивает коммерческим банкам возможность для формирования и генерирования устойчивого положительного потока в виде поступления на счета банка финансовых ресурсов, являющихся, по сути, «длинными» деньгами, и могут быть направлены на формирование кредитного портфеля и выдачу кредитов ипотечного жилищного кредитования в краткосрочной и долгосрочной перспективе. Таким способом реализуется механизм финансирования ипотечных кредитов, посредством активизации которого может быть достигнут баланс в оптимальном с точки зрения коммерческого банка соотношении активов и пассивов по срокам их погашения и уплаты.

Усечённо-открытая модель банковского ипотечного жилищного кредитования отражена в виде схемы, представленной наглядно на рисунке 1.3.

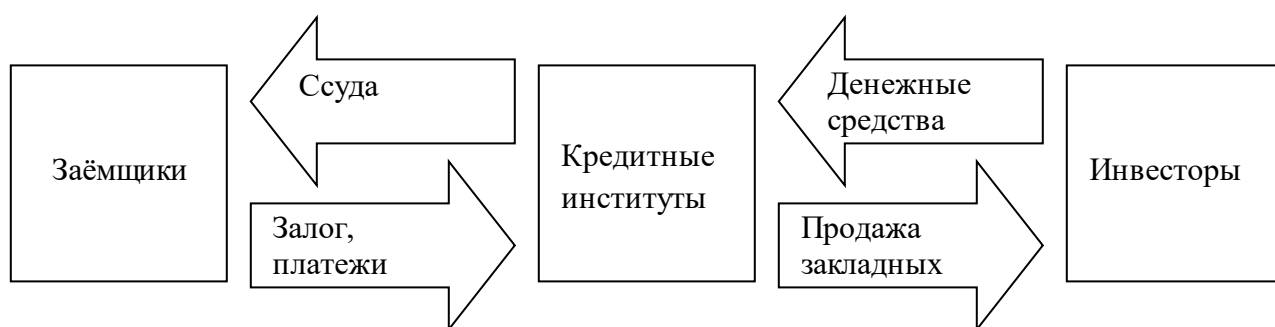


Рисунок 1.3 – Усеченно-открытая модель банковского ипотечного жилищного кредитования

Источник: [45, с. 150]

Следующей из наиболее широко распространенных моделей ипотечного кредитования недвижимости является американская, в основе которой лежит развитый вторичный рынок ипотечных кредитов. Это так называемая расширенно-открытая модель ипотечного кредитования, представленная в виде

схемы на рисунке 1.4.

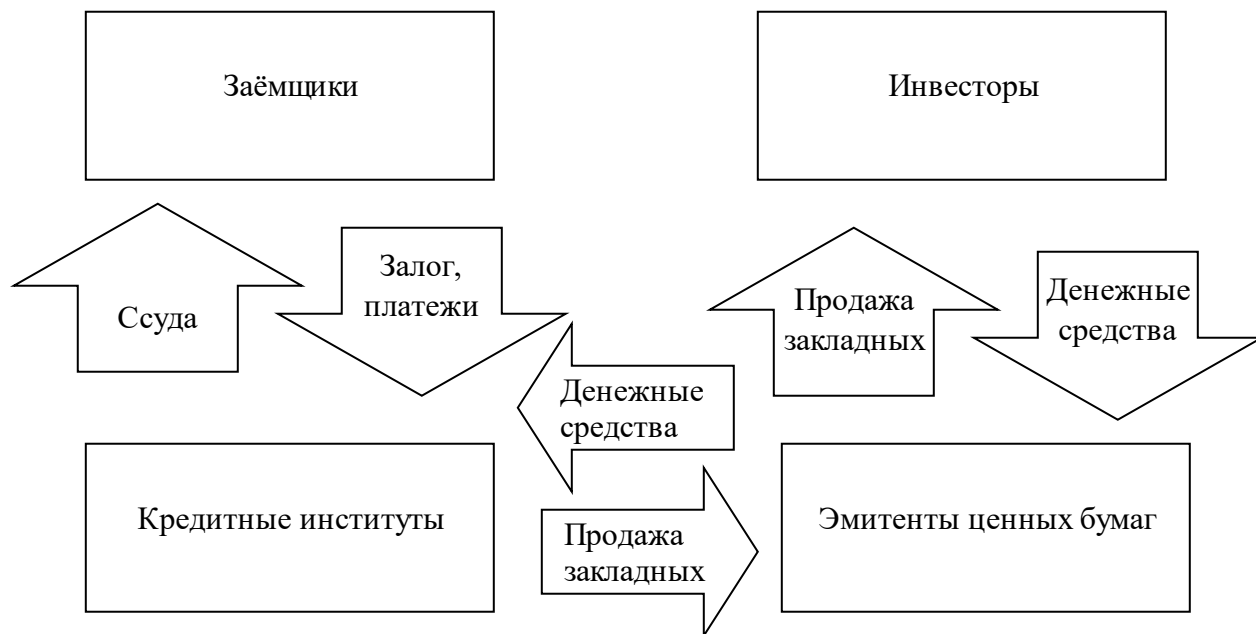


Рисунок 1.4 – Расширенно-открытая модель банковского ипотечного жилищного кредитования

Источник: [9, с. 95]

Главная особенность данной модели заключается в наличии функционирующего механизма рефинансирования ипотечных кредитов, привлечение которых обеспечивается посредством взаимодействия с посредниками на фондовом рынке. Принципиально важным отличием данной модели является обособление кредиторов и инвесторов как субъектов.

Модель сбалансированной автономии отражена в виде схемы, представленной наглядно на рисунке 1.5.

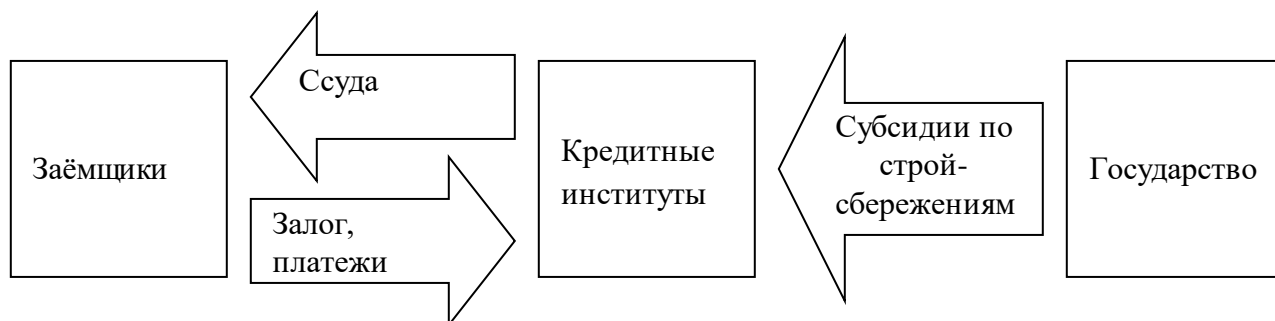


Рисунок 1.5 – Схема модели сбалансированной автономии

Источник: [9, с. 95]

Ключевым признаком отличия сбалансированной модели автономии выступает функционирование на основе сберегательно-ссудного принципа, в

соответствии с которым, формирование ресурсов, необходимых для ипотечного кредитования возможно за счет денежных средств, полученных из сбережений вкладчиков, стремящихся получить ипотечный кредит на покупку жилья в будущем.

Характеристика современных моделей ипотечного кредитования приводится в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Характеристика современных моделей банковского ипотечного жилищного кредитования

Параметры	Усеченно-открытая модель	Расширенно-открытая модель	Модель сбалансированной автономии
Страны распространения	Восточная Европа, Англия, Испания, Дания и др.	США и другие развитые страны	Германия, Франция, Австрия, Испания, Чили, Таиланд, Чехия и др.
Принцип функционирования	Рыночный (зависит от общего состояния финансово-кредитного рынка страны)	Ссудно-сберегательный (модель автономна)	
Источники привлечения кредитных ресурсов	Собственные и заемные средства Банков	Ипотечные ценные бумаги, обращающиеся на вторичном рынке, а также собственные и заемные средства банков	Жилищные накопления и жилищные контрактные сбережения будущих заемщиков, а также собственные и заемные средства банков
Основные кредиторы	Универсальные и ипотечные банки	Ипотечные и сберегательные банки	Ипотечные банки, специализированные сберегательные банки (сберкассы и стройсберкассы)
Формат государственной поддержки	Не определены	Рефинансирование займов в условиях кризиса	Субсидии на стройсбережения

Источник: составлено автором по [54, с. 35]

Следует отметить, что усечённо-открытая модель, получившая наиболее широкое распространение в развивающихся странах является наиболее простой и надёжной как с точки зрения воспроизводства и дубликации механизмов

привлечения финансовых ресурсов, так с точки зрения организации основных бизнес-процессов. Среди основных недостатков, выделенных в процессе применения данной модели, необходимо отметить относительное несоответствие показателей ипотечной политики коммерческих банков системе мировых стандартов, высокий уровень зависимости ставок ипотечных кредитов от колебаний валют и цен на природные ресурсы, а также ограниченность финансовых ресурсов для рефинансирования программ ипотечного кредитования коммерческих банков, что в значительной степени препятствует её применению и развитию системы ипотечного кредитования Российской Федерации.

В настоящее время на смену двухуровневой американской модели пришла континентальная одноуровневая модель, отличающаяся гораздо большей устойчивостью в условиях кризиса, в частности, по причине наличия целого ряда преимуществ: независимость от колебаний и динамики параметров финансового рынка; значительно более низкий кредитный риск; доступность кредитов для значительной части населения страны.

Существует ряд серьёзных препятствий для благоприятного функционирования и развития сберегательной системы ипотечного кредитования в России: отсутствие законодательной базы, обеспечивающей правовую поддержку деятельности строительно-сберегательных касс; низкий уровень доверия части населения к современным коммерческим банкам; постоянное повышение цен и высокая инфляция негативно влияют на сбережения граждан и способствуют значительному обесцениванию накоплений, что является причиной отсрочки оформления ипотечного жилищного кредитования и приобретения жилой недвижимости, которое в результате воздействия данных факторов откладывается на более отдаленный срок.

Таким образом, на основании результатов сопоставления положительных и отрицательных сторон изученных моделей, можно прийти к выводу, согласно которому, использование данных моделей ипотечного кредитования в России

имеет свои ограничения. В данных условиях наиболее рациональным подходом является сбалансированный подход и построение системы массовой «рыночной» ипотеки с учетом культуры и национальных особенностей России. Важным шагом является укрепление институтов доверия населения, а также совершенствование системы жилищного строительства как таковой, включая следующие направления:

- повышение ответственности застройщиков;
- обеспечение и соблюдение гарантий прав дольщиков;
- соблюдение сроков ввода жилья в эксплуатацию;
- максимально возможная фиксация цены жилой недвижимости.

Кроме того, актуальными шагами на пути совершенствования системы ипотечного кредитования может стать повышение надёжности механизмов социальной ипотеки и обеспечение высокого уровня гарантий со стороны государства. Только по мере решения данных вопросов следует приступать к формированию независимых кредитно-финансовых институтов ипотеки.

### 1.3 Финансовый механизм формирования финансовых ресурсов банковского ипотечного жилищного кредитования

Современное банковского ипотечное жилищное кредитование представляет собой одну из наиболее сложных форм кредитных отношений. Степень эффективности его функционирования, прежде всего, зависит от наличия доступных с точки зрения своей стоимости финансовых ресурсов, использование которых предполагает долгосрочный характер и гибкие условия. В связи с этим, поиск форм, методов и, в конечном счёте, стратегий формирования необходимых финансовых ресурсов, является одной из основных задач системы ипотечного жилищного кредитования.

Важно отметить, что степень достаточности финансовых ресурсов, используемых в ипотечном кредитовании может быть определена не только их



общим объемом, но и доступностью ипотечных кредитов для населения, что является одной из самых приоритетных задач финансового механизма ипотечного жилищного кредитования.

На сегодняшний день в научной среде отсутствует сформировавшееся единое определение сущности финансового механизма банковского ипотечного жилищного кредитования.

Отечественный ученый М.П. Логинов рассматривает механизм функционирования ипотечного жилищного кредитования через призму финансово-кредитной и организационно-технической деятельности. Финансово-кредитная отражает аспект использования в процессе ипотечного кредитования собственных сбережений граждан, бюджетных и внебюджетных средств, а также сторонних кредитных ресурсов, в то время как организационно-техническая база содержит определение функций, выполняемых топ-менеджерами коммерческих банков в процессе ипотечного жилищного кредитования. Кроме того, данный подход охватывает объединение организационных, финансовых и производственных аспектов взаимодействия субъектов, участвующих в процессе строительства жилья и реализации объектов жилой недвижимости на рынке с учетом интересов сторон. То есть, данный подход может претендовать на целостность и объективность, так как отражает интересы всех участников, но требует более высокой степени систематизации, так как однозначное решение проблем жилищного кредитования посредством применения концепции М.П. Логинова на сегодняшний день не достигнуто [60, с. 86].

Определение финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования, согласно М.Г.Гаджиеву предполагает «взаимодействие элементов банковского ипотечного жилищного кредитования, которое осуществляется на основе принципа директивного регулирования и обеспечивает, при этом, эффективное функционирование системы распределения полученных доходов и сберегательных накоплений, формирование и использование централизованных и децентрализованных

фондов финансовых средств на основании применения широкого спектра финансово-экономических методов, рычагов, инструментов и стимулов на условиях соблюдения нормативно-правового законодательства и стандартов, с использованием справочно-информационного обеспечения, с целью обеспечения эффективного ипотечного жилищного кредитования» [32, с. 456].

Другой российский исследователь А.Е. Федорова характеризует механизм ипотечного кредитования как «совокупность различного рода элементов и их функций, целью взаимодействия которых является максимально допустимое упрощение процедуры оформления и получения ипотечного кредита и обеспечение гарантий соблюдения прав и законных интересов субъектов данного процесса на всех этапах» [98, с. 223]. По мнению данного исследователя, механизм ипотечного кредитования является связующим звеном, обеспечивающим взаимодействие между рынком недвижимости, рынком ипотечного кредитования и финансовым рынком. Основной функцией данного механизма является функция коммуникации между субъектами и контрагентами системы ипотечного кредитования, а также реализация информационных и финансовых потоков, обеспечивающих возможность осуществления целей и задач системой ипотечного кредитования, прежде всего, формирование финансовых ресурсов.

Функциональная модель современного механизма формирования финансовых ресурсов, используемых в операциях ипотечного жилищного кредитования в общем виде включает в себя пять блоков, которые отражены наглядно в виде схемы, представленной в Приложении 1.

В основе функционирования механизма формирования финансовых ресурсов для банковского ипотечного жилищного кредитования лежат процессы аккумулирования всех видов источников его финансирования, в том числе, государственных финансовых ресурсов, финансов юридических лиц и денежные средства населения, что отражено на схеме в виде блока I. Ведущую роль на данном этапе играют средства государственного бюджета.

Государство играет роль непосредственного участника и часто принимает на себя риски коммерческих банков – кредиторов, осуществляет субсидирование покупки жилья для населения с невысоким уровнем доходов, а также обеспечивает страхование кредитных рисков для групп населения (многодетные семьи, пострадавшие от природных катаклизмов, отдельные группы мигрантов), которые не имеют достаточно возможности участвовать в финансировании кредитной сделки и обеспечении своевременного погашения ипотечных кредитов.

Блок II отражает конечную цель механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования, а именно, получение ипотечного жилищного кредита, которое становится возможным на основании использования привлеченных финансовых ресурсов посредством реализации процессов их распределения (блок I).

Блок III механизма формирования финансовых ресурсов содержит систему совокупности финансовых методов, обеспечивающих воздействие на хозяйственные процессы и комплекс инструментов для их практической реализации. Данный блок осуществляет функцию, направленную на перемещение финансовых средств от их источников к конечным адресатам, то есть, к инвесторам. При этом, на данном уровне осуществляется их трансформация в готовые инвестиционные активы, что позволяет в значительной степени повысить эффективность их использования и стоимость. В состав финансовых методов входят такие элементы, как финансовое планирование и прогнозирование, финансовый учет, финансовый анализ, инвестирование, рефинансирование (секьюритизация), налогообложение и т.д.

Финансовые методы представляют собой научно-практическую основу механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования и формируют ключевые параметры формирования, распределения и дальнейшего использования финансовых ресурсов.

Реализация финансовых методов возможна через использование имеющихся в наличии финансовых инструментов.

Определение, которое содержит Финансово-кредитный энциклопедический словарь характеризует финансовые инструменты как финансовые активы и пассивы, которые подлежат покупке или продаже на открытом рынке, посредством чего осуществляются перераспределение и привлечение финансового капитала. Важно отметить, что финансовый инструмент, при этом, играет роль юридического документа, отражающего определенные договорные взаимоотношения сторон и удостоверяющего совокупность заявленных в договоре прав [39, с. 72].

Информационное обеспечение функционирования механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования поддерживается элементами блока IV и предполагает комплекс следующих элементов:

– нормативно-правовое обеспечение (нормативно-законодательные акты, постановления правительства, приказы министерств и ведомств, должностные инструкции, тарифные ставки, методические пособия указания и др.);

– информационно-статистическое и аналитическое обеспечение (включает широкий спектр видов финансовой, экономической, отраслевой, коммерческой, статистической, аналитической и прочей информации, а также информационные базы данных и др.).

Основная роль в формировании правовой и нормативной базы, направленной на удовлетворение всех необходимых требований, и формирование условий для становления институциональной инфраструктуры, которая обеспечивает повышение доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения, а также эффективный надзор и регулирование деятельности субъектов процесса ипотечного кредитования принадлежит исключительно органам государственной власти.

Особая роль и значение в эффективном функционировании механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования отводится финансовому контролю (блок V). Финансовый контроль должен обеспечивать прозрачность всей системы движения и трансформации

финансовых ресурсов в процессе планомерного функционирования механизма. Роль финансового контроля заключается в обеспечении финансовой безопасности и соблюдении интересов и прав всех участников процесса ипотечного кредитования, а также всей доступной информации от внешних и внутренних угроз. Основная задача финансового контроля состоит в минимизации рисков и угроз, и в обеспечении бесперебойного процесса движения финансовых потоков в рамках ипотечного кредитования.

Механизм формирования финансовых ресурсов обеспечения банковского ипотечного жилищного кредитования реализуется через движение финансовых потоков. На рисунке 6 представлена схема движения финансовых потоков при формировании финансовых ресурсов в системе ипотечного кредитования.



Рисунок 1.6 – Финансовые потоки при формировании ресурсов банковского ипотечного жилищного кредитования

Источник: [9, с. 95]

На основании изложенного следует отметить, что в настоящее время одной из основных проблем в развитии банковского ипотечного жилищного кредитования является низкий уровень достаточности финансовых ресурсов.

По итогам проведенного исследования и систематизации теоретических основ банковского ипотечного жилищного кредитования можно были сформулированы выводы.

Банковское ипотечное жилищное кредитование - это банковская услуга, включающая операции по выдаче долгосрочной ссуды, на условиях залога недвижимого имущества заёмщика, которая включает в себя как непосредственно кредитные отношения и операции по обеспечению возможности покупки жилья заёмщиком, так и последующее возможное рефинансирование ипотечных кредитов с изменением условий их выплаты и обеспечением прав кредиторов.

Механизм формирования финансовых ресурсов банковского ипотечного жилищного кредитования обеспечивает взаимодействие элементов ипотечного жилищного кредитования, которое осуществляется на основе принципа директивного регулирования и обеспечивает, при этом, эффективное функционирование системы распределения полученных доходов и сберегательных накоплений, формирование и использование централизованных и децентрализованных фондов финансовых средств на основании применения широкого спектра финансово-экономических методов, рычагов, инструментов и стимулов на условиях соблюдения нормативно-правового законодательства и стандартов, с использованием справочно-информационного обеспечения, с целью обеспечения эффективного ипотечного жилищного кредитования.

Оценка состояния и перспектив развития банковского ипотечного жилищного кредитования может быть получен на основании результатов анализа показателей, отражающих состояние системы и эффективность механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования на примере Российской Федерации.

## ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И ОЦЕНКА ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### 2.1 Общая характеристика модели ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Модель банковского ипотечного жилищного кредитования, которая закреплена в Российской Федерации является двухуровневой, что всецело отражается и оказывает влияние на принятую в стране Концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования. В основе функционирования российской двухуровневой системы банковского ипотечного кредитования не предусмотрено федеральное регулирование, как элемент централизованного управления, но применяется ряд функций контроля и управления рекомендательного характера, в том числе с целью обеспечения единой нормативной и методической поддержки и применения общепринятых технологий и единых мировых стандартов в сфере ипотечного жилищного кредитования.

Основным фактором, способствующим реализации функций коммерческих банков Российской Федерации в рамках двухуровневой системы ипотечного жилищного кредитования стало принятие Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», в рамках которого была закреплена возможность самостоятельного выпуска коммерческими банками закладных, а также привело к трансформации и активному развитию системы банковского ипотечного жилищного кредитования.

Модель функционирования двухуровневой системы рынка банковского ипотечного кредитования в Российской Федерации рассмотрена на рисунке 2.1.



Рисунок 2.1 – Модель функционирования двухуровневой системы банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Источник: [78, с. 314]

В целом, двухуровневая система ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации была разработана по аналогии с моделью ипотечного кредитования США, в основе которой заложен прочный социально-экономический фундамент, а также развитый финансовый рынок, обеспечивающий возможность привлечения долгосрочных и доступных финансовых ресурсов.

Вместе с тем, следует отметить наличие ряда проблем, связанных с полноформатной реализацией двухуровневой системы ипотечного жилищного



кредитования в Российской Федерации по американскому образцу. При том, что с объективной точки зрения внедрение данной системы в стране необходимо, а накопленный опыт и практика становления отечественной ипотечной модели подтверждают правильный выбор в направлении развития, зафиксирован ряд сложностей и неудач, которые должны подлежать детальному анализу и оценке:

- ограниченность бюджетных ресурсов, которые должны быть направлены на поддержку развития жилищного сектора;

- высокая степень кредитного риска в случае неплатежей по кредитам и необходимости взыскания заложенного имущества, что связано с рядом сложностей в реализации конфискованного в пользу кредитора жилого имущества, являющегося залогом по ипотечным кредитам;

- высокая ставка кредитования, что осложняет процесс принятия решений потенциальными заёмщиками и способствует снижению спроса на новое и вторичное жильё.

По состоянию на конец 2018 года в Российской Федерации функционирует двухуровневая американская модель банковского ипотечного жилищного кредитования, основным агентом вторичного рынка ипотечных кредитов в которой является АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» с единственным акционером в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

В качестве основных направлений деятельности Агентства ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации следует выделить:

- реструктуризация институтов и портфеля продуктов ипотечного кредитования;

- обеспечение регламента и нормативов для выдачи ссуд коммерческим банкам, оказывающим услуги в сфере ипотечного кредитования с целью покупки жилья заёмщиками на рынке недвижимости;

- контроль эмиссии и покупка пулов ценных бумаг;

– регулярный мониторинг показателей и совершенствование рынка жилой недвижимости и рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию осуществляет взаимодействие с финансовыми институтами и субъектами рынка строительства и продажи жилья в рамках действующей двухуровневой системы ипотечного кредитования. Одним из важных направлений функционирования данной структуры является равномерное распределение финансовых и кредитных рисков между субъектами.

Первый уровень системы ипотечного жилищного кредитования представляют коммерческие банки и другие организации, являющиеся первичными кредиторами, второй уровень системы представляет АИЖК.

В состав ключевых задач Агентства по ипотечному жилищному кредитованию входят следующие задачи: координация продуктов коммерческих банков в сфере ипотечного жилищного кредитования, направленная на повышение доступности и снижение рисков кредитования; содействие в разработке инноваций и совершенствование сервиса коммерческих банков; совершенствование систем безопасности коммерческих банков и заёмщиков при погашении задолженности; разработка и повышение стандартов качества в сфере ипотечного кредитования; совершенствование законодательства в сфере защиты прав кредиторов в процессе обеспечения возврата кредитов; совершенствование подходов к рефинансированию продуктов ипотечного кредитования коммерческих банков; разработка программ, направленных на реализацию рисков в рамках ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Важным аспектом функционирования системы банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации является механизм привлечения долгосрочных финансовых ресурсов, который обеспечивает возможность формирования продуктов ипотечного кредитования коммерческими банками Российской Федерации следующим образом:

– самостоятельное аккумулирование финансовых средств посредством привлечения денежных средств на счета вкладчиков (физических и юридических лиц), что позволяет сформировать денежные средства, используемые в целях ипотечного кредитования и покупки жилья заёмщиками;

– привлечение финансовых ресурсов на действующем рынке капитала посредством эмиссии ипотечных ценных бумаг и других долговых обязательств, которые обеспечены закладными и размещаются на рынке с целью дальнейшей реализации посредством специальных ипотечных агентов;

– привлечение финансовых ресурсов за счет последующей перепродажи пулов закладных организациям, осуществляющим операции рефинансирования.

При разработке и модернизации механизма привлечения финансовых ресурсов в систему банковского ипотечного жилищного кредитования необходимо учитывать ограниченность финансовых возможностей России на современном этапе кризиса и высокую целесообразность использования ресурсов и методов государственной поддержки в обеспечении финансирования системы ипотечного жилищного кредитования. Адаптированный механизм финансирования должен предусматривать предоставление гарантий от широкого спектра политических, финансовых, экономических и технологических рисков, а также должен быть основан на принципах ограниченного использования бюджетных средств на возвратной основе, для целей их использования в формируемых и предусмотренных законодательством жилищных субсидий, а также для иных мер, направленных на повышение покупательского спроса широких слоёв населения на жилье в условиях снижения уровня благосостояния населения и возросшей макроэкономической нестабильности. Реализация данных шагов будет способствовать обеспечению государственной поддержки и стимулирования ипотечного кредитования, которое, в конечном счёте будет способствовать усилению мультипликативного народнохозяйственного эффекта.

Важную роль в регулировании процессов на рынке ипотечного жилищного кредитования играет государство, одной из задач которого в

регулировании системы ипотечного жилищного кредитования, является формирование современной и гибкой законодательной базы с целью нормативного регулирования процессов, сокращения возможных рисков, а также для обеспечения доступности жилья для широких слоев населения Российской Федерации.

В современных условиях дальнейшее формирование рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации является одним из ключевых направлений социально-экономического развития страны. Важно отметить, что сфера ипотеки должна развиваться в условиях благоприятных изменений и тенденций на отечественном фондовом рынке, в области строительства высококачественного жилья с учетом мировых стандартов, а также параллельно с проведением реформ в пенсионной, налоговой и социальной сферах.

На сегодняшний день основными направлениями развития системы банковского жилищного ипотечного кредитования в Российской Федерации являются:

- создание гибкой системы законодательства и принятие нормативных правовых актов, способствующих развитию ипотечного кредитования;
- оптимальные режимы налогообложения для предприятий, осуществляющих строительство жилья;
- совершенствование технологий строительства и повышение уровня качества жилья, сдаваемого в эксплуатацию;
- обеспечение государственного финансирования и привлечение внебюджетных средств в жилищную сферу.

Для развития рынка и совершенствования системы банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ должна быть сформирована современная инфраструктура и обеспечена правовая поддержка институтов и субъектов ипотеки, что позволит в значительной мере способствовать решению жилищной проблемы россиян и улучшения условий ипотечного кредитования в Российской Федерации.

## 2.2 Анализ показателей развития рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Анализ показателей развития рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации осуществляется с целью определения основных тенденций и выявления возможных проблем, препятствующих становлению субъектов и институтов ипотеки, а также для выявления факторов, способствующих дальнейшему развитию рынка ипотечного жилищного кредитования.

В качестве источника данных, используемых для анализа показателей рынка банковского ипотечного жилищного кредитования использованы данные, опубликованные на сайте Банка России по состоянию на 1 октября 2019 года. Кроме того, с целью анализа использована информация, которая содержится в открытых источниках.

В рамках проводимого анализа под банковскими ипотечными жилищными кредитами подразумеваются кредиты, выданные населению Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [72, с. 44].

В качестве ипотечных кредитов, выданных под залог недвижимого имущества, при проведении анализа, рассматриваются ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основными субъектами системы ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации являются: заёмщики ипотечных кредитов на покупку жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости; коммерческие банки, оказывающие услуги в сфере ипотечного жилищного кредитования на рынке Российской Федерации; строительные компании и предприятия,

осуществляющие строительство жилья; собственники и посредники, осуществляющие широкий спектр; органы государственного контроля и надзора (ЦБ РФ, АИЖК и другие).

Анализ показателей динамики выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации приводится в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Анализ показателей рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Период	Выдано ипотечных кредитов, млн.рублей	Задолженность по ипотечным кредитам, млн.рублей	ВВП, млрд.рублей	Доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП, %
2005 год	56341	52 789	21625	0,24
2006 год	263561	233897	26904	0,87
2007 год	556489	611 212	33248	1,8
2008 год	655808	1070329	41277	2,6
2009 год	152501	1010889	38807	2,6
2010 год	380061	1129373	46309	2,5
2011 год	716944	1478982	55967	2,71
2012 год	1028947	1997204	62147	3,19
2013 год	1353624	2648859	66194	4
2014 год	1762523	3528379	77893	4,5
2015 год	1147339	3920442	80413	4,9
2016 год	1473341	4493155	85881	5,2
2017 год	2022942	5187462	92082	5,6
2018 год	3013115	6410409	103627	6,2
Отклонение (-, +)	2956774	6357620	82002	5,96
Прирост, %	5248,00	12043,46	379,20	

Источник: составлено автором по [96, с. 184]

Динамика величин, отражающих объём выданных ипотечных кредитов и темп прироста выданных кредитов за период с 2005 по 2018 год отражена наглядно на рисунке 2.2.

В целом, за период с 2005 по 2018 год объём ипотечных кредитов, выданных населению Российской Федерации коммерческими банками повысился с 56341 млн.рублей (0,06 трлн.рублей) до 3013115 млн.рублей (3,01 трлн.рублей), то есть почти в 53 раза, при этом задолженность населения по ипотечным кредитам возросла с 52789 млн.рублей до 6410409 млн.рублей (с 0,05 трлн.рублей до 6,4 трлн.рублей), или на 12043,46 %, то есть выросла в 121

раз. Объем кредитования увеличился на 49 % против 37,2 % годом ранее.

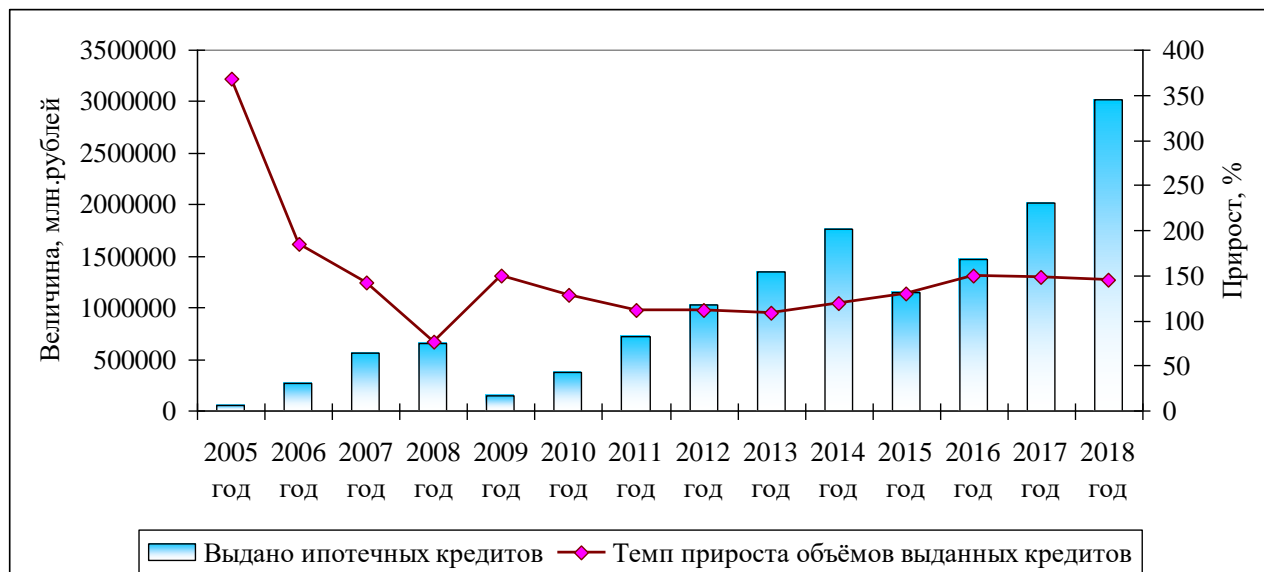


Рисунок 2.2 – Динамика объема банковских ипотечных жилищных кредитов, выданных населению Российской Федерации период с 2005 по 2018 год

Источник: составлено автором по [74]

Динамика величин, отражающих задолженность по банковским ипотечным жилищным кредитам и темп прироста выданных кредитов за период с 2006 по 2018 год отражена наглядно на рисунке 2.3.

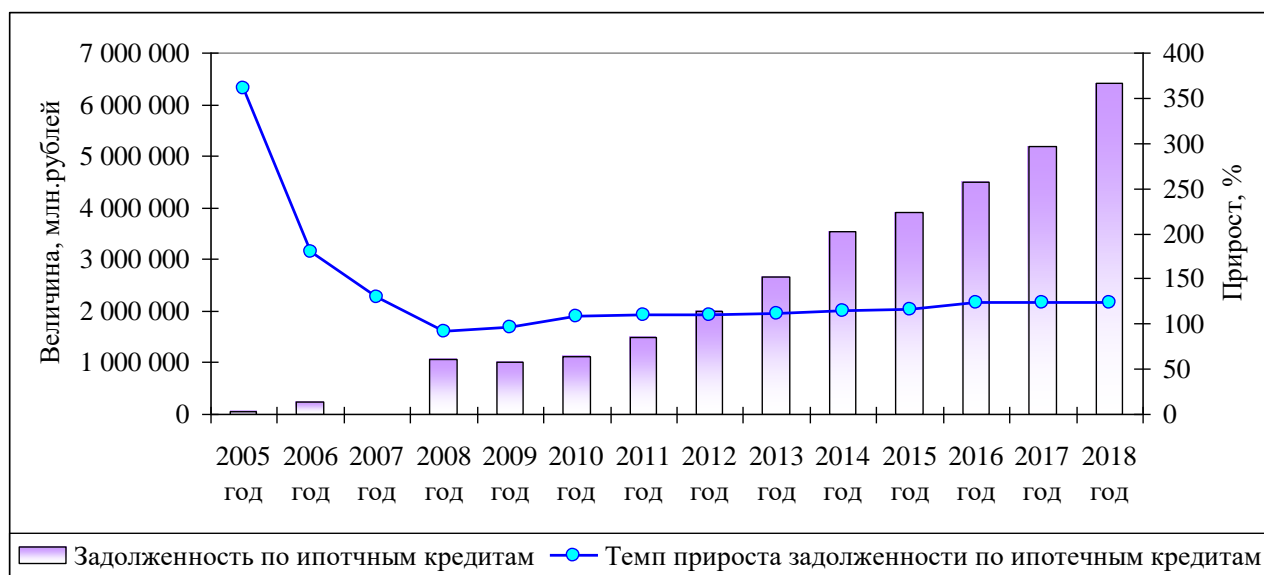


Рисунок 2.3 – Динамика объема банковских ипотечных жилищных кредитов в выданных населению Российской Федерации период с 2005 по 2018 год

Источник: составлено автором по [74]

Суммарный объем банковских ипотечных жилищных кредитов

повысился в своей стоимости с 5,2 трлн.руб. на 23,6 % и стал равен 6,4 трлн.руб. в 2018 году. Прирост объёма ипотеки в 2017 году соответствовал всего 15,4 %. В 2018 году количество выданных кредитов в валюте достигло 12 тыс., а общая сумма равна 413 млн. рублей по сравнению с 11 тыс.кредитов в валюте на сумму 544 млн. рублей годом ранее. Валютная ипотека на 1 января 2019 года снизилась на 9 млрд.руб., то есть на 26,6 % и составила 33,6 млрд. рублей.

Динамика количества выданных ипотечных кредитов коммерческими банками Российской Федерации отражена посредством показателей, которые представлены в таблице 2.2.

Таблица 2.2

Динамика количества выданных ипотечных жилищных кредитов коммерческими банками Российской Федерации в период с 2006 по 2018 год

Период	Количество выданных ипотечных кредитов, тысяч	Темп прироста количества выданных ипотечных кредитов, %
2006 год	204,1	
2007 год	214,2	4,95
2008 год	349,5	63,17
2009 год	130,1	-62,78
2010 год	301,4	131,67
2011 год	523,6	73,72
2012 год	691,7	32,10
2013 год	825,0	19,27
2014 год	1012,8	22,76
2015 год	691,9	-31,68
2016 год	856,5	23,79
2017 год	1087,0	26,91
2018 год	1471,8	35,40
Изменение за период		
Отклонение (-, +)	1267,7	
Прирост, %	621,12	

Источник: составлено автором по [74].

В период с 2006 по 2018 год количество выданных коммерческими банками ежегодно ипотечных жилищных кредитов возросло с 204,1 тыс. кредитов до 1471,8 тыс. ипотечных кредитов, то есть на 1267,7 тыс. ипотечных кредитов в год, или на 621,12 %.



Динамика количества выданных ипотечных жилищных кредитов коммерческими банками Российской Федерации отражена на рисунке 2.4.

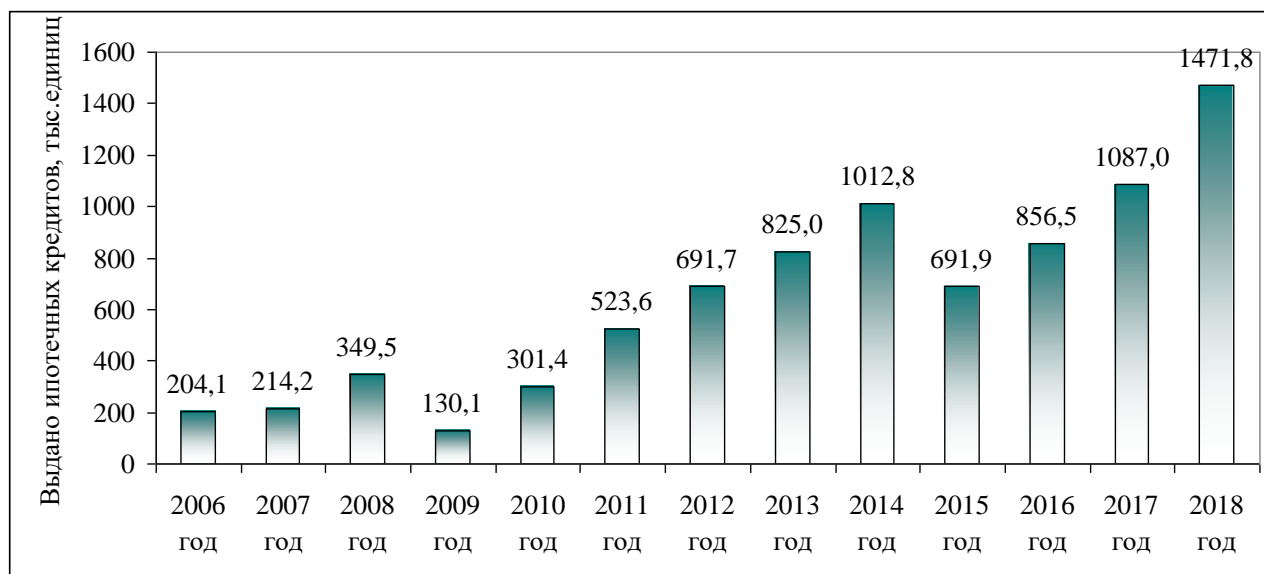


Рисунок 2.4 – Динамика количества выданных ипотечных жилищных кредитов коммерческими банками Российской Федерации

Источник: составлено автором по [74]

Рисунок отражает положительную тенденцию в период с 2006 по 2008, когда количество выданных ипотечных жилищных кредитов возросло с 204,1 тыс. до 349,5 тыс. кредитов, с падением данной величины до 130,1 тыс. ипотечных кредитов в 2009 году, которое было обусловлено влиянием мирового финансового кризиса. Положительная тенденция прослеживается на временном промежутке с 2010 года по 2014 год, когда количество выданных ипотечных кредитов возросло с 301,4 тыс. до 1012,8 тыс. выданных кредитов с дальнейшим спадом в 2015 году, что было обусловлено снижением покупательской способности населения в связи с девальвацией рубля вследствие введения санкций против РФ. В период с 2015 по 2018 год банковский сектор Российской Федерации преодолел и докризисный и досанкционный уровень, и достиг численности 1471,8 тыс. выданных ипотечных кредитов в 2018 году, что можно расценивать как положительную тенденцию и фактор, оказывающий влияние как на развитие строительной отрасли, так и на повышение стоимости активов банковского сектора. При этом, важно проанализировать динамику уровня возврата ипотечных кредитов.

Динамика суммарной величины просроченных ипотечных жилищных кредитов и доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле коммерческих банков Российской Федерации отражена в таблице 2.3.

Таблица 2.3

Динамика суммарной величины просроченных ипотечных жилищным кредитов и доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле коммерческих банков Российской Федерации в период с 2005 по 2018 год

Период	Задолженность по ипотечным кредитам	Доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле
2005 год	115	0,1
2006 год	320	0
2007 год	710	0,1
2008 год	1175	1,1
2009 год	1085	3,1
2010 год	1225	3,7
2011 год	1575	3,1
2012 год	2100	2,1
2013 год	2700	1,5
2014 год	3525	1,3
2015 год	3975	1,7
2016 год	4450	1,6
2017 год	5075	1,3
2018 год	6275	1,1
Отклонение (-, +)	6160	1
Прирост, %	5356,52	

Источник: составлено автором по [74]

Динамика суммарной величины просроченных ипотечных кредитов и доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле коммерческих банков Российской Федерации отражена на рисунке 2.5.

Удельный вес просроченных платежей в суммарной величине ипотечного портфеля по итогам 2018 года опустился до десятилетнего минимума и составил 1,1%. При этом, возрастание объема просроченных кредитов в рублях можно наблюдать, уже начиная с 2013 года. Только за 2018 год сумма просроченных кредитов ипотеки возросла на 6,7 млрд. рублей и составила 72,9 млрд. рублей (+12,3 %). В то же время объем просроченной задолженности в валюте снизился за этот же период на 2,8 млрд. рублей (-24,5 %), что

обусловлено резким снижением объема ипотечного портфеля, которое было зафиксировано по итогам девальвации рубля в 2014 году.

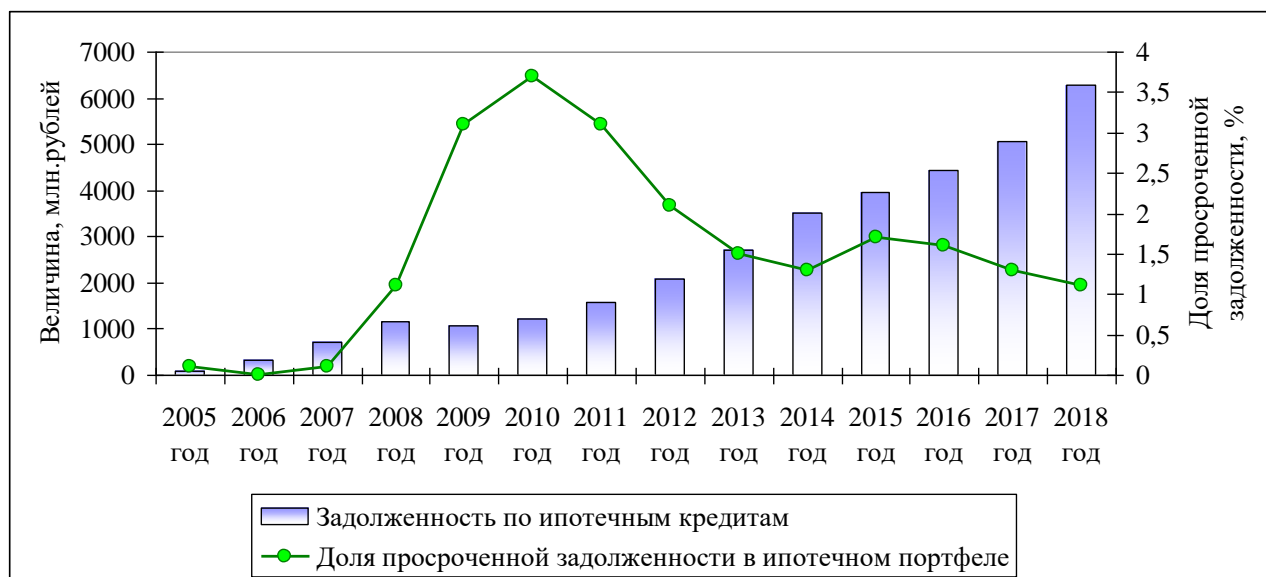


Рисунок 2.5 – Динамика суммарной величины просроченных ипотечных жилищных кредитов и просроченная задолженность в ипотечном портфеле коммерческих банков Российской Федерации в период с 2005 по 2018 год  
Источник: составлено автором по [74]

Задолженность по ипотечным жилищным кредитам резко возрастает в период с 2008 по 2010 год (с 1,1 % до 3,7 % соответственно в 2008 и в 2010 году), что также связано с негативным влиянием глобального финансового кризиса. В 2014 году рост доли просроченной задолженности сравнительно небольшой (повысилась с 1,3 % в 2014 году до 1,7 % в 2015 году).

Рекордному росту выдачи ипотеки в 2018 году способствовало снижение ставок кредитования. Динамика ставок кредитования по ипотечному жилищному кредитованию в Российской Федерации отражена наглядно на рисунке 2.6.

По сравнению с показателями за 2017 год, ставка ипотечного кредитования демонстрирует в 2018 году снижение с 10,6 % до 9,6 %, то есть на 1,3 %, что соответствует минимальному уровню ставки кредитования за всю историю формирования ипотечного рынка в Российской Федерации. При этом, осенью 2018 года ключевая ставка была увеличена ЦБ РФ до 7,75 %, то есть на 0,5 базисных пункта.

В ближайшем будущем возможно повышение ставки ипотечного кредитования, в случае, повышения ключевой ставки со стороны ЦБ РФ. Данный шаг может быть предпринят в связи с ростом уровня инфляции и влиянием ряда других факторов, оказывающих воздействие на повышение денежной массы в стране.

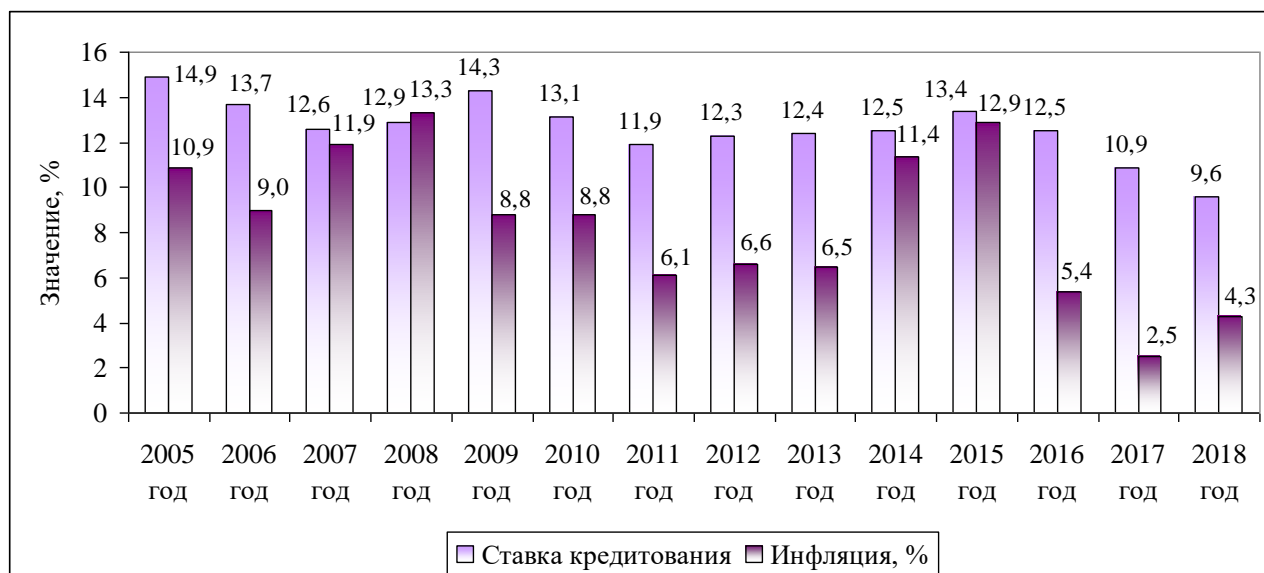


Рисунок 2.6 – Динамика уровня инфляции и динамика ставок кредитования по ипотечным жилищным кредитам коммерческих банков Российской Федерации в период с 2005 по 2018 год

Источник: составлено автором по [74]

Важно отметить, что превышение уровня инфляции ставки ипотечного жилищного кредитования зафиксировано в 2008 году (13,3 % > 12,9 %), что свидетельствует о неэффективном управлении активами со стороны коммерческих банков РФ и объясняется тем, что процентный доход от погашения ипотечных кредитов был нивелирован растущей инфляцией.

Существенным аспектом анализа состояния банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации является исследование деятельности коммерческих банков и моделирование процессов, оказывающих влияние на уровень выданных ипотечных кредитов.

### 2.3 Анализ деятельности коммерческих банков и моделирование процессов, оказывающих влияние на объём выданных ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации

Анализ деятельности коммерческих банков на рынке ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации предполагает исследование, проведение которого целесообразно посредством следующих этапов:

- 1) анализ объёмов ипотечного жилищного кредитования первой десятки коммерческих банков Российской Федерации, который позволит определить лидеров рынка ипотеки;
- 2) детальный анализ показателей ипотечного жилищного кредитования первой пятерки коммерческих банков Российской Федерации;
- 3) моделирование параметров развития ипотечного жилищного рынка и оценка влияния показателей на объём ипотечного жилищного кредитования;
- 4) оценка взаимосвязи и влияния процессов и макроэкономических параметров на банковское ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации.

Анализ показателей, отражающих объёмы ипотечного кредитования первой десятки банков Российской Федерации приводится в Приложении 2.

Ведущая роль в развитии ипотечного рынка Российской Федерации принадлежит ПАО Сбербанк, удельный вес ипотечных кредитов которого составляет 49,01 % в 2016 году, 53,53 % в 2017 году и 51,78 % в 2018 году. Второе место в структуре ипотечного кредитования принадлежит ПАО «ВТБ 24», на долю ипотечных кредитов которого в общем объёме ипотечного кредитования приходится 19,93 % в 2016 году, 18,63 % в 2017 году и 22,31 % в 2018 году. Удельный вес ипотечных жилищных кредитов прочих, не вошедших в десятку первых, коммерческих банков сокращается с 11,18 % до 7,70 % в период с 2016 года по 2017 год, а затем снижается до 7,29 % в 2018 году, что говорит о наличии тенденции концентрации активов и увеличении доли

ключевых игроков на рынке ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации.

Важно отметить, что ПАО «Банк Уралсиб» входит в десятку коммерческих банков, лидирующих по объёму выданных ипотечных кредитов в 2017 году и в 2018 году.

Показатели, отражающие объём выданных ипотечных жилищных кредитов, приходящихся на долю Сбербанка, ВТБ24, Газпромбанка, ДельтаКредит, АИЖК, а также, данные отражающие долю государства в суммарной величине ипотечного кредитования, приводятся в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Объём ипотечного жилищного кредитования в расчете на ТОП-5 коммерческих банков Российской Федерации

Год	Объём задолженности, млрд.рублей	Объём выданных ипотечных кредитов, млрд.руб.	Доля Сбербанка, %	Доля ВТБ, %	Доля ГПБ, %	Доля РСХБ, %	Доля ДельтаКредит, %	Доля Дом.РФ, %	Доля госбанков в объеме выдачи, %	Доля госбанков в объеме задолженности, %
2007 год	611,2	564,6	27	11	-	0	2,7	7	50	-
2008 год	1070,3	655,8	35	14	-	0	4,6	4	62	-
2009 год	1010,9	152,5	56	7	-	0	3	19	82	-
2010 год	1129,4	380,1	49	8,3	4,4	-	2,9	14	63	-
2011 год	1478,9	716,9	44,7	11,2	6,4	-	2,5	7,2	63,4	-
2012 год	1982,4	1028,9	43,3	15,3	6,2	-	2,2	5,9	66,4	67,7
2013 год	2648,9	1353,9	46,5	18	5,8	-	2,1	3,5	72,7	74
2014 год	3520,1	1762,5	52,3	19,9	3,6	-	1,9	0,9	82	82,9
2015 год	3920,4	1147,3	57,7	17,3	2,3	3,3	2,8	1,1	84,5	85
2016 год	4493,2	1473,3	49	20	3,2	4,5	2,9	1,4	81,3	86
2017 год	5187,5	2 021,9	53,5	18,6	3,9	3,6	2,9	1,6	83,9	85,5
2018 год	6410,4	3 013,1	51,8	22,4	5	4,3	2,5	2,8	85,8	-
Отклонение (-, +)	5799,2	2448,5	24,8	11,4	5	4,3	-0,2	-4,2	35,8	
Прирост, %	948,82	433,67	91,85	103,64	100	100	-7,41	-60,0	71,60	

Источник: составлено автором по [74]

Структура участников ипотечного рынка в 2018 году не изменилась.

Рынок по-прежнему является высококонцентрированным – на пять игроков приходится 86,0 % всех ипотечных жилищных кредитов и 87,0 % задолженности, как это отражено на круговой диаграмме, представленной на рисунке 2.7, при этом, всего один из топ-5 ипотечных банков – частный (ПАО «Дельта Кредит»), в капитале всех остальных коммерческих банков свою долю имеет государство.

Структура рынка ипотечного кредитования в разрезе основных коммерческих банков Российской Федерации по состоянию на конец 2018 года отражена наглядно на рисунке 2.7.

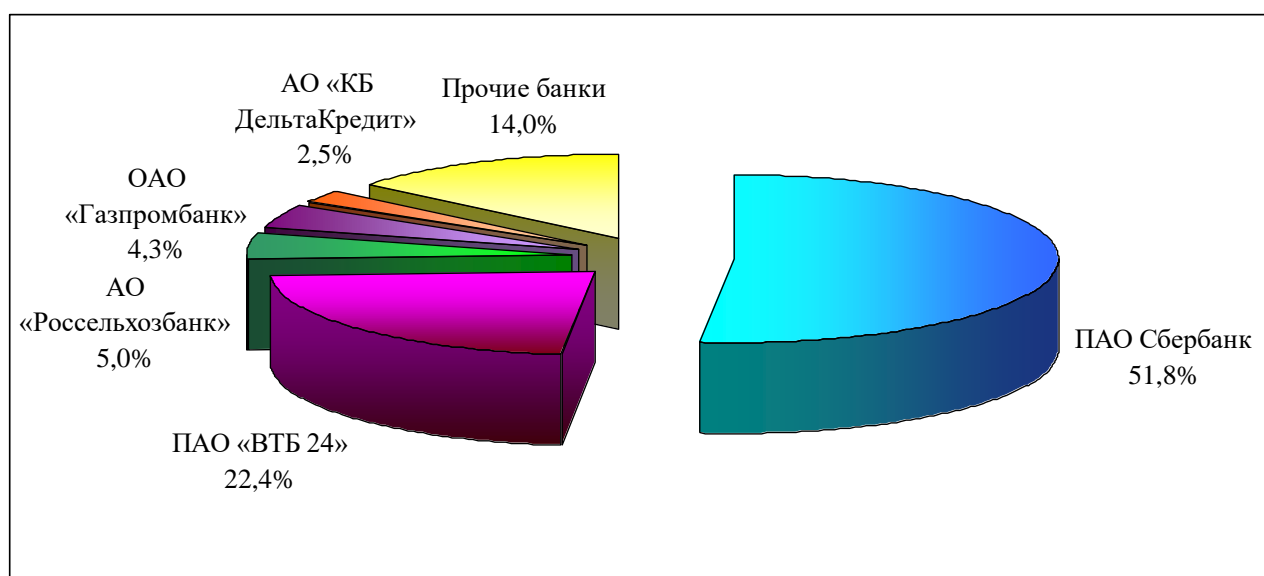


Рисунок 2.7 – Структура рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе основных коммерческих банков Российской Федерации по состоянию на 01.01.2019 год

Источник: составлено автором по [74]

В целом, 98,1% суммарного ипотечного портфеля принадлежит топ-20 банков. Суммарная доля пяти крупнейших банков с участием государства в капитале (ПАО Сбербанк, «ВТБ», «Газпромбанк», «Россельхозбанк», «Банк Дом.РФ») в общем объеме выдач в 2018 году увеличилась на 3,12 % – с 82,66 % до 85,87 %. В отличие от первого полугодия 2018 года, не все банки из топ-20 по объёму ипотечного кредитования смогли сохранить положительную динамику объёмов выдачи. В тройку лидеров по темпам прироста выдач вошли «ФК Открытие» (+164 %), «ЮниКредит Банк» (+129 %) и «Промсвязьбанк»

(+114 %). В минус ушли «Связь-Банк» (-21,4 %), «Сургутнефтегазбанк» (-2 %) и «Транскапиталбанк» (-1,2 %).

С целью анализа влияния макроэкономических процессов на объём ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации целесообразно построение экономико-математической модели, описывающей взаимосвязь параметров в рамках формирования и развития банковского ипотечного жилищного кредитования. Решение данной задачи осуществимо посредством построения корреляционно-регрессионной модели, отражающей взаимосвязь и влияние параметров на объём выданных ипотечных кредитов.

Моделирование объёма выданных ипотечных кредитов следует разбить на два этапа:

Этап 1. Построение экономико-математической модели, отражающей взаимосвязь объёма банковского ипотечного кредитования от совокупности выбранных макроэкономических показателей и выявление влияния данных параметров на объём ипотечного кредитования в виде системы уравнений:

$$Y_i = f(X_1, X_2, \dots, X_n), \quad (1)$$
$$I = 1, 2, 3, \dots, n.$$

где  $X_1, X_2, \dots, X_n$  – факторы модели.

Этап 2. Определение оценок соответствия и адекватности параметров математической модели и оценка их роли в формировании портфеля банковских ипотечных кредитов в Российской Федерации.

В основе операций построения экономико-математической модели использована взаимосвязь и влияние совокупности выбранных макроэкономических показателей. В качестве исходного параметра в построенной экономико-математической модели, принят объём выданных банковских ипотечных кредитов.

Метод корреляционно-регрессионного анализа обеспечивает возможность моделирования процессов и выбранных параметров модели и



позволит выявить взаимозависимость между объёмом выданных банковских ипотечных кредитов и следующими макроэкономическими показателями:

- валовой внутренний продукт Российской Федерации;
- уровень инфляции;
- ставка кредитования по выданным ипотечным кредитам;
- доля государственных банков в объёме ипотечного кредитования.

В качестве данных для осуществления анализа использованы данные за 12 лет, то есть, охвачены показатели за период с 2007 по 2018 год включительно.

По итогам построения многофакторной регрессионной модели будет выявлена теснота взаимодействия и степень влияния макроэкономических показателей на объём выданных ипотечных кредитов, на основании чего можно будет приступить к разработке предложений, направленных на совершенствование системы банковского ипотечного кредитования в РФ.

Исходные данные для построения модели представлены в таблице 2.5.

Таблица 2.5

#### Исходные данные для составления модели

Период	Выдано ипотечных кредитов, млрд.рублей	ВВП, млрд.рублей	Инфляция, %	Ставка кредитования, %	Доля госбанков в объеме задолженности, %
2007 год	556,49	33248,00	11,90	12,60	50,00
2008 год	655,81	41277,00	13,30	12,90	62,00
2009 год	152,50	38807,00	8,80	14,30	82,00
2010 год	380,06	46309,00	8,78	13,10	63,00
2011 год	716,94	55967,00	6,10	11,90	63,40
2012 год	1028,95	62147,00	6,58	12,30	66,40
2013 год	1353,62	66194,00	6,45	12,40	72,70
2014 год	1762,52	77893,00	11,36	12,50	82,00
2015 год	1147,34	80413,00	12,90	13,40	84,50
2016 год	1473,34	85881,00	5,40	12,50	81,30
2017 год	2022,94	92082,00	2,50	10,90	83,90
2018 год	3013,12	103627,00	4,30	9,60	85,80

Источник: составлено автором по [75]

Использование регрессии обусловлено тем, что данная методика является эффективным инструментом, который позволяет получить математическое уравнение, включающее параметры, изменение которых дает возможность

анализировать возможные изменения исходной величины, в качестве которой использован объём выданных ипотечных кредитов. Многомерность используемой регрессии служит фундаментом для анализа нескольких массивов переменных, что в конечном счете позволяет обосновать более точный прогноз объёма выданных ипотечных кредитов на ближайшую перспективу.

Для реализации поставленной задачи используем пакет прикладных программ Microsoft Excel. Уравнение множественной регрессии строится с помощью функции «Регрессия». Выделив входной интервал (все столбики в таблице с исходными данными, правее первого) и столбик таблицы «Выдано ипотечных кредитов, млрд.рублей» в качестве выходного интервала, с помощью функции «Регрессия», получаем таблицу, которая представлена в Приложении 3, в которой программа произвела расчет всех коэффициентов уравнения регрессии (столбик «коэффициенты» в Приложении 3).

Согласно полученным данным (столбик «коэффициенты»), уравнение множественной регрессии имеет следующий вид:

$$Y = 0,013 \times X_1 + 50,673 \times X_2 - 459,207 \times X_3 + 17,524 \times X_4 + 4313,65, \quad (2)$$

Данная модель построена для отражения взаимосвязи между выбранными критериями (коэффициентами модели), а также, для характеристики их индивидуального и общего влияния на объём выданных ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации.

С целью оценки точности полученной модели предусмотрены математические методы, которые предусматривают проверку значимости коэффициентов регрессии по критерию Стьюдента ( $t$  – статистическое), расчетные значения которых содержатся в Приложении 3 (столбик таблицы « $t$  – статистика»).

Табличное (справочное) значение при 5 %-м и числу степеней свободы составляет 2,16. Из таблицы видно, что расчётные значения  $t$ -статистика ниже

справочных, для следующих факторов:

- ВВП ( $t_{f(x1)} < 2,16$ );
- ставка ипотечного кредитования ( $t_{f(x3)} < 2,16$ );
- доля госбанков в объёме ипотечного кредитования ( $t_{f(x4)} < 2,16$ ).

Кроме корреляционных составляющих, в уравнении множественной регрессии имеется свободный коэффициент 4313,65, значение которого характеризует влияние всех факторов, неучтённых в уравнении. На основании оценки расчетного значения коэффициента Стьюдента, данный параметр не оказывает ключевое влияние на итоговый результат, также как не оказывает такое влияние и фактор инфляции:

- инфляция ( $t_{f(x2)} > 2,16$ );
- свободный коэффициент уравнения математической модели ( $t_{f(xn)} < 2,16$ );

По мере включения в анализ дополнительных факторов это число (свободный коэффициент уравнения) уменьшается и стремится к 0.

Значимость полученного уравнения определяется по F – критерию (критерий Фишера). В данном исследовании табличное значение критерия Фишера соответствует:  $F = 5,31$ . Расчётное значение критерия Фишера представлено в следующей таблице Приложения 4, которая получена при использовании функции «Регрессия» (Приложение 4 составлены программой Excel, при использовании функции «Регрессия»).

Расчётный критерий Фишера равен:  $F=47,318$ , что говорит о том, что уравнение является значимым.

Коэффициент множественной корреляции R, показывает тесноту связи между результативным признаком (объём ипотечного кредитования) и факторами, содержится в Приложении 5.

Коэффициент детерминации уравнения, равный 0,9643, показывает, что колеблемость объёма ипотечного жилищного кредитования на 96,43 % зависит от факторов, включённых в модель, следовательно, составленная модель является точной и значимой.

Целью определения коэффициентов корреляции является оценка влияния факторов модели на исходный показатель – объём выданных ипотечных кредитов в РФ. Матрица парных коэффициентов корреляции составлена посредством использования функции «Корреляция» приложения Microsoft Excel, которая по результатам обработки исходных данных, выводит коэффициенты корреляции.

В таблице 2.6 приводится матрица парных коэффициентов корреляции, характеризующих тесноту связи как между результативным признаком и каждым отдельным фактором, так и между самими факторами.

Таблица 2.6

## Матрица парных коэффициентов корреляции

	Выдано ипотечных кредитов, трлн.рублей	ВВП	Инфляция	Ставка кредитования	Доля госбанков в объеме задолженности
Выдано ипотечных жилищных кредитов, трлн.рублей	1				
ВВП	0,916	1			
Инфляция	-0,518	-0,554	1		
Ставка кредитования	-0,849	-0,684	0,649	1	
Доля госбанков в объеме задолженности	0,615	0,775	-0,354	-0,216	1

Источник: составлено автором по [24, с. 128]

Считается, что две переменные явно коллинеарны между собой, т.е. находятся в прямой зависимости между собой, если  $r_{x_{ij}} > 0,7$ .

На основании результатов расчета можно сделать вывод о наличии тесного взаимодействия и влияния сильной степени, которое оказывают на объём ипотечного жилищного кредитования следующие факторы:

- уровень ВВП (коэффициент корреляции  $r = 0,916$ ;  $0,916 > 0,7$ );
- ставка кредитования (коэффициент корреляции  $r = -0,849$ , так как  $|-0,849| > 0,7$ ), при этом, данный фактор оказывает на исходную величину ярко выраженное влияние обратной степени, что выражается в том, что чем ниже ставка кредитования, тем выше объём выданных ипотечных кредитов).

Умеренное влияние средней степени оказывают на объём выданных

кредитов факторы:

– инфляция (коэффициент корреляции  $r = -0,518$ ;  $|-0,518| < 0,7$ ). Данный фактор оказывает влияние средней степени, при этом, данное влияние носит обратный характер: чем выше инфляция, тем ниже объём выданных ипотечных кредитов, что объясняется положительным влиянием инфляции на ставку кредитования, которое также следует охарактеризовать, как влияние средней степени (коэффициент корреляции  $r = 0,649$ ;  $0,649 < 0,7$ ), но тем не менее, рост инфляции приводит к повышению ставок кредитования, которые, в свою очередь, способствуют снижению объёма выданных ипотечных кредитов;

– доля госбанков в суммарном объёме ипотечного кредитования (коэффициент корреляции  $r = 0,615$ ;  $0,615 < 0,7$ ), которая способствует повышению объёма выданных ипотечных кредитов, но не играет определяющей роли в данном процессе.

Таким образом, основными факторами, оказывающими ярко выраженное влияние на объём выданных кредитов, являются уровень ВВП и ставка кредитования.

Сформулируем выводы по итогам анализа развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации:

– в современных условиях дальнейшее формирование рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации является одним из ключевых направлений социально-экономического развития страны;

– объём ипотечных кредитов, выданных населению Российской Федерации коммерческими банками за период с 2005 по 2018 год повысился с 56341 млн.рублей (0,06 трлн.рублей) до 3013115 млн.рублей (3,01 трлн.рублей), то есть почти в 53 раза, при этом задолженность населения по ипотечным кредитам возросла с 52789 млн.рублей до 6410409 млн.рублей (с 0,05 трлн.рублей до 6,4 трлн.рублей), или на 12043,46 %, то есть выросла в 121 раз.

– количество выданных коммерческими банками ежегодно ипотечных кредитов возросло в период с 2006 по 2018 год с 204,1 тыс. кредитов до 1471,8 тыс. ипотечных кредитов, то есть на 1267,7 тыс. ипотечных кредитов в год, или

на 621,12 %.

– доля просроченных платежей в общем объеме ипотечного портфеля по итогам 2018 года находилась на десятилетнем минимуме – 1,1 %. Вместе с тем, в абсолютной величине объем просрочки по рублёвым кредитам стабильно увеличивается, начиная с 2013 года. За 2018 год её размер в рублях вырос на 6,7 млрд. рублей (+12,3 %), до 72,9 млрд. рублей;

– задолженность по ипотечным кредитам резко возрастает в период с 2008 по 2010 год (с 1,1 % до 3,7 % соответственно в 2008 и в 2010 году), что также связано с негативным влиянием глобального финансового кризиса. В 2014 году рост доли просроченной задолженности сравнительно небольшой (повысилась с 1,3 % в 2014 году до 1,7 % в 2015 году);

– рекордному росту выдачи ипотеки в 2018 году способствовало снижение ставок кредитования. По сравнению с 2017 годом средняя ставка по ипотечному кредиту снизилась на 11,3 % – с 10,6 % до 9,6 %. Это минимальное значение за весь период существования ипотечного рынка в России;

– ведущая роль в развитии банковского ипотечного жилищного рынка Российской Федерации принадлежит ПАО Сбербанк, удельный вес ипотечных жилищных кредитов которого составляет 49,01 % в 2016 году, 53,53 % в 2017 году и 51,78 % в 2018 году. Второе место в структуре банковского ипотечного жилищного кредитования принадлежит ПАО «ВТБ 24», на долю ипотечных жилищных кредитов которого в общем объеме ипотечного кредитования приходится 19,93 % в 2016 году, 18,63 % в 2017 году и 22,31% в 2018 году. Удельный вес ипотечных кредитов прочих, не вошедших в десятку первых, коммерческих банков сокращается с 11,18 % до 7,70 % в период с 2016 года по 2017 год, а затем снижается до 7,29 % в 2018 году, что говорит о наличии тенденции концентрации активов и увеличении доли ключевых игроков на рынке ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации;

– наибольший удельный вес, а именно, 98,1 % суммарного ипотечного портфеля принадлежит топ-20 банков. Суммарная доля пяти крупнейших банков с участием государства в капитале (ПАО Сбербанк, «ВТБ»,

«Газпромбанк», «Россельхозбанк», «Банк Дом.РФ») в общем объеме выдач в 2018 году увеличилась на 3,12 % – с 82,66 % до 85,87 %;

– в период с 2017 по 2018 год в тройку лидеров по темпам прироста выдач вошли «ФК Открытие» (+164 %), «ЮниКредит Банк» (+129 %) и «Промсвязьбанк» (+114 %). В минус ушли «Связь-Банк» (–21,4 %), «Сургутнефтегазбанк» (–2 %) и «Транскапиталбанк» (–1,2 %).

На фоне кризисных явлений на сегодняшний день на рынке ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации наблюдаются следующие основные тенденции:

– сокращение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты;

– продолжающийся рост доли ипотечного кредитования, предоставленных в национальной валюте;

– высокая и постоянно растущая доля участия государства в финансировании программ ипотечного жилищного кредитования коммерческих банков;

– дальнейшее снижение ставок и сокращение сроков по кредитам, а также либерализация условий их предоставления.

Сдерживающими факторами дальнейшего развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации является: отсутствие стабильных и долгосрочных ресурсов финансирования ипотечного кредитования в регионах; низкий уровень развития финансовых рынков и отсутствие возможностей для привлечения зарубежных инвесторов; высокие риски ипотечного кредитования, связанные с большим сроком кредитования; влияние колебаний курсов валют на благосостояние и платежеспособность населения Российской Федерации.

Для развития рынка и совершенствования системы ипотечного жилищного кредитования в РФ должна быть сформирована современная инфраструктура и обеспечена правовая поддержка институтов, что позволит в значительной мере улучшить условий ипотечного кредитования в РФ.

## ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### 3.1 Прогноз объёмов ипотечного жилищного кредитования на ближайшую перспективу

По состоянию на ноябрь 2019 года прослеживается тенденция сокращения объёмов банковского ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации.

Объём ипотечных жилищных кредитов, выданных за первые два квартала 2019 года, сократился на 3,5 %, в то время, как число выданных ипотечных кредитов снизился на 13,2 %. Снижение ставок во втором полугодии может привести к улучшению данной ситуации, но следует учитывать и другие макроэкономические факторы, в том числе рост ВВП Российской Федерации, который не достигает запланированной отметки по состоянию на середину 2019 года.

В абсолютном выражении важно отметить снижение показателей ипотечного кредитования с 663 тыс. кредитов на сумму 1,3 трлн руб. до 575,5 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,26 трлн руб. ипотечного кредитования в масштабе рынка Российской Федерации в целом.

Похожая тенденция наблюдалась в период с января по июнь 2015 года, когда было зафиксировано падение рубля и резкое повышение ключевой ставки Центральным банком Российской Федерации, при этом темп снижения объёма ипотечного кредитования составил более 40 %, при этом объём выданных банковских ипотечных кредитов снизился с 766 млрд руб. до 458 млрд руб.

Причиной наблюдаемого сегодня снижения объёмов ипотечного кредитования является тоже повышение кредитных ставок ипотечного кредитования, которое вызвано ужесточением денежно-кредитной политики Центрального банка Российской Федерации: если в 2018 году кредитные ставки



по стране опускались ниже 10,0 % с достижением минимального значения в 9,41 %, зафиксированного в ноябре 2018 года, то в апреле 2019 года ставка по ипотечным кредитам достигла 10,56 %, что в значительной степени определило отрицательную динамику на первые два квартала 2019 года. Только в июне 2019 года средняя ставка банковского ипотечного жилищного кредитования снизилась с 10,53 % до 10,28 %, то есть на 0,25 п.п., что соответствует самому резкому падению средней ставки с 2017 года, когда изменение ставки составило 0,53 п.п., на фоне её сокращения с 10,58 % до 10,05 %.

Основные причины снижения объёмов банковского ипотечного жилищного кредитования в первом и втором квартале 2019 года:

- 1) повышение ставок банковского ипотечного жилищного кредитования;
- 2) перенасыщение платёжеспособного спроса:
  - наличие неудовлетворённого спроса населения на новое и качественное жильё;
  - высокая доля заёмщиков ипотечных кредитов с низкой платёжеспособностью;
- 3) переход на систему эскроу-расчетов, которая предполагает открытие счетов, для перечисления денежных средств покупателем, для оплаты стоимости жилья, при этом, продавец жилья может снять данные средства только после выполнения всех оговорённых в договоре условий. Данная система в значительной степени снижает риск мошенничества при долевой покупке жилья;
- 4) повышение коэффициентов риска по потребительским кредитам со стороны Центрального банка Российской Федерации с целью снизить долю необеспеченного кредитования. С точки зрения эффекта, оказанного на кредитную политику банков, данный шаг привел также к снижению ипотечного кредитования, но с другой стороны, значительно сократятся риски неплатежей по всем видам кредитов.

Важно уточнить, что если учитывать исключительно вновь выданные ипотечные кредиты, без учета рефинансирования, то наблюдается рост

ипотечного кредитования в денежном выражении в течение первого полугодия 2019 года. Новых ипотечных кредитов за период с июня по январь выдано на 1,2 трлн руб. (+6,8 % к периоду 2018 года), при этом число оформленных кредитов сократилось до 548 тыс. (-4 % к первому полугодию 2018 года). Кроме того, если в начале 2018 года важнейшим драйвером рынка было рефинансирование уже оформленной ранее ипотеки, то в первом полугодии 2019 года его доля сократилась более чем в 3,5 раза – с 13,3 % в январе–июне 2018 года до 3,6 % в первом полугодии 2019 года.

С целью оценки перспектив развития банковского ипотечного кредитования в Российской Федерации, целесообразно выполнение прогноза объёма ипотечных кредитов, которые будут выданы в ближайшей перспективе.

Исходные данные для прогнозирования содержатся в таблице 22, в которой за  $Y$  принят объём ипотечного жилищного кредитования, за  $t$  – принят рассматриваемый период (год) [24, с.128].

Таблица 3.1

Исходные данные для прогнозирования объёма жилищного ипотечного кредитования на ближайшую перспективу

Квартал	Объём выданных банковских ипотечных кредитов, млрд. руб.
2007 год	556,49
2008 год	655,81
2009 год	152,50
2010 год	380,06
2011 год	716,94
2012 год	1028,95
2013 год	1353,62
2014 год	1762,52
2015 год	1147,34
2016 год	1473,34
2017 год	2022,94
2018 год	3013,12

Источник: составлено автором по [24, с. 128]

Расчёт производится по программе, в основе которой лежит методика наименьших квадратов.

Для определения коэффициентов модели прогнозирования определяем коэффициенты уравнения методом наименьших квадратов. Для этого строим

таблицу 3.2.

Таблица 3.2

## Определение коэффициентов модели прогнозирования

Год	T	t <sup>2</sup>	t <sup>3</sup>	t <sup>4</sup>	Y	Yt	Yt <sup>2</sup>
2007 год	1	1	1	1	556,5	556,5	556,5
2008 год	2	4	8	16	655,8	1311,6	2623,2
2009 год	3	9	27	81	152,5	457,5	1372,5
2010 год	4	16	64	256	380,1	1520,2	6081,0
2011 год	5	25	125	625	716,9	3584,7	17923,6
2012 год	6	36	216	1296	1028,9	6173,7	37042,1
2013 год	7	49	343	2401	1353,6	9475,4	66327,6
2014 год	8	64	512	4096	1762,5	14100,2	112801,5
2015 год	9	81	729	6561	1147,3	10326,1	92934,5
2016 год	10	100	1000	10000	1473,3	14733,4	147334,1
2017 год	11	121	1331	14641	2022,9	22252,4	244776,0
2018 год	12	144	1728	20736	3013,1	36157,4	433888,6
	78	650	6084	60710	14263,6	120649,0	1163661,0

Источник: составлено автором по [24, с. 128]

Полученные данные подставляем в систему уравнений:

$$\text{Для прямой: } \begin{cases} \sum Y = na_0 + a_1 \sum t \\ \sum Yt = a_0 \sum t + a_1 \sum t^2, \end{cases} \quad (25)$$

$$\text{Для параболы: } \begin{cases} \sum Y = na_0 + a_1 \sum t + a_2 \sum t^2 \\ \sum Yt = a_0 \sum t + a_1 \sum t^2 + a_2 \sum t^3 \\ \sum Yt^2 = a_0 \sum t^2 + a_1 \sum t^3 + a_2 \sum t^4, \end{cases} \quad (26)$$

Посредством подстановки значений, получаем матрицы:

Для уравнения прямой:

$$\begin{array}{ccc} 12 & 78 & 14264 \\ 78 & 650 & 120649 \end{array}$$

Для уравнения параболы:

$$\begin{array}{cccc} 12 & 78 & 650 & 14264 \\ 78 & 650 & 6084 & 120649 \\ 650 & 6084 & 60710 & 1163661 \end{array}$$

В результате расчетов, получены коэффициенты уравнений:

Для прямой:

$$a_0 = -81,154;$$

$$a_1 = 195,352.$$

Для параболы:

$$a_0 = 552,652;$$

$$a_1 = -76,279;$$

$$a_2 = 20,895.$$

Выбор модели прогноза, необходимо сделать на основе определения погрешности моделирования, на основании сравнения погрешностей моделей, представленных параболой и прямой.

С целью сопоставления отклонений прямой и параболы следует построить таблицу Приложение 6.

Таблица показывает, что погрешность модели на основе прямой гораздо выше чем параболы ( $1665754,45 > 1083052,88$ ), то есть в целях построения прогноза следует применить уравнения параболы.

Уравнение параболы имеет вид:

$$Y = 20,895 \times t^2 - 76,279 \times t + 552,652, \quad (27)$$

Далее, необходимо определить дисперсию для выбранной модели. Расчёт дисперсии выполнен на основе данных в Приложении 7.

Определяем значение показателей близости и адекватности выбранной модели реальному процессу. Остаточная дисперсия – это показатель абсолютной погрешности моделирования.

$$S^2_{\text{ост}} = ((Y_{\text{ф1}} - Y_{\text{д1}})^2 + (Y_{\text{ф2}} - Y_{\text{д2}})^2 + \dots + (Y_{\text{фn}} - Y_{\text{дn}})^2) / (n - v), \quad (28)$$

где  $S^2_{\text{ост}}$  – остаточная дисперсия;

$n$  – количество значений в выборке;

$v$  – число степеней свободы выбранной степени зависимости.

$$S^2_{\text{ост}} = 7122998,53 / (12 - 3) = 791444,28;$$

Коэффициент детерминации означает, какую долю составляет модель в реальном процессе, если величина процесса, данная системной дисперсией, принимается за единицу;  $S^2_{\text{ост}} / S^2_{\text{сист}}$  – доля остатка. Очевидно, что  $0 < D < 1$ , и чем ближе к единице, тем качество моделирования будет выше.

$$D = (S^2_{\text{сист}} - S^2_{\text{ост}}) / S^2_{\text{сист}}; \quad (29)$$

$$D = (7122998,53 - 791444,28) / 7122998,53 = 0,889;$$

Точность моделирования оценивает индекс корреляции. Он равен квадратному корню от коэффициента детерминации.

В нашем случае:  $I = \sqrt{0,889} = 0,943$ , то есть в нашем случае можно заключить о высокой точности моделирования.

Расчётный критерий Фишера  $F$ , обеспечивающий моделирование по уровню значимости  $(0,05)$  определяется по формулам (30) – (32):

$$F = S^2_{\text{мод}} / S^2_{\text{ост}}, \quad (30)$$

$$K_1 = v - 1, \quad (31)$$

$$K_2 = n - v, \quad (32)$$

где  $S^2_{\text{мод}}$  – модельная дисперсия;

$K_1$  – степени свободы модели;

$K_2$  – степени свободы остаточной дисперсии.

$$S^2_{\text{мод}} = ((Y_{\phi 1} - Y_{\text{д1}})^2 + (Y_{\phi 1} - Y_{\text{д1}})^2 + \dots + (Y_{\phi n} - Y_{\text{дn}})^2) / (v - 1), \quad (33)$$

В результате расчёта получим:

$$S^2_{\text{мод}} = 7122998,53 / (3 - 1) = 3561499,26;$$

тогда, коэффициент Фишера будет равен:

$$F = 771900969,8 / 171533548,9 = 4,5;$$

Итак, модель (уравнение) для прогнозирования объёма банковского

ипотечного кредитования на ближайшую перспективу имеет следующий вид:

$$Y = 20,895 \times t^2 - 76,279 \times t + 552,652.$$

Расчет прогнозируемого объема банковского ипотечного кредитования приводится в таблице 3.3.

Таблица 3.3

### Прогноз объема банковского ипотечного кредитования

Квартал	Объем банковского ипотечного кредитования, млрд руб.
2019 год	3092,23
2020 год	3580,11
2021 год	4109,78
2022 год	4681,24

Источник: [27, с. 36].

Динамика прогнозируемой величины объема банковского ипотечного кредитования в Российской Федерации отражена наглядно на рисунке 3.1.

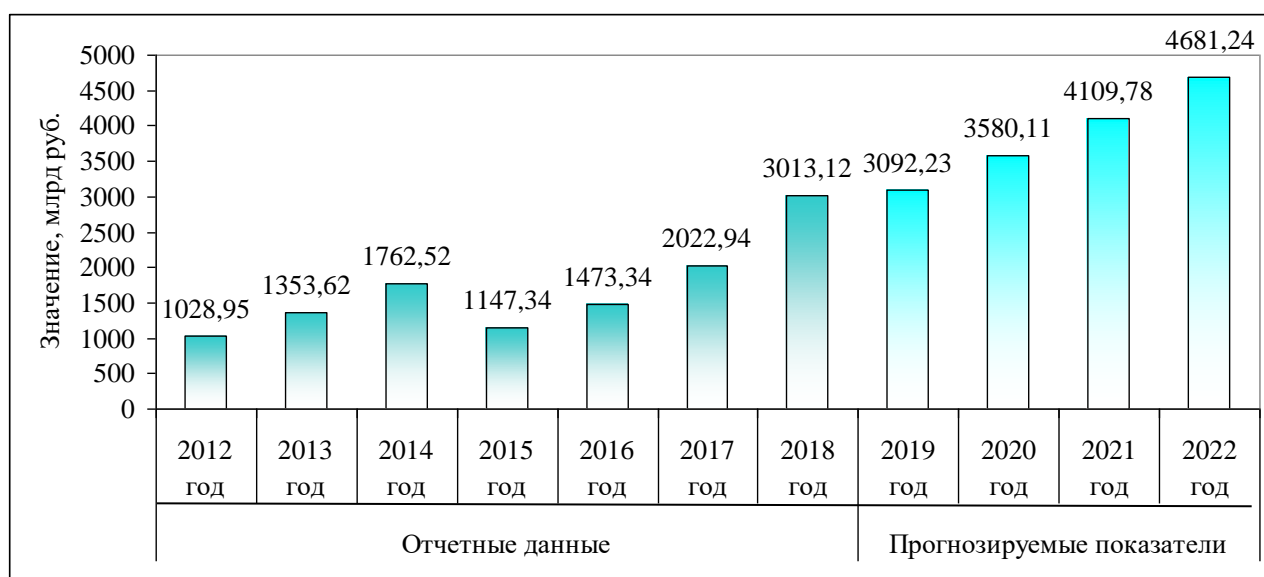


Рисунок 3.1 – Прогноз объема банковского ипотечного кредитования

Источник: построено автором по [31, с. 176]

Согласно осуществлённому прогнозу, в 2019 году прогнозируемый объем ипотечного кредитования будет равен 3092,23 млрд руб., при этом прирост относительно 2018 года составит 2,63 %; в 2020 году прогнозируемый объем ипотечного кредитования будет равен 3580,11 млрд руб., при этом прирост относительно 2019 года составит 15,78 %; в 2021 году прогнозируемый объем ипотечного кредитования будет равен 4109,78 млрд руб., при этом прирост относительно 2020 года составит 14,79 %; в 2022 году прогнозируемый объем

ипотечного кредитования будет равен 4681,24 млрд руб., при этом прирост относительно 2021 года составит 13,90 %.

В целом, за период с 2018 года по 2022 год объём ипотечного кредитования возрастет, согласно результатам прогнозирования, на 55,36 %.

Важно отметить, что прогнозирование произведено с достаточной степенью точности, что позволяет применять данные результаты прогноза при разработке предложений по совершенствованию банковского жилищного ипотечного кредитования.

### 3.2. Проблемы и перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Банковское ипотечное жилищное кредитование на современном этапе рыночного развития представляет собой важнейший элемент финансового рынка. Это обусловлено тем, что ипотека де-факто выступает в качестве единственного инструмента, обеспечивающего поддержку первичного рынка недвижимости, а также обеспечивает возможность функционирования строительной отрасли Российской Федерации в целом. Не имея поддержки от государства, которая направлена на субсидирование ставок ипотечного кредитования, можно с высокой степенью вероятности ожидать резкого падения спроса и наступление глубокой стагнации в строительной отрасли, причиной которой может стать замедление роста портфелей ипотечного кредитования коммерческих банков. С другой стороны, ипотечный банковский кредит в современных условиях приобретает все большую значимость, в то время как проблемы, связанные с финансированием и развитием рынка ипотечного кредитования требуют более детального изучения.

Проблемы, связанные с развитием ипотечного кредитования в Российской Федерации, условно следует разделить на проблемы внутренние и внешние.

Проблемы банковского ипотечного жилищного кредитования внутреннего характера отражены в виде схемы, представленной наглядно на рисунке 3.2.

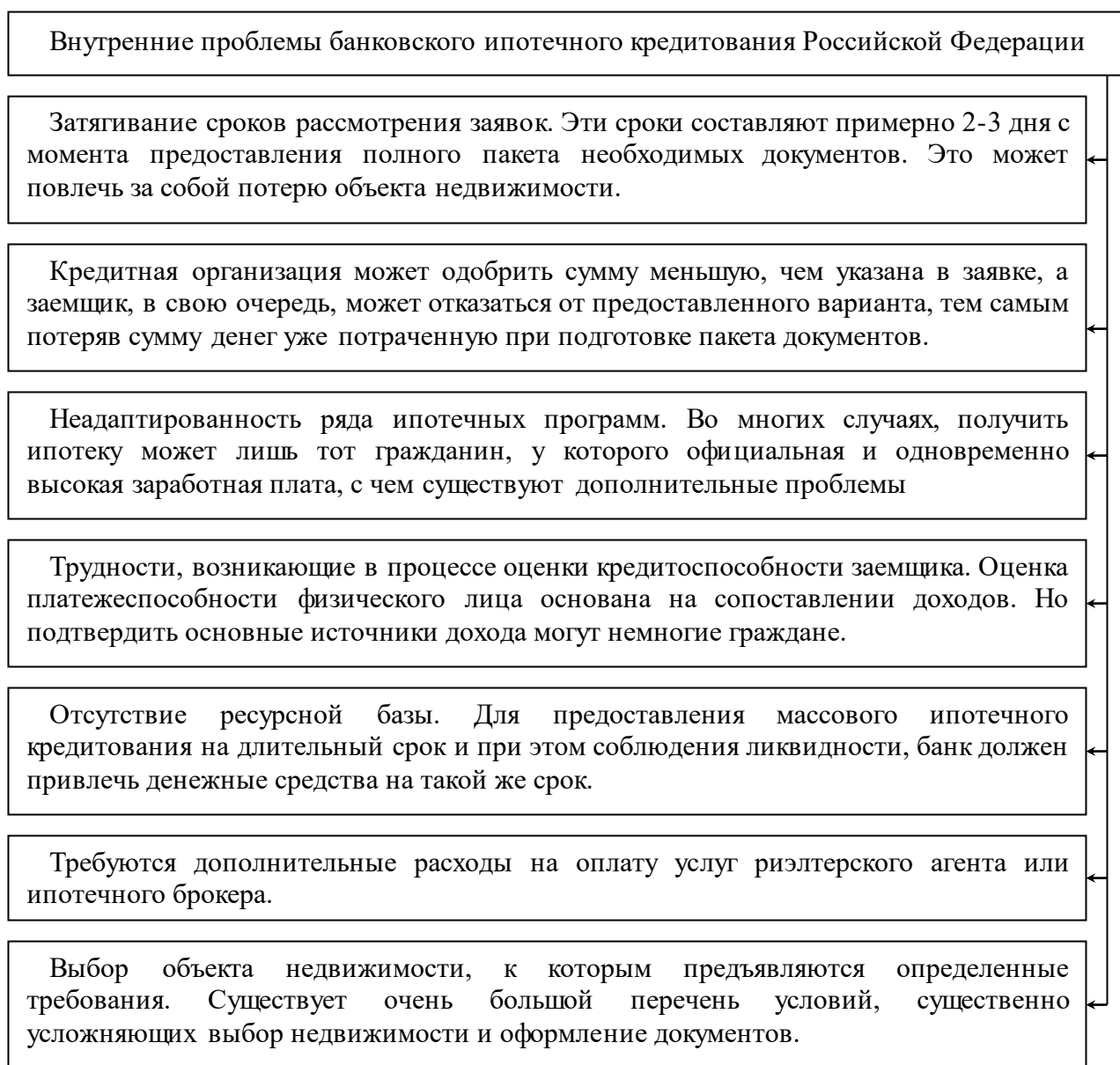


Рисунок 3.2 – Основные внутренние проблемы банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Источник: выполнено автором по [31, с. 176]

В России вопрос, связанный с обеспечением населения жильём стоит очень остро. Согласно имеющимся данным статистики, каждая вторая семья испытывает недовольство жилищными условиями, при этом, только 10 % россиян владеют жилплощадью, которая превышает 18 м<sup>2</sup> в расчёте на 1 человека и только 1 % населения Российской Федерации может себе позволить



регулярную покупку и обновление жилой недвижимости (ежегодно) с использованием собственных накоплений.

Проблемы банковского ипотечного кредитования внешнего характера отражены в виде схемы, представленной наглядно на рисунке 3.3.

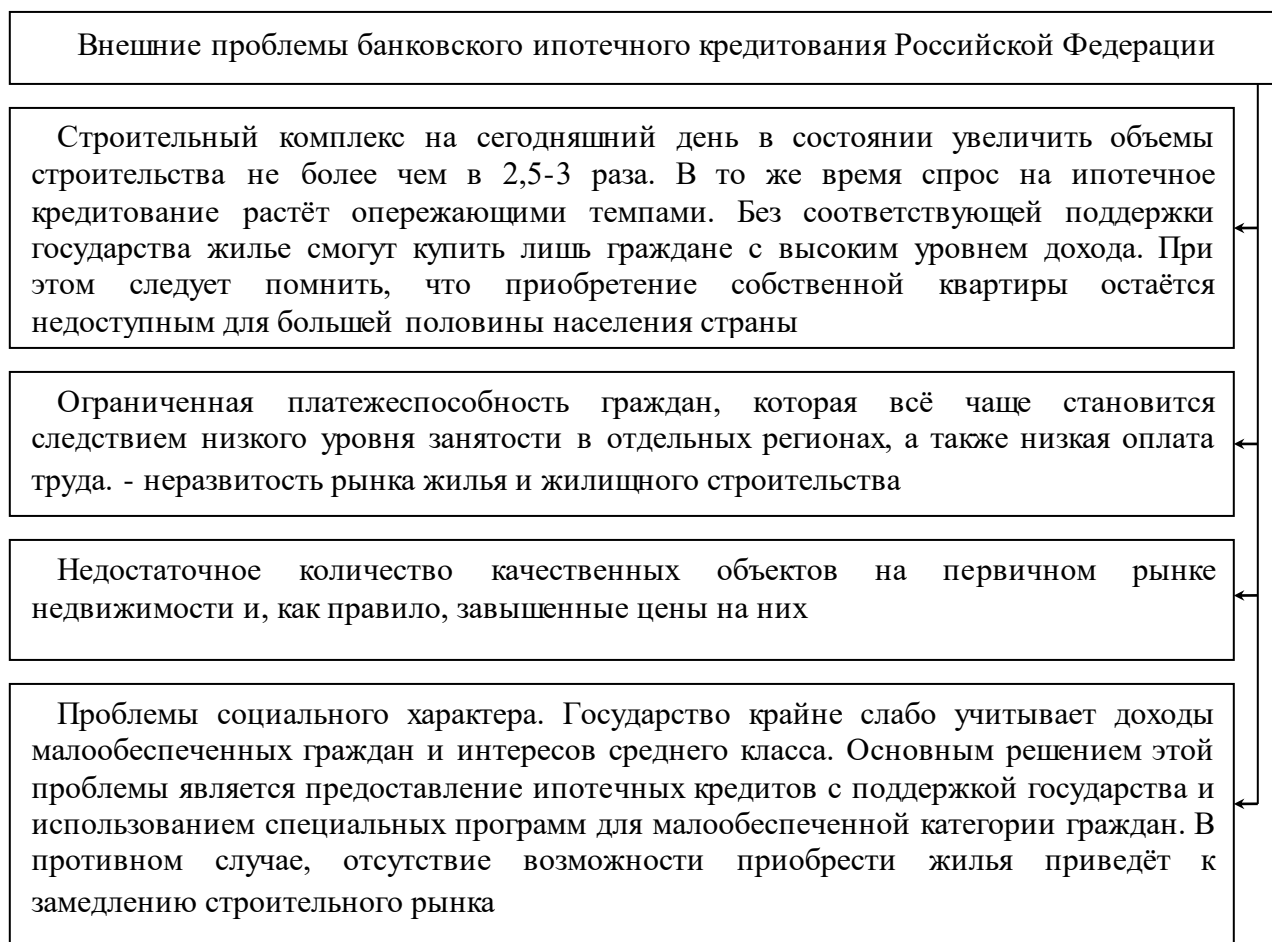


Рисунок 3.3 – Основные проблемы банковского ипотечного жилищного кредитования внешнего характера

Источник: выполнено автором по [31, с. 176].

Приобретение жилой недвижимости в ипотеку на сегодняшний день представляет собой наиболее приемлемый способ обеспечения жильём для большей части населения Российской Федерации. При этом чрезмерно высокая величина ежемесячных выплат по кредитам слишком высока для большинства молодых семей и отрицательно действует на уровень рождаемости и уровень жизни молодых россиян. Данная проблема является разрешимой только посредством поддержки, оказываемой государством. С целью развития банковского ипотечного кредитования Правительством Российской Федерации

19 июля 2010 года разработана и утверждена «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», которая охватывает широкий спектр вопросов и проблем, связанных с ипотечным кредитованием.

Предусмотрен ряд программ и направлений государственной поддержки, которые, в первую очередь, адресованы и применимы к молодым и малообеспеченным семьям и основаны на критериях, рассмотренных на рисунке 3.4.

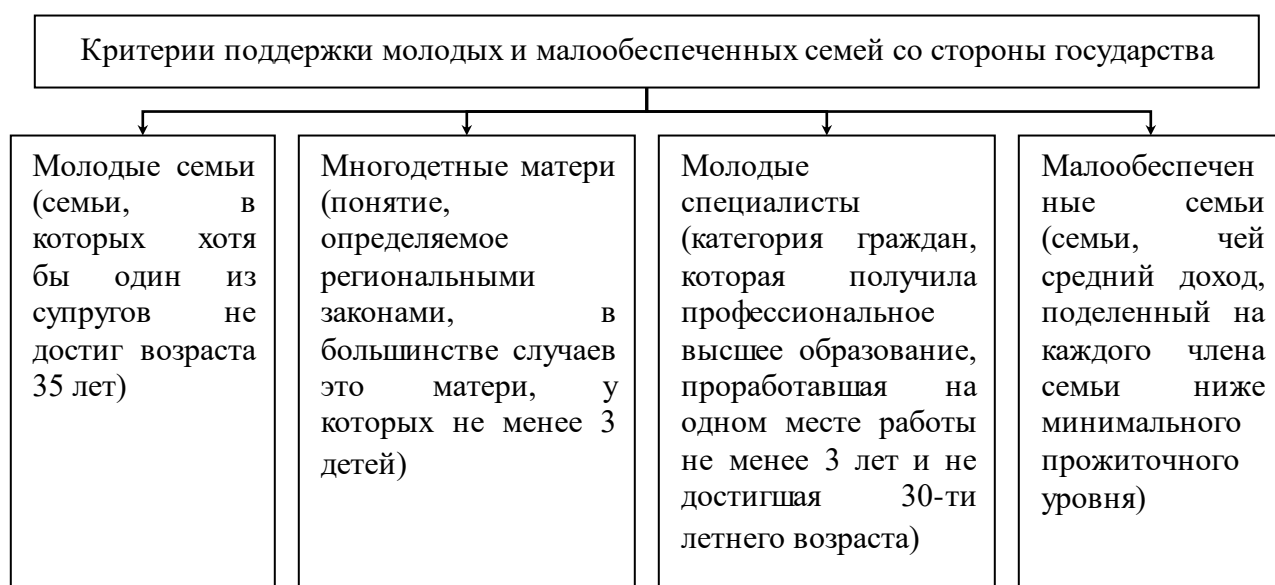


Рисунок 3.4 – Критерии поддержки молодых и малообеспеченных семей со стороны государства

Источник: выполнено автором по [43, с. 236].

Со стороны государства предоставляются льготы в области ипотечного кредитования, направленные на поддержку представителей социально значимых профессий, что, во-первых, позволяет укрепить престиж данных профессий, а во-вторых, обеспечивает непосредственную поддержку в приобретении жилой недвижимости. К социально значимым профессиям относятся: военные, педагоги, госслужащие, врачи, военные, работники полиции. Кроме того, государственные льготы направлены на снижение первоначальных расходов, в виде взносов, связанных с приобретением жилья.

С целью развития банковского ипотечного кредитования Правительством

Российской Федерации 19 июля 2010 года разработана и утверждена «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», которая охватывает широкий спектр вопросов и проблем, связанных с ипотечным кредитованием.

Государственная поддержка граждан в сфере банковского ипотечного кредитования осуществляется в приоритетных формах, которые рассмотрены в виде схемы, представленной на рисунке 3.5.

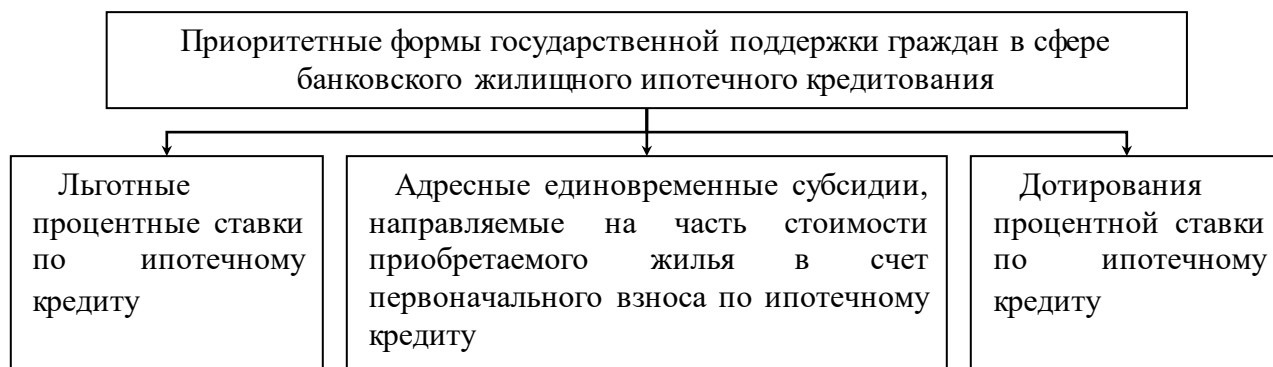


Рисунок 3.5 – Приоритетные формы государственной поддержки граждан в сфере банковского жилищного ипотечного кредитования

Источник: выполнено автором по [47, с. 70]

Одним из главных требований, предъявляемых к сегодняшней системе долгосрочного жилищного ипотечного кредитования в России – это обеспечение доступности ипотечных кредитов для широких слоёв населения. Государственная поддержка граждан, при этом, должна быть организована через отлаженную систему безвозмездных субсидий, которые должны быть направлены на оплату или частичное покрытие первоначального взноса при оформлении ипотечного кредита, в том числе, на основании получения государственных жилищных сертификатов, что в значительной степени сокращает размер долговой нагрузки на определенные категории граждан. Использование данной системы с целью оформления ипотечных кредитов гражданами обеспечивает перераспределение долговой нагрузки, в соответствии с которым только 30% стоимости приобретаемого жилья приходится на долю собственных средств граждан, в то время, как 20-50 % может быть отнесена на долю государственной субсидии, что определяется в

соответствии с категорией граждан, при этом оставшаяся часть – составляет непосредственно ипотечный кредит. В целом, субсидирование государством ипотечного кредитования в значительной степени повышает доступность ипотечных кредитов для граждан и стимулирует платёжеспособный спрос на жильё определённых категорий граждан.

На основании опыта мировой практики установлено, что даже при незначительной доле ипотечного кредитования в покупке жилья 10–20 % может быть значительно увеличен спрос на жильё, что в конечном итоге обеспечивает мультипликацию налогов. В силу того, что ипотечное кредитование формирует дополнительные доходы бюджета, данные поступления могут служить в дальнейшем одним из источников финансирования вновь оформленных ипотечных кредитов наряду с внебюджетными источниками финансирования жилья в рамках бюджетной политики регионов и муниципалитетов. Уже на этом этапе система обретает черты самодостаточности и обладает потенциалом перспективного развития за счёт привлечения других источников финансирования, в том числе за счёт заемных средств финансовых институтов.

В рамках государственной поддержки, направленной на развитие банковского ипотечного жилищного кредитования разработан ряд актуальных стратегий, реализация которых возможна в зависимости от стоимости жилья, источников средств, платежеспособности и категории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, которые отражены в виде схемы, представленной наглядно на рисунке 3.6.

Главными условиями для привлечения кредитных ресурсов в направлении банковского ипотечного жилищного кредитования являются:

- создание благоприятной экономико-политической обстановки в стране;
- формирование и развитие инвестиционных институтов;
- обеспечение условий для развития благоприятного инвестиционного климата;
- повышение уровня благосостояния населения.

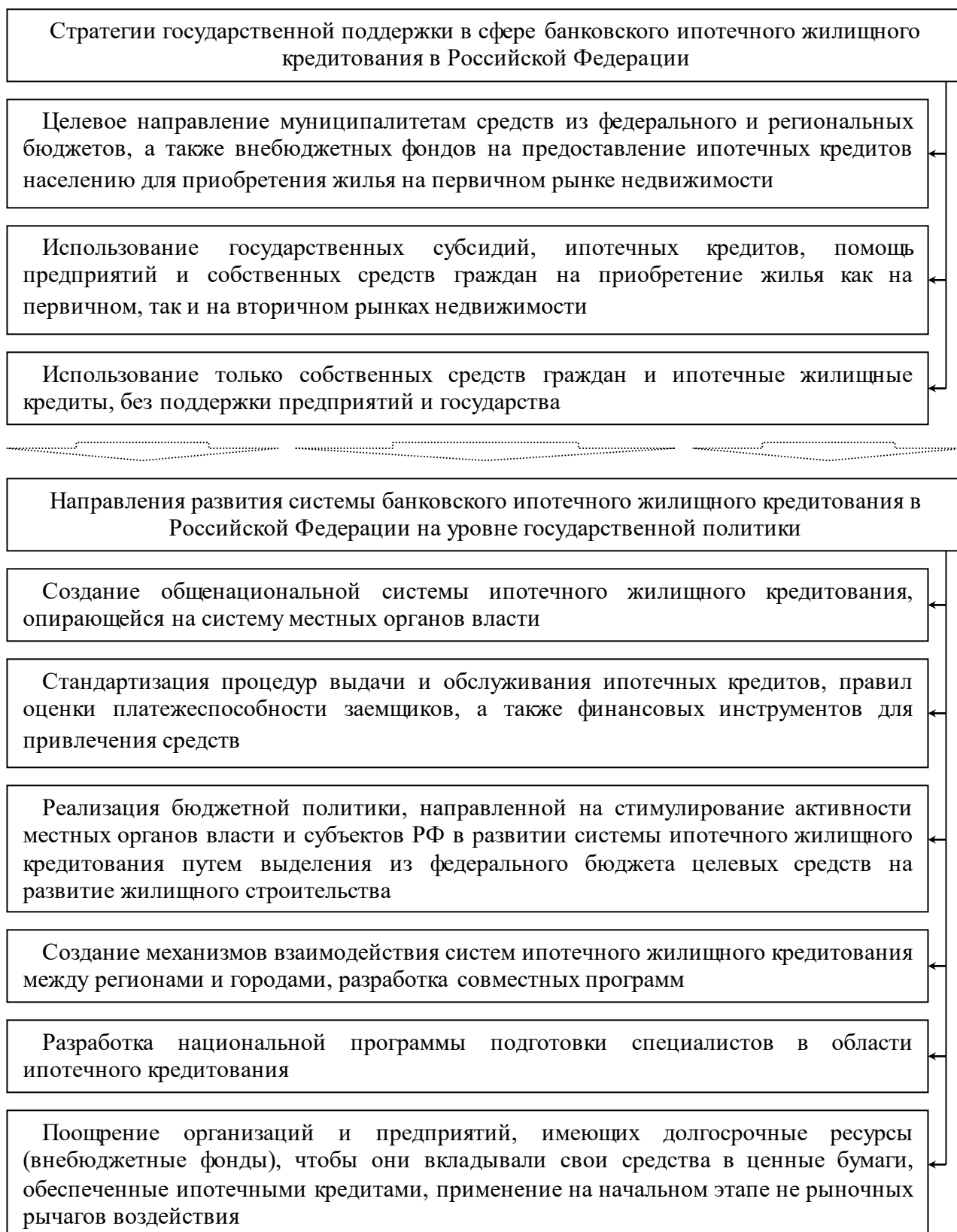


Рисунок 3.6 – Стратегии государственной поддержки и направления развития системы банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Источник: [51, с. 143]

Важно отметить, что данная система должна быть адаптирована к действующей законодательной базе, а также учитывать специфику исторического пути и специфику условий макроэкономического развития Российской Федерации. Но главным приоритетом развития банковского жилищного ипотечного кредитования должна быть гибкость и ориентированность на ограниченную платежеспособность населения и высокую инфляцию в стране.

На фоне реализации мероприятий в рамках государственной поддержки банковского ипотечного кредитования не менее важной является совершенствование ипотечной политики со стороны коммерческих банков.

Основные направления развития ипотечной политики коммерческих банков Российской Федерации в сфере совершенствования ипотечного кредитования должны стать направления, рассмотренные на рисунке 3.7.



Рисунок 3.7 – Основные направления совершенствования банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Источник: выполнено автором по [54, с. 40]

Особую роль в совершенствовании банковских услуг в области ипотечного жилищного кредитования играют процедуры оценки

кредитоспособности заёмщиков, поскольку подходы к оценке заёмщиков в конечном счете определяют качество кредитного портфеля и уровень финансовой устойчивости коммерческих банков.

Основные направления оптимизации подходов к оценке кредитоспособности заемщиков рассмотрены на рисунке 3.8.

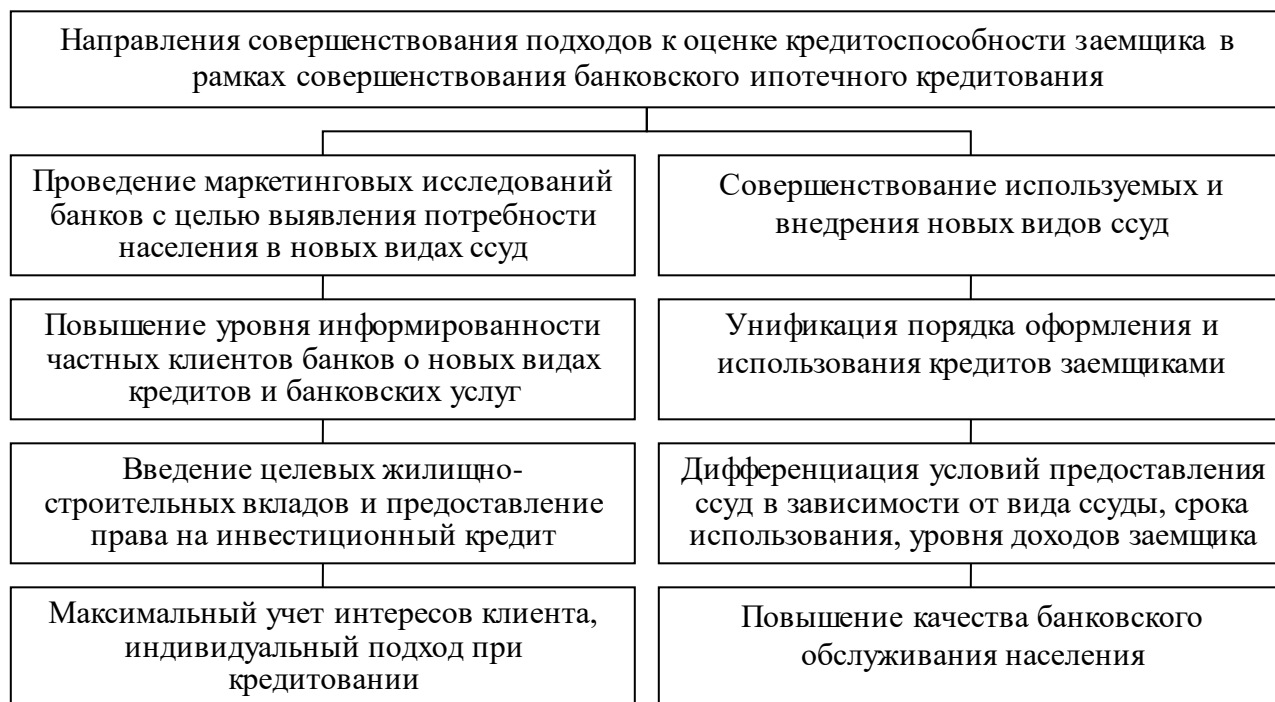


Рисунок 3.8 – Направления совершенствования кредитной политики и подходов к оценке кредитоспособности заемщика

Источник: выполнено автором по [93, с. 95]

Порядок действий, рекомендуемый в отношении взыскания проблемной задолженности, а также основные процедуры в сфере работы с заёмщиками с просроченными платежами, отражены в виде схемы, представленной в Приложении 8.

С финансовой точки зрения совершенствование ипотечной политики коммерческих банков должно быть реализовано с учетом баланса параметров и показателей, отражающих оптимальный уровень состояния показателей активов и обязательств, а также оптимальный уровень показателей дохода и прибыли.

При выстраивании эффективной стратегии развития ипотечного кредитования коммерческих банков целесообразен регулярный мониторинг параметров, которые могут быть отражены коэффициентами:

- k4 – отражает соотношение банковских займов и банковских ссуд;
- k3 – отражает соотношение ссуд и обязательств коммерческих банков;
- k6 – отражает соотношение просроченных ссуд к суммарной величине ссуд;
- k8 – отражает соотношение кассовых активов к онкольным обязательствам банков;
- k12 – отражает соотношение онкольных и срочных обязательств к суммарной стоимости активов;
- k13 – отражает соотношение займов к активам коммерческих банков;
- k21 – отражает соотношение дохода к активам;
- k26 – отражает соотношение процентных доходов к процентным расходам банков;
- k24 – отражает соотношение процентной маржи к доходным активам коммерческим банкам.

Комплекс мероприятий, направленных на обеспечение финансовой устойчивости коммерческих банков в процессе совершенствования ипотечного жилищного кредитования представлен на рисунке 3.9.

В целом, с точки зрения соблюдения оптимального баланса параметров при совершенствовании ипотечного жилищного кредитования, коммерческие банки должны обеспечивать решение комплекса следующих задач

- 1) оптимизация параметров ипотечного кредитования с учетом субсидий, дотаций и льгот со стороны государства;
- 2) разработка и внедрение новых продуктов банковского ипотечного жилищного кредитования
- 3) совершенствование риск-менеджмента и сокращение доли просроченных кредитов, в том числе:
  - совершенствование процедур и подходов к оценке заёмщиков;



– совершенствование процедур и подходов к работе по погашению кредитов со стороны проблемных заёмщиков;

– внесение необходимых поправок в кредитную политику банка и совершенствование механизма оценки кредитоспособности заёмщиков.



Рисунок 3.9 – Направления повышения финансовой устойчивости и мониторинг индикаторов реализации мероприятий в процессе совершенствования банковского ипотечного жилищного кредитования  
 Источник: выполнено автором по [61, с. 18]

Самым очевидным решением проблем ипотечного кредитования является постоянное снижение ставок.

В масштабе деятельности банковского сектора Российской Федерации особенно актуальным является применение инновационных подходов,

направленных на совершенствование банковского ипотечного жилищного кредитования, одним из которых является внедрение технологий больших данных (Big Data).

### 3.3 Использование методики больших данных и секьюритизация активов ипотечного жилищного кредитования в РФ

Одним из наиболее перспективных подходов к изучению тенденций, к анализу поведению заёмщиков и оценке вероятных рисков на рынке банковского ипотечного кредитования является метод больших данных (big data).

Метод больших данных обеспечивает анализ и обработку больших объёмов и широкого разнообразия структурированных и неструктурированных данных, подлежащих анализу посредством горизонтально масштабируемых программных инструментов, появившихся в начале XXI века, а также изучению посредством применения альтернативных традиционных систем управления базами данных и решениям класса Business Intelligence.

На основе данных бюро кредитных историй, анализ тенденций на рынке кредитования физических лиц в 2015 – 2019 годах позволяет зафиксировать следующие показатели и тенденции на рынке банковского ипотечного кредитования в Российской Федерации:

– общее количество заемщиков в России постепенно увеличивается и на 1 сентября 2019 г. составляет 39,5 млн человек. Две трети всех заемщиков имеют задолженность по необеспеченному потребительскому кредиту и (или) кредитной карте;

– сегмент ипотечного кредитования имеет существенный потенциал к росту. Лишь 10,6 % занятого населения имеет задолженность по ипотечному кредиту;

– постоянно обновляется состав лиц, имеющих задолженность

по необеспеченным потребительским кредитам, что свидетельствует преимущественно о целевой модели использования кредитов заемщиками;

– растет доля заемщиков, имеющих задолженность одновременно по нескольким типам кредитов. Это увеличивает риски кросс-дефолта заемщиков по имеющимся кредитам. Введение с 1 октября 2019 г. показателя долговой нагрузки (ПДН) заемщика в регулирование банков будет ограничивать данные риски. В будущем можно рассмотреть вопрос о периодическом пересчете показателя долговой нагрузки банками, предоставляющими кредиты на длительные сроки;

– качество портфеля необеспеченных потребительских кредитов остается высоким. Ежегодный прирост числа новых заемщиков с просроченной задолженностью составляет 3–4 %;

– наиболее часто просрочка возникает по необеспеченным потребительским кредитам на небольшие суммы (до 100 тыс. руб.), однако основной объем «плохой» задолженности сформирован кредитами на сумму более 100 тыс. рублей;

– потенциальный риск могут представлять заемщики, устойчиво наращивающие долг. С 2017 г. 3,7 млн человек увеличили задолженность по необеспеченным потребительским кредитам (без учета кредитных карт) с 0,9 до 2,2 трлн руб., привлекая новые кредиты до погашения старых (пока по ним просрочки не наблюдается);

– заемщики практически не используют необеспеченные потребительские кредиты для оплаты первоначального взноса по ипотеке, доля таких кредитов не превышает 5 %;

– анализ данных трех крупнейших бюро кредитных историй (БКИ) показал, что только по 26 % заемщиков идентичная информация содержится во всех трех БКИ. Для корректной оценки долговой нагрузки заемщика банкам можно рекомендовать обращаться в несколько БКИ.

В связи со снижением с 2015 г. уровня процентных ставок по ипотечным кредитам до исторически низких значений растет относительная доля

ипотечной задолженности и ипотечных заемщиков в кредитном портфеле банковского сектора.

Согласно данным, которые содержатся в таблице 25, за 4 года и 8 месяцев доля таких заемщиков увеличилась на 7,5 п.п., до 19,5 % совокупного количества заемщиков.

Таблица 3.4

## Доля заёмщиков с ипотечным жилищным кредитом

Дата	Доля заёмщиков с ипотекой, %	Доля суммарного кредитного портфеля, приходящаяся на заёмщиков с ипотекой, %
01.01.2015	12	37,9
01.01.2017	15,2	43,9
01.01.2019	18,8	49,4
01.09.2019	19,5	48,9
Изменение за период (-, +)	7,5	11

Источник: [29, с. 76]

На основании имеющихся данных можно заключить, что основная часть ипотечных заемщиков не имеет задолженности по другим видам кредитов. При этом, прослеживается тенденция снижения доли таких заёмщиков, как это подтверждает таблица 3.5.

Таблица 3.5

## Количество заёмщиков по ипотечным жилищным кредитам с совмещения займов по другим видам кредитования

Наименование показателей	01.01.2015	01.01.2017	01.01.2019	01.09.2019
Ипотека, млн чел.	2,4	3,1	4	4,1
Ипотека, потребительский кредит и кредитная карта	0,7	0,9	1,4	1,5
Ипотека и автокредит	0,4	0,3	0,8	1
Ипотека, потребительский кредит и автокредит	0,3	0,5	0,7	0,8
Ипотека и потребительский кредит	0,06	0,07	0,09	0,1
Ипотека и кредитная карта	0,02	0,03	0,04	0,05
Ипотека, потребительский кредит, кредитная карта и автокредит	0,02	0,03	0,04	0,05
Ипотека, кредитная карта и автокредит	0,02	0,03	0,04	0,04

Источник: [53, с. 60]

Количество заемщиков, имеющих задолженность более 10 тыс. руб. хотя бы по одному кредиту, составило на 1 сентября 2019 г. 39,5 млн человек,

увеличившись с 2015 г. на 6,6 млн человек. Текущее количество заемщиков – около 54 % от занятого населения и 36 % от числа избирателей.

Снижение доли «чистых» заемщиков по ипотечным кредитам подтверждают данные, представленные на рисунке 3.10, согласно данным которого, удельный вес сокращается с 61,0 % в 2015 г. до 54,0 % на 1 сентября 2019 г. (56 % на 1 января 2019 г.).

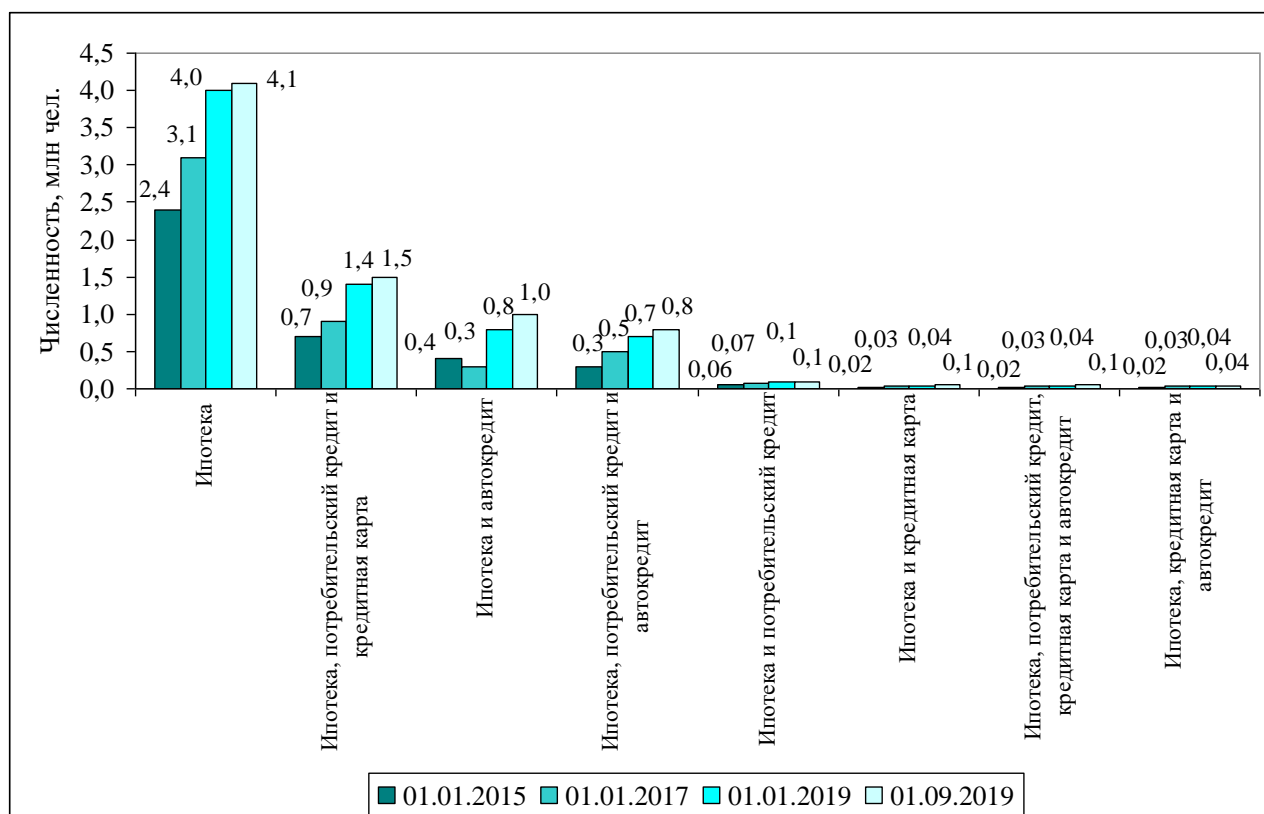


Рисунок 3.10 - Количество заёмщиков по ипотечным жилищным кредитам с совмещения займов по другим видам кредитования

Источник: выполнено автором по [10, с. 82]

Показатели, отражающие долю ипотечных кредитов, перед оформлением которых заемщик получал потребительский кредит на сумму более 100 тыс руб., приводятся в таблице 3.6.

Снижение доли «чистых» заёмщиков по ипотечным кредитам увеличивает риски банка, предоставившего ипотечный кредит, при этом банк может не подозревать о росте долговой нагрузки заемщика. Если долговая нагрузка окажется чрезмерной, увеличится вероятность дефолта заемщика по потребительскому кредиту.

Таблица 3.6

Доля ипотечных кредитов, перед получением которых заемщик брал потребительский кредит на сумму более 100 тыс. руб., %

Период	Количество предоставленных ипотечных кредитов, тыс.шт.	Количество ипотечных кредитов, за 3 месяца до которых был выдан потребительский кредит на сумму более 100 тыс.руб., тыс.шт.	Доля ипотечных кредитов с потребительским кредитом, выданным за 3 месяца до ипотеки, %
За 2014 г.	883,5	32,5	3,7
За 2016 г.	770,3	26,8	3,5
За 2018 г.	1445,1	63,4	4,4
За 8 месяцев 2019 г.	740	36,9	5

Источник: [28, с. 65].

В таблице 3.7 приводятся показатели непересекающихся множеств в рамках задолженности по ипотечным кредитам.

Таблица 3.7

Показатели непересекающихся множеств в рамках задолженности по ипотечным кредитам и другим видам займов населения

Наименование показателей	За 2014 г.	За 2016 г.	За 2018 г.	За 8 месяцев 2019 г.
Ипотека, трлн руб.	2,1	2,6	3,7	3,9
Ипотека, потребительский кредит и кредитная карта, трлн руб.	0,6	0,8	1,3	1,5
Ипотека и автокредит, трлн руб.	0,3	0,5	0,9	1,1
Ипотека, потребительский кредит и автокредит, трлн руб.	0,3	0,5	0,8	0,9
Ипотека и потребительский кредит, трлн руб.	0,08	0,08	0,11	0,12
Ипотека и кредитная карта, трлн руб.	0,03	0,04	0,06	0,08
Ипотека, потребительский кредит, кредитная карта и автокредит, трлн руб.	0,03	0,03	0,05	0,06
Ипотека, кредитная карта и автокредит, трлн руб.	0,03	0,04	0,05	0,06

Источник: выполнено автором по [28, с. 65].

На рисунке 3.11 отражена динамика задолженности по ипотечным жилищным кредитам с учетом займов по другим видам кредитования.

Снижение доли «чистых» заёмщиков по ипотечным кредитам

увеличивает риски банка, предоставившего ипотечный кредит, при этом банк может не подозревать о росте долговой нагрузки заемщика. Если долговая нагрузка окажется чрезмерной, увеличится вероятность дефолта заемщика по потребительскому кредиту. Ограничению данных рисков будет способствовать использование показателя долговой нагрузки в банковском регулировании, которое снижает стимулы предоставления кредитов заемщикам с высоким уровнем долговой нагрузки.

В то же время обратная ситуация – привлечение необеспеченного потребительского кредита накануне ипотеки – может означать использование потребительского кредита заемщиком в качестве первоначального взноса по ипотечному кредиту.

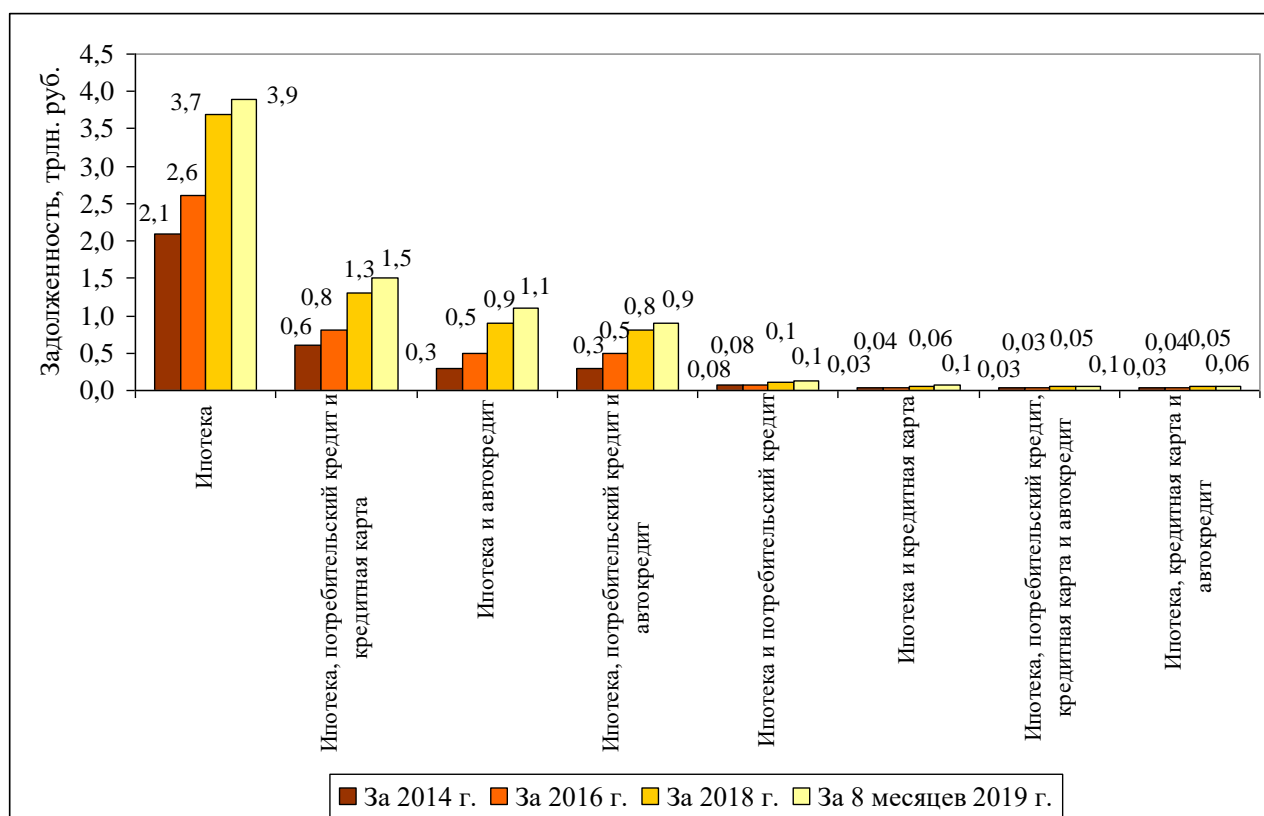


Рисунок 3.11 – Показатели непересекающихся множеств в рамках задолженности по ипотечным кредитам и другим видам займов населения  
Источник: выполнено автором по [28, с. 65]

Это может приводить к существенному росту рисков вне зависимости от уровня предельной долговой нагрузки, так как отражает неспособность заемщика сберегать средства. В связи с этим был проведен расчет доли

ипотечных кредитов, за 3 месяца перед получением которых заемщик и (или) созаемщик брали потребительский кредит на сумму более 100 тыс. рублей.

Основные задачи использования больших данных в процессе совершенствования ипотечного кредитования в РФ отражены в виде схемы, представленной наглядно на рисунке 3.12.

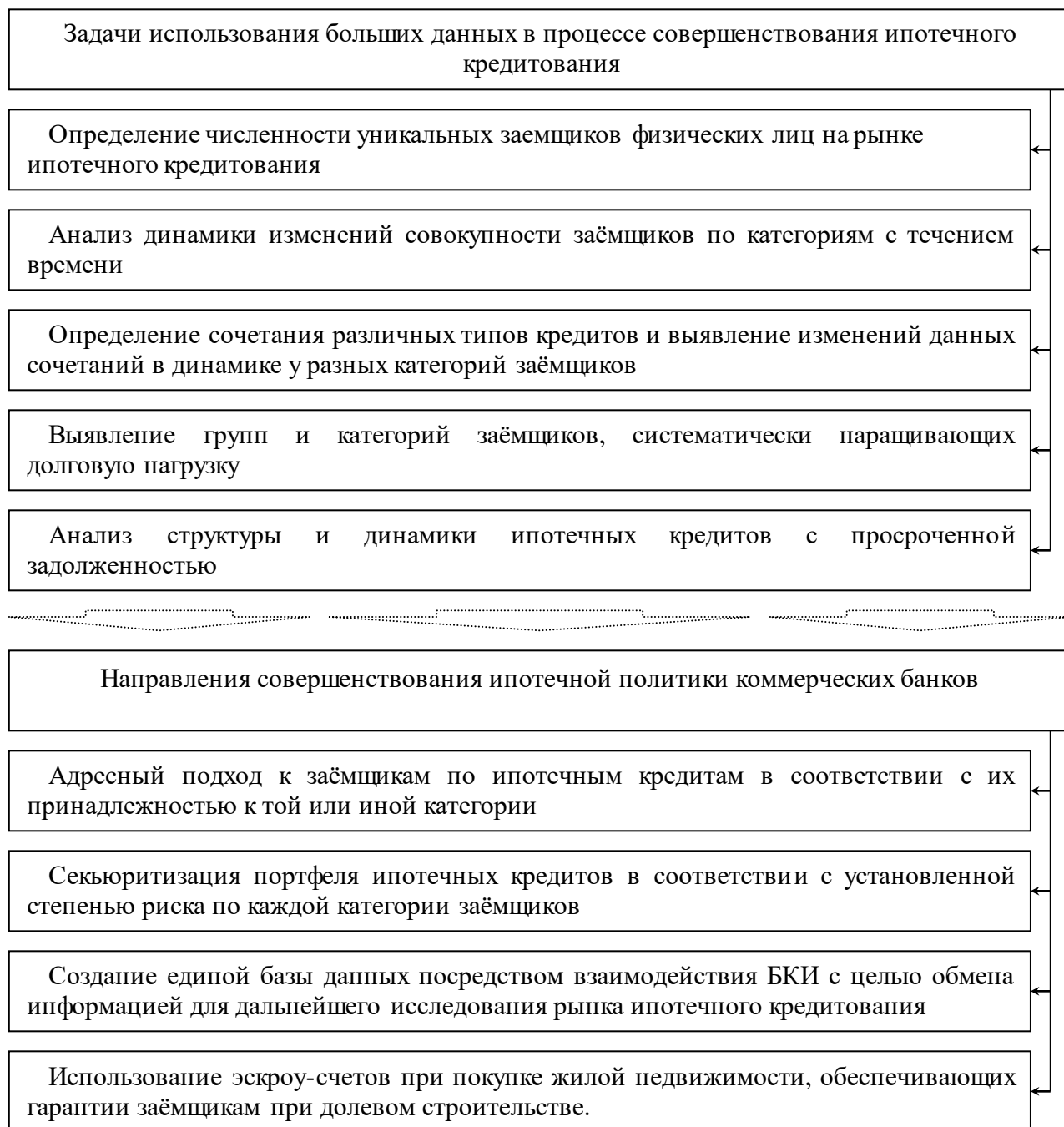


Рисунок 3.12 – Задачи использования больших данных и направления совершенствования ипотечной политики коммерческих банков

Источник: выполнено автором по [24, с. 128]

Применение технологий больших данных направлено на решение



следующих задач:

- определение численности уникальных заемщиков физических лиц на рынке ипотечного кредитования;
- анализ динамики изменений совокупности заемщиков по категориям с течением времени;
- определение сочетания различных типов кредитов и выявление изменений данных сочетаний в динамике у разных категорий заемщиков;
- выявление групп и категорий заемщиков, систематически наращивающих долговую нагрузку;
- анализ структуры и динамики ипотечных кредитов с просроченной задолженностью.

Адресный подход к заемщикам по ипотечным кредитам в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории обеспечивает возможность:

- 1) снижения рисков, связанных с формированием токсичных кредитов за счет более обоснованного подхода заемщикам ипотечных кредитов;
- 2) секьюритизация активов на более выгодных условиях;
- 3) повышение качества кредитного портфеля и качества активов коммерческих банков в целом.

Расчет ожидаемого эффекта от реализации мероприятий выполнен в таблице 3.8.

Уровень долговой нагрузки населения по кредитам и займам является одним из факторов устойчивости финансовой системы к возможным шокам. В сегменте кредитования физических лиц рост ссудной задолженности опережает рост доходов населения со второй половины 2017 года. Это приводит к увеличению долговой нагрузки населения на макроуровне. С 1 июля 2017 г. по 1 июля 2019 г. данный показатель увеличился с 8,5 до 10,4 %. Основной вклад в динамику долговой нагрузки населения на макроуровне в этот период внесли необеспеченные потребительские кредиты (рост с 7,0 до 8,8 %).

При этом ослабление банками стандартов кредитования в части требований к долговой нагрузке заемщиков потребительских кредитов

наблюдается только с начала 2019 г. (доля предоставленных кредитов с ПДН свыше 80% выросла с 5 до 10 %).

Таблица 3.8

Расчет ожидаемого эффекта от реализации мероприятий по совершенствованию ипотечного кредитования

Ожидаемый эффект	Планируемая оптимизация показателей, %			Планируемая оптимизация показателей, трлн руб.			Итого
	Объём ипотечного кредитования, %	Объём задолженности по ипотечным кредитам, %	Объём просроченной задолженности по ипотечным кредитам, %	Объём ипотечного кредитования, трлн руб.	Объём задолженности по ипотечным кредитам, трлн руб.	Объём просроченной задолженности по ипотечным кредитам, трлн руб.	
Государственная поддержка	1,5	1,25	0,75	45,20	80,13	47,06	172,39
Снижение процентной ставки	2,75	2,5	2,25	82,86	160,26	141,19	384,31
Совершенствование подходов к ипотечному кредитованию	3,25	2,75	2,5	97,93	176,29	156,88	431,09
Итого	7,5	6,5	5,5	225,98	416,68	345,13	987,79
Величина по состоянию на конец 2018 года	3013,12	6410,41	6275				
Итого после реализации мероприятий, трлн руб.	3429,80	5993,73	5929,88				
Изменение (-, +)	416,68	416,68	345,13				
Прирост, %	13,83	6,5	5,5				

Источник: выполнено автором по [52, с. 160].

Таким образом, в результате комплексного внедрения мероприятий, объём ипотечного кредитования возрастет с 3013,12 трлн руб. до 3429,80 трлн руб., то есть на 13,83 %.

Объём задолженности по ипотечным кредитам сократится с 6410,41 трлн руб. до 5993,73 трлн руб., то есть на 6,5 %. Объём просроченной задолженности

по ипотечным кредитам снизится с 6275 трлн руб. до 5929,88 трлн руб., то есть на 5,5 %.

Для ограничения роста долговой нагрузки заемщиков Банк России в июне 2019 г. принял макропруденциальные меры, установив с 1 октября 2019 г. надбавки к коэффициентам риска в зависимости от показателя долговой нагрузки.

Свои плюсы имеет также применение эскроу-счета при приобретении недвижимости. В договоре при открытии такого счета обязательно прописываются полномочия финансового учреждения. Здесь возможны два варианта:

– банк без обязательства следит за правильностью оформления документации. В этом случае его представитель только проверяет наличие полного пакета, перечисленного в эскроу договоре. Если все документы на месте, считает обязательства выполненными и передает деньги в распоряжение продавцу. При этом впоследствии может оказаться, что какие-то бумаги не были оформлены надлежащим образом. Это может принести как необходимость переоформления, так и проблемы с законностью сделки. Особенно это актуально при покупке недвижимости на вторичном рынке;

– в договоре в обязанности эскроу-агента входит проверка законности и правильности оформления документов. Тогда юрист банка перед признанием сделки совершенной проверит каждый документ на подлинность, правильность оформления и соответствие действующему законодательству. В этом случае, во-первых, сводятся к минимуму риск спорных вопросов в дальнейшем, а во-вторых, если они все-таки возникнут, можно будет требовать от финансового учреждения выполнения обязательств в полном объеме. Именно из-за этой обязанности контроля над сделкой не все банки имеют право открывать эскроу-счета.

Если во время оформления сделки возникают какие-либо сложности с документами, например, при выписке несовершеннолетних жильцов из квартиры во время приобретения вторичной недвижимости, доступ к финансам

возможен лишь для покупателя. Продавец имеет право на снятие денег после проверки банком документов по сделке и признания ее завершенной. При необходимости внесения изменений в договор эскроу это можно сделать в заранее оговоренной форме по соглашению всех трех сторон либо по судебному решению.

Эскроу-счет открывают на строго определенный срок, после окончания сделки он закрывается. Возможно досрочное расторжение по включенным в договор причинам. Тогда деньги возвращаются к покупателю, если не предусмотрены другие варианты.

В соответствии со сложившейся международной практикой секьюритизация – это выпуск ценных бумаг, обеспеченных пакетом (пулом) ипотечных кредитов, т.е. трансформация ипотечного долга в ценные бумаги, обеспеченные ипотечным кредитом. Фактически механизм таков: банк выдает клиенту кредит, затем выпускает ценную бумагу на сумму этого кредита и продает ее всем желающим. В результате банк возвращает себе средства, которые может вновь пустить в оборот, а покупатели ипотечных ценных бумаг получают оговоренный доход. Как свидетельствует зарубежная практика, секьюритизация имеет ряд преимуществ:

1) эффективное использование капитала: в несекьюритизированной системе кредитор в большинстве случаев несет все риски, присущие ипотечным кредитам, и держит закладную весь период кредитования на своем балансе в результате чего риски переносятся на третью сторону – инвестора;

2) высокую ликвидность: в несекьюритизированной системе кредиторы должны обеспечивать эффективное финансирование во время всего периода кредитования, а при секьюритизации кредитор заботится лишь об объемах выданных ипотечных кредитов;

3) управление рисками: используя модель секьюритизации, есть возможность постоянно искать пути снижения рисков, например, путем диверсификации инвесторов.

Так, если следовать мировому опыту, то для обеспечения возможности

нормального проведения секьюритизации (это сегодня относится в первую очередь к ипотечным активам) в стране необходимо соблюдение ряда основных условий:

– секьюритизированы могут быть лишь те активы, которые свободно передаются (переуступаются). Любые законодательные препятствия к передаче активов (например, запрет на уступку дебиторской задолженности; ограничения, связанные с раскрытием коммерческой и банковской тайны) сужают круг активов, которые могут использоваться для секьюритизации;

– законодательное обеспечение процедуры осуществления «действительной продажи» (through sale): продажа и передача активов, подлежащих секьюритизации, покупателю (например, SPV SPV или SPE (от англ. special purpose vehicle) — компания специального назначения, или «проектная компания», созданная для реализации определённого проекта или для определённой цели. SPV позволяет эффективно управлять отдельными бизнес-процессами, финансовыми потоками) должны быть необратимыми. Такие активы не должны включаться в общую конкурсную массу при банкротстве компании-оригинатора, а также использоваться («переквалифицироваться») на исполнение иных обязательств, помимо обязательств эмитента ценных бумаг, обеспеченных активами;

– передача активов покупателю (например, SPV) не должна быть дорогостоящей или обременительной. В частности, необходимость уведомления должника при переуступке прав требования или необходимость регистрации передачи активов резко повышают издержки секьюритизации, делая данный механизм малопривлекательным;

– покупатель (например, SPV SPV или SPE (от англ. special purpose vehicle) — компания специального назначения, или «проектная компания», созданная для реализации определённого проекта или для определённой цели. SPV позволяет эффективно управлять отдельными бизнес-процессами, финансовыми потоками.) должен иметь возможность эффективно осуществлять свои права в отношении секьюритизируемых активов в судебном порядке, в

том числе налагать взыскание на активы в случае «дефолта» заемщика;

– процедура обращения взыскания на заложенное имущество должна быть прозрачной, прогнозируемой и достаточно эффективной;

– в случае выпуска эмитентом нескольких траншей ценных бумаг, обеспеченных активами, разного достоинства («старший», «младший» и т.д.), законодательство должно обеспечивать возможность соответствующего ранжирования порядка исполнения обязательств по траншам разного достоинства в случае банкротства эмитента;

– процедура секьюритизации должна обладать нейтралитетом с точки зрения налогообложения: активы, передаваемые покупателю (например, SPV), не должны подлежать дополнительному налогообложению (НДС, налог на прибыль), а также быть необоснованно освобожденными от налогообложения. Любые налоги на передачу активов, государственные пошлины или аналогичные сборы противоречат идее секьюритизации, увеличивают издержки по данной сделке и делают секьюритизацию менее целесообразной;

Для упрощения выпуска ипотечных ценных бумаг необходима также реализация ряда других мер. В частности, Минэкономразвития России осуществляется разработка проекта Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в части уточнения порядка перехода прав по закладным).

Таким образом, по итогам проведенного исследования сформулированы выводы:

1. Ипотечное кредитование на современном этапе рыночного развития представляет собой важнейший элемент финансового рынка. Это обусловлено тем, что ипотека де-факто выступает в качестве единственного инструмента, обеспечивающего поддержку первичного рынка недвижимости, а также обеспечивает возможность функционирования строительной отрасли Российской Федерации в целом. В России вопрос, связанный с обеспечением населения жильём стоит очень остро. Согласно имеющимся данным статистики, каждая вторая семья испытывает недовольство жилищными

условиями, при этом, только 10 % россиян владеют жилплощадью, которая превышает 18 м<sup>2</sup> в расчёте на 1 человека и только 1% населения Российской Федерации может себе позволить регулярную покупку и обновление жилой недвижимости (ежегодно) с использованием собственных накоплений. Приобретение жилой недвижимости в ипотеку на сегодняшний день представляет собой наиболее приемлемый способ обеспечения жильём для большей части населения Российской Федерации.

2. Основными стратегиями государственной поддержки в сфере банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации являются:

– целевое направление муниципалитетам средств из федерального и региональных бюджетов, а также внебюджетных фондов на предоставление ипотечных кредитов населению для приобретения жилья на первичном рынке недвижимости;

– использование государственных субсидий, ипотечных кредитов, помощь предприятий и собственных средств граждан на приобретение жилья как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости;

– использование только собственных средств граждан и ипотечные жилищные кредиты, без поддержки предприятий и государства.

3. Основными направлениями развития системы банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации на уровне государственной политики являются:

– создание общенациональной системы банковского ипотечного жилищного кредитования, опирающейся на систему местных органов власти;

– реализация бюджетной политики, направленной на стимулирование активности местных органов власти и субъектов РФ в развитии системы ипотечного жилищного кредитования путем выделения из федерального бюджета целевых средств на развитие жилищного строительства;

– стандартизация процедур выдачи и обслуживания ипотечных кредитов, правил оценки платежеспособности заемщиков, а также финансовых

инструментов для привлечения средств;

– создание механизмов взаимодействия систем ипотечного жилищного кредитования между регионами и городами, разработка совместных программ;

– поощрение организаций и предприятий, имеющих долгосрочные ресурсы (внебюджетные фонды), чтобы они вкладывали свои средства в ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, применение на начальном этапе не рыночных рычагов воздействия.

4. С точки зрения соблюдения оптимального баланса параметров при совершенствовании ипотечного жилищного кредитования, коммерческие банки должны обеспечивать решение комплекса следующих задач:

1) оптимизация параметров ипотечного кредитования с учетом субсидий, дотаций и льгот со стороны государства;

2) разработка и внедрение новых продуктов банковского ипотечного жилищного кредитования

3) совершенствование риск-менеджмента и сокращение доли просроченных кредитов, в том числе:

– совершенствование процедур и подходов к оценке заёмщиков;

– совершенствование процедур и подходов к работе по погашению кредитов со стороны проблемных заёмщиков;

– внесение необходимых поправок в кредитную политику банка и совершенствование механизма оценки кредитоспособности заёмщиков.

5. Одним из наиболее перспективных подходов к изучению тенденций, к анализу поведению заёмщиков и оценке вероятных рисков на рынке банковского ипотечного жилищного кредитования является метод больших данных (big data). Применение технологий больших данных направлено на решение следующих задач:

– определение численности уникальных заемщиков физических лиц на рынке ипотечного кредитования;

– анализ динамики изменений совокупности заёмщиков по категориям с течением времени;



- определение сочетания различных типов кредитов и выявление изменений данных сочетаний в динамике у разных категорий заёмщиков;
- выявление групп и категорий заёмщиков, систематически наращивающих долговую нагрузку;
- анализ структуры и динамики ипотечных кредитов с просроченной задолженностью.

Адресный подход к заёмщикам по ипотечным жилищным кредитам в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории обеспечивает возможность:

- 1) снижения рисков, связанных с формированием токсичных кредитов за счет более обоснованного подхода заемщикам ипотечных кредитов;
- 2) секьюритизация активов на более выгодных условиях;
- 3) повышение качества кредитного портфеля и качества активов коммерческих банков в целом.

Комплексный подход к реализации разработанных предложений на всех уровнях банковского ипотечного жилищного кредитования будет способствовать повышению спроса на жильё, развитию рынка и субъектов ипотечного кредитования, а также обеспечению населения Российской Федерации доступным и качественным жильём как в ближайшем будущем, так и в долгосрочной перспективе.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Банковское ипотечное жилищное кредитование - это банковская услуга, включающая операции по выдаче долгосрочной ссуды, на условиях залога недвижимого имущества заёмщика, которая включает в себя как непосредственно кредитные отношения и операции по обеспечению возможности покупки жилья заёмщиком, так и последующее возможное рефинансирование ипотечных кредитов с изменением условий их выплаты и обеспечением прав и требований кредиторов.

По итогам анализа состояния банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации сформулированы выводы:

– в современных условиях дальнейшее формирование рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации является одним из ключевых направлений социально-экономического развития страны;

– объём ипотечных кредитов, выданных населению Российской Федерации коммерческими банками за период с 2005 по 2018 год повысился с 56341 млн.рублей (0,06 трлн.рублей) до 3013115 млн.рублей (3,01 трлн.рублей), то есть почти в 53 раза, при этом задолженность населения по ипотечным кредитам возросла с 52789 млн.рублей до 6410409 млн.рублей (с 0,05 трлн.рублей до 6,4 трлн.рублей), или на 12043,46 %, то есть выросла в 121 раз.

– количество выданных коммерческими банками ежегодно ипотечных кредитов возросло в период с 2006 по 2018 год с 204,1 тыс. кредитов до 1471,8 тыс. ипотечных кредитов, то есть на 1267,7 тыс. ипотечных кредитов в год, или на 621,12 %.

– доля просроченных платежей в общем объёме ипотечного портфеля по итогам 2018 года находилась на десятилетнем минимуме – 1,1 %. Вместе с тем, в абсолютной величине объём просрочки по рублёвым кредитам стабильно увеличивается, начиная с 2013 года. За 2018 год её размер в рублях вырос на 6,7 млрд. рублей (+12,3 %), до 72,9 млрд. рублей;

– задолженность по ипотечным кредитам резко возрастает в период с

2008 по 2010 год (с 1,1 % до 3,7 % соответственно в 2008 и в 2010 году), что также связано с негативным влиянием глобального финансового кризиса. В 2014 году рост доли просроченной задолженности сравнительно небольшой (повысилась с 1,3 % в 2014 году до 1,7 % в 2015 году);

– рекордному росту выдачи ипотеки в 2018 году способствовало снижение ставок кредитования. По сравнению с 2017 годом средняя ставка по ипотечному кредиту снизилась на 11,3 % – с 10,6 % до 9,6 %. Это минимальное значение за весь период существования ипотечного рынка в России;

– ведущая роль в развитии ипотечного жилищного рынка Российской Федерации принадлежит ПАО Сбербанк, удельный вес ипотечных кредитов которого составляет 49,01 % в 2016 году, 53,53 % в 2017 году и 51,78 % в 2018 году. Второе место в структуре ипотечного кредитования принадлежит ПАО «ВТБ 24», на долю ипотечных кредитов которого в общем объеме ипотечного кредитования приходится 19,93 % в 2016 году, 18,63 % в 2017 году и 22,31 % в 2018 году. Удельный вес ипотечных кредитов прочих, не вошедших в десятку первых, коммерческих банков сокращается с 11,18 % до 7,70 % в период с 2016 года по 2017 год, а затем снижается до 7,29 % в 2018 году, что говорит о наличии тенденции концентрации активов и увеличении доли ключевых игроков на рынке ипотечного кредитования Российской Федерации;

– наибольший удельный вес, а именно, 98,1 % суммарного ипотечного портфеля принадлежит топ-20 банков. Суммарная доля пяти крупнейших банков с участием государства в капитале (ПАО Сбербанк, «ВТБ», «Газпромбанк», «Россельхозбанк», «Банк Дом.РФ») в общем объеме выдач в 2018 году увеличилась на 3,12 % – с 82,66 % до 85,87 %;

– в период с 2017 по 2018 год в тройку лидеров по темпам прироста выдач вошли «ФК Открытие» (+164 %), «ЮниКредит Банк» (+129 %) и «Промсвязьбанк» (+114 %). В минус ушли «Связь-Банк» (–21,4 %), «Сургутнефтегазбанк» (–2 %) и «Транскапиталбанк» (–1,2 %).

Таким образом, по состоянию на конец 2018 года на развитие ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации оказывают влияние

следующие основные факторы: общеэкономическое состояние страны и регионов, которое выражается в положительной динамике ВВП, что также сказывается на жилищной обеспеченности физических лиц и состояние жилищного фонда и доступной рыночной цене объектов жилищного строительства; благоприятные тенденции в виде снижения инфляции и сокращения ставки по ипотечным кредитам; развитость финансово-кредитной системы в целом; наличие региональных программ финансирования жилищного строительства.

На фоне кризисных явлений на сегодняшний день на рынке ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации наблюдаются следующие основные тенденции: сокращение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты; снижение абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ипотечных кредитов; продолжающийся рост доли ипотечного кредитования, предоставленных в национальной валюте; высокая и постоянно растущая доля участия государства в финансировании программ ипотечного кредитования коммерческих банков; дальнейшее снижение ставок и сокращение сроков по кредитам, а также либерализация условий их предоставления.

Сдерживающими факторами дальнейшего развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации является: отсутствие стабильных и долгосрочных ресурсов финансирования ипотечного кредитования в регионах; низкий уровень развития финансовых рынков и отсутствие возможностей для привлечения зарубежных инвесторов; недостаточный уровень развития нормативно-законодательной базы, что оставляет открытым вопрос о мошенничестве со стороны фирм-однодневок, осуществляющих финансирование строительства жилого фонда; высокие риски ипотечного кредитования, связанные с большим сроком кредитования; сырьевая зависимость экономики и влияние колебаний курсов валют на благосостояние и платежеспособность населения Российской Федерации; недостаточный уровень технического обеспечения процесса ипотечного

жилищного кредитования; слабая процедура обращения взыскания, процедура оценки предмета ипотечного жилищного кредитования, отсутствие реального индекса и методики определения плавающей процентной ставки.

Основными стратегиями государственной поддержки в сфере банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации являются: целевое направление муниципалитетам средств из федерального и региональных бюджетов, а также внебюджетных фондов на предоставление ипотечных кредитов населению для приобретения жилья на первичном рынке недвижимости; использование государственных субсидий, ипотечных кредитов, помощь предприятий и собственных средств граждан на приобретение жилья как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости; использование только собственных средств граждан и ипотечные жилищные кредиты, без поддержки предприятий и государства.

С точки зрения соблюдения оптимального баланса параметров при совершенствовании ипотечного жилищного кредитования, коммерческие банки должны обеспечивать решение комплекса следующих задач: оптимизация параметров ипотечного кредитования с учетом субсидий, дотаций и льгот со стороны государства; разработка и внедрение новых продуктов банковского ипотечного жилищного кредитования; совершенствование риск-менеджмента и сокращение доли просроченных кредитов, в том числе:

- совершенствование процедур и подходов к оценке заёмщиков;
- совершенствование процедур и подходов к работе по погашению кредитов со стороны проблемных заёмщиков;
- внесение необходимых поправок в кредитную политику банка и совершенствование механизма оценки кредитоспособности заёмщиков.

Одним из наиболее перспективных подходов к изучению тенденций, к анализу поведению заёмщиков и оценке вероятных рисков на рынке банковского ипотечного кредитования является метод больших данных (big data). Применение технологий больших данных обеспечивает адресный подход к заёмщикам по ипотечным кредитам в соответствии с их принадлежностью к

той или иной категории, на основании чего может быть достигнуто: снижение рисков, связанных с формированием токсичных кредитов за счет более обоснованного подхода заемщикам ипотечных кредитов; секьюритизация активов на более выгодных условиях; повышение качества кредитного портфеля и качества активов коммерческих банков в целом.

Существенную поддержку заемщикам при долевом строительстве может оказать открытие эскроу-счетов, которые финансируются коммерческими банками при приобретении недвижимости, что в значительной степени обеспечивает правовую защиту от недобросовестных застройщиков.

Таким образом, оценка банковского ипотечного кредитования в Российской Федерации позволяет говорить о наличии спроса и активном формировании институтов на ипотечном рынке, а также констатировать благоприятные перспективы для дальнейшего развития данного сектора экономики. При этом реализация разработанных в ходе проведенного исследования предложений будет способствовать совершенствованию деятельности коммерческих банков, а также обеспечению населения Российской Федерации доступным и качественным жильём как в ближайшем будущем, так и в долгосрочной перспективе.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аббасов, Т. О. Ипотечное жилищное кредитование: понятие и место в системе финансового права [Текст] / Т. О. Аббасов // Банковское право. - 2017. - № 4. - С. 58-64.
2. Аверьянова, Т. А. Основы управления системой залоговых (ипотечных) сделок: программы социальной ипотеки в регионе [Текст] / Т. А. Аверьянова // РИСК: Ресурсы, информация, снабжение, конкуренция. - 2018. - № 2. - С. 16-19.
3. Антошкина, И. О. Равновесная модель оптимизации нормативов ипотечного кредитования [Текст] / И. О. Антошкина // Управленческий учет. - 2017. - № 1. - С. 37-44.
4. Багаев, А. Н. Как приобрести жилье в кредит по ипотечным программам / А.Н. Багаев, М.В. Багаева. - М.: Феникс, 2017. - 160 с.
5. Бадырханов, А. М. Развитие механизма ипотечного кредитования как фактор поддержания стабильности банковской сферы [Текст] / А. М. Бадырханов // Аудит и финансовый анализ. - 2018. - № 1. - С. 385-386.
6. Благих, И. А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации [Текст] / И. А. Благих, А. А. Яковлев // Проблемы современной экономики. - 2017. - № 3. - С. 227-231.
7. Брутт, Т. А. Ипотечное кредитование как способ финансирования жилищного строительства [Текст] / Т. А. Брутт // В мире научных открытий. - 2016. - № 4-5. - С. 131-132.
8. Винаков, И. В. Банк - кредит - залог - риск в современной практике банковского кредитования [Текст] / И. В. Винаков // Российское предпринимательство. - 2017. - № 6-1. - С. 115.
9. Вялкова, А. В. Страхование рисков при ипотечном кредитовании [Текст] / А. В. Вялкова // Ученые записки Российского государственного социального университета. - 2018. - № 6. - С. 95-98.

10. Галиева, Г. М. Ипотечное кредитование в России: проблемы и пути решения [Текст] / Г. М. Галиева // Экономика и управление: научно-практический журнал. - 2017. - № 6. - С. 80-84.
11. Гетьман-Павлова, И. В. Римское частное право. 2-е изд. Учебное пособие для вузов [Текст] / И. В. Гетьман-Павлова. - М.: Юрайт, 2017. - 456 с.
12. Гончаренко, Е. А. Особенности заключения кредитного договора, исполнение которого обеспечено ипотекой [Текст] / Е. А. Гончаренко // Вестник Ставропольского государственного университета. - 2017. - № 1. - С. 233-236.
13. Горемыкин, В. А. Ипотечное кредитование. Учебник [Текст] / В. А. Горемыкин. - М.: МГИУ, 2017. - 368 с.
14. Горшенина, О. В. Перекредитование - возможность платить меньше? [Текст] / О. В. Горшенина // Бюджетный учет. - 2017. - № 4. - С. 22-27.
15. Гражданский кодекс РФ. Часть 1-я [Текст] : Федер. закон: принят Гос. Думой 30 нояб. 1994 г., с поправками и добавлениями. - СПб. : Victory: Стаун-кантри, 2012. - 94 с.; Часть 2-я [Текст] : Федер. закон: принят Гос. Думой 26 янв. 1996 г., с поправками и добавлениями. - СПб. : Victory: Стаун-кантри, 2018. - 294 с.
16. Грудцына, Л.Ю. Как взять и вернуть ипотечный кредит? Советы адвоката / Л.Ю. Грудцына. - М.: Юркомпани, 2016. - 347 с.
17. Гуреева, М. А. Обеспечение возвратности банковских ссуд [Текст] / М. А. Гуреева, С. В. Громов. - М.: ИНФРА-М, 2018. - 361 с.
18. Гусев, А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье займы: моногр. / А. Гусев. - М.: Феникс, 2016. - 799 с.
19. Данилова, Ю. А. Этапы предоставления кредитов физическим лицам [Текст] / Ю. А. Данилова // Нефть, газ и бизнес. - 2018. - № 2. - С. 66-70.
20. Демушкина, Екатерина Сергеевна Проблемы применимости акцессорности и вещной защиты ипотеки в российском гражданском праве / Демушкина Екатерина Сергеевна. - М.: Юриспруденция, 2016. - 662 с.



21. Депутатова, Е. И. Ограничение банковских рисков при инвестиционном кредитовании: [Текст] / Е. И. Депутатова // Финансы и кредит. - 2018. - №28(364), июль. - С. 31-33.
22. Доронкин, М. А. Ипотечное кредитование в России [Текст] / М. А. Доронкин, П. А. Самиев // Аудитор. - 2017. - № 7. - С. 46-49.
23. Дышекова, А. М. Государство и современное ипотечное кредитование [Текст] / А. М. Дышекова // Общество и право. - 2017. - № 1. - С. 262-265.
24. Елисеева, Т. В. Оптимизация нормативов ипотечного кредитования / Т.В. Елисеева. - М.: Юриспруденция, 2017. - 128 с.
25. Ершов, В. А. Государственный жилищный сертификат и ипотечные накопления военнослужащих. Как с их помощью приобрести жилье / В.А. Ершов. - М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2016. - 112 с.
26. Зеленина, А. В. Направления инвестиций в региональное ипотечное кредитование [Текст] / А. В. Зеленина // Экономические и гуманитарные науки. - 2018. - № 9. - С. 20-23.
27. Злобина, Е. И. Особенности развития стандартов кредитования физических лиц в российских коммерческих банках [Текст] / Е. И. Злобина // Финансы и кредит. - 2018. - №30(366), август. - С. 35-37.
28. Иванов, О. М. Обеспеченные облигации банков - новый способ рефинансирования ипотеки [Текст] / О. М. Иванов // Банковское дело. - 2016. - № 2. - С. 64-67.
29. Иноземцева, Е. Ю. Развитие жилищного кредитования и системы рефинансирования ипотеки [Текст] / Е. Ю. Иноземцева // Финансы и кредит. - 2015. - № 21. - С. 70-76.
30. Ипотека для всех. - М.: Феникс, 2017. - 160 с.
31. Ипотечно-инвестиционный анализ. - М.: ИНФРА-М, 2017. - 176 с.
32. Каджаева, М. Р. Банковские операции [Текст] / учеб. для студ. сред. проф. учеб. заведений / М. Р. Каджаева, С. В. Дубровская. - 4-е изд., стер. - М.: Издательский центр "Академия", 2018. - 456 с.

33. Казанцев, С. В. В России деньги есть - в банках [Текст] / С. В. Казанцев // ЭКО. - 2016. - №5. - С. 47-55.
34. Кайль, А. Н. Постатейный комментарий к Федеральному Закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)" / А.Н. Кайль, А.А. Лупу, И.Ю. Оськина. - М.: ЭлКниги, 2016. - 368 с.
35. Каменецкий, М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. - М.: Дело и сервис, 2016. - 272 с.
36. Киевич, А. В. Влияние ипотечного кризиса в США на банковские структуры [Текст] / А. В. Киевич // Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов. - 2016. - № 6. - С. 22-27.
37. Киевич, А. В. Международная банковская система: последствия ипотечного кризиса в США [Текст] / А. В. Киевич // Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. - 2016. - № 99. - С. 20-26.
38. Кириенко, А. А. Ипотека в вопросах и ответах / А.А. Кириенко. - М.: Юстицинформ, 2017. - 592 с.
39. Клевцов, В. В. Банки, ипотека и финансовые инструменты - тандем или противостояние? [Текст] / В. В. Клевцов // Банковское дело. - 2017. - № 1. - С. 70-75.
40. Ключников, М. В., Ёванович, Д. С. Механизм кредитования в коммерческом банке [Текст] / М. В. Ключников и др. // Финансы и кредит. - 2017. - №43(379), ноябрь. - С. 15-16.
41. Колосова, Т. Ю. Ипотека. Пошаговая инструкция [Текст] / Т. Ю. Колосова, Н. А. Захарова, А. В. Афонина. - М.: ЭКСМО, 2015. - 128 с.
42. Комитет Ассоциации российских банков по ипотечному кредитованию - за продление программы реструктуризации ипотечных кредитов [Текст] // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2016. - № 2. - С. 101-102.

43. Конобеева, О. Е., Конобеева, Е. Е. Ипотечное кредитование как фактор социального развития: [Текст] / О. Е. Конобеева и др. // Вестник Тамбовского университета. Серия: Гуманитарные науки. - 2017. - № 5. - С. 235-242.
44. Конституция Российской Федерации [Текст] - М. : Приор, 2017. - 32 с.
45. Коняхин, Г. В. Ипотечное кредитование в современной России: pro et contra [Текст] / Г. В. Коняхин // Социально-гуманитарные знания. - 2015. - № 6. - С. 139-151.
46. Коробчанская, Е. А. Повышение лояльности потенциальных заемщиков при ипотечном кредитовании [Текст] / Е. А. Коробчанская // Банковское дело. - 2016. - № 1. - С. 75-77.
47. Красавина, Л. Н., Алексеев, П. В. О повышении роли кредита и банков в инновационном развитии экономики России [Текст] / Л. Н. Красавина и др. // Деньги и кредит. - 2016. - № 4. - С. 69-71.
48. Круглов, В. Н. Тенденции развития российских кредитных учреждений на этапе мирового финансового кризиса [Текст] / В. Н. Круглов // Финансы и кредит. - 2018. - № 43(379), ноябрь. - С. 10-11.
49. Лаврушин, О. И. Деньги, кредит, банки: учебник [Текст]: кол. авторов; под ред. О. И. Лаврушина - 6-е изд., стер. - М.: КНОРУС, 2017. - 478 с.
50. Лаврушин, О. И. Роль кредита в экономическом развитии [Текст] / О. И. Лаврушин // Банковское дело. - 2017. - № 2. - С. 32-35.
51. Левина, Л. И. Порядок и основные принципы процедуры банковского андеррайтинга потенциальных заёмщиков в системе ипотечного кредитования [Текст] / Л. И. Левина, А. В. Черепович // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. - 2016. - № 20. - С. 143-148.
52. Левина, Л. И. Региональные особенности развития моделей ипотечного кредитования [Текст] / Л. И. Левина, Н. В. Пересыпкина // Социальная политика и социология. - 2016. - № 1. - С. 157-166.

53. Лепёхин, И. А. Ипотечное кредитование как способ финансирования жилищного строительства [Текст] / И. А. Лепёхин // Финансы и кредит. - 2017. - № 21. - С. 58-61.
54. Литвинова, С. А. Роль ипотеки в преодолении кризисных явлений в экономике [Текст] / С. А. Литвинова // Проблемы современной экономики. - 2016. - № 2 (34). - С. 34-40.
55. Литвинова, С. А. Способы возврата долговых обязательств по ипотеке [Текст] / С. А. Литвинова // Экономические и гуманитарные науки. - 2017. - № 4. - С. 79-84.
56. Логинов, М. П. Особенности развития национальной ипотеки в финансовой системе России [Текст] / М. П. Логинов // Финансы и кредит. - 2016. - № 40. - С. 57-63.
57. Логинов, М. П. Финансово-инвестиционный механизм национальной ипотеки [Текст] / М. П. Логинов // Финансы и кредит. - 2017. - № 41. - С. 22-26.
58. Малов, А. А. Акцессорность российской ипотеки [Текст] / А. А. Малов // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 1: Регионоведение: философия, история, социология, юриспруденция, политология, культурология. - 2016. - № 2. - С. 143-148.
59. Маркова, Ю. С. Ипотечное жилищное кредитование в условиях современной экономики [Текст] / Ю. С. Маркова // Казанская наука. - 2018. - № 5. - С. 88-90.
60. Меликов, Ю. И. Активизация функционального потенциала кредита [Текст] / Ю. И. Меликов // Terra Economicus. - 2017. - Т. 9. - № 2-3. - С. 86-89.
61. Мищенко, И. А. Ипотека в России на современном этапе развития экономики [Текст] / И. А. Мищенко // В мире научных открытий. - 2017. - № 6-2. - С. 15-18.
62. Назаров, Владислав Ипотека. Руководство к действию / Владислав Назаров, Светлана Королева. - М.: БХВ-Петербург, 2016. - 192 с.

63. О банках и банковской деятельности [Текст] : Федер. закон: принят Гос. Думой 2 дек. 1990 г., с поправками и добавлениями. - М. : Ось-89, 2016. - 46 с.
64. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст] : Федер. закон: принят Гос. Думой 21 июля 1997 г., с поправками и добавлениями. - М. : Ось-89, 2012. - 67 с.
65. О залоге [Текст] : Закон РФ: принят Гос. Думой 29 мая 1992 г., с поправками и добавлениями. - М. : Ось-89, 2012. - 48 с.
66. О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года [Текст] : Распоряжение: принято Правительством РФ 17 нояб. 2008 г., с поправками и добавлениями // Собрание законодательства РФ. - 2008. - № 47. - Ст. 5489; 2009. - № 33. - Ст. 4127.
67. О федеральной целевой программе "Жилище" на 2011 - 2015 годы [Текст] : Постановление: принято Правительством РФ 17 дек. 2010 г., с поправками и добавлениями // Собрание законодательства РФ. - 2011. - № 5. - Ст. 739; 2012. - № 3. - Ст. 419.
68. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст] : Федер. закон: принят Гос. Думой 16 июля 1998 г., с поправками и добавлениями. - М. : Ось-89, 2012. - 57 с.
69. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст] : Федер. закон: принят Гос. Думой 16 июля 1998 г., с поправками и добавлениями. - М. : Ось-89, 2012. - 57 с.
70. Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года [Текст] : Распоряжение: принято Правительством РФ 19 июля 2010 г. // Собрание законодательства РФ. - 2010. - № 30. - Ст. 4118.
71. Об утверждении Типовых правил доверительного управления ипотечным покрытием [Текст] : Постановление: принято Правительством РФ 15 окт.

- 2004 г., с поправками и добавлениями // Собрание законодательства РФ. - 2004. - № 43. - Ст. 4222; 2010. - № 23. - Ст. 2846.
72. Овсиенко, С. Ипотека в кризис: проблемы и перспективы [Текст] / С. Овсиенко // Дайджест-финансы. - 2016. - № 1. - С. 44-45.
73. Омарова, О. Ф. Ипотечное жилищное кредитование физических лиц в современных условиях [Текст] / О. Ф. Омарова // Вопросы гуманитарных наук. - 2016. - № 6. - С. 59-59.
74. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа <https://cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/> (Дата обращения 20.11.2019).
75. Проскурякова, Н. А. Ипотека в Российской империи / Н.А. Проскурякова. - М.: НИУ ВШЭ, 2017. - 744 с.
76. Разумова, И. А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. - М.: Питер, 2017. - 304 с.
77. Разумова, И. А. Ипотечное кредитование [Текст] / И. А. Разумова. - 2 изд. - СПб.: Питер, 2017. - 304 с.
78. Рассел, Джесси Военная ипотека / Джесси Рассел. - М.: VSD, 2016. - 314 с.
79. Рогова, О. Л. Денежно-кредитная система воспроизводства экономики России [Текст] / О. Л. Рогова. - М.: Изд-во РАГС, 2017. - 456 с.
80. Рощина, Я. А. Оптимизация процесса оценки кредитоспособности заемщиков при ипотечном кредитовании в РФ [Текст] / Я. А. Рощина // Аудит и финансовый анализ. - 2016. - № 1. - С. 199-207.
81. Русецкий, А. Е. Государственная регистрация ипотеки / А.Е. Русецкий. - М.: Юстицинформ, 2017. - 208 с.
82. Русецкий, А. Е. Государственная регистрация ипотеки / А.Е. Русецкий. - М.: Юстицинформ, 2017. - 208 с.
83. Саблин, М. Т. Ипотека. Как получить и как погасить кредит / М.Т. Саблин. - М.: Ленанд, 2016. - 240 с.
84. Саблин, М. Т. Ипотека. Как получить и как погасить кредит / М.Т. Саблин. - М.: Либроком, 2017. - 240 с.

85. Саблин, М. Т. Как выбраться из долговой ямы (на примере ипотечного кредита) / М.Т. Саблин. - М.: Библиотечка РГ, 2016. - 144 с.
86. Сердюк, Т. С. Ипотечное кредитование: история развития [Текст] / Т. С. Сердюк // Международный журнал экспериментального образования. - 2018. - № 8. - С. 281.
87. Слюняев, И. Н. Зелёный свет - ипотеке [Текст] / И. Н. Слюняев // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. - 2017. - № 4. - С. 51-54.
88. Смулов, А. М., Нурзат, О. А. Проблемная задолженность: понятие, основные признаки и меры повышения эффективности возврата проблемных кредитов [Текст] / А. М. Смулов // Финансы и кредит. - 2017. - №35(371), сентябрь. - С. 21-22.
89. Тарташев, В. А. Практические советы ипотечным должникам / В.А. Тарташев. - М.: Феникс, 2016. - 224 с.
90. Тихомирова, Е. В. Рынок банковских кредитов: подходы к изучению и структура в современных условиях [Текст] / Е. В. Тихомирова // Финансы и кредит. - 2017. - №17. - С. 32-34.
91. Хуснетдинова, Л. Ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации [Текст] / Л. Хуснетдинова // Жилищное право. - 2018. - № 7. - С. 101-120.
92. Цеймерн, М.К. Об ипотечном порядке / М.К. Цеймерн. - М.: ЕЁ Медиа, 2017. - 553 с.
93. Чередникова, А. О. Особенности ипотеки как формы кредитования: сущность, содержание и основные черты ипотечного кредитования [Текст] / А. О. Чередникова // Российское предпринимательство. - 2017. - № 4-1. - С. 94-97.
94. Шергин, В. В. Рентабельность и относительная эффективность в банковском секторе [Текст] / В. В. Шергин // Финансы и кредит. - 2016. - №31(367), август. - С. 11.

95. Шилов, Михаил Банки и заёмщики на российском рынке ипотечного жилищного кредитования: моногр. / Михаил Шилов. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2017. - 184 с.
96. Янов, В. В. Ипотечное кредитование: особенности в зарубежных странах [Текст] / В. В. Янов // Вестник Поволжского государственного университета сервиса. Серия: Экономика. - 2016. - № 5. - С. 71-76.
97. Янов, В. В. Парадигма ипотечного кредитования - эволюция научных подходов к субстанции рынка ипотеки [Текст] / В. В. Янов // // Экономика и управление: новые вызовы и перспективы. - 2017. - № 1. - С. 223-225.
98. Macey, J. The corporate governance of banks / J. Macey, M. O'Hara // FRBNY Economic policy review. - 2017. - Vol. 9. - № 1. - P. 102.
99. Van Greuning, H. Analyzing and managing banking risk. A framework for assessing corporate governance and financial risk / Van Greuning H., Bratanovic S. - The World Bank, April 2017. - 234 p.





Функциональная модель механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в России

Источник: [60, с. 90]

Анализ показателей, отражающих объёмы ипотечного кредитования первой десятки банков Российской Федерации в период с 2016 по 2018 год [80]

Наименование банка	Объём ипотечного кредитования, млрд.рублей	Доля в общем объеме ипотечного кредитования, %	Наименование банка	Объём ипотечного кредитования, млрд.рублей	Доля в общем объеме ипотечного кредитования, %	Наименование банка	Объём ипотечного кредитования, млрд.рублей	Доля в общем объеме ипотечного кредитования, %
2016 год			2017 год			2018 год		
1. Сбербанк	722,0	49,01	1. Сбербанк	1082,4	53,53	1. Сбербанк	1560,2	51,78
2. ВТБ24	293,7	19,93	2. ВТБ24	376,7	18,63	2. ВТБ	672,3	22,31
3. Россельхозбанк	65,8	4,46	3. Газпромбанк	79,8	3,95	3. Газпромбанк	149,4	4,96
4. Газпромбанк	47,8	3,25	4. Россельхозбанк	73,3	3,63	4. Россельхозбанк	128,0	4,25
5. ДельтаКредит	42,0	2,85	5. Райффайзенбанк	59,0	2,92	5. ДельтаКредит	74,6	2,48
6. ВТБ Банк Москвы	41,9	2,84	6. ДельтаКредит	58,6	2,90	6. Райффайзенбанк	63,4	2,11
7. Райффайзенбанк	37,0	2,51	7. ВТБ Банк Москвы	57,1	2,82	7. Абсолют Банк	48,1	1,60
8. Абсолют Банк	21,3	1,44	8. Абсолют Банк	27,3	1,35	8. ФК Открытие	33,7	1,12
9. Возрождение	19,5	1,32	9. Уралсиб	27,1	1,34	9. Альфа-Банк	33,0	1,10
10. Санкт-Петербург	17,6	1,20	10. Санкт-Петербург	24,9	1,23	10. Уралсиб	30,5	1,01
Прочие банки	164,8	11,18	Прочие банки	155,7	7,70		219,7	7,29
Итого	1473,3	100	Итого	2021,9	100		3013,1	100

Таблица 3.1 – Коэффициенты уравнения, полученные на основании использования функции «Регрессия» [63, с.11]

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение
Y-пересечение	4313,649	1105,476	3,902075	0,005883
Переменная X 1	0,013132	0,007361	1,783977	0,117609
Переменная X 2	50,67304	22,42978	2,259186	0,058401
Переменная X 3	-459,207	103,0062	-4,45805	0,002943
Переменная X 4	17,52366	10,91642	1,605258	0,152472

Таблица 3.2 – Расчёт коэффициента Фишера, определяющего значимость полученной модели на основании использования функции «Регрессия» [63, с.12]

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	4	6868974	1717243	47,31864	3,75E-05
Остаток	7	254037,4	36291,06		
Итого	11	7123011			

Таблица 3.3 – Расчёт показателя R-квадрат, определяющего степень охвата параметрами модели исходной величины [63, с.11]

Регрессионная статистика	Значение
Множественный R	0,982006
R-квадрат	0,964336
Нормированный R-квадрат	0,943956
Стандартная ошибка	190,5021
Наблюдения	12

Таблица 4.1 – Погрешность моделирования [63, с.15]

Yф	Прямая		Парабола	
	Yд	(Yф - Yд) <sup>2</sup>	Yд	(Yф - Yд) <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
556,49	114,20	195621,18	497,27	3507,11
655,81	309,55	119894,24	483,67	29630,37
152,50	504,90	124187,09	511,87	129144,50
380,06	700,26	102524,36	581,85	40719,53
716,94	895,61	31920,69	693,63	543,76
1028,95	1090,96	3845,61	847,19	33036,27
1353,62	1286,31	4530,86	1042,54	96772,92
1762,52	1481,66	78881,38	1279,68	233135,09
1147,34	1677,02	280558,86	1558,61	169146,82
1473,34	1872,37	159223,70	1879,33	164830,60
2022,94	2067,72	2005,23	2241,84	47918,31
3013,12	2263,07	562561,25	2646,14	134667,61
14263,63	14263,63	1665754,45	14263,63	1083052,88

Таблица 4.2 – Определение дисперсии для параболы [63, с.16]

Yф	Парабола		
	Yд	(Yд - Yср) <sup>2</sup>	(Yф - Yср) <sup>2</sup>
556,49	497,27	477989,74	399610,04
655,81	483,67	496972,71	283905,86
152,50	511,87	458015,42	1073576,08
380,06	581,85	368187,26	653793,80
716,94	693,63	245035,79	222493,50
1028,95	847,19	116586,73	25500,63
1353,62	1042,54	21343,93	27220,99
1762,52	1279,68	8289,41	329346,10
1147,34	1558,61	136883,32	1705,46
1473,34	1879,33	477063,98	81056,84
2022,94	2241,84	1109247,84	696066,22
3013,12	2646,14	2124329,52	3328723,01
14263,63	14263,63	6039945,64	7122998,53



Рисунок 5.1 – Этапы работы с просроченными кредитами и проблемными заемщиками [79, с.201]