

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  
03 января 2019 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
магистра

**БАНКОВСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: ОЦЕНКА  
СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

38.04.01 Экономика

Магистерская программа «Финансовая экономика (финансомика)»

Выполнила работу  
Студентка 3 курса  
заочной формы обучения



Головкова  
Татьяна  
Олеговна

Научный руководитель  
канд. физ.-мат. наук,  
доцент



Актаев  
Нуркен  
Ерболатович

Рецензент  
Начальник Дополнительного  
офиса № 16 «Заречный»  
ПАО «Запсибкомбанк»



Наветкина  
Галина  
Николаевна

Тюмень  
2019 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ .....	7
1.1. История развития ипотечного жилищного кредитования в России .....	7
1.2. Сущность банковского ипотечного жилищного кредитования .....	11
1.3. Зарубежный опыт банковского ипотечного жилищного кредитования .....	16
ГЛАВА 2. АНАЛИТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ	24
.....	
2.1. Анализ состояния рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации	24
.....	
2.2. Анализ состояния банковского ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области	41
.....	
ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	59
3.1. Прогнозирование состояния рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации .....	59
3.2. Проблемы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации .....	76
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	82
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	89

ПРИЛОЖЕНИЯ..... 96

## ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время нехватка доступного жилья, особенно для молодых и малообеспеченных семей является одной из наиболее актуальных социально-экономических проблем России. Решение данных проблем возможно с помощью системы ипотечного жилищного кредитования. Как одна из форм залога и привлечения денежных средств, ипотека решает важные экономические: привлечение ресурсов для строительства недвижимости, развития производства и бизнеса, следовательно, создание новых рабочих мест и рост ВВП, улучшение благосостояния граждан, а также социальные задачи, в частности обеспечение доступным жильем населения.

Приобретение недвижимости за счет собственных средств, без заемных средств для большинства граждан невозможно при данной макроэкономической ситуации в стране. Приобретение своего жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования, является одним из главных направлений государственной жилищной политики.

В условиях экономической нестабильности и неопределенности в стране недвижимость становится одной из самых эффективных форм инвестирования. Ипотека позволяет приобрести жилье и пользоваться им с момента внесения первоначального взноса, и выплачивать полную его стоимость в течении последующих лет. Это значительно рациональнее и эффективнее, чем накапливать денежные средства, подвергая их инфляции и другим рискам.

Для развития ипотечного рынка кредитные организации ориентируются на поиск новых дополнительных источников, инновационно-инвестиционных инструментов обновления производственного потенциала и интенсификации на этой основе экономики России. Это может возобновить рост рынка жилищной ипотеки России, увеличить количество и объемы выдаваемых банками ипотечных кредитов на приобретение жилья, снизить

уровень просроченной задолженности и минимизировать все риски.

Все это обуславливает необходимость всестороннего исследования проблем функционирования ипотечного жилищного кредитования в России.

Целью данной работы является на основе анализа выявить современное состояние и перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть историю возникновения и теоретические основы банковского ипотечного жилищного кредитования;
- изучить сущность банковского ипотечного жилищного кредитования;
- рассмотреть зарубежный опыт банковского ипотечного жилищного кредитования;
- провести анализ современного состояния первичного рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и Тюменской области;
- спрогнозировать развитие банковского ипотечного жилищного кредитования на краткосрочный период с учетом имеющихся официальных данных;
- определить основные проблемы развития банковского ипотечного жилищного кредитования.

Объект исследования - банковское ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации.

Предметом исследования являются экономические отношения, складывающиеся в системе банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Теоретической и методологической основой работы послужили мировая и отечественная практика анализ банковского ипотечного

жилищного кредитования, научные исследования в рассматриваемой области, труды отечественных и зарубежных авторов.

Используемые методы научного познания: методы теоретического исследования, сравнения, методы статистики, анализ, синтез данных исследования, методы эмпирического исследования (анализ данных), модели прогнозирования.

Изучение вопросов банковского ипотечного жилищного кредитования, связано с именами Литвинова С. А., Лаврова М. И., Назарчук Н.П., Берестова Ю.С., и многими другими. В монографиях и научных трудах, статьях указанных авторов исследовались история развития системы ипотечного кредитования, сущность ипотечного жилищного кредитования, проблемы и перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования.

Научная новизна состоит в оценке и прогнозировании банковского ипотечного жилищного кредитования на краткосрочный период с учетом имеющихся официальных данных с применением методов полиномиальной аппроксимации и экспоненциального сглаживания.

Практическая значимость исследования заключается в том, что его результаты могут быть использованы в краткосрочном периоде.

Исследование состоит из введения, трех основных глав, заключения, списка литературы и приложений. Общий объем работы составляет 114 страниц. Выпускная квалификационная работа содержит 26 таблиц, 15 иллюстраций. Список использованной литературы включает 50 источников.

В заключении работы сформулированы выводы по результатам проведенного исследования.

## ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

### 1.1. История развития ипотечного жилищного кредитования в России

Ипотечное жилищное кредитование столкнулось с рядом сложностей в истории своего становления и развития. Формирование института залога (ипотеки) в России имеет ряд особенностей, которые нельзя не учесть при рассмотрении современной системы ипотечного жилищного кредитования.

Историю становления ипотечного жилищного кредитования, можно разделить на пять основных этапов.

В 18 - 19 веках с появлением частной собственности на землю формируется первый вид кредитования – заклад, который долгое время не закреплялся законодательно.

В 1768 году из средств вновь образованного Государственного Заемного банка начало производиться дополнительное заимствование кредитных ресурсов на государственные нужды с целью предоставления ипотечного кредита землевладельцам, в большей степени дворянству. Также при банке было образовано первое страховое учреждение, которое страховало каменные дома населения, принимаемые в залог при проведении кредитных операций.

В 60-80-е годы 19 века постепенно складывалась система ипотечного кредитования, которая включала в себя: заемный банк; Общество взаимного земельного кредита; акционерные земельные банки; государственные земельные Крестьянский (с 1882 г.) и Дворянский (с 1885 г.) банки; городские общественные банки и местные ипотечные учреждения. Таким образом, уже к концу 19 века в России образовалась система ипотечного кредитования.

Ипотечные банки предоставляли долгосрочные ссуды в городах и в сельской местности под залог недвижимости: домов (строений) и частных

земель соответственно. Средства, накопленные за счет выпуска и реализации ипотечных облигаций - закладных листов, которые были обеспечены заложенным в банке имуществом, перераспределялись для выдачи ссуд. Образованный в 1888 году Крестьянский поземельный банк выдавал ссуды наличными денежными средствами, а в последующие годы ипотечными ценными бумагами. Деятельность данных ипотечных кредитных банков способствовала расширению строительства жилых домов и предприятий, а, следовательно, и росту рабочих мест и развитию экономики страны в целом.

Начало 20 века стало переломным в истории развития ипотечного кредитования. В связи с национализацией земли и банков в 1919 году система ипотечного кредитования в России подверглась ликвидации, облигации были аннулированы, а владельцы заложенного имущества были обязаны вносить платежи Народному банку. Так прекратил свое существование рынок ипотечных облигаций.

Следующим и основополагающим этапом в истории развития и становления ипотечного кредитования принято выделять кредитование в советский период.

Система ипотечного кредитования в России не существовала вплоть до принятия закона «О Залог» в 1992 году. Объем кредитования определялся государством, в связи с чем происходил рост просроченных задолженностей, заемщики становились неплатежеспособными, откуда появилась новая проблема - отказ выселения заемщиков из заложенного жилого имущества. Все эти факторы указывали на то, что требуется создание развитой системы ипотечного кредитования регулирующей ситуацию на рынке ипотеки.

При перестройке экономики в конце 80-х - начале 90-х гг. и реорганизации банковской системы, которая стала более разветвленной, появлялись также кооперативные и коммерческие банки. Широкое распространение стала получать система долгосрочного кредитования под залог строящегося жилья с целью помощи гражданам, состоящим в очереди для получения государственного жилья и остро нуждающимся в улучшении



жилищных условий.

В период перехода к рыночной экономике продолжалось функционирование жилищно-строительных кооперативов, которые являлись частью единой централизованной системы финансирования жилищного строительства, однако подверглась существенным изменениям по мере развития рыночных отношений и замене такой формой финансирования как ипотечное кредитование индивидуальных заемщиков [16, с. 23-32].

К середине 90-х гг. становление рынка недвижимости начинает сталкиваться с проблемой сужения платежеспособного спроса. Для его расширения были разработаны и внедрены в Москве, а затем и в Петербурге в начале 1994 года схемы кредитования с участием коммерческих банков и риэлтерских фирм называемые “псевдоипотека”. В результате этого взаимодействия в систему кредитования было вовлечено множество риэлтерских фирм и банков, что повлияло на снижение процентных ставок по выдаваемым кредитам.

Псевдоипотека – одна их схем кредитования жилья, при которой приобретаемая за счет заемных средств квартира остается в собственности кредитора до момента полного погашения задолженности, а заемщик получает только право пользования жильем. Схемы «псевдоипотеки» являются своеобразным началом становления в стране полноценной системы ипотечного кредитования.

Последующим этапом стала разработка Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ, действующего в настоящий момент времени [25].

До кризиса 1998 года ипотечное жилищное кредитование для банков не являлось перспективным направлением для развития бизнеса. Начиная с 2000 года банки начали активно выходить на рынок ипотеки. Для этого предпринимались действия, например, снижение процентных ставок и увеличение сроков кредитования.

Сформировалась благоприятная законодательная база в результате принятия ряда федеральных законов, позволяющих принять меры для повышения доступности жилья для населения, стабилизировать макроэкономическую ситуацию и стимулировать рост реальных доходов населения. В результате этих мер в 2005 – 2008 гг. ипотечное жилищное кредитование в России развивалось быстрыми темпами.

Постоянно улучшающиеся условия предоставления ипотечных кредитов до середины 2008 года: снижение процентных ставок и первоначального взноса, рост срока кредитования, способствовали увеличению объемов предоставления ипотечных кредитов.

Финансовый кризис 2008 года оказал сильное отрицательное влияние на ипотечное жилищное кредитование: объемы предоставленных кредитов резко сократились, а процентные ставки повысились. Резко снизилась платежеспособность заемщиков, что повлияло на рост доли просроченных ипотечных жилищных кредитов.

Для смягчения последствий кризиса и минимизации убытков, банки стали предлагать заемщикам программы реструктуризации ипотечных кредитов. Ужесточилась оценка платежеспособности заемщика, условия предоставления кредитов. Это оказало влияние на уровень доверия к банкам и резким повышением неопределенности в данном сегменте, что послужило отказам инвесторов во вложении денежных средств.

В связи с повышением стоимости заемных средств для банков, снижением уровня конкуренции и ужесточением требований к заемщикам сложилась ситуация, когда ипотечные кредиты стали менее доступны для населения. Это обуславливает необходимость вмешательства государства в систему ипотечного кредитования путем формирования институтов, регулирующих отношения на рынке ипотеки, создания понятной нормативно-правовой базы, и принятия эффективных мер государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования.

## 1.2. Сущность банковского ипотечного жилищного кредитования

Ипотечное жилищное кредитование становится одним из самых надежных способов инвестирования в реальный сектор экономики через сферу недвижимости, строительства, создавая капитал на базе ценных бумаг.

Под понятием ипотека подразумевают залог недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и др.). По своему содержанию ипотека имеет две составляющие: правовую и экономическую.

Ипотека в силу закона возникает при приобретении недвижимого имущества с помощью кредитных средств, с момента государственной регистрации права собственности заемщика на имущество. Ипотека в силу договора возникает на основании договора об ипотеке (договора залога), подлежит регистрации по отдельному заявлению сторон [50, с. 6-7].

В правовом содержании ипотека подразумевает получение кредитных средств под залог недвижимого имущества для приобретения объекта недвижимости.

В экономическом содержании под ипотекой понимают рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости, когда нецелесообразны купля/продажа и обмен, который привлекает дополнительные денежные средства для реализации проектов.

В настоящее время существует несколько подходов к определению экономической сущности ипотечного кредитования. В общетеоретическом подходе ипотечное кредитование определяется как совокупность экономических отношений по предоставлению кредитных денежных средств (ссуд) под залог имущества. Банковский подход подразумевает ипотечное кредитование как процесс долгосрочного кредитования под залог недвижимого имущества (приобретение/строительство объекта

недвижимости). В институциональном подходе под ипотечным кредитованием принято понимать экономический инструмент, с помощью которого права собственности на объект недвижимости обременяются, то есть имущество, сданное в залог банку, обеспечивает возврат заемщиком полученного кредита. Гарипова З. Л. определяет ипотечное кредитование как кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств банку [17, с. 33-47].

Сущность ипотечного кредитования базируется на обеспеченности ее залогового обеспечения – ипотеки. Имущественный залог (ипотека) это сложный экономико-юридический инструмент, обеспечивающий развитие ипотечного кредитования. Определяют понятие ипотеки в широком и узком значениях: в широком под ипотекой понимают совокупность экономических отношений по предоставлению кредитных средств под залог имущества; в узком смысле ипотека выступает как особая форма долгосрочного кредитования.

Взаимосвязь кредитных отношений по поводу ипотеки определяет наличие системы ипотечного кредитования. Система ипотечного кредитования – это совокупность функционирующих финансовых институтов, определяющих нормы, правила, правовую базу и стандарты ипотечного кредитования, и регулирующих эти процессы. Система ипотечного кредитования занимает особое положение в экономике страны – относится не только к основной форме улучшения жилищных условий, но и оказывает значительное воздействие на экономическую ситуацию в стране в целом [20, с. 95-103].

Одним из основных элементов ипотечного жилищного кредитования является объект кредитования. Под объектом понимается вещь, под которую предоставляется кредит, или процесс, ради которого совершается кредитная сделка. Объектами ипотечного жилищного кредитования выступают: приобретение жилья или земли, и ее обустройство под жилищное строительство, реконструкция или строительство жилья.

Имущество, которое может быть предметом ипотеки согласно статье 5 Федерального закона N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)": земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 настоящего Федерального закона; предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты; машино-места [25].

Определяющее значение имеют принципы, на которых основывается ипотечное кредитование – это срочность, платность, возвратность, целевое использование и обеспеченность.

С целью снижения рисков невозврата кредита, а также в качестве его обеспечения, банки используют залог. Согласно Федеральному закону №102-ФЗ "Об ипотеке" по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель (кредитор), имеющий право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя. Залогодателем может выступать сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, либо лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Так ипотека обеспечивает залогодержателю уплату должником основной суммы долга по кредитному договору, а также процентов за пользование заемными средствами. Ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему: в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) из-за просрочки или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, или его неисполнения; в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными

средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством; в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество; в возмещение расходов по реализации заложенного имущества [25].

Договор об ипотеке подписывается сторонами на одном документе в письменной форме и подлежит государственной регистрации, которая является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке.

Таким образом, залог это один из важнейших элементов системы ипотечного жилищного кредитования, который является эффективным способом обеспечения возврата кредита.

Ипотечный рынок состоит из двух уровней и условно выделяют первичный и вторичный рынки ипотечных жилищных кредитов. На первичном рынке жилья осуществляется приобретение в частную собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья на возмездной основе. На вторичном рынке функционируют жилые помещения купленные или ранее использовавшиеся первоначальными владельцами.

На рынке долгосрочного ипотечного жилищного кредитования действуют следующие основные участники:

- заемщики – физические лица, граждане Российской Федерации. Заемщики заключают кредитный договор с банком или договор займа с некредитными организациями, с целью приобретения жилья с помощью кредитных средств. По договорам в качестве обеспечения исполнения обязательств служит залог приобретаемого жилья (ипотека);

- кредиторы — кредитные организации и иные юридические лица, предоставляющие ипотечные кредиты заемщикам. В обязанности кредитора входят следующие функции: оценка кредитоспособности и платежеспособности заемщика и дальнейшее предоставление ипотечного жилищного кредита в соответствии с требованиями и условиями

кредитования; оформление кредитного договора (договора займа) и договора об ипотеке; содержание и обслуживание выданных ипотечных жилищных кредитов;

- инвесторы – физические и юридические лица, которые приобретают ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка;

- государство — назначает основную концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования, формирует твердую нормативно-правовую базу для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования, создает механизм социальной защиты заемщиков, проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного жилищного кредитования, формирует специальные институты для организации рынка ипотеки и участвует в управлении ими [18, с. 5-16].

Следует отметить, что в современных условиях из всех видов ипотечного кредитования наиболее распространены ипотечные жилищные кредиты. Они позволяют банковскому сектору осуществлять операции долгосрочного характера, являющиеся, как правило, более надежными. Государство в свою очередь определяет стратегии финансирования жилищных программ, улучшает качество и доступность жилья, развивает строительную сферу экономики.

Существует множество подходов определения основных видов ипотечных кредитов. Ипотечные кредиты могут быть классифицированы по следующим признакам:

1. В зависимости от объекта недвижимости выделяют: земельные участки; предприятия, а также здания, сооружения; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты; машино-места [25].

2. По целям предоставления кредита различают жилищное

кредитование; кредитование на строительство, реконструкцию, ремонт жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей); на инвестиции в строительство готового жилья; на разработку земельного участка; на развитие сельского хозяйства или производства; кредиты под залог имеющегося недвижимого имущества.

3. По виду кредитора. Кредитором могут выступать банковские/небанковские организации, которые могут быть универсальными или специализированными и выступать как государственные, частные, или общественные.

4. По виду заемщиков кредиты могут быть предоставлены застройщикам и строителям; будущему владельцу жилья; сотрудникам банков; сотрудникам фирм; и др.

5. В зависимости от вида процентной ставки выделяют предоставление кредитов с фиксированной или с переменной процентной ставкой.

6. По выплате суммы долга выделяют кредиты с постоянными платежами; с переменными выплатами; с единовременным погашением; с нарастающими платежами; и др.

7. По праву досрочного погашения кредита выделяют: с правом досрочного погашения; без права досрочного погашения; с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа [20, с. 96-103].

### 1.3. Зарубежный опыт банковского ипотечного жилищного кредитования

В условиях становления кредитной системы России и построения собственной структуры ипотечного жилищного кредитования особенно важным представляется сопоставление российской и зарубежной банковской практики.

Для формирования полноценной системы ипотечного жилищного кредитования необходимо разумно использовать накопленный зарубежными



банками опыт предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов. Слепо копировать банковские технологии не следует, прежде всего, из-за различия в экономических условиях. Однако сравнительный анализ различных моделей ипотечного жилищного кредитования, функционирующих за рубежом, позволит выявить наиболее приемлемые для современной России подходы к организации системы ипотечного жилищного кредитования.

В зависимости от способа предоставления кредита выделяют две модели ипотечного жилищного кредитования.

Немецкая (или сбалансированная автономная) модель. Основной и отличительной чертой модели является сберегательно-ссудный принцип ее функционирования. Он состоит в том, что совокупный портфель кредитных ресурсов формируется за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по типу кассы взаимопомощи (рисунок 1).

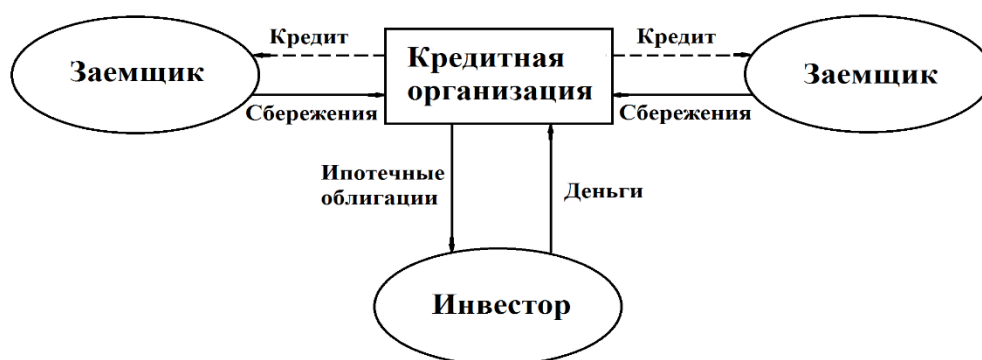


Рисунок 1 – Схема одноуровневой модели ипотечного кредитования

Источник: составлена на основе [15, с. 51-54].

Право получения ссуды у заемщика возникает, если ранее он направлял в систему свои временно свободные денежные средства, при этом сумма сбережений должна быть примерно равной сумме кредита. Это является основным недостатком данной модели, так как откладывает по времени момент приобретения недвижимого имущества.

Существенным плюсом модели является независимость от состояния финансово-кредитного рынка в силу своей автономности. Ипотечным

банкам достаточно установить рациональную маржу за свои услуги. Таким образом, в модели не существует зависимости процентных ставок по ипотечным кредитам от колебаний финансового рынка.

Немаловажным плюсом модели для кредитора является минимальный риск невозврата заемных средств, так как существуют механизмы для проверки реальной платежеспособности клиента на начальном этапе взаимоотношений.

Американская (расширенная открытая) модель (рисунок 2). Основной приток кредитных ресурсов в систему ипотечного кредитования поступает со вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимость.



Рисунок 2 – Схема двухуровневой модели ипотечного кредитования  
Источник: составлена на основе [15, с. 54-59].

Банк выдает ипотечный кредит заемщику с обязательством перечисления фиксированной суммы платежа, обеспеченного залогом приобретаемого жилья. Банк продает кредит агентству, передавая все обязательства по его обеспечению. Агентство должно возместить банку выплаченные заемщику кредитные средства, банк в свою очередь должен переводить получаемые от должника ежемесячные выплаты за вычетом маржи банка в агентство.

Выгода агентств при выкупе ипотечных кредитов у банков заключается в ускорении оборота средств — с нескольких лет до примерно двух месяцев. Величина ежемесячных выплат устанавливается агентством самостоятельно - ставки публикуются ежедневно и действительны в течение 60 дней. Так, при переговорах с клиентом банк указывает ставку по кредиту агентства плюс маржа за услуги. В течение 60 дней банк оценивает платежеспособность клиента и выдает кредит, получает от агентства возмещение и в дальнейшем действует как посредник [15, с. 48-64].

По экспертным данным, США входит в список самых благоприятных стран в области ипотечного жилищного кредитования. Согласно статистике более 90% всех сделок с недвижимостью в США приходится на ипотеку.

Можно выделить следующие особенности ипотечного жилищного кредитования в США:

1. Развитая система рефинансирования ипотечных жилищных кредитов.
2. Низкая годовая процентная ставка. В США годовая процентная ставка по ипотечному кредитованию заемщиков варьируется в диапазоне от 3,5 до 7% годовых. Для жителей других стран годовая процентная ставка увеличивается от 1 до 2% из-за риска невозврата по ипотеке. По статистике в России более популярной является фиксированная процентная ставка (Fixed-Rate Mortgage (FRM)), в США — плавающая (AdjustableRate Mortgage (ARM)), поскольку она выгодна банкам. Для расчета плавающих ставок могут использоваться различные модели, но наиболее распространена модель гибридной процентной ставки, когда определенное количество лет (как правило, от 1 года до 10 лет) заемщик выплачивает минимальную фиксированную процентную ставку, а потом в течение оставшегося периода погашения (в среднем от 15 до 30 лет) ставка меняется периодически. Так, к примеру, формула 5/1 предполагает выплаты в течение 5 лет по фиксированной ставке, а затем она будет изменяться один раз в год.

Кредиты с плавающей процентной ставкой распространены в Европейском союзе и США.

3. Предоставление ИЖК гражданам США имеет массовый характер. Ипотека весьма популярна в США, поскольку банки стараются создать программы, обеспечивающие доступность ИЖК для различных групп населения страны. Так, в США на сегодняшний день функционирует широкий спектр программ ипотечного жилищного кредитования для таких категорий граждан, как малообеспеченные, ветераны, жертвы катастроф (которые лишились жилья), пенсионеры, граждане, использующие энергосберегающие системы и т.д.

4. Банки США принимают к учету все доходы клиента при оформлении ипотечного кредита: не только доход клиента от заработной платы, но и другие его накопления, в том числе пенсионные, а также дивиденды, и поступления от арендной платы.

5. Выявлена главная особенность двухуровневой системы ИЖК в США, которая заключается в том, что кредиторы не оставляют ипотечные кредиты на своем балансе и не выпускают обеспеченные ими ипотечные ценные бумаги, а передают эту функцию ипотечным агентствам.

По мнению авторов, для повышения эффективности ИЖК в России необходимо использовать опыт США, то есть: 1) развивать систему рефинансирования ИЖК для клиентов (погашение остатка кредита путем оформления кредита в другом банке с меньшей процентной ставкой); 2) разрабатывать разнообразные программы ипотечного кредитования для различных категорий граждан России в зависимости от их социального статуса и реальных доходов; 3) использовать программы ИЖК с плавающей ставкой; 4) разработать программы ИЖК для приобретения коммерческой недвижимости [51].

Однако, процентная ставка США не самая низкая. По рейтингу стран с самой низкой ставкой на предоставление ипотечного кредита на начало 2019

года первое место занимает Япония – 1,21 %. Далее Швейцария – 1,42%, Финляндия – 1,53%, Швеция – 1,87%, Германия и Чехия – 1,99%, США – 5%.

В классическом двухуровневом варианте (с включением в систему вторичного рынка ценных бумаг) система ипотечного кредитования для внедрения в России имеет ряд принципиальных сложностей, таких как:

- отсутствие развитого рынка ценных бумаг;
- проблема ликвидности ипотечных обязательств на вторичном рынке;
- обеспечение банков долгосрочными дешевыми кредитными ресурсами;
- проблема организации механизма рефинансирования, при котором обеспечивались бы минимальные ставки по кредитам для населения и экономически привлекательные для инвесторов процентные ставки по ипотечным ценным бумагам, которые обеспечены, в свою очередь, низкопроцентными кредитами.

На основании изложенного, делается вывод: двухуровневая модель рынка ипотечного кредитования, используемая в странах англо-саксонской системы права, не может в чистом виде применяться в России по целому ряду причин. Во-первых, принципиальная разница в концепции прав собственности. Во-вторых, невозможность в российских условиях решения важнейшей задачи – перераспределения рисков. В-третьих, американская модель основывается на предоставлении регулятивных и контрольных публичных полномочий отдельным операторам вторичного ипотечного рынка, которыми являются созданные государством лица: государственная корпорация Джинни Мэй (Government National Mortgage Association – GNMA), по обязательствам которой правительство США несет ответственность всеми имеющимися в его распоряжении средствами, и так называемые «псевдогосударственные» корпорации – Фэнни Мэй и Фрэдди Мак, по обязательствам которых правительство США хотя ответственности и не несет, но чью деятельность регулирует и контролирует. Организация вторичного рынка ипотечного кредитования в России требует

принципиально иных подходов, основывающихся на континентальной системе права.

В России сегодня отсутствуют важнейшие инструменты, на которых стоит вся западная ипотека. «Длинные» деньги на 60% обеспечиваются акциями, муниципальными и корпоративными облигациями. Швейцарцам, например, именно благодаря наличию такого ассортимента инструментов удалось создать крайне дешевую систему кредитования.

Ипотечные облигации и институт вторичного ипотечного рынка – это именно те механизмы, которые позволяют операторам первичного ипотечного рынка привлекать дешевые и долгосрочные ресурсы. Сегодня банки, реализующие ипотечные программы, ориентируются на свои средства, бюджетные деньги либо на средства международных инвесторов.

Однако необходимо решение вопросов организации целостной системы ипотечного кредитования, включающей рефинансирование ипотечных кредитов и механизмы регулирования вторичного рынка ипотечного кредитования. Создание массового рынка жилья в России должно опираться на самые простые формы ипотечных институтов, например, развитие первичного рынка. Привлекая кредитные ресурсы для ипотечных ссуд, кредитные организации в качестве обеспечения под эти ресурсы могут использовать собственный капитал или заемные средства.

Бесспорно, в России сегодня необходима система ипотечного жилищного кредитования, состоящая из системообразующих элементов. В частности, сторонам еще предстоит разработать четкие инвестиционные проекты, концепцию ипотечного кредитования и строительства жилья. Только тогда можно рассчитывать на ее эффективность.

Таким образом, развитие и формирование системы ипотечного жилищного кредитования характеризуется долгим и противоречивым становлением ее на рынке ипотеки. Формирование системы ипотечного жилищного кредитования способствовало приобретению населением доступного собственного жилья, расширению строительства жилых домов и

предприятий, а, следовательно, и росту рабочих мест и развитию экономики страны в целом. Ипотека в силу закона возникает в случае приобретения недвижимого имущества за счет кредитных средств под залог приобретаемого имущества. Имущество, которое может быть предметом ипотеки (земельные участки, дома, квартиры, суда), определено Федеральным законом N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Участниками на рынке ипотеки выступают заемщики, кредиторы, инвесторы и государство, регулирующее эти отношения. Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации. Для повышения эффективности ипотечного жилищного кредитования в России необходимо использовать опыт США, то есть: 1) развивать систему рефинансирования ипотечных жилищных кредитов для клиентов (погашение остатка кредита путем оформления кредита в другом банке с меньшей процентной ставкой); 2) разрабатывать разнообразные программы ипотечного кредитования для различных категорий граждан России в зависимости от их социального статуса и реальных доходов; 3) использовать программы ИЖК с плавающей ставкой; 4) разработать программы ИЖК для приобретения коммерческой недвижимости. Мировой опыт показывает, что открытость ипотечной модели увеличивает финансовые риски ввиду сложности организации и, соответственно, требует усиленного надзора, и связана с повышением административных издержек, функционирование ипотечного рынка требует высочайшей степени организованности и согласованности действий всех секторов экономики и их качественного регулирования.

## ГЛАВА 2. АНАЛИТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

### 2.1. Анализ состояния рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Рынок банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации на современном этапе характеризуется состоянием показателей, таких как количество кредитных организаций - участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, количество и объем предоставленных кредитов, средневзвешенные ставки и сроки предоставления кредитов, задолженность, в том числе просроченная по предоставленным кредитам, досрочное погашение банковских ипотечных жилищных кредитов. Предоставление ипотечных жилищных кредитов происходит как в национальной, так и в иностранной валютах.

Анализ динамики количества кредитных организаций - участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в 2014 -2018 гг. представлен в таблице 2.1 и приложении 1.

Количество действующих участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования за рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. сократилось на 41,97% и на 1 января 2019 года составило 484 участника.

В условиях уменьшения общего количества действующих кредитных организаций на 350 участников за рассматриваемый период, в том числе произошло сокращение кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты на 43,08% и на 1 января 2019 года составило 358 участников первичного рынка банковского ипотечного жилищного



кредитования.

Таблица 2.1

Анализ динамики количества кредитных организаций - участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в 2014 -2018 гг.

Источник: составлена автором на основе [11].

Количество кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее выданных ипотечных жилищных кредитов увеличилось на 26 участников или на 70,27% и на 01.01.2019 составило 63 кредитных организаций. Из этого следует вывод, что перекредитование ранее выданных ипотечных жилищных кредитов осуществляется на более выгодных условиях, чем предоставление новых ипотечных жилищных кредитов.

Анализ динамики кредитных организаций - участников рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в 2014 – 2018 гг. (по округам Российской Федерации) представлен в таблице 2.2.

Сокращение кредитных организаций - участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в период 2014 – 2018 гг. в Российской Федерации на 43,08% происходило в основном за счет уменьшения кредитных организаций в Центральном федеральном округе на 49%, в том числе в городе Москва на 51% и на 1 января 2019 года составило 179 и 158 кредитных организаций соответственно.

Таблица 2.2

Анализ динамики кредитных организаций - участников рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации,

предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в 2014 – 2018 гг. (по округам Российской Федерации)

Источник: составлена автором на основе [12], [42], [43], [44].

В Северо-Западном федеральном округе количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты сократилось на 38%, в Южном на 42%, в Сибирском на 42%, в Уральском на 32% и составило 23 организации, в Приволжском на 26% и Дальневосточном на 29%, в Северо-Кавказском на 67%.

Анализ состава и структуры кредитных организаций - участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в 2014 – 2018 гг. (по округам Российской Федерации) представлен в таблице 2.3 и приложении 2.

Таблица 2.3

Анализ состава и структуры кредитных организаций - участников рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в 2014 – 2018 гг. (по округам Российской Федерации)

Источник: составлена автором на основе [12], [42], [43], [44].

На основе таблицы наблюдается сокращение кредитных организаций - участников рынка ипотечного жилищного кредитования по округам Российской Федерации. Наибольший удельный вес на 1 января 2019 года занимает Центральный федеральный округ (50,0%), а именно город Москва (42,2%).

Сокращение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. составило: в Центральном федеральном округе – 175, в том числе в городе Москва - 158; в Северо-Западном федеральном округе – 20; в Южном – 15; в Северо-Кавказском – 6; в Приволжском – 23; в Уральском – 11; в Сибирском – 15; в Дальневосточном – 5 участников.

Наблюдается сокращение занимаемой доли Центрального федерального округа на 6,3%, в том числе в Москве на 6,9%, Северо-Кавказского на 0,6%.

Увеличилась доля Северо-Западного федерального округа на 0,8%, Южного федерального округа на 0,2%, Приволжского на 4,1%, Уральского на 1,0%, Сибирского на 0,4% и Дальневосточного на 0,7%.

Анализ динамики ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях в 2014 – 2018 гг. в Российской Федерации приведен в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Анализ динамики ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях в 2014 – 2018 гг.

Источник: составлена автором на основе [10].

По состоянию на 1 января 2019 года кредитными организациями было предоставлено 1471809 ипотечных жилищных кредитов на сумму 3012,7 млрд. рублей, что на 72% выше уровня 2014 года в стоимостном и на 45% - в количественном выражении. Анализ динамики количества ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях в 2014 – 2018гг. в Российской Федерации представлен в приложении 3.

Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов в рублях с 2015 года стабильно и монотонно возрастает. За рассматриваемый период количество кредитов увеличилось на 459745 единиц. При падении рынка ипотеки в 2015 году количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам сократилось в 1,4 раза (на 312645 единиц) при уменьшении объема кредитования на 34%.

Рост среднего размера кредита за рассматриваемый период 2014 – 2018гг. на 18,5% обусловлен ростом объема и количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов. Анализ динамики среднего размера

ипотечного жилищного кредита, предоставленного в рублях в 2014 – 2018 гг. в Российской Федерации приведен в приложении 4.

Значительное сокращение показателей количества (на 31%) и объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов (на 34%) в 2015 году обуславливает падение рынка ипотеки. Восстановление рынка ипотеки после кризиса 2015 года заняло всего год. Следует отметить, что падение рынка в 2015 году было гораздо менее глубоким – снижение составило около 50% (1764 млрд рублей в 2014 / 1162 млрд рублей в 2015 году) по сравнению с 430% (656 млрд в 2008 году / 153 млрд в 2009 году). Это объясняется действием государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья. Программа, завершение которой первоначально планировалось в марте 2016 года, в конце февраля была продлена до февраля 2017 года, а лимит выдач ипотечных кредитов был увеличен с 400 млрд рублей до 1 трлн рублей. По итогам 2015-2016 годов в рамках программы было выдано 927 млрд рублей ипотечных кредитов (в 2016 году 303,5 тыс. кредитов на сумму 555,6 млрд рублей), что составило около 40% всей выдачи ипотечных кредитов программы государственной поддержки жилищного (ипотечного) кредитования.

По данным Банка России, объем предоставленных российскими кредитными организациями в 2018 году ипотечных жилищных кредитов составил 3,01 трлн. рублей, что стало третьим (после 2014 года – 1,75 трлн. рублей и после 2017 года – 2,02 трлн. рублей) результатом за всю историю наблюдений. Анализ динамики ипотечных жилищных кредитов, предоставленных с начала года в рублях в Российской Федерации в 2014 – 2018 гг. представлен в приложении 5.

Анализ динамики ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в иностранной валюте в 2014 – 2018 гг. приведен в таблице 2.5.

Анализ динамики ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в иностранной валюте в 2014 – 2018 гг. Источник: составлена автором на основе [9].

Количество ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте за рассматриваемый период резко сократилось на 738 единиц (на 98%). За 2015 год количество предоставленных кредитов резко уменьшилось в 8 раз – до 91 единиц. Анализ динамики количества ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в иностранной валюте в Российской Федерации в 2014 – 2018 гг. представлен в приложении 6.

Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте сокращается на протяжении рассматриваемого периода. За 2015 год количество кредитов уменьшилось по сравнению с 2014 годом в 8 раз (на 659 единиц). За 2016 год по сравнению с 2015 годом количество предоставленных кредитов в иностранной валюте сократилось еще в 2,7 раза (на 57 единиц). За 2017 год падение составило еще в 3 раза, при общем падении за 2014 – 2018 гг. объема предоставленных кредитов на 96%.

Сокращение количества и объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте составило 98% и 96% соответственно. Несмотря на это, наблюдается значительный рост среднего размера предоставленного кредита на 139% с 14,4 млн. рублей в 2014 году до 49,5 млн. рублей в 2017 году. За 2018 год средний размер кредита сократился на 30% и составил 34,4 млн. рублей. Анализ динамики среднего размера ипотечного жилищного кредита, предоставленного в иностранной валюте в 2014 – 2018 гг. в Российской Федерации представлен в приложении 7.

Аналогично сократился и объем предоставленных средств на 10419 млн. рублей (в 26 раз). За 2015 год объем кредитов уменьшился в 2,8 раза, а в 2016 год объем кредитов уменьшился еще в 3,6 раза – до 1,1 млрд рублей в рублевом эквиваленте. Анализ динамики ипотечных жилищных кредитов, предоставленных с начала года в иностранной валюте в 2014 – 2018 гг. в Российской Федерации представлен в приложении 8.

Анализ динамики задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте в 2014 – 2018 гг. в Российской Федерации отражен в таблице 2.6.

Общая сумма задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в рублях и в иностранной валюте за рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. увеличилась на 2882,1 млрд. рублей и на 1 января 2019 года составила 6410,5 млрд. рублей.

Увеличение общей суммы задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам на 82% произошло за счет увеличения задолженности по кредитам в рублях на 88%, в том числе просроченной задолженности на 112%. Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте сократилась на 75%, при этом сократилась просроченная задолженность на 32%.

Таблица 2.6

Анализ динамики задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте в 2014 – 2018 гг. в Российской Федерации

Источник: составлена автором на основе [9, 10].

За рассматриваемый период задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в рублях увеличилась в 1,9 раз, в том числе просроченная задолженность в 2,1 раз. Анализ динамики задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях в Российской Федерации в 2014 – 2018 гг. отображен в приложении 9.

Величина задолженности по предоставленным кредитам в рублях за рассматриваемый период увеличилась на 2985 млрд. рублей и на 1 января 2019 года составила 6376,9 млрд. рублей. Величина задолженности по предоставленным кредитам в иностранной валюте сократилась на 102,9 млрд. рублей и составила 33,6 млрд. рублей. Общая величина задолженности по предоставленным кредитам увеличилась на 2882,1 млрд. рублей и составила 6410,5 млрд. рублей.

Обратная ситуация наблюдается по задолженности по ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте – сокращение в 4 раза и просроченной задолженности по кредитам в 1,5 раза. Анализ динамики задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в иностранной валюте в 2014 – 2018 гг. в Российской Федерации представлен в приложении 10.

В рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. удельный вес просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам в рублях увеличился на 11%. Величина просроченной задолженности в денежном выражении возросла на 32,4 млрд. рублей, составив 61,3 млрд рублей. Доля просроченной задолженности в иностранной валюте увеличилась на 21,9 процентных пункта, до 34,5%, при этом в денежном выражении величина просроченной задолженности сократилась на 5,5 млрд. рублей, составив 11,6 млрд руб. в рублевом эквиваленте. Доля просроченной задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте увеличивается с большими темпами (174%), чем доля просроченной задолженности по кредитам, предоставленным в рублях (11%). Анализ динамики просроченной задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте в 2014 – 2018 гг. в Российской Федерации отображен в приложении 11.

Динамика средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте представлена в таблице 2.7.

Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным с начала года снизилась на 2,89% и составила на 1 января 2019 года 9,56%, ставка по кредитам в иностранной валюте, выданным с начала года увеличилась на 0,08% и составила 9,33%.

Таблица 2.7

Анализ динамики средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным  
кредитам в рублях и иностранной валюте в 2014 – 2018 гг. в  
Российской Федерации

Источник: составлена автором на основе [9], [10].

Изменение средневзвешенных процентных ставок по кредитам, выданным в течение месяца составило: в 2015 году -0,25 процентных пункта по сравнению с 2014 годом; в 2016 году -1,38 процентных пункта по сравнению с 2015 годом; в 2017 году -1,75 процентных пункта по сравнению с 2016 годом; в 2018 году -0,13 процентных пункта по сравнению с 2017 годом. Общее снижение средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, выданным в течении месяца за рассматриваемый период составило -3,51 процентных пункта (сократилось на 27%).

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, выданным в течение месяца за 2014 год постепенно возрастали и в марте 2015 года достигли наивысшей отметки в 14,71%. Такой уровень средневзвешенных ставок наблюдался в последний раз в 2009 году. Начиная с апреля 2015 года наблюдается снижение ставок по ипотечным жилищным кредитам в рублях и к 1 января 2019 года достигли уровня 9,56%. Средневзвешенные процентные ставки по выданным ипотечным кредитам, выданным с начала года, снизились по сравнению с 2017 годом на 1,08 процентных пунктов, по сравнению с 2016 годом на 2,92 процентных пункта, а по сравнению с наивысшей точкой 2015 года на 3,79 процентных пунктов. Общее снижение за рассматриваемый период составило -2,89 процентных пункта.

За рассматриваемый период 2015 – 2017 гг. наблюдается снижение средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным кредитам, выданным в иностранной валюте на 1,17% за 2016 год и на 1,18% за 2017 год. В 2015 году ставки увеличились на 0,57%, а также за 2018 год рост составил +1,86%. За рассматриваемый период 2014-2018 гг. наблюдается увеличение средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным кредитам, выданным в иностранной валюте на 0,08 процентных пункта.



Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, выданным в иностранной валюте за 2014 год оставались примерно на одном уровне и в начале 2015 года стали расти. Увеличившись за два месяца на 2,5%, в апреле 2015 года ставка достигла наивысшей отметки в 11,8%. Такой уровень средневзвешенных ставок наблюдался в последний раз в 2009 - 2010 гг.

Проведение программы государственной поддержки ипотечного кредитования и понижение ключевой ставки в 2016 году с 11,00 до 10,00% способствовали уменьшению средневзвешенной процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным за месяц: с января по ноябрь значение ставки варьировалось от 13,08 до 12,11%, а в декабре 2016 года составило 11,54%. Начиная с мая 2015 года наблюдается незначительное снижение ставок по ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте и к началу 2016 года происходит второй скачок до уровня 11,46% и резкое падение на 4,59 процентных пункта до уровня 6,87%. За последние 10 лет такого низкого уровня ставок не наблюдалось.

Анализ динамики средневзвешенного срока кредитования по ипотечным жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте в 2014 – 2018 гг. в Российской Федерации представлен в таблице 2.8.

Таблица 2.8

Анализ динамики средневзвешенного срока кредитования по ипотечным жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте в 2014 – 2018 гг.

Источник: составлена автором на основе [9, 10].

В 2015 году срок кредитования по кредитам в рублях по сравнению с 2014 годом сократился на 3,1 месяца. В период 2015-2018 гг. срок кредитования постепенно увеличивался: в 2016 году на 6,6 месяца, в 2017 году на 3,8 месяца, в 2018 году на 8,9 месяца. Средневзвешенный срок кредитования по кредитам в иностранной валюте сокращается на протяжении всего рассматриваемого периода: в 2015 году по сравнению с

2014 годом сократился на 8 лет 3 месяца, а в 2016 году еще на 6,7 месяца, в 2017 году на 1,7 месяца и в 2018 года на 1 год 7 месяцев. Анализ динамики средневзвешенного срока кредитования по ипотечным жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте в Российской Федерации в 2014 – 2018 гг. отображен в приложении 12.

По состоянию на 1 января 2019 года средневзвешенный срок кредитования по ипотечным жилищным кредитам в рублях по сравнению с 2014 годом увеличился на 16,2 месяца (на 9%) и составил 195,7 месяца (16,3 года), по кредитам в иностранной валюте срок сократился на 127,7 месяца (87%) и составил 18,6 месяца (1,6 года).

Объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов, выданных в рублях (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) в Российской Федерации в 2013 – 2017 гг. предоставлен в таблице 2.9.

Таблица 2.9

Динамика состава и структуры объема досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов, выданных в рублях (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) в 2013 – 2017 гг.

Источник: составлена автором на основе [26].

За рассматриваемый период 2013 – 2017 гг. объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов в рублях увеличился на 440,9 млрд. рублей (в 2,1 раза) и составил 837,3 млрд. рублей. Увеличение произошло за счет средств заемщиков на 425,5 млрд. рублей (в 2,7 раза) и составило 670,5 млрд. рублей.

Досрочное погашение производилось в основном за счет средств заемщиков. По состоянию на 1 января 2018 года доля ипотечных жилищных кредитов, досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, составила 80,1%. Досрочное погашение вновь выданными ипотечными жилищными кредитами составило 0,4%, средствами, полученными от реализации заложенного имущества 0,3%, отступными 0,1%. Доля досрочного погашения ипотечных кредитов прочими средствами составила

19,1%.

За рассматриваемый период 2013 – 2017 гг. доля досрочного погашения средствами заемщиков увеличилась на 18,3%, доля погашения вновь выданными ипотечными жилищными кредитами возросла на 0,4% и на 3,6 млрд. рублей в денежном выражении, при этом снизилась доля досрочного погашения прочими средствами на 18,1%.

Обратная ситуация наблюдается по объему досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов, выданных в иностранной валюте (таблица 2.10).

Таблица 2.10

Динамика состава и структуры объема досрочно погашенных  
ипотечных жилищных кредитов, выданных в иностранной валюте в  
2013 – 2017 гг. в Российской Федерации

Источник: составлена автором на основе [26].

За рассматриваемый период 2013 – 2017 гг. объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте сократился на 10,3 млрд. рублей (в 2,1 раза) и составил 9,5 млрд. рублей.

По состоянию на 1 января 2018 года доля ипотечных жилищных кредитов, досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, составляет 46,3%, по сравнению с 2013 годом сокращение составило 44,8% (доля досрочного погашения средствами заемщиков в 2013 и 2014 годах занимала наибольшую долю в общем объеме погашения – 91% и 80% соответственно). Изменилась и доля досрочного погашения вновь выданных ипотечных жилищных кредитов: в 2013 году доля составляла всего 1,2%, в 2014 году - 10,6%, в 2015 году – 44,6% 2016 году уже 55,8%. На 1 января 2018 года доля досрочного погашения вновь выданных ипотечных жилищных кредитов сократилась до 38,9% и составила 3,7 млрд. рублей, при общем увеличении за весь рассматриваемый период. Также наблюдается увеличение доли досрочного погашения отступными на 10,7% и составляет 11,6% (1,1 млрд. рублей). Досрочное погашение средствами, полученными от

реализации заложенного имущества, и прочими средствами остается примерно на одном и том же уровне и на 1 января 2018 года составляет 1,1% и 2,1% соответственно.

Группировка задолженности по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей в 2014 – 2018 гг. в Российской Федерации отображена в таблице 2.11.

За рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. общая сумма задолженности по ипотечным жилищным кредитам увеличилась на 2882 млрд. рублей (в 1,8 раз) и составляет 6410,4 млрд. рублей. Основную долю от общей суммы задолженности по ипотечным жилищным кредитам занимают платежи без просрочки – 6221,9 млрд. рублей (97,1%). Сократилась доля задолженности по кредитам с просроченными платежами от 1 до 30 дней на 0,9% и на 1 января 2019 года составляет 52,6 млрд. рублей (0,8%). Доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам с просроченными платежами от 31 до 90 дней, от 91 до 180 дней и свыше 180 дней сократилась на 0,3%, 0,2% и 0,2% соответственно.

Таблица 2.11

Динамика состава и структуры группировки задолженности по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей в Российской Федерации в 2014 – 2018 гг.

Источник: составлена автором на основе [6].

По состоянию на 1 января 2019 года задолженность по кредитам с просроченными платежами составила: от 31 до 90 дней – 21,8 млрд. рублей (0,3%), от 91 до 180 дней – 13,5 млрд. рублей (0,2%), свыше 180 дней – 100,6 млрд. рублей (1,6%). Анализ группировки задолженности по срокам задержки платежей в Российской Федерации отображен в приложении 13.

Таким образом, анализ показателей, характеризующих состояние рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации за рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. показал: сокращение количества действующих кредитных организаций, осуществляющих банковское

ипотечное жилищное кредитование на 42%, рост количества на 45% и объема предоставленных кредитов в рублях на 72% и сокращение в иностранной валюте на 98% и 96% соответственно, снижение процентных ставок по кредитам, предоставленным в рублях на 2,9 процентных пункта, рост задолженности на 82%, в том числе задолженности по кредитам в рублях и просроченной в рублях и сокращение в иностранной валюте, рост срока предоставления кредитов в рублях на 9% и снижение срока по кредитам в иностранной валюте на 87%, увеличение объема досрочно погашенных кредитов и сокращение проблемных кредитов.

## 2.2. Анализ состояния банковского ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области

Основные показатели состояния банковского ипотечного жилищного кредитования в целом по Российской Федерации характерны и для рассмотрения современного состояния рынка ипотеки в Уральском федеральном округе, в частности в Тюменской области.

Динамика состава и структуры количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в Уральском федеральном округе в 2014 – 2018 гг. представлена в таблице 2.12.

За рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. произошло уменьшение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в Уральском федеральном округе на 11 единиц и составило 23 организации. Уменьшилось количество организаций в Свердловской и Тюменской области на 5 организаций и составило 9 и 6 кредитных организаций соответственно, в Челябинской области стало меньше на одну организацию и на 1 января 2019 года составило 6 единиц, в Курганской области количество кредитных организаций за анализируемый период не поменялось (две организации). В Ямало-ненецком автономном округе кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в 2014 – 2018 гг. не было.

Таблица 2.12

Динамика состава и структуры количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в 2014 – 2018 гг.

Источник: составлена автором на основе [12], [42], [43], [44].

За рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. произошло уменьшение удельного веса количества участников ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области на 6,2%, в том числе в ХМАО - Югре на 1,7%, в ЯНАО на 0%, в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО на 4,5%, и на 1 января 2019 года составило 26,1%, в том числе 13%, 0% и 13,1% соответственно.

Динамика состава и структуры количества ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам кредитными организациями в рублях в 2014 – 2018 гг. в Уральском федеральном округе, в том числе и в Тюменской области отображено в таблице 2.13.

Таблица 2.13

Динамика состава и структуры количества ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях в 2014 – 2018 гг.

Источник: составлена автором на основе [35], [36], [37], [38].

Количество ипотечных жилищных кредитов в Уральском федеральном округе за рассматриваемый период увеличилось на 64861 единиц (в 1,6 раз) и по состоянию на 1 января 2019 года составило 165424 ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам, из них 63012 кредитов в целом по Тюменской области (в 1,7 раза), в том числе ХМАО - Югра предоставлено 30009 кредитов (в 2 раза), в 1,8 раза в ЯНАО (10749 кредитов), в 1,4 раза Тюменская область без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО (22254 кредитов), в Курганской, Свердловской и Челябинской областях увеличение было в 1,6 раза (8603 кредитов), в 1,7 раза (51239 кредитов), в 1,5 раза (42570 кредитов).

За рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. произошло увеличение удельного веса количества ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в Тюменской области на 1,4%, в том числе в ХМАО - Югре на 1,9%, в ЯНАО на 0,5%, в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО сократился на 2%, и на 1 января 2019 года составил 38,1%, в том числе 18,1%, 6,9% и 13,6% соответственно.

Количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам кредитными организациями в иностранной валюте в 2014 – 2018 гг. в Уральском федеральном округе отображено в таблице 2.14.

Таблица 2.14

Динамика состава и структуры количества ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в иностранной валюте в 2014 – 2015 гг.

Источник: составлена автором на основе [31], [32], [33], [34].

Количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в иностранной валюте в Уральском федеральном округе, в частности в Тюменской области сокращалось на протяжении рассматриваемого периода 2014 – 2015 гг.

В 2014 году в Тюменской области было предоставлено 11 ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте с долей около 48% по округу. В Свердловской области было предоставлено 9 ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте с долей 39% по округу.

Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте в 2014 – 2015 гг. сократилось до 0 выданных кредитов, что свидетельствует о прекращении выдачи ипотечных жилищных кредитов в Уральском федеральном округе, в частности в Тюменской области с 2015 года.

По данным приведенным в таблице 2.15 наблюдалось сокращение показателей, характеризующих объемы предоставленных ипотечных жилищных кредитов физическим лицам-резидентам в рублях по Уральскому федеральному округу, в том числе по Тюменской области.

Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов в Уральском федеральном округе за рассматриваемый период увеличился на 133,7 млрд. рублей (в 1,7 раза) и по состоянию на 1 января 2019 года составил 312,7 млрд. рублей. Из них объем увеличился на 59,5 млрд. рублей в целом по Тюменской области и составил 142,2 млрд. рублей, в том числе в ХМАО – Югре рост составил на 35,6 млрд. рублей и составил 71,5 млрд. рублей, в ЯНАО 28,5 млрд. рублей (увеличился на 12,3 млрд. рублей), Тюменская область без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО 42,2 млрд. рублей (увеличился на 11,7 млрд. рублей).

За рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. произошло уменьшение удельного веса объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов в Тюменской области на 0,7% и составило 45,5% в общем объеме, в том числе в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО сократился на 3,6% и составил 13,5%. В ХМАО - Югре доля объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов в рублях увеличилась на 2,8%, в ЯНАО на 0,1%, и составили на 1 января 2019 года 22,9% и 9,1% соответственно.

Таблица 2.15

Динамика состава и структуры объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов в рублях в 2014 – 2018 гг.

Источник: составлена автором на основе [35], [36], [37], [38].

По данным приведенным в таблице 2.16 наблюдалось сокращение показателей, характеризующих объемы предоставленных ипотечных жилищных кредитов физическим лицам-резидентам в иностранной валюте в 2014 – 2015 гг. по Уральскому федеральному округу, в том числе по Тюменской области в связи с прекращением предоставления кредитов в иностранной валюте.



Таблица 2.16

Динамика состава и структуры объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте в 2014 – 2015 гг.

Источник: составлена автором на основе [31], [32], [33], [34].

Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте в 2014 году в Уральском федеральном округе составил 108 млн. рублей, из них в Тюменской области 44 млн. рублей, в Курганской – 7 млн. рублей, в Свердловской – 43 млн. рублей, в Челябинской – 14 млн. рублей.

Удельный вес Тюменской области по округу на 2014 год составил 40,7%. Однако это не изменило ситуации наблюдаемой в 2015 году – из-за прекращения выдачи ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте в Тюменской области объем предоставленных кредитов составил 0 млн. рублей.

Анализ динамики средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным кредитам, выданным с начала года в рублях в 2014 – 2018 гг. в Тюменской области предоставлена в таблице 2.17.

За рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. наблюдается снижение средневзвешенных процентных ставок как в целом по Российской Федерации, так и по всему Уральскому федеральному округу. Ставка процента на ипотечные жилищные кредиты по округу уменьшилась на 2,77 процентных пункта и по состоянию на 1 января 2019 года составила 9,6%.

Таблица 2.17

Анализ динамики средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным кредитам, выданным с начала года в рублях в 2014 – 2018 гг.

Источник: составлена автором на основе [35], [36], [37], [38].

В Уральском федеральном округе произошло снижение средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным кредитам, выданным с

начала года в рублях в среднем на 2,8 процентных пункта (на 22%). В Тюменской области на 1 января 2019 года средняя ставка составила 9,58 процентных пункта, в том числе в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре 9,59 п.п., в Ямало-Ненецком автономном округе 9,46 п.п., в Тюменской области без данным по ХМАО – Югре и ЯНАО 9,64 процентных пункта.

Анализ динамики ипотечных жилищных кредитов, предоставленных с начала года в рублях в 2014 – 2018 гг. в Тюменской области представлен в приложении 14.

Динамика средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте в 2014 – 2015 гг. в Тюменской области предоставлена в таблице 2.18.

Таблица 2.18

Анализ динамики средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным кредитам, выданным с начала года в иностранной валюте в 2014 – 2015 гг.

Источник: составлена автором на основе [31], [32], [33], [34].

Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, выданным с начала года в иностранной валюте в Тюменской области на 2014 год составила 10,3%, увеличившись с 2014 года на 0,7 п.п. (ставка по кредитам в 2013 году составляла 9,6%).

Анализ динамики ипотечных жилищных кредитов, предоставленных с начала года в иностранной валюте в 2013 – 2016 гг. в Тюменской области представлен в приложении 15.

Анализ динамики задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях 2014 – 2018 гг. в Уральском федеральном округе, в том числе в Тюменской области представлен в таблице 2.19.

За рассматриваемый период наблюдается рост задолженности по

ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях в Уральском федеральном округе на 302,5 млрд. рублей (в 1,7 раза) или на 67% и по состоянию на 1 января 2019 года задолженность составила 751,6 млрд. рублей.

Таблица 2.19

Анализ динамики задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в рублях в 2014 – 2018 гг.

Источник: составлена автором на основе [7], [46], [47], [48].

Увеличилась задолженность и в Тюменской области на 144,5 млрд. рублей (на 62%) и составила 377,2 млрд. рублей, в том числе в ХМАО – Югре рост на 80 млрд. рублей (на 63%) и задолженность составила 206,2 млрд. рублей, в ЯНАО возросла на 30,8 млрд. рублей (на 70,6%) до 74,4 млрд. рублей, и в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО увеличение задолженности на 33,8 млрд. рублей (на 54%) до 96,6 млрд. рублей.

Анализ динамики задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях в 2014 – 2018 гг. в Тюменской области отображен в приложении 16.

Изменения просроченной задолженности при росте общей суммы задолженности по ипотечным жилищным кредитам в рублях, предоставленным физическим лицам-резидентам отображены в таблице 2.20.

Таблица 2.20

Анализ динамики просроченной задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в рублях в 2014 – 2018 гг.

Источник: составлена автором на основе [7], [46], [47], [48].

При росте общей суммы задолженности по ипотечным жилищным кредитам в рублях возрастала просроченная задолженность в Уральском федеральном округе на 3,9 млрд. рублей (на 132%) и на 1 января 2019 года

составила 6,8 млрд. рублей.

В Тюменской области наблюдался рост просроченной задолженности на 2,3 млрд. рублей (на 325%), в том числе в ХМАО – Югре на 1,1 млрд. рублей, в ЯНАО на 497 млн. рублей, и в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО на 707 млн. рублей. По состоянию на 1 января 2019 просроченная задолженность Тюменской области составила 3 млрд. рублей, в том числе в ХМАО – Югре 1,4 млрд. рублей, в ЯНАО 549 млн. рублей, и в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО 1,5 млрд. рублей.

Динамика задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в иностранной валюте в Уральском федеральном округе, в том числе в Тюменской области представлена в таблице 2.21.

Таблица 2.21

Анализ динамики задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте в 2014 – 2018 гг.

Источник: составлена автором на основе [7], [46], [47], [48].

За рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. наблюдается сокращение задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в иностранной валюте в Уральском федеральном округе на 1,9 млрд. рублей (в 4,2 раза) и на 1 января 2019 года задолженность составила 596 млн. рублей. Сокращение задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте в Уральском федеральном округе составило 76%.

Сократилась задолженность и в Тюменской области на 473 млн. рублей (78%) и составила 133 млн. рублей, в том числе в ХМАО – Югре снизилась на 215 млн. рублей (на 89%) и составила 27 млн. рублей, в ЯНАО задолженность сократилась на 11 млн. рублей (на 11,6%) до 84 млн. рублей, и в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО сокращение задолженности на 247 млн. рублей (на 92%) до 22 млн. рублей.

Анализ динамики задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в иностранной валюте в 2014 – 2018 гг. в Тюменской области отображен в приложении 17.

Изменения просроченной задолженности при снижении общей суммы задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в иностранной валюте в 2014 – 2018 гг. отображены в таблице 2.22.

Таблица 2.22

Анализ динамики просроченной задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте в 2014 – 2018 гг.

Источник: составлена автором на основе [7], [46], [47], [48].

При снижении общей суммы задолженности по ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте снизилась просроченная задолженность в Уральском федеральном округе на 27 млн. рублей (на 9%) и на 1 января 2019 года составила 276 млн. рублей. В Тюменской области наблюдался рост на 19 млн. рублей (на 25%), в том числе в ХМАО – Югре снизилась на 2 млн. рублей, в ЯНАО возросла на 50 млн. рублей, и в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО сократилась на 28 млн. рублей (на 76%).

По состоянию на 1 января 2019 просроченная задолженность Тюменской области составила 95 млн. рублей, в том числе в ХМАО – Югре 9 млн. рублей, в ЯНАО 78 млн. рублей, и в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО 9 млн. рублей. Анализ динамики просроченной задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте в Тюменской области в 2014 – 2018 гг. отображен в приложении 18.

Исходя из данных таблицы 2.23 наблюдалось увеличение средневзвешенного срока предоставленных ипотечных жилищных кредитов в рублях по Уральскому федеральному округу, в том числе и по Тюменской области.

Таблица 2.23

Анализ динамики средневзвешенного срока предоставленных  
ипотечных жилищных кредитов в рублях в 2014 – 2018 гг.

Источник: составлена автором на основе [35], [36], [37], [38].

За рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. наблюдается увеличение средневзвешенного срока кредитования в Уральском федеральном округе на 2,1 месяца (на 1,1%) и на 1 января 2019 года срок составил 194,7 месяцев (16,2 года).

Произошло снижение сроков кредитования в Тюменской области на 6 месяцев (на 3%) и составило 201,4 месяца (16,8 года), в том числе в ХМАО – Югре на 9,8 месяца (на 4,7%) и составило 196,6 месяца (16,4 года), в ЯНАО на 14,2 месяца (на 6,5%) и составило 203,3 месяца (16,9 года), а в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО увеличился на 5 месяцев (на 2,5%) и составил 208,2 месяца (17,4 года).

В таблице 2.24 предоставлены данные средневзвешенного срока предоставленных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте по Уральскому федеральному округу, в том числе и по Тюменской области.

Таблица 2.24

Анализ динамики средневзвешенного срока предоставленных  
ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте в 2014 – 2015 гг.

Источник: составлена автором на основе [31], [32], [33], [34].

Средневзвешенный срок предоставления ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте в Тюменской области в 2014 году увеличился по сравнению с 2013 годом на 70,4 месяца (5,9 года) и составил 276,9 месяца (23,1 года), в Уральском федеральном округе 89,8 месяца (7,5 года) и составил 231,4 месяца (19,3 года).

Анализ динамики средневзвешенного срока кредитования по ипотечным жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте в Тюменской области в 2014 – 2015 гг. отображен в приложении 19.

Динамика объема досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов средствами заемщиков в рублях в 2014 – 2017 гг. в Уральском федеральном округе, в том числе и в Тюменской области представлена в таблице 2.25.

Таблица 2.25

Анализ динамики объема досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов средствами заемщиков в рублях в 2014 – 2017 гг.

Источник: составлена автором на основе [27], [28], [29], [30].

Объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов средствами заемщиков в рублях в Уральском федеральном округе вырос на 35,1 млрд. рублей (на 92,6%) и на 1 января 2018 года составил 73 млрд. рублей. В Тюменской области наблюдается рост на 19,3 млрд. рублей (103.8%) и составляет 37,9 млрд. рублей, в том числе в ХМАО-Югре на 11,2 млрд. рублей и ЯНАО на 4,8 млрд. рублей, в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО на 3,3 млрд. рублей (43%) и на 1 января 2018 года составляет 11 млрд. рублей.

Динамика объема досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов средствами заемщиков в иностранной валюте в 2014 – 2017 гг. в Тюменской области представлена в таблице 2.26.

Объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов средствами заемщиков в иностранной валюте снижается по Уральскому федеральному округу, в том числе и по Тюменской области. За рассматриваемый период 2014 – 2017 гг. объем досрочно погашенных кредитов в иностранной валюте в Тюменской области сократился на 36 млн. рублей, в том числе в ХМАО – Югре на 10 млн. рублей, в ЯНАО на 1 млн. рублей, в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО на 24 млн. рублей.

Таблица 2.26

Анализ динамики объема досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов средствами заемщиков в иностранной валюте в 2014 – 2017

гг.

Источник: составлена автором на основе [27], [28], [29], [30].

Снижение объема досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов средствами заемщиков в иностранной валюте в 2014 – 2017 гг. в Уральском федеральном округе произошло на 69,5% и составил 58 млн. рублей, в Тюменской области на 71%, в том числе в ХМАО-Югре на 53%, в ЯНАО на 33%, в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО на 83%. По состоянию на 1 января 2018 года объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов средствами заемщиков в иностранной валюте составляет: в Тюменской области 15 млн. рублей, в ХМАО – Югре 9 млн. рублей, в ЯНАО 2 млн. рублей, и в Тюменской области без данных по ХМАО – Югре и ЯНАО 5 млн. рублей.

Таким образом, анализ показателей, характеризующих состояние рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области за рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. показал: сокращение количества кредитных организаций, участников первичного рынка ипотечного кредитования, рост количества и снижение объема предоставленных кредитов в рублях, снижение процентных ставок и рост срока предоставления кредита, рост задолженности, в том числе просроченной по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в рублях.

В 2015 – 2016 гг. в Тюменской области наблюдалось прекращение предоставления ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте, и как следствие падение количества и объема предоставленных кредитов в иностранной валюте, средневзвешенных ставок и сроков до нуля. Наблюдается сокращение задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте и увеличение просроченной задолженности, а также увеличение объема досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов в рублях и сокращение объема в иностранной валюте.





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

#### 3.1. Прогнозирование состояния рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Понятие “прогнозирование” (от греч. *prognosis* – предвидение, предсказание) означает процесс разработки вероятностного суждения о состоянии какого-либо явления или процесса в будущем, это познание того, чего еще нет, но что может наступить в ближайшее или отдаленное время.

Прогноз по своему содержанию более сложен, чем предсказание. Он, с одной стороны, отражает наиболее вероятное состояние объекта, а с другой – определяет пути и средства достижения желаемого результата. На основе полученной прогнозным путем информации по достижению желаемой цели, принимаются определенные решения.

Необходимо отметить, что динамика экономических процессов в современных условиях отличается нестабильностью и неопределенностью, что затрудняет применение традиционных методов прогнозирования.

Для прогнозирования состояния рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации на среднесрочный период 2019-2022 гг. были применены методы полиномиальной аппроксимации и экспоненциального сглаживания к имеющимся официальным данным.

Полиномиальная аппроксимация используется для описания величин, попеременно возрастающих и убывающих. Ее целесообразно применять для анализа большого набора данных нестабильной величины. Данный метод наиболее успешно применять в анализе показателей банковского ипотечного жилищного кредитования, так как данные носят постоянно изменчивый характер.

Метод экспоненциального сглаживания – это выявление направления тенденции прошлого периода и пролонгирование ее в будущее. При данном методе предполагается, что последние значения временного ряда более значимы для прогноза, он дает хорошие результаты при краткосрочном прогнозировании и относительно небольшом колебании уровней ряда.

Для проверки исследования используем величину достоверной аппроксимации ( $R^2$ ). Данный показатель может варьироваться от 0 до 1. Чем он выше, тем аппроксимация качественнее (достовернее).

Применяя метод полиномиальной аппроксимации спрогнозируем количество организаций, которые будут действовать в период 2019-2022 гг. (рисунок 3.1).

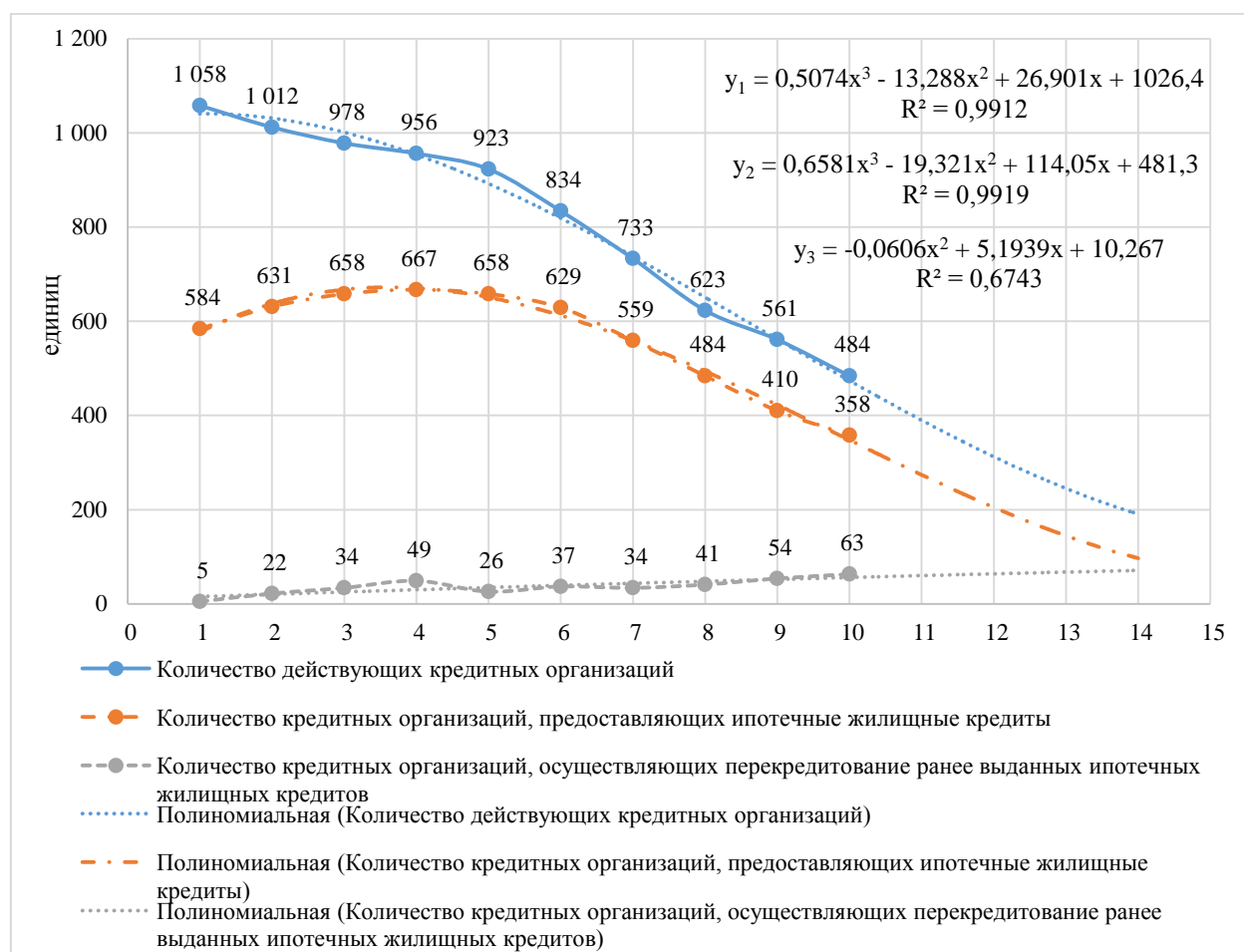


Рисунок 3.1 – Прогнозирование количества кредитных организаций - участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Источник: составлено автором.

Функции, описывающие данный вид сглаживания, выглядит таким образом:  $y_1 = 0,5074x^3 - 13,288x^2 + 26,901x + 1026,4$ ;  $y_2 = 0,6581x^3 - 19,321x^2 + 114,05x + 481,3$ ;  $y_3 = -0,0606x^2 + 5,1939x + 10,267$ , где  $x$  – прогнозируемый период (на графике значения по оси абсцисс от 0 до 15 соответствуют году - от 2008 до 2023).

Рассчитаем прогнозируемое количество кредитных организаций, которые будут действовать в Российской Федерации:

$$y_1 = 0,5074 * 11^3 - 13,288 * 11^2 + 26,901 * 11 + 1026,4 = 390$$

$$y_1 = 0,5074 * 12^3 - 13,288 * 12^2 + 26,901 * 12 + 1026,4 = 313$$

$$y_1 = 0,5074 * 13^3 - 13,288 * 13^2 + 26,901 * 13 + 1026,4 = 245$$

$$y_1 = 0,5074 * 14^3 - 13,288 * 14^2 + 26,901 * 14 + 1026,4 = 191$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года будет действовать 390 кредитных организаций, на 01.01.2021 года – 313 организаций, на 01.01.2022 года – 245 организаций, на 01.01.2023 года – 191 организация соответственно.

Рассчитаем прогнозируемое количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в Российской Федерации:

$$y_2 = 0,6581 * 11^3 - 19,321 * 11^2 + 114,05 * 11 + 481,3 = 274$$

$$y_2 = 0,6581 * 12^3 - 19,321 * 12^2 + 114,05 * 12 + 481,3 = 205$$

$$y_2 = 0,6581 * 13^3 - 19,321 * 13^2 + 114,05 * 13 + 481,3 = 145$$

$$y_2 = 0,6581 * 14^3 - 19,321 * 14^2 + 114,05 * 14 + 481,3 = 97$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года будет действовать 274 кредитных организации, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, на 01.01.2021 года – 205 организаций, на 01.01.2022 года – 145 организаций, на 01.01.2023 года – 97 организаций соответственно.

Рассчитаем прогнозируемое количество кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее выданных ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации:

$$y_3 = -0,0606 * 11^2 + 5,1939 * 11 + 10,267 = 60$$

$$y_3 = -0,0606 * 12^2 + 5,1939 * 12 + 10,267 = 64$$

$$y_3 = -0,0606 * 13^2 + 5,1939 * 13 + 10,267 = 68$$

$$y_3 = -0,0606 * 14^2 + 5,1939 * 14 + 10,267 = 71$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года будет действовать 60 кредитных организации, осуществляющих перекредитование ранее выданных ипотечных жилищных кредитов, на 01.01.2021 года – 64 организации, на 01.01.2022 года 68 организаций, на 01.01.2023 года – 71 организация соответственно.

Рассмотрим прогноз количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов в рублях в Российской Федерации представленный на рисунке 3.2.



Рисунок 3.2 – Прогнозирование количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов в рублях в Российской Федерации  
 Источник: составлено автором.

Функция, описывающая данный вид сглаживания, выглядит таким образом:  $y = -1,9597x^2 + 139,81x + 65,184$ , где  $x$  – прогнозируемый период (на графике значения по оси абсцисс от 0 до 15 соответствуют году - от 2008 до 2023).

Рассчитаем прогнозируемое количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов в рублях в Российской Федерации:

$$y = -1,9597 * 11^2 + 139,81 * 11 + 65,184 = 1365,97$$

$$y = -1,9597 * 12^2 + 139,81 * 12 + 65,184 = 1460,71$$

$$y = -1,9597 * 13^2 + 139,81 * 13 + 65,184 = 1551,52$$

$$y = -1,9597 * 14^2 + 139,81 * 14 + 65,184 = 1638,42$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года будет предоставлено 1365970 ипотечных жилищных кредитов в рублях, на 01.01.2021 года – 1460707 кредитов, на 01.01.2022 года – 1551525 кредитов, на 01.01.2023 года – 1638423 кредитов соответственно.

Рассмотрим прогноз количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте в Российской Федерации с помощью экспоненциальной функции (рисунок 3.3). Экспоненциальный метод лучше всего использовать в том случае, когда сначала значения быстро изменяются, а потом принимают сбалансированную форму.



Рисунок 3.3 – Прогнозирование количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте в Российской Федерации

Источник: составлено автором.

Функция, описывающая данный вид сглаживания, выглядит таким образом:  $y = 17240e^{-0,716x}$ , где  $x$  – прогнозируемый период (на графике значения по оси абсцисс от 0 до 15 соответствуют году - от 2008 до 2023).

Рассчитаем прогнозируемое количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте в Российской Федерации:

$$y = 17240 e^{-0,716 * 11} = 7$$

$$y = 17240 e^{-0,716 * 12} = 3$$

$$y = 17240 e^{-0,716 * 13} = 2$$

$$y = 17240 e^{-0,716 * 14} = 1$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года будет предоставлено 7 ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте, на 01.01.2021 года – 3 кредита, на 01.01.2022 года- 2 кредита, на 01.01.2023 года – 1 кредит соответственно.

Рассмотрим прогноз объема ипотечных жилищных кредитов, предоставленных с начала года в рублях представленный на рисунке 3.4.

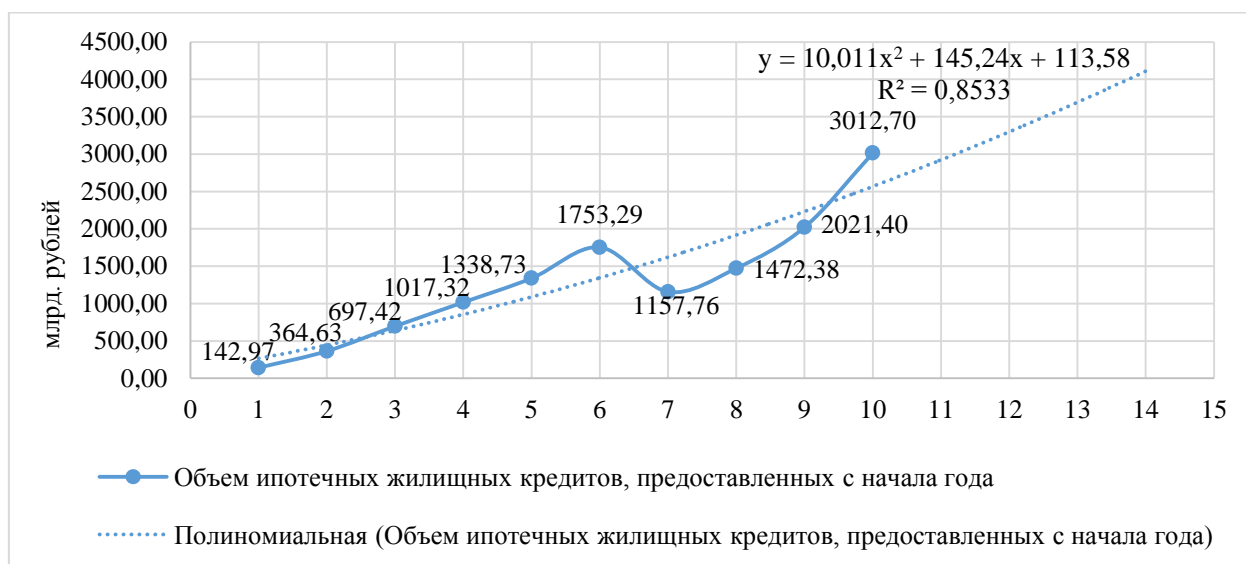


Рисунок 3.4 – Прогнозирование объема ипотечных жилищных кредитов, предоставленных с начала года в рублях в Российской Федерации

Источник: составлено автором.

Функция, описывающая данный вид сглаживания, выглядит таким образом:  $y = 10,011x^2 + 145,24x + 113,58$ , где  $x$  – прогнозируемый период (на

графике значения по оси абсцисс от 0 до 15 соответствуют году - от 2008 до 2023).

Рассчитаем прогнозируемый объем ипотечных жилищных кредитов в рублях в Российской Федерации:

$$y = 10,011 * 11^2 + 145,24 * 11 + 113,58 = 2922,55$$

$$y = 10,011 * 11^2 + 145,24 * 11 + 113,58 = 3298,04$$

$$y = 10,011 * 11^2 + 145,24 * 11 + 113,58 = 3693,56$$

$$y = 10,011 * 11^2 + 145,24 * 11 + 113,58 = 4109,10$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года объем предоставленных кредитов в рублях будет составлять 2922,55 млрд. рублей, на 01.01.2021 года – 3298,04 млрд. рублей, на 01.01.2022 года – 3693,56 млрд. рублей, на 01.01.2023 года – 4109,10 млрд. рублей соответственно.

Рассмотрим прогноз объема ипотечных жилищных кредитов, предоставленных с начала года в иностранной валюте отраженный на рисунке 3.5.

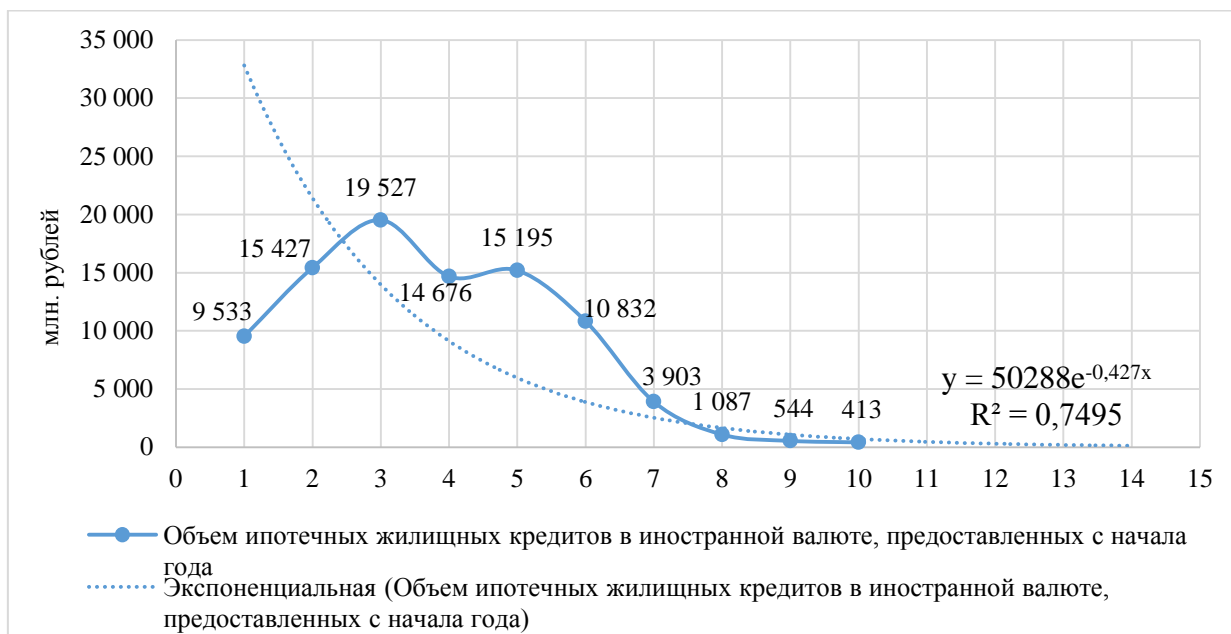


Рисунок 3.5 – Прогнозирование объема ипотечных жилищных кредитов, предоставленных с начала года в иностранной валюте в Российской Федерации

Источник: составлено автором.



Функция, описывающая данный вид сглаживания, выглядит таким образом:  $y = 50288e^{-0,427x}$ , где  $x$  – прогнозируемый период (на графике значения по оси абсцисс от 0 до 15 соответствуют году - от 2008 до 2023).

Рассчитаем прогнозируемый объем ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте в Российской Федерации:

$$y = 50288 e^{-0,427 * 11} = 459$$

$$y = 50288 e^{-0,427 * 12} = 299$$

$$y = 50288 e^{-0,427 * 13} = 195$$

$$y = 50288 e^{-0,427 * 14} = 127$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года объем предоставленных кредитов в иностранной валюте будет составлять 459 млн. рублей, на 01.01.2021 года – 299 млн. рублей, на 01.01.2022 года – 195 млн. рублей, на 01.01.2023 года – 127 млн. рублей соответственно.

Рассмотрим прогноз средневзвешенных ставок по кредитам, предоставленным с начала года в рублях представленный на рисунке 3.6.

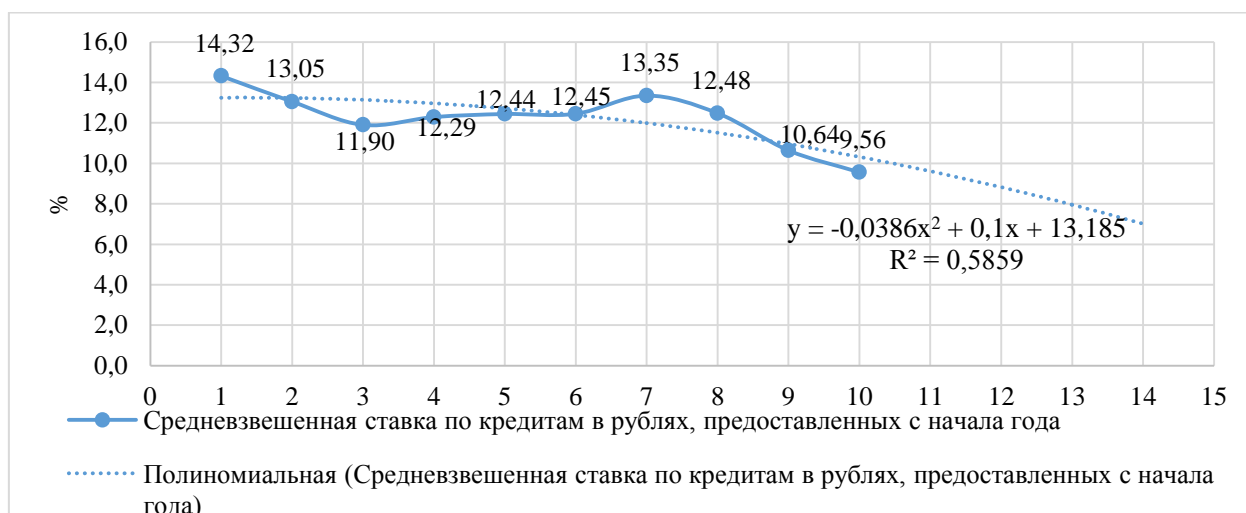


Рисунок 3.6 - Прогнозирование средневзвешенных ставок по кредитам, предоставленным с начала года в рублях в Российской Федерации

Источник: составлено автором.

Функция, описывающая данный вид сглаживания, выглядит таким образом:  $y = -0,0386x^2 + 0,1x + 13,185$ , где  $x$  – прогнозируемый период (на графике значения по оси абсцисс от 0 до 15 соответствуют году - от 2008 до 2023).

Рассчитаем прогнозируемые средневзвешенные ставки по кредитам в рублях, предоставленных с начала года:

$$y = -0,0386 * 11^2 + 0,1 * 11 + 13,185 = 9,61$$

$$y = -0,0386 * 12^2 + 0,1 * 12 + 13,185 = 8,83$$

$$y = -0,0386 * 13^2 + 0,1 * 13 + 13,185 = 7,96$$

$$y = -0,0386 * 14^2 + 0,1 * 14 + 13,185 = 7,02$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года средневзвешенных ставок по кредитам, предоставленным с начала года в рублях будет составлять 9,61%, на 01.01.2021 года – 8,83%, на 01.01.2022 года – 7,96%, на 01.01.2023 года – 7,02% соответственно. Следует отметить, что величина достоверной аппроксимации ( $R^2$ ) в данном прогнозе составляет 0,5859, то есть прогноз ставки достоверен на 59%.

Рассмотрим прогноз средневзвешенных ставок по кредитам, предоставленным с начала года в иностранной валюте на рисунке 3.7.

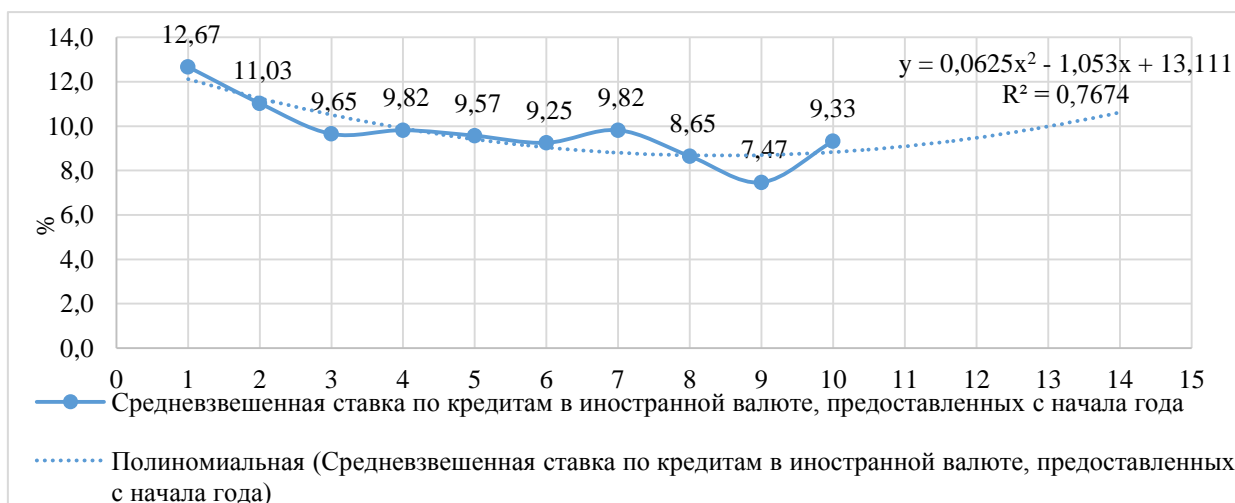


Рисунок 3.7 - Прогнозирование средневзвешенных ставок по кредитам, предоставленным с начала года в иностранной валюте в Российской Федерации

Источник: составлено автором.

Функция, описывающая данный вид сглаживания, выглядит таким образом:  $y = 0,0625x^2 - 1,053x + 13,111$ , где  $x$  – прогнозируемый период (на графике значения по оси абсцисс от 0 до 15 соответствуют году - от 2008 до 2023).

Рассчитаем прогнозируемые средневзвешенные ставки по кредитам в иностранной валюте, предоставленных с начала года:

$$y = 0,0625 * 11^2 - 1,053 * 11 + 13,111 = 9,09$$

$$y = 0,0625 * 12^2 - 1,053 * 12 + 13,111 = 9,48$$

$$y = 0,0625 * 13^2 - 1,053 * 13 + 13,111 = 9,98$$

$$y = 0,0625 * 14^2 - 1,053 * 14 + 13,111 = 10,62$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года средневзвешенных ставок по кредитам, предоставленным с начала года в иностранной валюте будет составлять 9,09%, на 01.01.2021 года – 9,48%, на 01.01.2022 года – 9,98%, на 01.01.2023 года – 10,62% соответственно.

Рассмотрим прогноз средневзвешенного срока кредитования по ипотечным жилищным кредитам, выданным в рублях с начала года на рисунке 3.8.

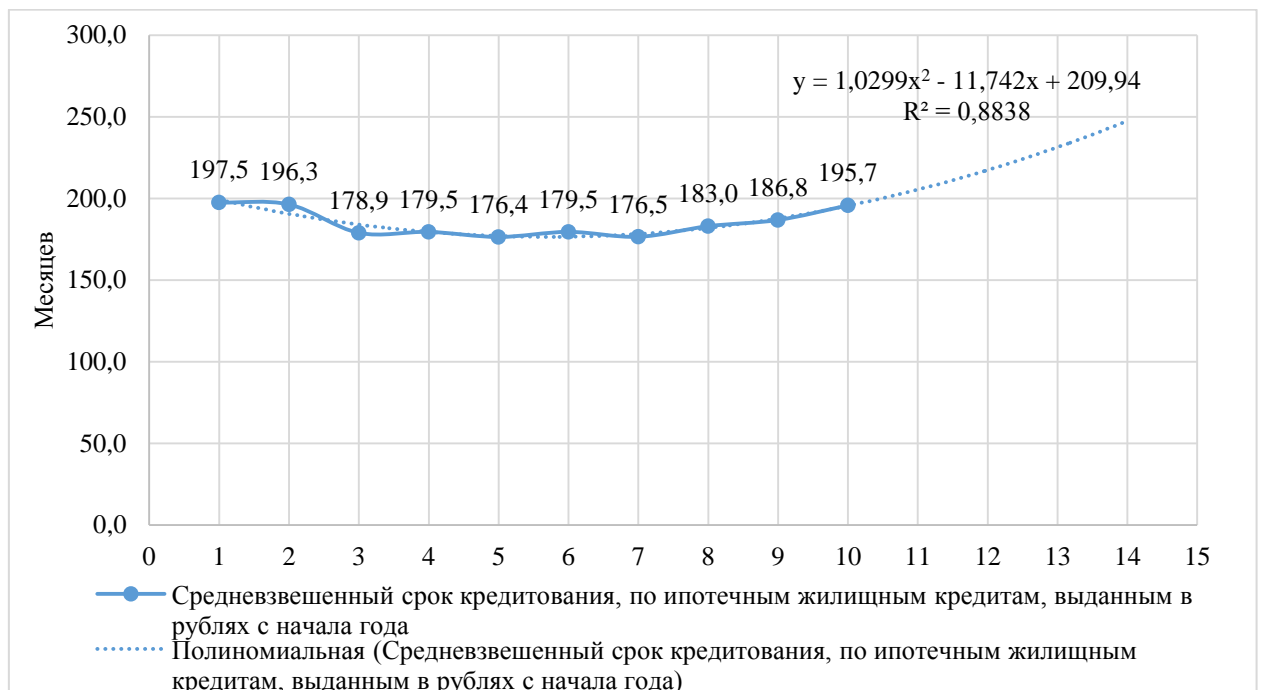


Рисунок 3.8 – Прогнозирование средневзвешенного срока кредитования по ипотечным жилищным кредитам, выданным в рублях с начала года в Российской Федерации

Источник: составлено автором.

Функция, описывающая данный вид сглаживания, выглядит таким образом:  $y = 1,0299x^2 - 11,742x + 209,94$ , где  $x$  – прогнозируемый период (на

графике значения по оси абсцисс от 0 до 15 соответствуют году - от 2008 до 2023).

Рассчитаем прогнозируемые средневзвешенные сроки кредитования по ипотечным жилищным кредитам, выданным в рублях с начала года:

$$y = 1,0299 * 11^2 - 11,742 * 11 + 209,94 = 205,4$$

$$y = 1,0299 * 12^2 - 11,742 * 12 + 209,94 = 217,3$$

$$y = 1,0299 * 13^2 - 11,742 * 13 + 209,94 = 231,3$$

$$y = 1,0299 * 14^2 - 11,742 * 14 + 209,94 = 247,4$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года средневзвешенный срок кредитования по ипотечным жилищным кредитам, выданным в рублях с начала года, составит 205,4 месяцев (17 лет 1 месяц), на 01.01.2021 года – 217,3 месяцев (18 лет 1 месяц), на 01.01.2022 года – 231,3 месяцев (19 лет 3 месяца), на 01.01.2023 года – 247,4 месяцев (20 лет 6 месяцев) соответственно.

Рассмотрим прогноз средневзвешенного срока кредитования по ипотечным жилищным кредитам, выданным в иностранной валюте с начала года на рисунке 3.9.

Функция, описывающая данный вид сглаживания, выглядит таким образом:  $y = 286,15e^{-0,228x}$ , где  $x$  – прогнозируемый период (на графике значения по оси абсцисс от 0 до 15 соответствуют году - от 2008 до 2023).

Рассчитаем прогнозируемые средневзвешенные сроки кредитования по ипотечным жилищным кредитам, выданным в иностранной валюте с начала года:

$$y = 286,15 e^{-0,228 * 11} = 23,3$$

$$y = 286,15 e^{-0,228 * 12} = 18,6$$

$$y = 286,15 e^{-0,228 * 13} = 14,8$$

$$y = 286,15 e^{-0,228 * 14} = 11,8$$

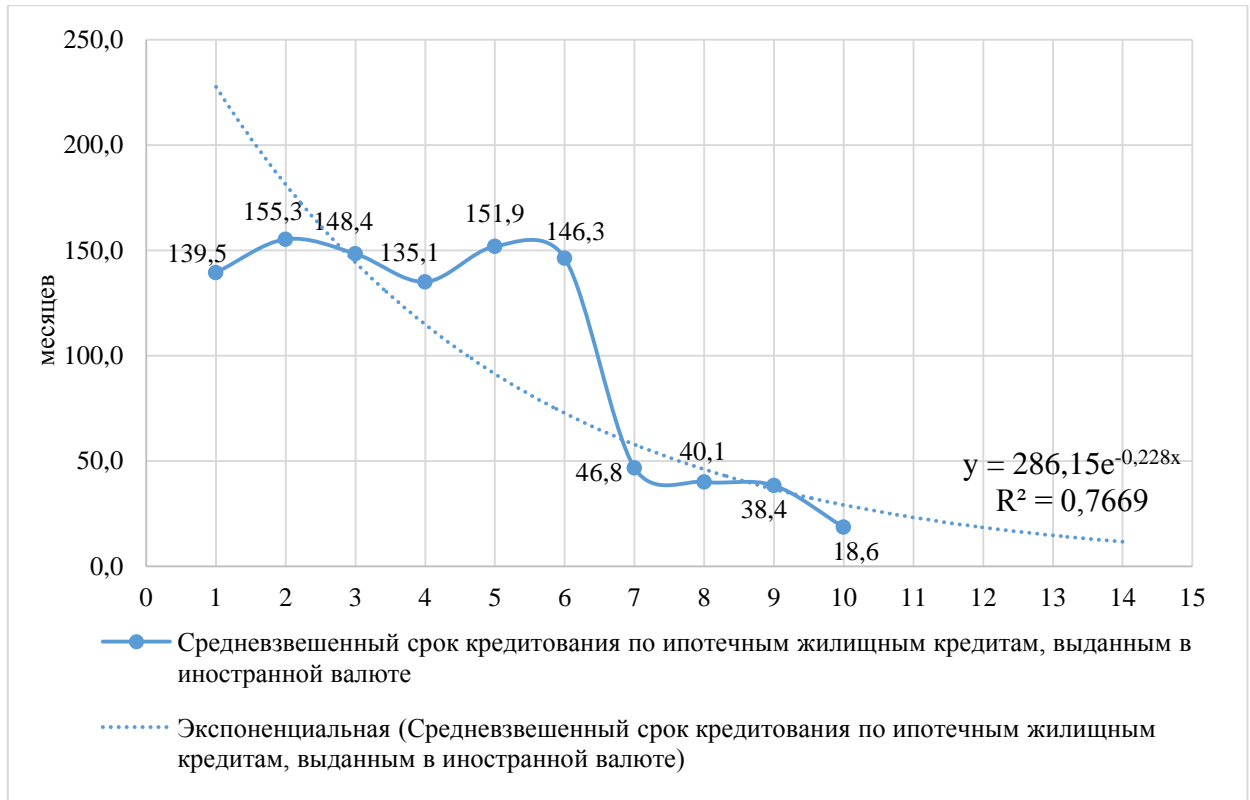


Рисунок 3.9 – Прогнозирование средневзвешенного срока кредитования по ипотечным жилищным кредитам, выданным в иностранной валюте с начала года в Российской Федерации

Источник: составлено автором.

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года средневзвешенный срок кредитования по ипотечным жилищным кредитам, выданным в иностранной валюте с начала года, составит 23,3 месяцев (1 год 9 месяцев), на 01.01.2021 года – 18,6 месяцев (1 год 6 месяцев), на 01.01.2022 года – 14,8 месяцев (1 год 2 месяца), на 01.01.2023 года – 11,8 месяцев соответственно.

Рассмотрим прогноз задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях предоставленный на рисунке 3.10.



Рисунок 3.10 – Прогнозирование задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях в Российской Федерации

Источник: составлено автором.

Функция, описывающая данный вид сглаживания, выглядит таким образом:  $y = 32,947x^2 + 254,38x + 399,91$ , где  $x$  – прогнозируемый период (на графике значения по оси абсцисс от 0 до 15 соответствуют году - от 2008 до 2023).

Рассчитаем прогнозируемую задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях:

$$y = 32,947 * 11^2 + 254,38 * 11 + 399,91 = 7184,68$$

$$y = 32,947 * 12^2 + 254,38 * 12 + 399,91 = 8196,84$$

$$y = 32,947 * 13^2 + 254,38 * 13 + 399,91 = 9274,89$$

$$y = 32,947 * 14^2 + 254,38 * 14 + 399,91 = 10418,84$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях, составит 7184,68 млрд. рублей, на 01.01.2021 года – 8196,84 млрд. рублей, на

01.01.2022 года – 9274,89 млрд. рублей, на 01.01.2023 года - 10418,84 млрд. рублей соответственно.

Также рассмотрим прогноз просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях отраженный на рисунке 3.11.



Рисунок 3.11 – Прогнозирование просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях в Российской Федерации

Источник: составлено автором.

Функция, описывающая данный вид сглаживания, выглядит таким образом:  $y = 0,5397x^2 - 1,3781x + 22,145$ , где  $x$  – прогнозируемый период (на графике значения по оси абсцисс от 0 до 15 соответствуют году - от 2008 до 2023).

Рассчитаем прогнозируемую просроченную задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях:

$$y = 0,5397 * 11^2 - 1,3781 * 11 + 22,145 = 72,29$$

$$y = 0,5397 * 12^2 - 1,3781 * 12 + 22,145 = 83,32$$

$$y = 0,5397 * 13^2 - 1,3781 * 13 + 22,145 = 95,44$$

$$y = 0,5397 * 14^2 - 1,3781 * 14 + 22,145 = 108,63$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года просроченная задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях, составит 72,29 млрд. рублей, на 01.01.2021 года – 83,32 млрд. рублей, на 01.01.2022 года – 95,44 млрд. рублей, на 01.01.2023 года – 108,63 млрд. рублей соответственно.

Рассмотрим прогноз задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в иностранной валюте предоставленный на рисунке 3.12.



Рисунок 3.12 – Прогнозирование задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в иностранной валюте в Российской Федерации

Источник: составлено автором.

Функция, описывающая данный вид сглаживания, выглядит таким образом:  $y = 281,39e^{-0,181x}$ , где  $x$  – прогнозируемый период (на графике значения по оси абсцисс от 0 до 15 соответствуют году - от 2008 до 2023).

Рассчитаем прогнозируемую задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в иностранной валюте:

$$y = 281,39 e^{-0,181 * 11} = 38,43$$



$$y = 281,39 e^{-0,181 * 12} = 32,06$$

$$y = 281,39 e^{-0,181 * 13} = 26,76$$

$$y = 281,39 e^{-0,181 * 14} = 22,33$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в иностранной валюте, составит 38,43 млрд. рублей, на 01.01.2021 года – 32,06 млрд. рублей, на 01.01.2022 года – 26,76 млрд. рублей, на 01.01.2023 года – 22,33 млрд. рублей соответственно.

Также рассмотрим прогноз просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным иностранной валюте отраженный на рисунке 3.13.

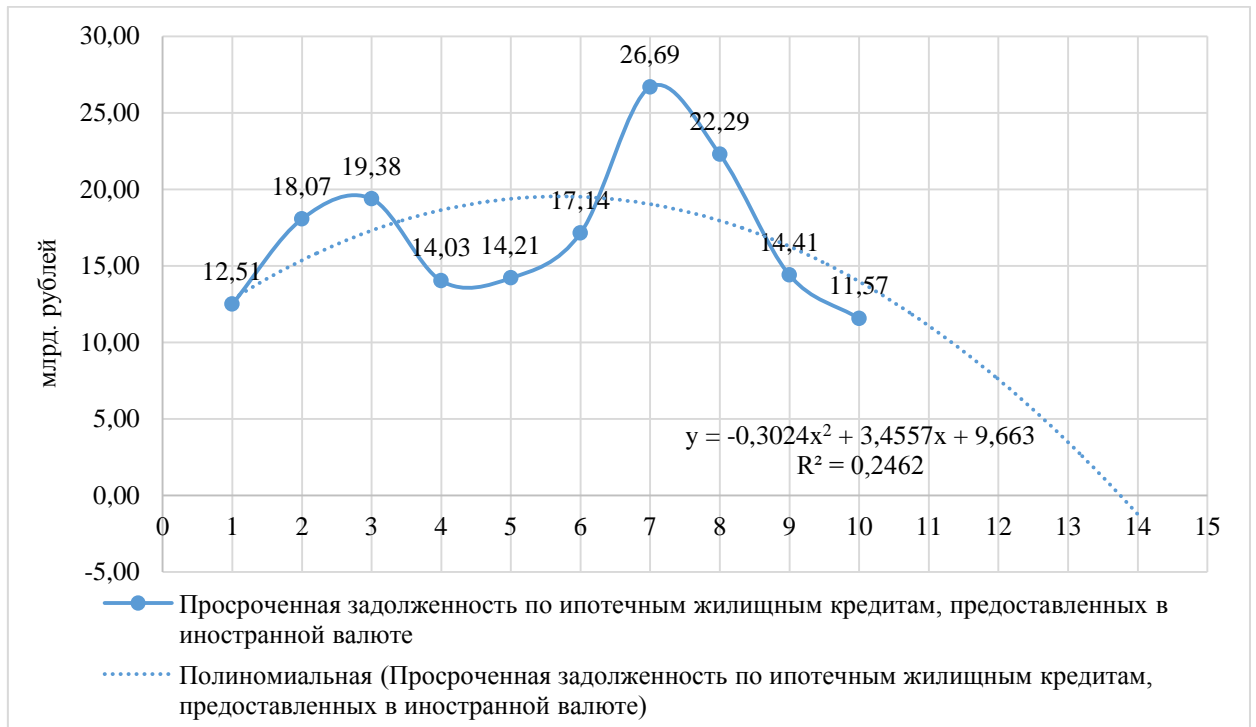


Рисунок 3.13 – Прогнозирование просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в иностранной валюте в Российской Федерации

Источник: составлено автором.

Функция, описывающая данный вид сглаживания, выглядит таким образом:  $y = -0,3024x^2 + 3,4557x + 9,663$ , где  $x$  – прогнозируемый период (на

графике значения по оси абсцисс от 0 до 15 соответствуют году - от 2008 до 2023).

Рассчитаем прогнозируемую просроченную задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в иностранной валюте:

$$y = -0,3024 * 11^2 + 3,4557 * 11 + 9,663 = 11,09$$

$$y = -0,3024 * 12^2 + 3,4557 * 12 + 9,663 = 7,59$$

$$y = -0,3024 * 13^2 + 3,4557 * 13 + 9,663 = 3,48$$

$$y = -0,3024 * 14^2 + 3,4557 * 14 + 9,663 = -1,23$$

Таким образом, расчет показал, что на 01.01.2020 года просроченная задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в иностранной валюте, составит 11,09 млрд. рублей, на 01.01.2021 года – 7,59 млрд. рублей, на 01.01.2022 года – 3,48 млрд. рублей, на 01.01.2023 года – просроченной задолженности не будет. Следует отметить, что величина достоверной аппроксимации ( $R^2$ ) в данном прогнозе составляет 0,2462, то есть прогноз ставки достоверен на 25%.

Проведя анализ официальных данных состояния банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и составив на его основе краткосрочный прогноз, используя методы полиномиальной аппроксимации и экспоненциального сглаживания, были выявлены следующие тенденции развития банковского ипотечного жилищного кредитования: уменьшение количества кредитных организаций, действующих в Российской Федерации, увеличение количества кредитов, предоставленных в рублях, снижение количества кредитов в иностранной валюте, следовательно рост объемов предоставленных кредитов в рублях и снижение в иностранной валюте, также наблюдается дальнейшее снижение средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленных в рублях и увеличение процентных ставок по кредитам в иностранной валюте, увеличение сроков предоставления кредитов в рублях и сокращение сроков предоставления в иностранной валюте, рост задолженности по кредитам в

рублях, в том числе просроченной задолженности и сокращение задолженности по кредитам в иностранной валюте.

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

Сложилось множество мнений экспертов о проблемах, препятствующих развитию банковского ипотечного жилищного кредитования и путей их решения. Следует выделять следующие проблемы развития рынка ипотеки.

В настоящее время одним из основных инструментов повышения доступности и обеспечения населения жильем является банковское ипотечное жилищное кредитование. Основная часть заемщиков – это население со среднестатистическим доходом, у которых нет возможности приобретения жилья без помощи заемных средств. Исходя из этого требуется строительство домов эконом-класса и формирования соответствующих программ ипотечного жилищного кредитования для повышения доступности приобретения жилья. А жилищное строительство по регионам развивается крайне неравномерно — в результате в регионах со строительным бумом растут объемы нераспроданного построенного жилья, при этом в подавляющем большинстве других регионов (бедных) новое жилье практически не строится. Также отсутствует конкуренция при строительстве новых жилых домов, что оказывает влияние на завышенные цены на итак недоступное для большинства населения жилье. Для решения данной жилищной проблемы государство должно ограничить развитие монополизма на рынке ипотечного жилищного кредитования путем развития и повышения уровня конкуренции, а также финансировать в соответствующие жилищные программы и создавать такие экономические условия в стране, при которых население сможет повысить уровень платежеспособности и обслуживать ипотечные кредиты на приобретение собственного жилья.

Сложившаяся в 2015 году геополитическая ситуация с введением экономических санкций Российской Федерации, привела к изменениям на рынке ипотечного кредитования в среднесрочной перспективе. Возникла ситуация, при которой возрастала стоимость заёмных средств в банковском секторе, при этом наблюдался общий спад экономики страны, происходило ускорение инфляции и как следствие уменьшение доходов физических лиц. А при снижающейся платежеспособности населения ограничивается спрос на ипотечные кредиты.

Восстановление рынка ипотеки после кризиса 2015 года заняло всего год. Следует отметить, что падение рынка в 2015 году было гораздо менее глубоким, что объясняется действием государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам на приобретение строящегося жилья. Начиная с апреля 2015 года наблюдается снижение ставок по ипотечным жилищным кредитам в рублях и к 1 января 2017 года достигли уровня 11,54%. Ниже ставки по ипотеке были только в конце 2011 года (11,4%). Эти факторы способствовали реабилитации рынка ипотеки в 2015 – 2016 гг.

Прохорова Д. А., выделяет два направления проблем развития ипотечного жилищного кредитования – внутренние и внешние. К внутренним следует отнести: сроки ипотечного кредитования, нехватку ресурсной базы кредитно-финансовых институтов, сложности оценки кредитоспособности заемщика и другие. К проблемам внешнего характера относят: снижение уровня платежеспособности населения; недостаток строительства новых жилых домов и как следствие завышение цен на них; проблемы с законодательной системой в области недвижимого имущества, необходимость ее совершенствования; проблемы социального характера; недостаточная развитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства.

Лаврова М. И., Худорошкова М. А., выделяют следующие причины сдерживания развития банковского ипотечного жилищного кредитования:

снижение уровня платежеспособности населения; нестабильное изменение уровня инфляции; неустойчивость экономики страны; завышение стоимости заемных средств, что снижает доступность взятия ипотечного жилищного кредита; наличие монопольных игроков на рынке ипотеки; неразвитость ипотечных жилищных программ и ряд других причин.

Для решения намеченных проблем выделяют следующие направления действий: для увеличения доступности приобретения жилья с помощью кредитных средств необходимо создание приемлемых для заемщиков условий кредитования, а именно снижение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам и увеличение срока кредитования. Требуется формирование государственных ипотечных жилищных программ для увеличения доступности ипотечных жилищных кредитов населению и снижения уровня просроченной задолженности. Необходимо создание благоприятного инвестиционного климата в стране для привлечения долгосрочных ресурсов на ипотечный рынок, а также продвижение региональных рынков ипотечного кредитования. Также следует добиться повышения эффективности деятельности в развитии инфраструктуры рынка жилищного строительства. Банку России необходимо применять эффективные инструменты повышения ликвидности банковской системы Российской Федерации для создания благоприятных условий и снижению уровня кредитного риска при выдаче ипотечных жилищных кредитов заемщикам.

Исходя из анализа современного состояния банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации следует выделить перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования.

Из обзора Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА) следует, что быстро растущий сегмент ипотечного кредитования сохранит хорошую динамику как минимум до 2020 года. По прогнозу АКРА, объем выданных в 2017 году ипотечных кредитов вырастет на 15-17 процентов, в 2018-2020 годах динамика немного замедлится, но все равно останется

сильной - на уровне 12-13 процентов.

Повышенный интерес к ипотечным жилищным кредитам будут проявлять заемщики из-за низкой обеспеченности жильем, покупки недвижимости как объекта для сбережения, при значительном снижении процентных ставок и активной жилищной политики государства, а также банки при низком уровне просроченных платежей, который требует меньшего покрытия капиталом на возможные потери.

Нельзя не сказать и о проблемах нормативно – правового регулирования банковского ипотечного жилищного кредитования. Несомненно, принятие Федерального закона № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", поправок в Гражданском кодексе по поводу ипотечного кредитования, создание на федеральном уровне Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, а особенно принятие нового Федерального закона "О банкротстве физических лиц" способствовали улучшению регулирования отношений в системе банковского ипотечного жилищного кредитования, но еще остаются неясные моменты в правовых основах, требующие доработки.

В Российской Федерации ипотека создает потенциальный спрос на жилье, поскольку без заемных средств большинство населения не способно решить свою жилищную проблему. Однако при данных условиях предоставления ипотечных кредитов развитие банковского ипотечного кредитования невозможно. Начиная с процедуры оформления кредитного портфеля, заемщики сталкиваются с рядом трудностей таких как процедура подтверждения собственных доходов, дополнительные расходы при оформлении документов и другие. Также сдерживает спрос заемщиков на ипотечное кредитование высокий первоначальный взнос по ипотечному кредиту и высокий уровень процентов, составляющий переплату по кредиту в несколько раз. Таким образом, необходимо улучшать условия банковского ипотечного жилищного кредитования и разрабатывать государственные программы поддержки ипотечного жилищного кредитования.

Российские банки должны включиться в ценовую конкуренцию за новых ипотечных заемщиков. В настоящее время рынок банковского ипотечного жилищного кредитования в большей степени занимает Сбербанк, а также ВТБ. Занимая большую долю рынка, они могут позволить меньший уровень процентных ставок, что говорит о монополизации рынка банковского ипотечного жилищного кредитования. Другим банкам необходимо поднимать свой уровень и увеличивать конкуренцию на рынке ипотеки, предлагая населению различные условия кредитования, что положительно повлияет на спрос на ипотечные жилищные кредиты.

По мнению экспертов, если Банк России продолжит такое же активное снижение ключевой ставки как за последние месяцы, то сравнительно скоро средние ставки по ипотеке опустятся ниже 9 процентов. По мнению собеседников "Российской газеты", если все нынешние тенденции на рынке жилищных кредитов сохранятся, то к 2020 году ставки по ипотеке могут опуститься и до восьми процентов. По прогнозу аналитиков, к этой дате среднерыночные ставки дойдут только до 8,5-9 процентов годовых. В Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию на будущие ставки смотрят оптимистичнее: средняя ставка в 6-7 процентов может быть доступна уже на горизонте двух лет.

Однако если и ожидается снижение процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам до 8%, то этого недостаточно и падение движется медленными темпами. Для развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации следует снизить процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам до уровня 4,5-5%. Но даже такой уровень процентных ставок далек от мирового уровня банковского ипотечного жилищного кредитования, где ставки по ипотечным жилищным кредитам колеблются в пределах 1-2,5%. Снижение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам обусловят огромный спрос населения на приобретение собственного жилья за счет заемных средств.

При анализе показателей банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации было выявлено, что происходит рост просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, что говорит о снижающихся доходах населения. Данная проблема требует незамедлительного вмешательства государства для создания благоприятных условий развития экономики страны.

Также анализ показал, что досрочное погашение ипотечных жилищных кредитов происходит в основном за счет средств заемщиков, это говорит о том, что условия ипотечного жилищного кредитования вынуждают население экономить на собственные нужды, для того чтобы погасить проценты по ипотечному жилищному кредиту. При этом заемщики не берут новые кредиты, для того чтобы погасить старые. Также наблюдается сжатие рынка банковского ипотечного жилищного кредитования за счет сокращения валютного сегмента. Это говорит о том, что условия предоставления ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте еще хуже, чем кредитов в рублях. Эти факторы сдерживают спрос на ипотечное жилищное кредитование. Таким образом, необходимо пересмотреть все условия предоставления ипотечных жилищных кредитов, и сформировать наиболее выгодные условия для дальнейшего развития банковского ипотечного жилищного кредитования.

Таким образом, для дальнейшего развития банковского ипотечного жилищного кредитования необходимо увеличить доходы населения для обеспечения платежеспособности по ипотечным жилищным кредитам, повысить доступность приобретения собственного жилья, улучшить условия предоставления ипотечных жилищных кредитов, приблизить процентную ставку к общемировому уровню и установить в пределах 4,5-5%, сформировать программы поддержки населению в вопросах банковского ипотечного жилищного кредитования, улучшить условия перекредитования, устранить монополизацию на рынке ипотечного кредитования путем повышения конкуренции и создание условий для прекращения снижения



уровня кредитных организаций, постоянно совершенствовать нормативно – правовое регулирование банковского ипотечного жилищного кредитование, создание благоприятного климата в экономике страны для привлечения инвестиций в банковский сектор, создание инструментов регулирования для повышения ликвидности банковской системы Российской Федерации и снижения уровня кредитного риска при выдаче ипотечных жилищных кредитов заемщикам.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Развитие и формирование системы ипотечного жилищного кредитования характеризуется долгим и противоречивым становлением ее на рынке ипотеки. Изначально объем кредитования определялся государством, в связи с чем происходил рост просроченных задолженностей, заемщики становились неплатежеспособными, откуда появилась новая проблема - отказ выселения заемщиков из заложенного жилого имущества. Все эти факторы указывали на то, что требуется создание развитой системы ипотечного кредитования регулирующей ситуацию на рынке ипотеки.

Формирование системы ипотечного жилищного кредитования способствовало приобретению населением доступного собственного жилья, расширению строительства жилых домов и предприятий, а, следовательно, и росту рабочих мест и развитию экономики страны в целом.

Ипотечное жилищное кредитование становится одним из самых надежных способов инвестирования в реальный сектор экономики через сферу недвижимости, строительства, создавая капитал на базе ценных бумаг.

Под понятием ипотека подразумевают залог недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и др.). Ипотека в силу закона возникает при приобретении недвижимого имущества с помощью кредитных средств, с момента государственной регистрации права собственности заемщика на имущество. Регулирование отношений, возникающих на рынке ипотечного кредитования, осуществляется Федеральным законом № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Участниками на рынке ипотеки выступают заемщики, кредиторы, инвесторы, государство - регулирующее эти отношения.

Существуют ряд проблем, препятствующих нормальному развитию системы банковского ипотечного жилищного кредитования. К внутренним относят: сроки ипотечного кредитования, нехватку ресурсной базы кредитно-финансовых институтов, сложности оценки кредитоспособности заемщика и

другие. К проблемам внешнего характера относят: снижение уровня платежеспособности населения; недостаток строительства новых жилых домов и как следствие завышение цен на них; проблемы с законодательной системой в области недвижимого имущества, необходимость ее совершенствования; проблемы социального характера; недостаточная развитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства.

Для решения намеченных проблем выделяют следующие направления действий: для увеличения доступности приобретения жилья с помощью кредитных средств необходимо создание приемлемых для заемщиков условий кредитования, а именно снижение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам и увеличение срока кредитования. Требуется формирование государственных ипотечных жилищных программ для увеличения доступности ипотечных жилищных кредитов населению и снижения уровня просроченной задолженности. Необходимо создание благоприятного инвестиционного климата в стране для привлечения долгосрочных ресурсов на ипотечный рынок, а также продвижение региональных рынков ипотечного кредитования. Также следует добиться повышения эффективности деятельности в развитии инфраструктуры рынка жилищного строительства. Банку России необходимо применять эффективные инструменты повышения ликвидности банковской системы Российской Федерации для создания благоприятных условий и снижению уровня кредитного риска при выдаче ипотечных жилищных кредитов заемщикам.

Анализ показателей, характеризующих состояние рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации за рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. показал: сокращение количества кредитных организаций, участников первичного рынка ипотечного кредитования, рост количества и объема предоставленных кредитов в рублях и сокращение в иностранной валюте, снижение процентных ставок, рост задолженности, в том числе просроченной в рублях и сокращение в

иностранной валюте, увеличение объема досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов.

В Тюменской области за рассматриваемый период 2014 – 2018 гг. наблюдалось: сокращение количества кредитных организаций, участников первичного рынка ипотечного кредитования, снижение количества и увеличение объема предоставленных кредитов в рублях, снижение процентных ставок и рост срока предоставления кредита, рост задолженности, в том числе просроченной по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в рублях. В 2015 – 2016 гг. в Тюменской области наблюдалось прекращение предоставления ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте, и как следствие падение количества и объема предоставленных кредитов в иностранной валюте, средневзвешенных ставок и сроков до нуля. Наблюдается сокращение задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте и увеличение просроченной задолженности, а также увеличение объема досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов в рублях и сокращение объема в иностранной валюте.

Из обзора Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА) следует, что быстро растущий сегмент ипотечного кредитования сохранит хорошую динамику как минимум до 2020 года. Повышенный интерес к ипотечным жилищным кредитам будут проявлять заемщики из-за низкой обеспеченности жильем, покупки недвижимости как объекта для сбережения, при значительном снижении процентных ставок и активной жилищной политики государства, а также банки при низком уровне просроченных платежей, который требует меньшего покрытия капиталом на возможные потери.

Нельзя не сказать и о проблемах нормативно – правового регулирования банковского ипотечного жилищного кредитования. Несомненно, принятие Федерального закона № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", поправок в Гражданском кодексе по поводу ипотечного

кредитования, создание на федеральном уровне Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, а особенно принятие нового Федерального закона “О банкротстве физических лиц” способствовали улучшению регулирования отношений в системе банковского ипотечного жилищного кредитования, но еще остаются неясные моменты в правовых основах, требующие доработки.

В Российской Федерации ипотека создает потенциальный спрос на жилье, поскольку без заемных средств большинство населения не способно решить свою жилищную проблему. Однако при данных условиях предоставления ипотечных жилищных кредитов развитие банковского ипотечного кредитования невозможно. Начиная с процедуры оформления кредитного портфеля, заемщики сталкиваются с рядом трудностей таких как процедура подтверждения собственных доходов, дополнительные расходы при оформлении документов и другие. Также сдерживает спрос заемщиков на ипотечное жилищное кредитование высокий первоначальный взнос по ипотечному кредиту и высокий уровень процентов, составляющий переплату по кредиту в несколько раз. Таким образом, необходимо улучшать условия банковского ипотечного жилищного кредитования и разрабатывать государственные программы поддержки ипотечного жилищного кредитования.

Российские банки должны включиться в ценовую конкуренцию за новых ипотечных заемщиков. В настоящее время рынок банковского ипотечного жилищного кредитования в большей степени занимает Сбербанк, а также ВТБ. Занимая большую долю рынка, они могут позволить меньший уровень процентных ставок, что говорит о монополизации рынка банковского ипотечного жилищного кредитования. Другим банкам необходимо поднимать свой уровень и увеличивать конкуренцию на рынке ипотеки, предлагая населению различные условия кредитования, что положительно повлияет на спрос на ипотечные жилищные кредиты.

По мнению экспертов, если Банк России продолжит такое же активное снижение ключевой ставки как за последние месяцы, то сравнительно скоро средние ставки по ипотеке опустятся ниже 9 процентов. По итогам апреля 2017 года, по данным Банка России, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам достигла своего исторического минимума - 11,45 процента. По мнению собеседников "Российской газеты", если все нынешние тенденции на рынке жилищных кредитов сохранятся, то к 2020 году ставки по ипотеке могут опуститься и до восьми процентов. По прогнозу аналитиков АКРА, к этой дате среднерыночные ставки дойдут только до 8,5-9 процентов годовых. В Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) на будущие ставки смотрят оптимистичнее: так, по прогнозу главы АИЖК средняя ставка в 6-7 процентов может быть доступна уже на горизонте двух лет.

Однако если и ожидается снижение процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам до 8%, то этого недостаточно и падение движется медленными темпами. Для развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации следует снизить процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам до уровня 4,5-5%. Но даже такой уровень процентных ставок далек от мирового уровня банковского ипотечного жилищного кредитования, где ставки по ипотечным жилищным кредитам колеблются в пределах 1-2,5%. Снижение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам обусловят огромный спрос населения на приобретение собственного жилья за счет заемных средств.

При анализе показателей банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации было выявлено, что происходит рост просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, что говорит о снижающихся доходах населения. Данная проблема требует незамедлительного вмешательства государства для создания благоприятных условий развития экономики страны.

Также анализ показал, что досрочное погашение ипотечных жилищных кредитов происходит в основном за счет средств заемщиков, это говорит о

том, что условия ипотечного жилищного кредитования вынуждают население экономить на собственные нужды, для того чтобы погасить проценты по ипотечному жилищному кредиту. При этом заемщики не берут новые кредиты, для того чтобы погасить старые. Также наблюдается сжатие рынка банковского ипотечного жилищного кредитования за счет сокращения валютного сегмента. Это говорит о том, что условия предоставления ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте еще хуже, чем кредитов в рублях. Эти факторы сдерживают спрос на ипотечное жилищное кредитование. Таким образом, необходимо пересмотреть все условия предоставления ипотечных жилищных кредитов, и сформировать наиболее выгодные условия для дальнейшего развития банковского ипотечного жилищного кредитования.

Проведя анализ официальных данных состояния банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и составив на его основе краткосрочный прогноз, используя методы полиномиальной аппроксимации и экспоненциального сглаживания, были выявлены следующие тенденции развития банковского ипотечного жилищного кредитования: уменьшение количества кредитных организаций, действующих в Российской Федерации, увеличение количества кредитов, предоставленных в рублях, снижение количества кредитов в иностранной валюте, следовательно рост объемов предоставленных кредитов в рублях и снижение в иностранной валюте, также наблюдается дальнейшее снижение средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленных в рублях и увеличение процентных ставок по кредитам в иностранной валюте, увеличение сроков предоставления кредитов в рублях и сокращение сроков предоставления в иностранной валюте, рост задолженности по кредитам в рублях, в том числе просроченной задолженности и сокращение задолженности по кредитам в иностранной валюте.

Таким образом, для дальнейшего развития банковского ипотечного жилищного кредитования необходимо увеличить доходы населения для

обеспечения платежеспособности по ипотечным жилищным кредитам, повысить доступность приобретения собственного жилья, улучшить условия предоставления ипотечных жилищных кредитов, приблизить процентную ставку к общемировому уровню и установить в пределах 4,5-5%, сформировать программы поддержки населению в вопросах банковского ипотечного жилищного кредитования, улучшить условия перекредитования, устранить монополизацию на рынке ипотечного кредитования путем повышения конкуренции и создание условий для прекращения снижения уровня кредитных организаций, постоянно совершенствовать нормативно – правовое регулирование банковского ипотечного жилищного кредитование, создание благоприятного климата в экономике страны для привлечения инвестиций в банковский сектор, создание инструментов регулирования для повышения ликвидности банковской системы Российской Федерации и снижения уровня кредитного риска при выдаче ипотечных жилищных кредитов заемщикам.