

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

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра финансов, денежного обращения и кредита

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ В
ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА ОБЪЕМ
ЗАИМСТВОВАНИЯ
Заведующий кафедрой
канд. экон. наук
 К.А.Баннова
« 11 » июня 2019г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(магистерская диссертация)

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

38.04.01 Экономика

Магистерская программа «Финансовая экономика (финансомика)»

Выполнила работу
студентка 2 курса
очной формы обучения



Яковлева
Ольга
Андреевна

Научный руководитель
канд. экон. наук,
доцент



Мазикова
Екатерина
Владимировна

Рецензент
Директор дирекции
корпоративного бизнеса
ПАО «Запсибкомбанк»



Седых
Оксана
Владимировна

г. Тюмень, 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|----|
| ВВЕДЕНИЕ..... | 4 |
| ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ | 7 |
| 1.1. Сущность, принципы и виды банковского ипотечного жилищного кредитования..... | 7 |
| 1.2. Инструменты государственной поддержки банковского ипотечного жилищного кредитования | 13 |
| 1.3. Зарубежный опыт банковского ипотечного жилищного кредитования и его адаптация к российским условиям..... | 21 |
| ГЛАВА 2. ОЦЕНКА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ..... | 29 |
| 2.1. Сравнительная характеристика и оценка банковских программ ипотечного жилищного кредитования | 29 |
| 2.2. Анализ динамики и объемов банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ..... | 36 |
| 2.3. Анализ рисков банковского ипотечного жилищного кредитования..... | 41 |
| ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ | 51 |
| 3.1. Основные проблемы и факторы банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ | 51 |
| 3.2. Анализ тенденций развития банковского ипотечного жилищного кредитования РФ..... | 69 |
| 3.3. Перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ..... | 77 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 87 |
| СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ..... | 90 |

ВВЕДЕНИЕ

Обязательства государства в части решения жилищных проблем граждан содержатся в Конституции Российской Федерации, ряде других Федеральных законов. Переход к рыночным отношениям предоставил более широкие потенциальные возможности для реализации этих обязательств, в частности через формы, методы и финансовые инструменты рыночного характера, основными из которых является банковское ипотечное жилищное кредитование. Обеспечение населения доступным и комфортным жильем выступает одним из ключевых направлений стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 г.

Ипотечное жилищное кредитование в экономически развитых странах часто выступает одним из главных способов улучшения жилищных условий населения, кроме того, имеет весомое влияние на экономическое положение страны в целом. При этом сегодня в Российской Федерации доля ипотечных кредитов составляет около 5,2% ВВП, в то время как в других странах они достигают 30-50%. Развитие рынка банковского ипотечного кредитования позволит не только обеспечивать население жильем, но и стимулировать развитие банковского, строительного и других секторов экономики, что в свою очередь даст толчок к развитию экономики страны в целом и существенно повлияет на улучшения социальной положения ее граждан. В условиях сложившейся экономической ситуации анализ состояния ипотечного кредитования, выявление факторов, препятствующих его развитию, выявление перспектив совершенствования механизмов ипотечного кредитования с целью повышения его эффективности является для России весьма актуальной задачей, что обуславливает актуальность выбранной темы исследования.

Серьезной проблемой остается низкая доступность ипотечных жилищных кредитов для населения как результат действия двух взаимоисключающих факторов: недостаточного уровня совокупных доходов

населения и высокой стоимости жилой недвижимости. Данная ситуация определяется в значительной степени сформировавшимся дисбалансом спроса и предложения на рынке жилья, оказывающим негативное влияние на качественное состояние ипотечного кредитования.

Целью работы является анализ состояния и выявление перспектив развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Для достижения поставленной выше цели необходимо решение следующих задач:

- изучить теоретические основы банковского ипотечного жилищного кредитования;
- проанализировать зарубежный и отечественный опыт банковского ипотечного жилищного кредитования;
- проанализировать динамику и объем банковского ипотечного жилищного кредитования;
- произвести оценку современного состояния банковского ипотечного кредитования в России;
- проанализировать перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования.

Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие в сфере банковского ипотечного жилищного кредитования. Объект исследования – банковское ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации.

Научная новизна исследования заключается в обосновании теоретико-методологического и практического инструментария развития банковского ипотечного жилищного кредитования в России.

На основании теоретических положений о банковском ипотечном жилищном кредитовании:

- проанализирован зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования и его адаптация к российским условиям;

- систематизированы инструменты государственной поддержки банковского ипотечного жилищного кредитования;
- выявлены основные проблемы, факторы и перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации;
- разработаны основные положения стратегии создания комплекса банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Теоретическая значимость заключается в том, что основные положения работы создают теоретическую и методологическую основу для разработки стратегии развития банковского жилищного ипотечного кредитования в целях обеспечения доступности жилья на первичном и вторичном рынках.

Практическая значимость исследования заключается в практической реализации конкретных теоретических позиций путем разработки практических выводов и рекомендаций.

Теоретико-методологической основой исследования являются работы ученых по развитию ипотечного жилищного кредитования и его систем, а также нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность банков по кредитованию и развитию ипотечного жилищного кредитования.

В магистерской диссертации были применены следующие методы исследования: эмпирический, диалектический, сопоставления и сравнения, методы экономико-статистического, математического анализа.

В качестве информационной базы исследования выступили официальные данные Банка России, информация рынка ипотечного кредитования, содержащаяся в аналитических отчетах ООО «ДОМ.РФ» (ранее - ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»), а также на сайте Федеральной службы государственной статистики. Период исследования – 2014-2018 гг.

Общий объем работы составляет 96 страниц. Выпускная квалификационная работа содержит 13 таблиц, 12 иллюстраций. Список использованной литературы включает 76 источников.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Сущность, принципы и виды банковского ипотечного жилищного кредитования

Банковское жилищное ипотечное кредитование является современным финансовым методом, изначально появившимся как решение социально-жилищной проблемы, эффективное использование которого стимулирует инвестиции в экономику России. Если проанализировать опыт зарубежных стран, такой вид кредитования является основанием для объединения рынка недвижимости, рынка банковских и финансовых услуг, фондового рынка и некоторых смежных рынков, кроме того, способствует развитию в строительном, производственном, аграрном и других секторах экономики, страны.

Полноценное и эффективное функционирование национальной модели банковского ипотечного кредитования создает условия для улучшения жилищных условий граждан страны, стимулирует спрос на рынке недвижимости, который в свою очередь оказывает сильное влияние на отрасль строительства и производства для нужд строительства.

Строительство, в свою очередь, по подсчетам специалистов, на каждый вложенный рубль дает два-три рубля прироста ВВП. Таким образом, развитие банковского ипотечного жилищного кредитования является мощным катализатором экономического развития страны, создания новых производств и рабочих мест для населения. [1, с.15]

Банковское ипотечное жилищное кредитование — это правоотношения, возникающие на основании договора об ипотечном долге между кредитором и должником по поводу предоставления средств в пользование с установлением ипотеки.

Кроме того, ипотечное кредитование — это особая форма кредита, основанная на предоставлении заемных средств под залог недвижимого имущества.

Ипотека (гр. *hypoteke* — залог, заклад) - залог недвижимости для обеспечения кредитора (ипотекодержателя) денежными требованиями к должнику (залогодателю) [14, с.24].

Недвижимость — это территория с собственными природными ресурсами (почвой, водой и другими минеральными и растительными ресурсами), а также зданиями и сооружениями. Согласно статье 130 ГК РФ Недвижимость включает в себя земельные участки, изолированные водоемы, леса, здания, сооружения, предприятия, квартиры, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Исходя из вышеприведенных определений, ипотечный кредит — это кредит, не только используемый для приобретения жилища населением, но и кредит, залогом которого может быть любой участок территории, используемый для строительства. Сущность ипотечного кредита следует рассматривать с позиции двух его подсистем: сам кредит и ипотека. Таким образом, в данном случае под кредитом понимается совокупность экономических и отношений, возникающих между заемщиком и кредитором по поводу займа. С другой стороны, ипотека включает в себе правовой механизм, принципом которого является обеспеченность кредитных обязательств заемщика недвижимым имуществом.

Для полного рассмотрения сущности банковского жилищного ипотечного кредитования предлагаем его исследовать с точки зрения системы, которая представляет собой совокупность взаимосвязанных составляющих элементов (объектов и субъектов) ипотечного кредитования, которые функционируют на основе ипотечных принципов и нормативно- правового обеспечения.

К объектам ипотечного жилищного кредитования можно отнести земельные участки; жилые здания, то есть квартиры, дома, дачи, здания и сооружения предприятий, занимающихся социальной сферой; офисные помещения, торговые центры, встроенные магазины и другие объекты, предназначенные для коммерческой деятельности; промышленные заводы - склады, заводы и институты, энергетические объекты, гаражи и другие промышленные помещения. [14, с.48]

Субъектами ипотечного кредитования являются: кредитор, заемщики (собственники недвижимости), инвесторы, профессиональные посредники, правительство. Инвесторами могут быть другие кредитные и финансовые организации, страховые компании, пенсионные фонды, а также общественность. У каждого участника ипотечного рынка есть свои цели, и только тогда, когда интересы всех участников будут согласованы, система ипотеки сможет достичь оптимального развития.

Предметом залога может быть недвижимое имущество, права которого зарегистрированы в установленном порядке.

В зависимости от типа кредитора, ипотечный жилищный кредит — это банковский кредит, который выдается банком или другим финансовым учреждением или региональным ипотечным оператором. Основной особенностью потребительского кредитования является адресная форма кредитования физических лиц, поэтому ипотечный жилищный кредит может быть потребительским [33, с.69].

Главными особенностями ипотечного жилищного кредита являются:

- способ обеспечения его возвратности: - залог жилой недвижимости;
- длительный срок кредитования до 30 лет;
- целевое назначение.

Основной гарантией возврата кредитных средств является получение залогового имущества. Неправомерное использование заемных средств и неспособность кредитора контролировать использование средств по

назначению дают ему право требовать досрочного погашения кредита и процентов.

Ипотечные договоры заключаются в соответствии с общими правилами Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в соответствии с положениями Федерального закона. Ипотечный договор должен содержать следующие понятия: сведения, предмет ипотеки, его оценка, сумма и срок исполнения залогового обязательства. Предмет ипотеки определяется в договоре, указывается его наименование, место нахождения и достаточно для идентификации предмета описания. [70, с.63]

В ипотечном договоре должно быть указано право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, а также наименование органа государственной регистрации недвижимого имущества, в котором зарегистрировано это право. Если предметом ИЖК является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре так, как если бы оно было самим субъектом залога, и должно быть указан срок аренды.

Оценка субъекта ипотечного права определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации договором между ипотекодателем и ипотекодержателем в соответствии с требованиями статьи 67 Закона О земельном залоге и указывается в денежной форме ипотечного договора.

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, то это обязательство должно быть указано в ипотечном договоре. Ипотечный договор должен быть нотариально заверен и зарегистрирован в поземельной книге по месту нахождения предприятий, зданий, зданий или других объектов. Договор без обязательных данных не подлежит нотариальному заверению и государственной регистрации в качестве договора ипотеки.

Таким образом, ИЖК-это инвестиционный кредит, выданный банками или другими специальными кредиторами гражданам на покупку, строительство или реконструкцию жилой недвижимости, заложенной в залог жилой недвижимости или ее имущественных прав. Таким образом, ипотечный

жилищный кредит — это целостный механизм реализации отношений, возникающих в связи с выдачей, продажей и обслуживанием кредитов.

Стоит отметить, что кредитные организации используют различные системы погашения для расширения масштабов применения и уменьшения доли невозврата ипотечных кредитов. Наиболее распространенными являются следующие виды кредитов:

1. Стандартная ипотека с фиксированной процентной ставкой (аннуитетом) предусматривает ежемесячные платежи, в том числе проценты, начисленные на основной остаток долга, а также часть самого кредита, рассчитываемого в течение всего срока кредита;

2. Пружинный кредит включает в себя такие номинальные платежи, как погашение основной суммы и выплата процентов, но проценты постоянно уменьшаются на основе остатка основного долга;

3. В случае ролл-оверном кредитования этот срок делится на временные периоды (3 или 6 месяцев), а по каждому периоду, с учетом рыночных условий, устанавливаются различные процентные ставки;

4. «Шаровая» ипотека предоставляет периодические выплаты только процентов. В течение нескольких первых месяцев или лет, основная сумма долга не погашается или погашается только малая ее часть. Затем наступает срок выплаты всего остатка;

5. Ипотечный кредит с ростом платежей означает минимальный первоначальный взнос. Постепенно взносы увеличиваются, и на каком-то этапе, в соответствии с планом аннуитета, происходит переход к единым платежам. [63, с.37]

Банковское ИЖК имеет две основы: правовую и экономическую.

С юридической точки зрения, ипотека является инструментом обеспечения залога, чтобы получить кредит на покупку недвижимости, когда имущество остается у должника. Таким образом, Федеральным Законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» вводится понятие ипотеки, в котором

подробно описываются основные права и обязанности сторон по ипотечному договору.

Экономическое содержание ипотеки отражается в отношениях между основными участниками ипотеки - кредиторами и заемщиками, а также второстепенными участниками - строительными организациями, страховыми компаниями, риэлторами и т.д. Эти отношения возникают на ипотечном рынке.

Действующие нормативные правовые акты Российской Федерации позволяют участникам ипотечных отношений четко понимать их. Правовая основа ипотеки определяет состав участников и правила их взаимоотношений.

Таким образом, исходя из определения экономического содержания ипотеки, можно сделать вывод о том, что для российской экономики ИЖК станет фактором экономического роста. Кроме того, он является эффективным средством преобразования денежных сбережений в инвестиции, а также способствует экономическому росту. В свою очередь, экономический рост является основой социально-экономического развития страны. [56, с.78]

Можно сделать вывод о том, что ИЖК как механизм реализации соответствующих кредитных отношений может определять конкретные проявления перераспределительной и стимулирующей функции кредитования в данной сфере:

– Потребительское: ипотека стимулирует потребление. Потребители, стремящиеся максимизировать полезность, начинают разумно и тщательно оценивать свои текущие и будущие затраты. Ипотека создает новые формы активов для потребителей и кредиторов, что в дальнейшем приводит к созданию новых финансовых инструментов - ипотечных облигаций и созданию ценных ипотечных ценных бумаг.

– Инвестиционное: ипотека предоставляет населению денежные ресурсы, выстраивает отношения между банками и строительными компаниями, направляет средства в реальную экономику, тем самым

стимулируя эффективный спрос населения, укрепляя кредитно-финансовую систему, возрождая и развивая многие отрасли экономики.

– Социальное: ипотека на жилье позволяет государству снять ряд социальных задач, стоящих перед государственными органами по повышению уровня жизни населения. Это касается улучшения условий жизни, общего улучшения качества жизни.

Таким образом, путем ипотечного кредитования, происходит перераспределение долгосрочных финансовых ресурсов, реализация инвестиционных интересов кредиторов, расширение потребления, стимулирование экономического развития, решение важных социальных проблем.

1.2. Инструменты государственной поддержки банковского ипотечного жилищного кредитования

В современных условиях практически невозможно приобрести жилье за собственные свободные денежные средства, поскольку рыночная стоимость квартир и земли настолько высока, что подавляющее большинство населения не имеет в свободном обращении необходимой суммы для покупки жилья. При фактическом отсутствии денежной суммы и при желании приобрести жилье возникает необходимость обращения в банк за ипотечным жилищным кредитом. Даже если потенциальный заемщик выполнит все требования и получит ипотечный кредит, максимальная сумма, которую банк может предложить конкретному клиенту, будет значительно ниже рыночной стоимости квартиры. В сложившейся ситуации государство пытается выделить средства из государственного и областного бюджетов на выдачу сертификатов льготным категориям граждан, которые могут покрыть часть расходов на приобретение недвижимости путем участия в региональных и федеральных программах социального жилья. [41, с.68]

Региональная жилищная программа — это комплексная программа по решению основных, актуальных социально-экономических проблем региона, входящая в федеральную программу или независимая.

В отличие от федерального правительства, региональные жилищные программы могут более точно решать проблему обеспечения жильем нуждающихся, поскольку они учитывают региональные аспекты приобретения недвижимости, в частности стоимость квартир и земли.

Основной целью программы социального жилья в регионе является финансирование предоставленных кредитов и координация работы всех участников системы ипотечного жилищного кредитования.

Основными источниками финансирования социально-региональных жилищных программ являются федеральные и региональные бюджеты, а также внебюджетные фонды. [9, с.98]

Как правило, финансирование обеспечивается муниципалитетами и национальными центрами поддержки жилищного строительства. Кроме того, допускается использование таких механизмов, например, как материнский капитал. Помимо официально определенных источников финансирования жилищных программ, регионы иногда привлекают средства инвесторов.

Сегодня в российских регионах реализуется целый комплекс жилищных программ-Программа для молодых семей, военная ипотека, программа расселения ветхого жилья и другие программы. Проанализируем наиболее значимые жилищные программы в современной России: народная ипотека, программа молодая семья в рамках проекта Жилище, семейная ипотека с господдержкой, военная ипотека и льготные региональные программы. Все эти программы направлены на разные целевые аудитории, чтобы защитить наиболее уязвимые слои населения.

В таблице 1.1. обобщены их основные параметры, в частности, целевая аудитория, механизм господдержки, регионы — участники льготных социальных ипотечных программ.

Современные жилищные программы РФ

| Программа | Целевая аудитория | Механизм господдержки |
|---|--|---|
| «Народная ипотека» | Граждане РФ, нуждающиеся в улучшении жилищных условий | Субсидирование процентной ставки до уровня 6% и 7% годовых в зависимости от срока открываемого депозита одновременно с субсидированием накопительной части первоначального взноса в размере 30% от суммы поступающих на вклад средств, но не больше 3 (трех) тысяч рублей в месяц |
| Семейная ипотека | | |
| Программа «Молодая семья» в рамках проекта «Жилище» | Супруги в возрасте до 35 лет, нуждающиеся в улучшении жилищных условий | Субсидирование 35% стоимости жилья для бездетных семей и 40% от стоимости жилья для семей с детьми |
| Семейная ипотека с господдержкой с 2018 года | Семьи, в которых в период с 1.01.2018 года по 31.12. 2022 родится второй или третий ребенок. | Субсидирование процентной ставки до 6% годовых на срок до 3 лет при рождении 2-го ребенка, до 5 лет – при рождении 3-го малыша. Если в течение действия программы в семье появляется 2-й и 3-й ребенок господдержка осуществляется в течение 8 лет |
| Военная ипотека | Военнослужащие | Субсидирование первоначального взноса, а также ежемесячных платежей на погашение ипотечного кредита на весь срок прохождения военной службы, процентная ставка – 9% годовых. |
| Льготные региональные программы | Многодетные или молодые семьи, сотрудники бюджетной сферы и т. д. Региональные администрации определяют категории граждан, потенциальных участников программы, в зависимости от потребностей населения в конкретном регионе. | Субсидирование процентной ставки до 5,75% годовых |

Источник: [35, с.161]

Народная ипотека – один из самых интересных проектов для системы ипотечного жилищного кредитования России, поскольку реализуется в рамках

ссудо-сберегательной-ной модели ипотечного кредитования, так и не получившей своего должного развития на территории РФ.

Механизм господдержки заключается в следующем: в банке-партнере заемщик открывает вклад сроком от 4-х до 6-ти лет с минимальной суммой ежемесячного пополнения от 3 до 10 тысяч рублей (за этот период предполагается возможность накопления необходимой суммы для внесения первоначального взноса).

Одновременно на этот же вклад из регионального бюджета начисляется безвозмездная субсидия в размере 30% от суммы поступающих денег, но не больше 3 тысяч рублей в месяц (минимальный размер субсидии составляет 1 тыс., а максимальный – 3 тыс. рублей).

После окончания срока накопления средств, клиент оформляет льготную ипотеку со сроком погашения долга от 6 до 9 лет с льготной процентной ставкой 6–7% в год [57, с.175].

Принципиально, что данная программа распространяется только на лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Потенциальные участники программы «Народная ипотека» должны стоять в очереди в органах местной власти на улучшение жилищных условий или иметь менее 10 кв. м. на каждого члена семьи. Сбербанк является единственным уполномоченным банком, реализующим данную региональную программу. При этом регионов участников программы в 2018 году только два – Краснодарский край и Ростовская область.

Другим не менее интересным, но возможно даже более значимым для граждан России является проект, запущенный с 1.01.2018 года – «Семейная ипотека с господдержкой». Следует отметить, что это далеко не первый проект семейной ипотеки для россиян. Так, уже длительное время реализуется программа «Молодая семья» в рамках проекта «Жилище» (табл.1.3), согласно которой, супруги в возрасте до 35 лет могут получить субсидию в размере 35%–40% от стоимости жилья в зависимости от наличия или отсутствия детей.

Однако в целевую аудиторию этой программы входят только молодые семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Проект, запущенный государством в 2018 году, существенно расширяет круг заемщиков, поскольку нацелен на достаточно благополучные семьи, в которых в период с 1.01.2018 года по 31.12. 2022 родится второй или третий ребенок. В этих случаях семья может рассчитывать на получение льготной процентной ставки в размере 6% на срок до 3 лет при рождении 2-го ребенка, до 5 лет – при рождении 3-го малыша. Если в течение действия программы в семье появляется 2-й и 3-й ребенок, господдержка осуществляется в течение 8 лет.

Региональный проект носит комплексный характер, его задачей является создание условий для строительства жилья эконом-класса, сбалансирование спроса и предложения на рынке жилья, содействие развитию государственно-частного партнерства в жилищном секторе, повышение энергоэффективности жилищного строительства.

Региональные программы должны включать следующие разделы:

- разработка и утверждение документов территориального планирования;
- формирование и предоставление земельных участков для жилищного строительства;
- сокращение административных барьеров;
- продвижение строительства малоэтажного жилья;
- развитие местной строительной индустрии и промышленности строительных материалов;
- поддержка реализации проектов комплексного развития (создание механизмов государственно-частного партнерства в рамках подготовки инфраструктуры территории);

- стимулирование спроса на первичном рынке жилья, в том числе через ипотеку, строительство сберегательных банков, поддержку некоммерческих ассоциаций граждан;

- учреждение института арендного жилья;

- создание системы начального профессионального обучения.

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

Основными задачами региональных программ являются:

- создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса;

- повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;

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

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

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

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

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

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

Не смотря на очевидное положительное влияние функционирования региональных жилищных программам, существуют определенные недостатки и

трудности при реализации данных программ. Для государства и регионов – это необходимость создания и поддержания целостного финансового механизма, обеспечивающего функционирование предлагаемой модели, для банков – внедрение предлагаемой модели разработки внутренних методологических процедур, дополнительных затрат на финансовое планирование потоков ресурсов, усиления аналитической и организационной составляющей, а для населения – это наличие достаточно продолжительного временного периода, необходимого для удовлетворения потребности в улучшении жилищных условий.

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

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

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

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

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

1.3. Зарубежный опыт банковского ипотечного жилищного кредитования и его адаптация к российским условиям

В настоящее время во всем мире существует четыре основных способа привлечения средств для финансирования ипотечных кредитов.

Приведенная в таблице 1.2. классификация моделей ИЖК не означает, что только одна из этих моделей применима к конкретной стране. Как правило, модели финансирования ипотеки сочетаются друг с другом, меняются ее основные финансовые инструменты и механизмы, меняется ее роль и соотношение в рамках ипотечного рынка отдельных стран.

Охарактеризуем основные зарубежные модели привлечения ресурсов в сферу жилищной ипотеки и проанализируем возможное их использование в системе рыночных отношений в России. Выделяют четыре основных модели финансирования банковского ипотечного жилищного кредитования: модель универсальных банков, модель контрактных жилищных сбережений, модель ипотечных банков, модель вторичного рынка ипотечных кредитов.

Основные модели организации рынков ипотечного кредитования в мировой практике

| Основные модели финансирования | Универсальные банки | Контрактные жилищные сбережения | Ипотечные банки | Вторичный рынок ипотечных кредитов |
|--|---|--|--|--|
| Основной способ привлечения финансирования | Депозиты | Депозиты | Ипотечные ценные бумаги — ипотечные облигации | Ипотечные ценные бумаги — MBS и их модификации |
| Особенности привлечения ресурсов | Средства населения и юридических лиц на счетах и депозитах различной срочности Межбанковские кредиты и займы на финансовом рынке | Средства населения на целевых жилищных долгосрочных депозитах с установленными в договорах условиями накопления и кредитования | Эмиссия ипотечных облигаций, ценных бумаг, обеспеченных ипотечным покрытием, находящимся на балансе эмитента | Секьюритизация ипотечных активов путем выпуска MBS |
| Основные риски, связанные со способом привлечения ресурсов | Риск ликвидности, процентных ставок, связанных с несогласованностью ипотечных активов и пассивов по срокам | Рыночный риск в связи с необходимостью постоянного притока новых вкладчиков | Риск досрочного погашения, процентных ставок, кредитный риск кредитора-эмитента ценных бумаг | Рыночный риск эмитента |
| Наличие специального законод-ва | Нет специального законод-ва, регулирующего деятельность коммерческих банков по привлечению депозитов для финансирования жилищных ипотечных кредитов | Законод-во, регулирующее деятельность специализированных институтов, привлекающих долгосрочные жилищные депозиты | Законод-во, регулирующее деятельность специализированных кредиторов, эмитирующих ипотечные облигации | Законод-во, регулирующее выпуск MBS. Специальные акты о создании операторов вторичного рынка |

Источник: составлено автором на основании [16, с. 394]

При описании классической схемы ипотеки США, И. Караева отметила, что для заемщиков модель внешне достаточно проста. При покупке жилья (индивидуального дома, квартиры) обычные американцы обычно могут оплатить только 10-20% от его стоимости. Оставшаяся сумма для покупки дома выплачивается в кредит. Кредиторы, которые являются ипотечными банками, предлагают кредиты (исходя из соотношения 8-10% годовых) на приобретение жилья под залог. В результате строительные или другие организации получают необходимое количество построенных домов. Срок предоставления ипотеки составляет не более 30 лет, в течение которых заемщику необходимо уплатить ежемесячную арендную плату за погашение кредита, в противном случае может быть наложен штраф на жилье [43, с.55].

Ипотечные отношения США можно условно разделить на два документа. Первое-это долевые обязательства, в которых описываются все аспекты по кредиту (дисконтная ставка, порядок оплаты и т.д.). Второй документ — это ипотечный договор, который устанавливает права и обязанности сторон, а также другие условия залога недвижимости.

В Соединенных Штатах средства на рынках капитала обычно привлекаются путем создания организации вторичного рынка. Изначально ипотечные банки использовали традиционные банки для выдачи ипотечных кредитов. Затем различные кредиты объединяются в ипотечный пул и передаются внешним инвесторам. Доходы от продажи плавают, что открывает новые кредитные циклы для покупки жилья. А кредиты на вторичном рынке США-это кредиты на покупку и продажу жилья, которые уже сформированы в ипотечный пул.

Типичная форма контрактных сбережений - строительные сберегательные кассы - работает в Германии. Сегодня строительство трех четвертей единиц жилья в Германии финансируется системой жилищных сбережений.

Источником ресурсов для целевых жилищных займов в стройсберкассе — это вклады граждан, плата заемщиков за пользование жилищными

кредитами, а также государственные страховые взносы, выплачиваемые по договорам строительных сбережений, при условии, что инвестор вложил определенную сумму на свой счет в течение года. Жилищный кредит может быть взят только после определенного периода времени (обычно от пяти до шести лет) вкладчиком строительной сберегательной кассы, в течение которого он осуществляет ежемесячный депозит в размере, предусмотренном договором. Процентные ставки (ставки по депозитам и кредитам) фиксируются на протяжении всего срока действия договора. Максимальный срок погашения займа – 12 лет.

Другие контрактные модели жилищных сбережений действуют во Франции и Великобритании. Во Франции есть два типа жилищных сберегательных счетов: первый (так называемый сберегательный счет А), где можно накопить до 100 000 франков, после чего получить льготный жилищный кредит в размере 150 000 франков в год. 3,75% годовых, при этом каждый год к целевому вкладу прибавляется государственная премия в размере 7 500 франков; вторая категория жилищных сберегательных счетов – это так называемые PEL-счета (программа жилищных сбережений), где заемщик может накопить до 400 000 франков и получить до 600 000 франков – по льготным жилищным кредитам с годовой процентной ставкой 4,8%. Процентные ставки по кредитам ниже рыночных на 4-5%.

Система строительных сообществ успешно функционирует в Великобритании с прошлого века. Их механизм работы несколько похож на деятельность немцев, однако для получения жилищных кредитов не нужно быть вкладчиком в строительное общество.

По мнению специалистов в области сделок с недвижимостью, «использование жилищных контрактных сбережений в России нецелесообразно в ближайшем будущем. Эта система ограничивает размер привлекаемых средств только объемами сбережений вкладчиков, заинтересованных в получении жилищных кредитов, и не охватывает сбережения другой части населения и свободные финансовые ресурсы

юридических лиц. Кроме того, основной проблемой реализации системы контрактных сбережений сегодня в России являются отрицательные рыночные процентные ставки по вкладам (то есть ниже инфляции) и, безусловно, высокий уровень инфляции. Еще одна проблема, снижающая надежность системы контрактных сбережений, состоит в неконтролируемости процесса. В случае повышения темпов инфляции и процентных ставок по конкурирующим программам сбережений единственным способом сохранения привлекательности контрактных сбережений будет увеличение объемов правительственных субсидий» [18, с.73].

В США существует вторичный рынок кредитования. В его основе находятся такие учреждения, как Федеральная национальная ипотечная ассоциация (“Fenni May”), Государственная национальная ипотечная ассоциация (“Jeannie May”) и Федеральная корпорация жилищного ипотечного кредита (“Freddie Meck”). Они покупают кредиты у ипотечного банка, чтобы получить право кредитора на залоговое имущество.

В России используется американский опыт в организации вторичного рынка. Агентства по ипотечному кредитованию стали операторами вторичного ипотечного рынка. Однако применение американского опыта на данный момент не представляется назвать удачным в силу ряда причин: 1) размеры бюджетных ресурсов, которые мог ли бы быть использованы на поддержку жилищного сектора достаточно ограничены; 2) несмотря на существующие правовые нормы, существует высокий риск того, что в случае дефолта по кредиту заложенное имущество будет выкуплено.

Второй распространенной схемой ипотечного кредитования является модель депозитного агентства. В соответствии с этой программой все граждане, независимо от уровня дохода, имеют право на участие в программе. Согласно сберегательному контракту, граждане в течение нескольких лет вносят денежные средства по определенной схеме, а по завершении могут получить кредит в пределах общей суммы сбережений. Максимальная сумма накопленных средств обычно составляет 12-15 тысяч долларов. Таким

образом, в результате действия этой схемы ипотечного кредитования вкладчики депозитных агентств, с трудом удовлетворяющие требованиям предъявляемых к заемщикам коммерческими банками, но аккуратно выполняющие свои обязательства по контракту, имеют возможность взять кредит в сбербанке. Такая практика уже широко распространена в ряде европейских стран (Epargne-Logement — во Франции; Vausparkassen — в Германии).

Следует отметить, что ИЖК все чаще используется в странах с развитой экономикой. Чтобы разобраться в ситуации с ипотечными процентами, давайте сравним условия выдачи ипотечных кредитов России, США, Германии, Японии, Китая и Украины (Таблица 1.3.)

Таблица 1.3.

Сравнение условий ипотеки по странам в 2019 г.

| Страна | Годовая ставка, % | Первоначальный взнос, % от стоимости жилья | Срок, лет |
|----------|-------------------|--|-----------|
| Россия | 12 | 30 | 30 |
| Китай | 5-7 | 40-50 | 30 |
| Япония | 2-3 | 30 | 5-35 |
| Германия | 3-5 | 40 | До 40 |
| США | 3,5-7 | 30-50 | 15-30 |
| Украина | 20 | 80 | 7 |

Источник: составлено автором на основании [27]

Анализируя данные таблицы 1.3, можно сделать вывод о том, минимальные ставки по ипотечным кредитам предоставляются банками Японии, Германии, Швейцарии и Дании. По этим показателям эти страны занимают доминирующее положение. Из таблицы 1.3. видно, Китай приближается к с США в плане условий по ипотечным кредитам. В Российской Федерации ипотечная система пока не развивается до высокого уровня, годовая ставка составляет в среднем 12% годовых. [19, с.61].

Практика ипотечного кредитования в западных странах гарантирует активную деятельность государства в ипотечных отношениях. Государство считает своим долгом ввести налоговые льготы в рамках ипотечного

кредитования. Например, во Франции, если средства предварительно депонируются на счетах в жилищных банках государство предоставляет льготы, разработанные для заемщиков и кредиторов, правительство может стимулировать развитие основных ипотечных рынков.

В Российской Федерации имеются государственные льготы в сфере ипотечного жилищного кредитования, но в первую очередь они предоставляются молодым семьям, малообеспеченным семьям, многодетным семьям и работникам бюджетных предприятий.

Изучение опыта зарубежных жилищных кредитов показало, что в европейском и американском законодательстве существуют определенные механизмы защиты должников и всех лиц в рамках процедур взыскания задолженности. Так, в США действуют специальные таможенные суды Германии - Федеральный суд по труду, Федеральный социальный суд, Федеральный суд по защите права промышленной собственности.

Адаптация правового зарубежного опыта никоим образом не означает прямого заимствования, независимо от внутренних особенностей формирования смешанной экономики. Практика заимствования правового законодательства неправомерна, так как Россия, обладает богатым опытом в сфере ипотечного жилищного кредитования, в 19-м и начале 20-го века получила наибольшее развитие.

Вместе с тем необходимо решить проблему формирования полноценной ипотечной системы, в том числе механизмы рефинансирования ипотечных кредитов и регулирования вторичного ипотечного рынка. Создание в России массового рынка жилья должно опираться на простейшие ипотечные учреждения, например, на развитие первичного рынка. Привлекая кредитные ресурсы для ипотеки, кредитные организации могут использовать собственные средства или заемные средства в качестве залога для этих ресурсов.

Несомненно, в современной России необходима система ипотечного кредитования, состоящая из системообразующих элементов. В частности,

стороны еще не выработали четкую концепцию инвестиционных проектов, ипотечного жилищного кредитования и жилищного строительства. Только тогда можно будет рассчитывать на его эффективность.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что банковское ипотечное жилищное кредитование – это особая форма кредитования, основанная на предоставлении заемных средств кредитными организациями под залог недвижимого имущества. Наиболее распространенными являются следующие виды ИЖК: стандартная ипотека с фиксированной процентной ставкой на весь период кредитования, пружинный ипотечный кредит, ролл-оверный кредит, шаровая ипотека, ипотечный кредит с ростом платежей.

Инструментами государственной поддержки банковского ипотечного жилищного кредитования являются создание и адаптация законодательной базы для банковского ИЖК, регулирование банковской деятельности в Российской Федерации, социально-региональные жилищные программы поддержки населения. [57, с.120]

В зарубежном опыте выделяют несколько моделей ипотечного жилищного кредитования в том, числе модель универсальных банков, модель контрактных жилищных сбережений, модель ипотечных банков, модель вторичного рынка ипотечных кредитов. В Российской Федерации реализуется модель универсальных банков, частично используется модель вторичного рынка ипотечных кредитов. Для адаптации зарубежного опыта к российским условиям необходимо разработать систему ипотечного жилищного кредитования, особенно обратив внимание на вторичный рынок ипотечных кредитов, который в текущей ситуации слабо развит в стране.

Для разработки конкретных рекомендации по совершенствованию системы банковского ипотечного жилищного кредитования необходимо оценить текущее состояние банковского ипотечного жилищного кредитования.

ГЛАВА 2. ОЦЕНКА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

2.1. Сравнительная характеристика и оценка банковских программ ипотечного жилищного кредитования

Потребителем банковского жилищного кредитования является трудоспособное население стран, имеющее желание и возможность изменить свои жилищные условия. С точки зрения потребителя, ключевыми факторами при выборе кредитной организации, предоставляющей ипотечный жилищный кредит, являются:

- надежность кредитной организации;
- процентная ставка ипотечного кредита;
- требования, предъявляемые к заемщику;
- минимальный первоначальный взнос;
- срок кредитования;
- дополнительные опции и условия предоставления ИЖК.

С помощью оценки вышеуказанных факторов будущий заемщик делает выбор в пользу той или иной кредитной организации, которая в последствии предоставит ИЖК. Кроме того, факторами, оказывающими влияние на принятие решения, могут являться поведенческие особенности потребителя, которые в силу своей природы, не могут быть описаны и проанализированы в ходе данного исследования.

Оценка – процесс установления значимости какого-либо действия, объекта или явления, определения его параметров в качественном и количественном отношении. Оценка помогает установить значимость явления, его соответствие определенным нормам. Оценка производится по качественным (хороший, плохой, выгодный, невыгодный) и количественным (согласно определенной шкале) параметрам. Благодаря оценке складывается понятие о характеристиках объекта.

Методом оценки банковских программ был выбран бально-рейтинговый метод, этот метод представляет возможным в количественных показателях охарактеризовать и оценить предложенные банковские программы. Оценки будут присвоены по 5-ти бальной шкале, где 5 – наивысший балл, а 0 – минимальный. Каждому оцениваемому параметру необходимо присвоить удельный вес в совокупной оценке, удельный вес распределен с точки зрения ценности для конечного потребителя продукта – заемщика ипотечного жилищного кредита, следующим образом:

1. надежность кредитной организации – 0,25
2. процентная ставка ипотечного жилищного кредита – 0,4
3. срок кредитования – 0,2
4. дополнительные опции и условия предоставления ИЖК – 0,015.

Для проведения сравнительного анализа банковских ипотечных жилищных программ с помощью народного рейтинга и рейтинга ЦБ РФ были отобраны следующие кредитные организации:

ПАО «Сбербанк» - российский финансовый конгломерат, крупнейший транснациональный и универсальный банк России, Центральной и Восточной Европы. [50]

ПАО «ВТБ» - российский универсальный коммерческий банк с государственным участием. Второй по величине активов банк страны и первый по размеру уставного капитала. [51]

АО «Альфа-Банк» - крупнейший частный банк России, по данным рейтингов РБК и Форбс – седьмой в России банк по объему активов. [45]

ПАО Банк «ФК Открытие» - банк входит в топ-10 крупнейших банков России и является системно-значимым. [54]

АО «Россельхозбанк» - один из 30ти крупнейших банков России, универсальный коммерческий банк, занимающий лидирующие позиции в финансировании агропромышленного комплекса. [47]

АО «Банк Дом.РФ» - ипотечно-строительный банк с широкой федеральной сетью обслуживания, который входит в ТОП-40 крупнейших российских банков по объему капитала. [48]

ПАО «Совкомбанк» - универсальный коммерческий банк, входит в топ-15 крупнейших банков России. [52]

АО «Газпромбанк» - один из крупнейших банков страны, обслуживает ключевые отрасли российской экономики – газовую, нефтяную, атомную, химическую и нефтехимическую, черную и цветную металлургию, электроэнергетику, машиностроение и т.д. [47]

АО «Райффайзенбанк» - работает в России с 1996 года и является одним из самых надежных российских банков, который создает финансовые решения для частных и корпоративных клиентов, резидентов и нерезидентов Российской Федерации. [53]

ПАО «Росбанк» - универсальный банк в составе международной финансовой группы Societe Generale, входит в топ-3 рейтинга самых надежных российских банков по версии журнала «Форбс». [55]

Таблица 2.1.

Характеристика кредитных организации РФ по основным показателям деятельности

| Название банка | Сумма активов на 01.05.2019, тыс.руб | Объем вкладов на 01.05.2019, тыс.руб | Объем кредитов физ.лиц на 01.05.2019, тыс.руб | Сумма прибыли на 01.05.2019, тыс.руб |
|------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| «Сбербанк» | 28 455 112 523 | 10 141 428 236 | 6 533 448 036 | 293 393 333 |
| «ВТБ» | 14 527 680 925 | 3 153 423 603 | 2 840 642 966 | 50 639 434 |
| «Газпромбанк» | 5 730 589 129 | 854 726 455 | 505 814 064 | 19 027 935 |
| «Россельхозбанк» | 3 407 390 478 | 987 603 294 | 436 997 302 | 7 561 137 |
| «Альфа-Банк» | 3 242 063 744 | 433 569 660 | 509 933 525 | 34 564 606 |
| «ФК Открытие» | 2 190 105 437 | 708 042 796 | 241 652 881 | 22 742 627 |
| «Райффайзенбанк» | 1 097 566 315 | 109 904 759 | 282 953 337 | 14 471 550 |
| «Росбанк» | 1 010 607 531 | 153 051 973 | 177 356 947 | 1 368 298 |
| «Совкомбанк» | 919 439 794 | 354 624 854 | 233 215 685 | 12 861 359 |
| «Банк Дом.РФ» | 237 324 258 | 67 950 429 | 67 683 138 | -1 085 149 |

Источник: составлено автором по [46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55].

В таблице 2.1. представлена характеристика вышеуказанных кредитных организаций по следующим параметрам: сумма активов КО, объем вкладов, объем кредитов, выданных физ. лицам, сумма прибыли. Приведенные в таблице показатели характеризуют данные банки с точки зрения надежности и используются при составлении рейтингов рейтинговыми агентствами.

При анализе таблицы, можно сделать вывод о том, что все выбранные для анализа кредитные организации являются надежными. Показатель прибыли отрицателен для банка «ДОМ.РФ», что характеризует его негативно, однако основным профилем данного банка является ипотечное жилищное кредитование, следовательно продолжать исследование, исключая данную кредитную организацию, не является корректным.

Таким образом, характеризуя первый исследуемый фактор, были присвоены следующие баллы (таблица 2.2):

Таблица 2.2

Бально-рейтинговая оценка кредитных организаций по признаку –
надежность, балл

| Название банка | Сумма активов на 01.05.2019, баллы | Объем вкладов на 01.05.2019, баллы | Объем кредитов физ.лиц на 01.05.2019, баллы | Сумма прибыли на 01.05.2019, баллы | Средний балл по сумме показателей |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| «Сбербанк» | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |
| «ВТБ» | 4,5 | 4,5 | 4,5 | 4,5 | 4,5 |
| «Газпромбанк» | 3,5 | 3,0 | 3,0 | 2,5 | 4,0 |
| «Россельхозбанк» | 3,0 | 3,5 | 2,5 | 1,0 | 2,5 |
| «Альфа-Банк» | 2,5 | 2,0 | 3,5 | 3,5 | 2,9 |
| «ФК Открытие» | 2,0 | 2,5 | 1,5 | 3,0 | 2,3 |
| «Райффайзенбанк» | 1,5 | 0,5 | 2,0 | 2,0 | 1,5 |
| «Росбанк» | 1,0 | 1,0 | 0,5 | 0,5 | 0,8 |
| «Совкомбанк» | 0,5 | 1,5 | 1,0 | 1,5 | 1,1 |
| «Банк Дом.РФ» | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Источник: составлено автором по [46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55].

Таким образом, проведена оценка по критерию – надежность, удельный вес которого в суммарной оценке составляет 10%.

Следующим анализируемым критерием является – процентная ставка, по предоставляемым ипотечным жилищным кредитам. Для оценки данного критерия необходимо проанализировать следующие данные:

X1- процентная ставка по ипотечным кредитам на первичном рынке;

X2 - процентная ставка по ипотечным кредитам на первичном рынке при условии, что заемщик является участником зарплатного проекта банка;

X3 - процентная ставка по ипотечным кредитам на вторичном рынке;

X4 - процентная ставка по ипотечным кредитам на вторичном рынке при условии, что заемщик является участником зарплатного проекта банка.

Данные анализа представлены в таблице 2.3

Таблица 2.3

Бально-рейтинговая оценка кредитных организации РФ по критерию –
процентная ставка ИЖК, балл

| Название кредитной организации | X1, % | X1, балл | X2, % | X2, балл | X3, % | X3, балл | X4, % | X4, балл | Средний балл по сумме показателей |
|--------------------------------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-----------------------------------|
| «Газпромбанк» | 9.80 | 3.5 | 9.50 | 3.5 | 9.80 | 4.5 | 9.50 | 5.0 | 4.1 |
| «Сбербанк» | 8.70 | 5.0 | 8.20 | 5.0 | 10.70 | 2.0 | 9.60 | 3.5 | 3.9 |
| «ФК Открытие» | 9.70 | 4.5 | 9.70 | 2.5 | 9.70 | 5.0 | 9.70 | 3.0 | 3.8 |
| «Росбанк» | 9.80 | 3.0 | 9.50 | 3.0 | 9.80 | 3.5 | 9.50 | 5.0 | 3.6 |
| «Альфа-Банк» | 9.99 | 2.5 | 9.39 | 4.5 | 10.79 | 1.5 | 10.79 | 1.5 | 2.5 |
| «Райффайзенбанк» | 10.25 | 2.0 | 10.25 | 2.0 | 10.49 | 3.0 | 10.49 | 2.0 | 2.3 |
| «ВТБ» | 10.60 | 1.0 | 10.30 | 1.5 | 10.60 | 2.5 | 10.30 | 2.5 | 1.9 |
| «Совкомбанк» | 11.10 | 0.5 | 11.10 | 0.5 | 11.10 | 1.0 | 11.10 | 1.0 | 0.8 |
| «Банк Дом.РФ» | 10.50 | 1.5 | 10.50 | 1.0 | 11.75 | 0.0 | 11.75 | 0.0 | 0.6 |
| «Россельхозбанк» | 11.40 | 0.0 | 11.10 | 0.0 | 11.40 | 0.5 | 11.10 | 0.5 | 0.3 |

Источник: составлено автором по [46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55].

Подводя итог, можно сделать вывод, что самые привлекательные программы банковских ипотечных жилищных кредитов по критерию процентная ставка представлены в АО «Газпромбанк», последнюю строчку рейтинга занимает АО «Россельхозбанк»

Анализ по критериям – срок кредитования, дополнительные условия предоставления кредитов представлен в таблице 2.4. Срок кредита при ипотеке варьируется от 3 до 50 лет. Самыми распространенными сейчас

являются сроки ипотечного кредита в 10, 15 и 20 лет. Чаще всего ипотечный кредит оформляется на такой срок, чтобы человек не успел войти в пенсионный возраст. Но существуют программы ипотеки, которые продлевают срок кредитования на пенсионный период, максимально до 75 лет заемщика на момент погашения ипотечного кредита. Таким образом, кредитные организации могут предоставлять ИЖК на различные сроки, именно это и легло в основу выставления баллов.

При оценке дополнительных условий были проанализированы: требования, предъявляемые к заемщику, необходимый пакет документов, срок рассмотрения заявки, возможность оформления заявки при помощи интернет-банкинга.

Основные требования, предъявляемые к заемщику являются идентичными, однако в отдельных кредитных учреждениях возраст будущего заемщика варьируется. Кроме того, срок рассмотрения заявки по кредиту в отдельных банках может составлять от 3 до 15 рабочих дней. Пакет документов, необходимых для предоставления банковского ипотечного жилищного кредита также варьируется в различных кредитных организациях. Именно, данные условия и легли в основу выставления баллов.

Таблица 2.4

Бально-рейтинговая оценка кредитных организации по критерию – срок кредитования, дополнительные условия предоставления ИЖК, балл

| Название кредитной организации | Срок кредитования, баллы | Дополнительные условия, баллы |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| «Газпромбанк» | 5 | 4 |
| «Сбербанк» | 5 | 5 |
| «ФК Открытие» | 5 | 3 |
| «Росбанк» | 5 | 2.5 |
| «Альфа-Банк» | 4.5 | 3.5 |
| «Райффайзенбанк» | 5 | 2 |
| «ВТБ» | 5 | 4.5 |
| «Совкомбанк» | 4.5 | 0 |
| «Банк Дом.РФ» | 5 | 1.5 |
| «Россельхозбанк» | 4.5 | 1 |

Источник: составлено автором по [46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55].

Для того, чтобы сделать выводы относительно банковских программ ипотечного жилищного кредитования в оцениваемых кредитных организации необходимо дать агрегированную оценку, путем присвоения удельного веса по каждому из анализируемых критериев. Оценка банковских программ ИЖК представлена в таблице 2.5

Таблица 2.5

Бально-рейтинговая оценка банковских программ ИЖК

| Название кредитной организации | К - 1 | С учетом уд.веса | к- 2 | С учетом уд.веса | К - 3 | С учетом уд.веса | К - 4 | С учетом уд.веса | Итог. оценка |
|--------------------------------|-------|------------------|------|------------------|-------|------------------|-------|------------------|--------------|
| Максимально возможная оценка | 5 | 0.25 | 5 | 0.4 | 5 | 0.2 | 5 | 0.15 | 5.8 |
| «Сбербанк» | 5 | 0.25 | 3.9 | 0.312 | 5 | 0.2 | 5 | 0.15 | 5.712 |
| «ВТБ» | 4.5 | 0.225 | 1.9 | 0.152 | 5 | 0.2 | 4.5 | 0.135 | 5.012 |
| «Газпромбанк» | 2.9 | 0.145 | 4.1 | 0.328 | 5 | 0.2 | 4 | 0.12 | 4.593 |
| «Альфа-Банк» | 4 | 0.2 | 2.5 | 0.2 | 4.5 | 0.18 | 3.5 | 0.105 | 4.005 |
| «ФК Открытие» | 2.5 | 0.125 | 3.8 | 0.304 | 5 | 0.2 | 3 | 0.09 | 3.519 |
| «Росбанк» | 1.1 | 0.055 | 3.6 | 0.288 | 5 | 0.2 | 2.5 | 0.075 | 2.918 |
| «Райффайзенбанк» | 2.3 | 0.115 | 2.3 | 0.184 | 5 | 0.2 | 2 | 0.06 | 2.359 |
| «Банк Дом.РФ» | 0 | 0 | 0.6 | 0.048 | 5 | 0.2 | 1.5 | 0.045 | 1.593 |
| «Россельхозбанк» | 0.8 | 0.04 | 0.3 | 0.024 | 4.5 | 0.18 | 1 | 0.03 | 1.094 |
| «Совкомбанк» | 1.5 | 0.075 | 0.8 | 0.064 | 4.5 | 0.18 | 0 | 0 | 0.139 |

Источник: составлено автором по [46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55].

Таким образом, были рассмотрены программы по ипотечному жилищному кредитованию, десяти банков, входящих в топ-30 крупнейших банков РФ, программам дана оценка с точки зрения потребителя банковского продукта - заемщика ИЖК.

Обобщая результаты анализа, необходимо выделить, что наивысший рейтинг по итогу анализа был присвоен ПАО «Сбербанк», а минимальный – ПАО «Совкомбанк». Кроме того, в ходе анализа были выявлены критерии, которые оказывают существенное влияние при принятии решении заемщиком о выборе кредитора – предлагаемая процентная ставка и надежность кредитной организации.

2.2. Анализ динамики и объемов банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ

В последние два-три года на рынке жилищного строительства наблюдается инвестиционный бум, который спровоцировал увеличение объема предоставляемых ипотечных жилищных кредитов.

На рисунке 2.1 представлена динамика объема ипотечного жилищного кредитования 2014-2018 гг.

При анализе динамики объема ИЖК необходимо отметить, что для рынка ипотечного кредитования характерна ярко выраженная сезонность: минимальный объем, выданных ИЖК, приходится на 1 квартал, а максимальный на 4 квартал.

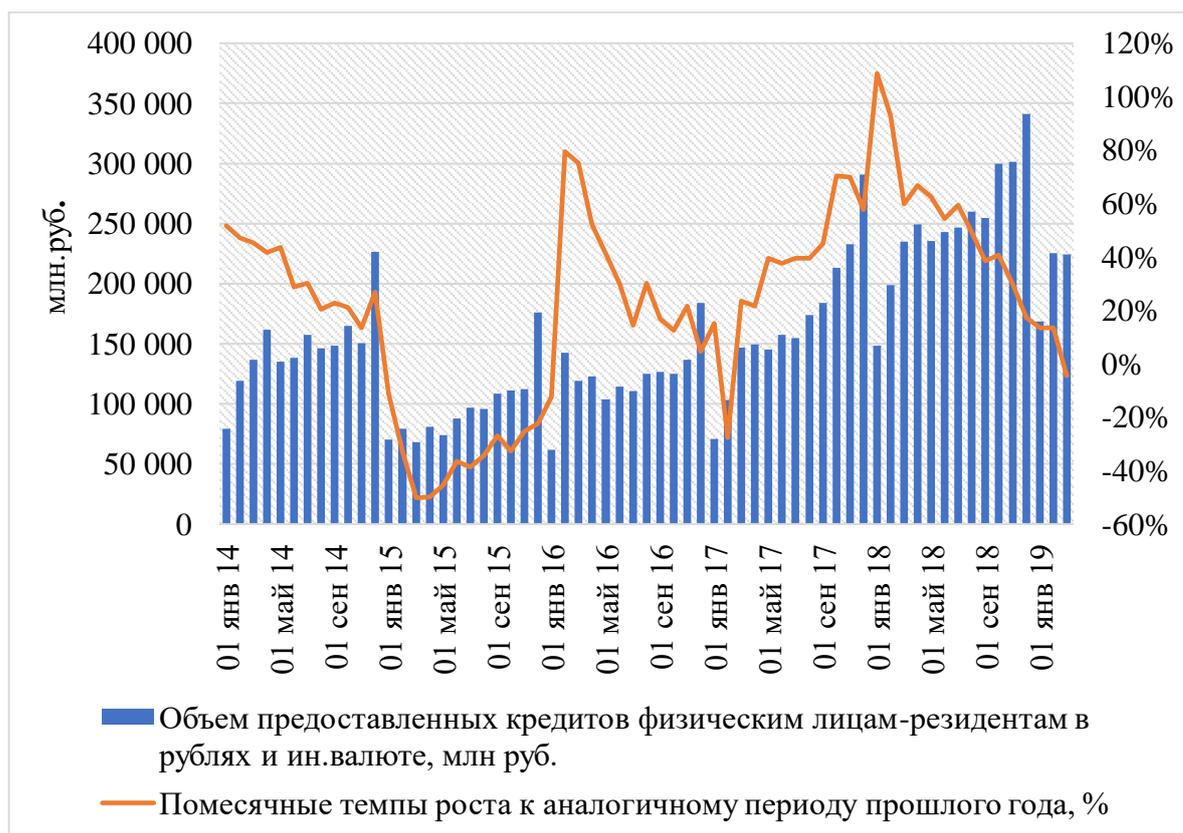


Рисунок 2.1.- Динамика объемов банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ за период 2014-2018 гг.

Источник: составлено автором на основании [56]

Кроме того, на графике хорошо представлено снижение объемов кредитов, которое началось в январе 2015 года и продолжалось вплоть до

февраля 2016 года. Это снижение было вызвано прежде всего экономической ситуацией в стране, а именно снижением доходов населения, введением антироссийских санкций, низкой ценой на нефть, стагнацией рынка. В этот периоды темпы роста объемов предоставленных ипотечных жилищных кредитов по отношению к аналогичному периоду прошлого года варьировались от минус 11,09 до 50,18%. Однако, в начале 2016 года на рынке ипотечного жилищного кредитования вновь наблюдается рост, который продолжается до текущего момента. Темп прироста на 01.01.2019 по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года составляет 13,54%, однако на 01.03.2019 года наблюдается снижение темпов прироста до 4,44%. За исследуемый период максимальное значение темпов прироста по отношению к аналогичном периоду предыдущего года наблюдалось в январе 2018 года и составило 108,64% — это обусловлено рядом факторов, в том числе снижением процентной ставки по ипотечным кредитам.

Интенсивное увеличение объемов денежных средств, выданных в рамках ипотечного жилищного кредитования, дало ожидаемый эффект. Спрос на строящееся жилье вырос – одновременно расширилось предложение новостроек. В первом полугодии 2014 г. девелоперы активно спекулировали темой высокой волатильности валютного рынка и неустойчивости банков, предлагая вкладчикам кредитных учреждений конвертировать свои сбережения в квадратные метры.

Ситуация на рынке недвижимости резко изменилась во второй половине 2015 года. После повышения Центральным банком учетной ставки и обвала рубля банки взвинтили ставки по ипотеке с 11-12% годовых до 15-20% годовых и ужесточили условия выдачи займов (повысили минимальный первоначальный взнос, отменили программы, позволяющие оформить кредит по сокращенному пакету документов, пр.). Темпы роста ипотечного жилищного рынка в 2015 году резко замедлились под влиянием не только произошедших изменений, но и под влиянием ситуаций в экономике страны в

целом. Так, по итогам 2015 года ипотечных жилищных кредита было выдано сумму 1 764 126 млн. рублей, что уступает значению за 2014 года на 34,14%.

В начале 2016 года наблюдалось постепенное увеличение темпов прироста объемов, выдаваемых ИЖК, которое продолжается вплоть до текущего момента. Так по итогам 2017 года было выдано ипотечных жилищных кредита на общую сумму 2 021 947 млн. рублей, а в 2018 году рост рынка ипотечного жилищного кредитования еще более укрепился и составил 49,02% в денежном выражении.

Основным фактором, оказывающим влияние на спрос по ипотечному жилищному кредитованию, является процентная ставка. На Рисунке 2.2. рассмотрена средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях, ежемесячно и накопленным итогом с начала года.

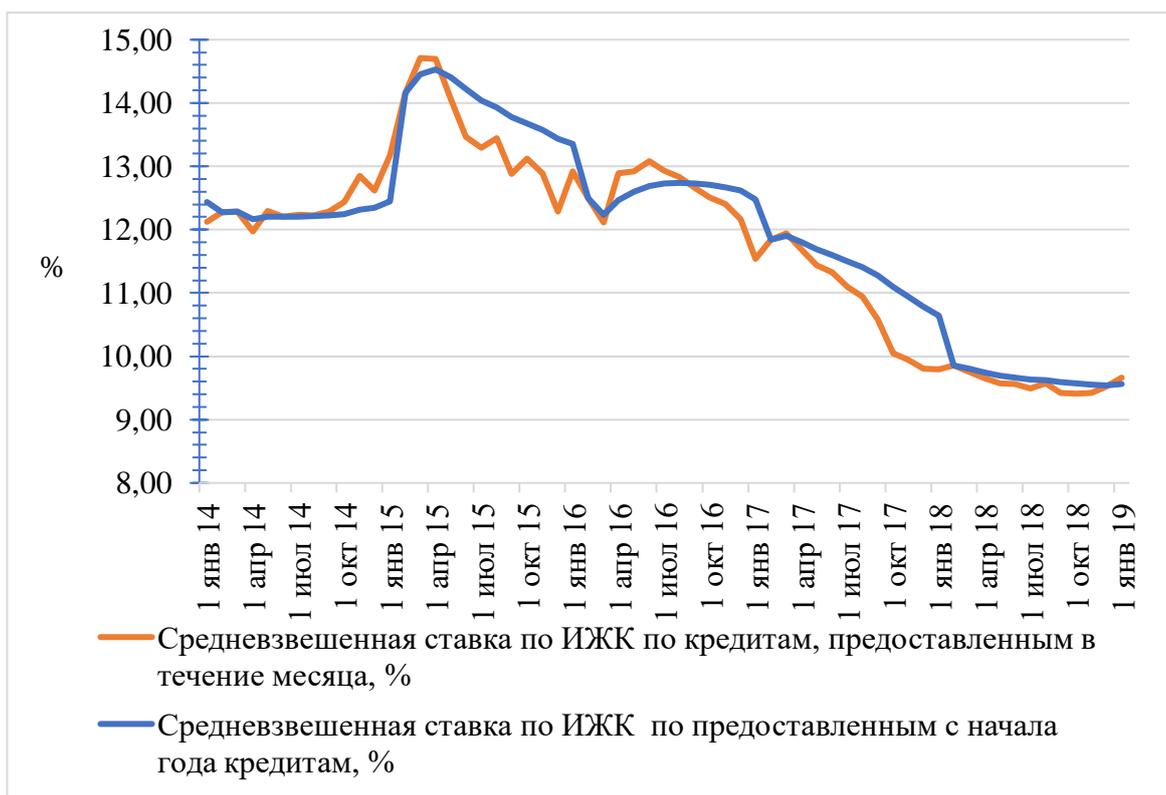


Рисунок 2.2.- Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях, накопленным итогом с начала года за период 2014-2018 гг., %

Источник: составлено автором на основании [56]

Средняя ставка по кредитам за последние три года имела максимум в I квартале 2015 года и составила 14,5% годовых (Рисунок 2.2). По мере нормализации ситуации на финансовых рынках и снижения стоимости фондирования снижаются и ставки по ипотечным кредитам. По данным Банка России средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам в рублях составила 12,9% в октябре и 13,3% в IV квартале 2015 года. Таким образом, лишь дважды в 2015 году месячная ставка выдачи ипотечных кредитов опустилась ниже 13%. Начиная с начала 2016 году происходит постепенное снижение средневзвешенной ставки по ипотечному жилищному кредитованию. Так на 1 января 2019 года средневзвешенная ставка составила 9,56%.

В общей структуре выданных кредитов преобладают рублевые. Доля валютной ипотеки в 2018 году составила 0.02%, что объяснялось объективными причинами – рост курса доллара, неустойчивая экономическая ситуация в стране (Рисунок 2.3).

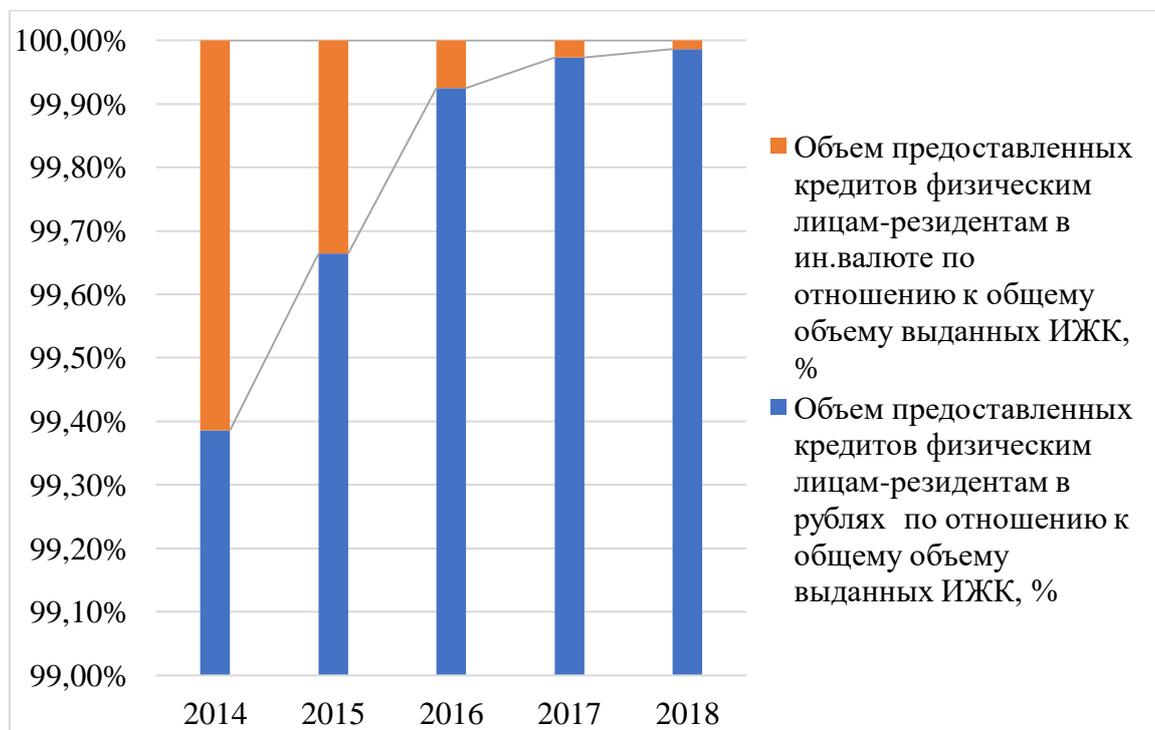


Рисунок 2.3.- Структура выданных ИЖК за период 2014-2018 гг.

Источник: составлено автором на основании [56]

Следующим аспектом необходимым для анализа является совокупная задолженность по ипотечным жилищным кредитам и просроченная задолженность по ипотечным жилищным кредитам.

На банковское ипотечное жилищное кредитование влияет ряд внешних и внутренних факторов, определяющих его развитие в современных условиях страны. Одним из самых влиятельных факторов является динамика, действующих кредитных организации и доля кредитных организаций, предоставляющих ипотечное жилищное кредитование, динамика представлена на рисунке 2.4.



Рисунок 2.4.-Динамика количества действующих кредитных организации и кредитных организаций, предоставляющих ипотечное жилищное кредитование, ед.

Источник: составлено автором на основании [56]

Как видно на рисунке, между снижением количества действующих кредитных организации и снижением кредитных организаций, предоставляющих ипотечное жилищное кредитование, есть взаимосвязь. Однако, если пронаблюдать темпы снижения количества действующих КО и

КО, предоставляющих ИЖК, можно заметить, что эти темпы различны. Это говорит о том, что на рынке банковского ипотечного кредитования существует ряд проблем, факторов, которые оказывают влияние на КО заставляя покидать этот рынок.

Степень развития банковского ипотечного кредитования зависит от степени влияния этих факторов и, таким образом, степень доступности жилья для населения, а также прибыль, полученной всеми участниками ипотечного кредитования, в том числе коммерческими банками, строительными компаниями и государством также зависит от влияния вышеуказанных факторов.

2.3. Анализ рисков банковского ипотечного жилищного кредитования

Банковский ипотечный жилищный кредит, как и любой другой вид кредита, включает в себя различные риски. При этом риски могут носить как случайный (несистематический) характер, так и быть системными, свойственными для этого вида кредита. Большинство ипотечных рисков относятся к систематическим рискам.

На риски банковского ипотечного жилищного кредитования оказывает влияние макроэкономическая (стадия экономического цикла, инфляция, безработица, денежно-кредитная, бюджетно-налоговая политика государства), политическая, демографическая ситуация в стране, нормативно-правовое регулирование в сфере ипотечного жилищного кредитования. Можно выделить и более частные проблемы: на рынке недвижимости (изменение спроса и предложения недвижимости, изменение цен на недвижимость), банковском рынке (проблемы с ликвидностью, изменение процентных ставок, репутационные и стратегические риски и др.), а также в изменении платежеспособности заемщиков.

Таким образом, можно выделить две большие группы рисков банковского ипотечного жилищного кредитования: риски кредитора

(банковские риски и имущественные риски) и риски заемщика (риск утраты или снижения дохода, имущественные риски).

Среди банковских рисков ипотечного жилищного кредитования выделяют следующие характерные риски: кредитный риск, риск ликвидности, риск изменения процентной ставки.

Кредитный риск – это риск неисполнения заемщиком своих обязательств по кредиту, риск неплатежа. Кредитный риск является наиболее значимым и опасным по последствиям для коммерческого банка. С ужесточением требований регулирующих органов к кредитным рискам, нарушение нормативов может привести к отзыву банковской лицензии. Чаще всего причиной кредитного риска служит заемщик, точнее его низкие располагаемые доходы. Снижение доходов заемщика приводит к появлению и росту просроченной задолженности, к возможному невозврату кредита.



Рисунок 2.4.- Динамика совокупной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам за период 2014-2019 гг.

Источник: составлено автором на основании [56]

Динамика совокупной задолженности по ИЖК за последние пять лет имела две тенденции: тенденция к снижению до 2015 года и тенденцию роста с 2015 года по настоящее время. Данная ситуация связана, прежде всего с

изменением объемов выданных ИЖК за исследуемый период. Совокупная задолженность по жилищным кредитам выросла на 23,58% и составила 6,41 млрд. руб. по состоянию на конец 2018 года (Рисунок 2.4).

Просроченная задолженность по ипотечным жилищным кредитам (Рисунок 2.5.) по данным на 01.01.2019 составляет 188 465 млн. рублей. Основную долю составляет задолженность с просроченными платежами свыше 180 дней, которая в денежном выражении составляет 100 643 млн. рублей.

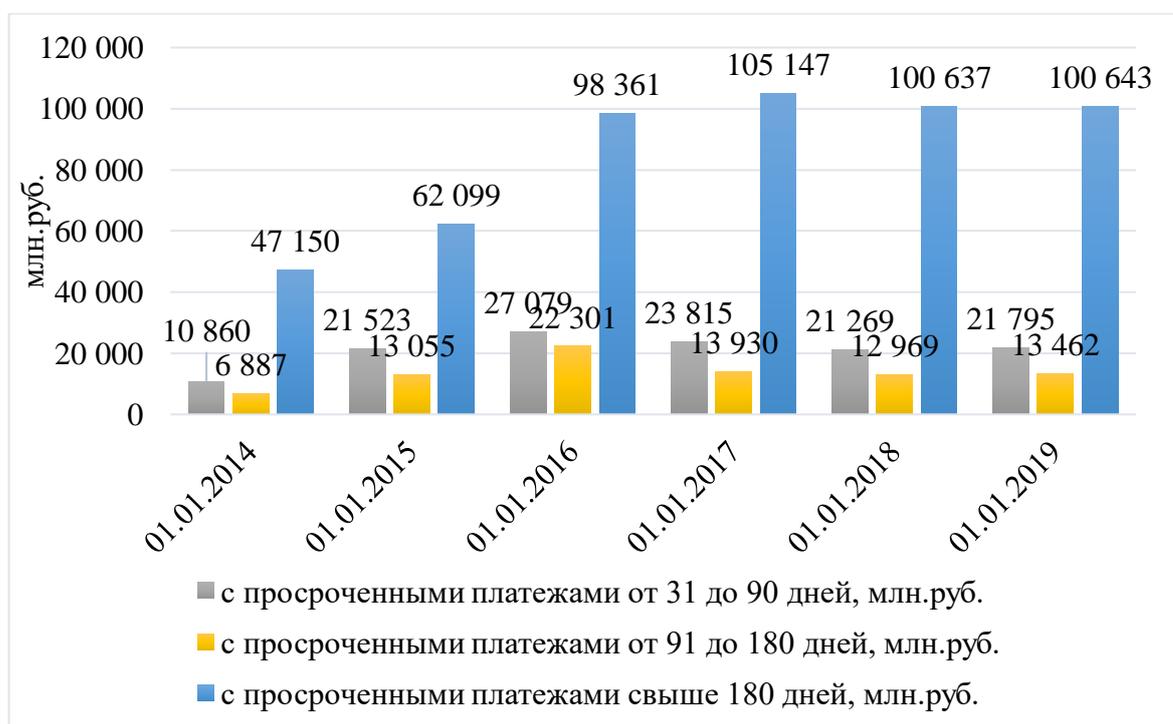


Рисунок 2.5.- Объем просроченной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам за период 2014-2019 гг., млн.руб.

Источник: составлено автором на основании [56]

Доля просроченной задолженности по данным на 01.01.2019 составляет 2,94% от совокупной задолженности, как видно на Рисунке 2.6, максимальная доля просроченной задолженности за последние пять лет зафиксирована 01.03.2016 и составляла 7,26% от общего объема выданных ипотечных жилищных кредитов.



Рисунок 2.6.- Динамика доли просроченной задолженности в общем объеме выданных ИЖК, %

Источник: составлено автором на основании [56].

Для более детального анализа просроченной задолженности, необходимо выделить темпы прироста просроченной задолженности по отношению к совокупной задолженности. Это позволит определить, насколько вырос кредитный риск в связи с ростом объемов банковского ипотечного жилищного кредитования. В таблице 2.1 представлен качественный анализ задолженности по банковскому ипотечному жилищному кредитованию на основании данных, предоставленных ЦБ РФ. Данные представлены нарастающим итогом.

Таблица 2.1.

Анализ задолженности по банковскому ипотечному жилищному кредитованию, 2014-2018 гг.

| Дата | 01.01.2014 | 01.01.2015 | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Общая сумма задолженности по ИЖК | 2 648 859,00 | 3 528 379,00 | 3 982 237,00 | 4 493 470,00 | 5 187 464,00 | 6 410 409,00 |
| без просроченных платежей | | | | | | |
| в млн.руб. | 2 544 229,00 | 3 369 955,00 | 3 769 586,00 | 4 293 960,00 | 4 998 121,00 | 6 221 944,00 |
| в % к общей сумме задолженности | 96,05 | 95,51 | 94,66 | 95,56 | 96,35 | 97,06 |

Продолжение таблицы 2.1.

| Дата | 01.01.2014 | 01.01.2015 | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| с просроченными платежами от 1 до 30 дней | | | | | | |
| в млн.руб. | 39 733,00 | 61 747,00 | 64 910,00 | 56 618,00 | 54 468,00 | 52 565,00 |
| в % к общей сумме задолженности | 1,50 | 1,75 | 1,63 | 1,26 | 1,05 | 0,82 |
| с просроченными платежами от 31 до 90 дней | | | | | | |
| в млн.руб. | 10 860,00 | 21 523,00 | 27 079,00 | 23 815,00 | 21 269,00 | 21 795,00 |
| в % к общей сумме задолженности | 0,41 | 0,61 | 0,68 | 0,53 | 0,41 | 0,34 |
| с просроченными платежами от 91 до 180 дней | | | | | | |
| в млн.руб. | 6 887,00 | 13 055,00 | 22 301,00 | 13 930,00 | 12 969,00 | 13 462,00 |
| в % к общей сумме задолженности | 0,26 | 0,37 | 0,56 | 0,31 | 0,25 | 0,21 |
| с просроченными платежами свыше 180 дней | | | | | | |
| в млн.руб. | 47 150,00 | 62 099,00 | 98 361,00 | 105 147,00 | 100 637,00 | 100 643,00 |
| в % к общей сумме задолженности | 1,78 | 1,76 | 2,47 | 2,34 | 1,94 | 1,57 |
| Темп прироста просроченной задолженности, % | | | | | | |
| с просроченными платежами от 1 до 30 дней | - | 55,40 | 5,12 | -12,77 | -3,80 | -3,49 |
| с просроченными платежами от 31 до 90 дней | - | 98,19 | 25,81 | -12,05 | -10,69 | 2,47 |
| с просроченными платежами от 91 до 180 дней | - | 89,56 | 70,82 | -37,54 | -6,90 | 3,80 |
| с просроченными платежами свыше 180 дней | - | 31,71 | 58,39 | 6,90 | -4,29 | 0,01 |

Источник: составлено автором, на основании [56]

В таблице 2.1. видно, что наибольший удельный вес просроченной задолженности по отношению к совокупной задолженности составляет задолженность с просроченными платежами выше 180 дней - 1,57% на 01.01.2019 или 100 643,00 млн. рублей. Именно эта задолженность обладает наибольшим риском невозврата.

Чтобы управлять кредитным риском, банк осуществляет постоянный контроль за состоянием и качеством кредитного портфеля банка, как по его структуре кредитов, так и с точки зрения мониторинга за отдельными группами кредитов.

В рамках контроля и управления кредитным портфелем коммерческий банк следит за качеством предоставляемых кредитов, соотносит их по группам рисков в соответствии с требованиями надзорных органов и внутренними положениями и инструкциями банка, создает резервы на возможные потери по ссудам, выявляет проблемные кредиты и разрабатывает план мероприятий по работе с ними.

Основными методами управления кредитным риском ипотечного жилищного кредитования являются:

- первоначальный взнос в качестве частичной оплаты объекта кредитования. Чем больше первоначальный взнос по кредиту, тем легче продать этот кредит. Следовательно, риск уменьшается в прямом соответствии с выплатами как по первичному взносу (чем больше взнос, тем меньше риск), так и с выплатами по основной части кредитного долга. В тоже время слишком высокий уровень первоначального взноса будет препятствовать развитию ипотечного жилищного кредитования. В общемировой практике первоначальный взнос установлен на уровне 25-30% от стоимости залога.;

- установление лимитов сумм самого кредита, а также величины ежемесячных платежей по кредиту. Доходы заемщика, а также структура его расходов напрямую ограничивают максимальную сумму кредита.;

- страхование ответственности заемщика от возможного невозврата ресурсов банка в будущем. Эта мера позволит переложить риск на страховую организацию.;

- субсидирование из бюджета процентной ставки по кредитам или величины первоначального взноса – с целью снижения бремени ответственности заемщика в размере не более 50%. Государственная

поддержка заемщика в этом случае выступает в качестве поддержки социально значимых категорий граждан.

Риск процентной ставки — это риск недополучения банками прибыли в будущем в результате изменения процентных ставок, т.е. когда процентная ставка, по которой выдан кредит заемщику, оказывается меньше, чем процентная ставка по привлекаемым банкам в настоящее время или в будущем средствам. При долгосрочном кредитовании для коммерческого банка важно, чтобы процентные ставки по привлечению и размещению средств не увеличивались. При резком увеличении процентной ставки клиенты банка будут стараться изъять свои средства с депозитных счетов. Приток же новых средств на депозитные счета будет уже по новым более высоким ставкам. Кроме того, увеличатся ставки по привлекаемым средствам с межбанковского рынка, а также от Центрального Банка.

Одним из методов снижения риска процентной ставки является предоставление ипотечного жилищного кредита с переменной процентной ставкой, привязанной к уровню ключевой ставки Центрального банка. Однако в условиях резкого повышения ключевой ставки подобная мера может привести к повышению риска невозврата кредита. Поэтому банк должен проанализировать финансовое состояние каждого заемщика, чтобы оценить возможность заемщиком вернуть кредитные средства по новой ставке.

Риск ликвидности. Данный риск возникает при недостатке ликвидных ресурсов у банка и при наступлении сроков платежей по своим обязательствам, который возникает в силу несбалансированности его активов и пассивов.

В процессе долгосрочного ипотечного кредитования обостряется проблема обеспечения ликвидности баланса банка. Это связано с тем, что ресурсная база ипотечных жилищных кредитов формируется в значительной степени за счет привлечения краткосрочных средств. А значит, коммерческий банк может столкнуться с проблемой, когда средства, размещенные в

долгосрочные кредиты, не могут использоваться на покрытие краткосрочных кредитов и депозитов.

Для управления риском ликвидности коммерческий банк проводит детальный расчет потоков наличных средств, чтобы определить потребности банка в них, разрабатывает стратегию мобилизации наличных средств с определением источников и затрат. К таким источникам относят продажу активов, привлечение депозитов, заем средств, резервные кредитные линии и получение заемных средств в Центральном банке. Обеспечение соответствия активов и пассивов банка по срокам, суммам, валютам также влияет и на выполнение нормативов ликвидности. Коммерческий банк также в условиях недостаточной ликвидности может осуществить выпуск ипотечных ценных бумаг, которые впоследствии можно продать Агентству ипотечного жилищного кредитования.

Операционный риск наряду с кредитным, процентным рисками и риском ликвидности является одним из четырёх основных рисков для коммерческих банков. Операционный риск - более «сложный» риск. Операционный риск связан, прежде всего, с внешним и внутренним мошенничеством, инфраструктурными, технологическими сбоями, недоработками и ошибками банковских продуктов, действиями персонала. Простых лимитов, как в случае кредитного риска, здесь недостаточно. В рамках снижения рисков коммерческие банки могут усиливать контроль проводимых операций, внедрять информационные технологии, уменьшаемые степень влияния субъективных причин при принятии решений.

Имущественный риск. Стоимость приобретаемой в ипотеку недвижимости играет важную роль в части возникновения и снятия рисков, так как основа ипотечного жилищного кредита (сумма, срок, ставка) самым непосредственным образом будет зависеть от предмета ипотеки (залога). Поэтому коммерческому банку важно оценить стоимость недвижимости. Завышение или занижение стоимости недвижимости приводит к завышению или занижению суммы кредита, его первоначального взноса, а также платы за

кредит. Все это влияет на общую доступность кредита. Реальная стоимость недвижимости необходима при сделках купли-продажи, при кредитовании под залог имущества, при страховании, при наступлении страховых случаев и определении ущерба, при налогообложении. Определение стоимости недвижимости, приобретаемой в ипотеку, осуществляется лицензированными оценщиками. Это является важным условием в предоставлении ипотечного жилищного кредита. Рассчитанная оценщиком стоимость недвижимости сравнивается с суммой испрашиваемого кредита. Затем банком выбирается наименьшая из сумм, на которую и выдается ипотечный жилищный кредит.

Немаловажным для коммерческого банка является и сохранение стоимости объекта ипотечного жилищного кредитования на период действия кредитного договора. Недвижимое имущество заемщика может потерять свою стоимость в результате его повреждения или уничтожения.

В рамках управления имущественным риском заемщика и риском снижения, утраты дохода заемщика коммерческие банки предлагают страхование ипотечных рисков. А именно выделяют страхование:

- жизни заемщика на случай смерти (обязательным является медицинское освидетельствование), несчастного случая;
- недвижимости, переданной в залог от повреждений и уничтожения (страхование осуществляет владелец недвижимости). В случае наступления страхового события выплата страхового возмещения производится либо заемщику, либо кредитору. Причем сумма страхового возмещения направляется на восстановление заложенного имущества, а не на погашение ипотечной задолженности;
- ипотечной задолженности (при наступлении страхового случая — отказе или невозможности плательщика выполнить свои обязательства — погашение предоставленного кредита берет на себя страховая организация);
- чистоты имущественных прав залогодателя (страхование титула). Страхование титула- защита собственника от финансовых потерь, возможных в случае наличия прав третьих лиц или каких-либо обременении, связанных с

объектом недвижимости, существующих, но неизвестных собственнику в момент покупки страхового полиса. В отличие от других видов страхования, страхование титула — это страхование от событий, случившихся в прошлом, последствия которых могут, однако, обнаружиться в будущем.

Приобретение страховой защиты — это перевод риска с собственника на страховщика. Кроме того, коммерческие банки получают дополнительное комиссионное вознаграждение с уплачиваемых заемщиками страховых взносов.

Таким образом, ипотечный жилищный кредит, как и другие виды кредита, заключают в себе различные риски. Со стороны кредитора такими рисками являются кредитный риск, риск ликвидности, риск процентных ставок, имущественный риск. В тоже время банк учитывает риски заемщика, вероятности потери или снижения дохода, риск имущественный риск. Для снижения этих рисков коммерческие банки внедряют систему контроля и мониторинга своей деятельностью, поддержания её на уровне, обеспечивающем выполнение обязательных нормативов и получения прибыли. В рамках этих мер разрабатываются условия ипотечного жилищного кредитования, к которым относят первоначальный взнос, оценку приобретаемого в ипотеку имущества, страхование.

ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

3.1. Основные проблемы и факторы банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ

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

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

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

Рассмотрим ряд преимуществ ипотечного жилищного кредитования:

1. Заемщики имеют возможность в краткосрочной перспективе стать владельцами собственного жилья, зарегистрироваться в новой квартире и

вселится в нее, при этом исполняя свои денежные обязательства перед кредитором (коммерческим банком);

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

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

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

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

6. Размер выплаты по ипотечному договору включает в себя долю основного долга, а также проценты по выданным кредитам, не превышающие 30-50% среднемесячного дохода заемщика;

7. Если сумма кредита превысит 2 млн рублей, то заемщик сможет получить налоговые льготы в течение всего срока ипотеки, а также сумму, выплаченную коммерческим банкам в период погашения кредита.

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

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

Участие населения и широких масс в программах ипотечного жилищного кредитования стимулирует правильное выстраивание уже существующих экономических стратегий развития, и способствует формированию среднего класса российского общества. Поэтому, необходимо рассматривать данную проблему, со стороны поиска путей улучшения и стабилизации экономического роста Российской Федерации.

От степени влияния этих факторов зависит от степени обеспечения жильем населения страны, а также степени, в которой все участники ипотечного кредитования (в том числе коммерческие банки, строительные компании и государство) получают прибыль.

Внешние факторы, влияющие на банковское ипотечное жилищное кредитование, могут быть выражены следующим образом:

1. Экономические факторы, в том числе: размер ВВП; денежная масса; объем внешних и внутренних инвестиций; уровень инфляции в стране; размер федерального бюджета; дефицит или профицит федерального бюджета; стабильность валюты; размер импорта и экспорта; количество коммерческих банков; объем промышленного производства; объем торговли в стране; доходы предприятий страны; доходы населения; численность экономически активного населения;

2. Социально-психологические факторы, в том числе: степень доверия физических и юридических лиц к кредитным организациям, направленная на формирование в банках депозитных и кредитных ресурсов; уровень осведомленности участников кредитных отношений обо всех процессах, происходящих на кредитном рынке страны; готовность физических лиц к сотрудничеству с банками; готовность населения использовать кредиты, предоставленные коммерческими банками, для своих целей.

3. Нормативно-правовые факторы: принципы организации банковской деятельности; принципы денежно-кредитной политики коммерческих банков; положения Центрального банка Российской Федерации о коммерческих

банках; формы и методы правового регулирования деятельности государственных коммерческих банков; устойчивость законодательства

4. Исторические и традиционные факторы: традиции формирования коммерческих банков; традиции взаимодействия коммерческих банков с физическими лицами в стране; репутация и кредитная история коммерческих банков; философия банкиров и заемщиков; корпоративная культура

5. Факторы форс-мажора: политические конфликты; стихийные бедствия; изменение экономических правил ведения банковской деятельности.

Внутренние факторы, влияющие на банковское ипотечное жилищное кредитование, могут быть выражены следующим образом:

1. Экономические факторы: уровень развития банковского кредитования, в частности ипотечного кредитования; ресурсная база коммерческого банка; кредитная политика коммерческого банка; размер этого коммерческого банка; размещение коммерческого банка и его филиальной сети; процентная ставка по депозитам коммерческого банка; процентная ставка по ипотечным кредитам коммерческого банка; вид кредитования коммерческого банка; структура и состав клиентов коммерческого банка; уровень межбанковской конкуренции; уровень технического обслуживания коммерческого банка; Стратегия развития этого коммерческого банка;

2. Социально-психологические: уровень доверия данному коммерческому банку со стороны физических и юридических лиц с целью формирования депозитных и кредитных ресурсов в данном коммерческом банке; уровень информированности участников кредитных отношений обо всех процессах, происходящих в данном коммерческом банке; готовность физических лиц осуществлять операции с данным коммерческим банком; готовность населения использовать предоставленные данным коммерческим банком кредиты по своему целевому назначению; удачная реклама банковских продуктов данного коммерческого банка и, в частности, ипотечных

жилищных кредитных продуктов; эффективность деятельности менеджеров данного коммерческого банка.

3. Нормативно-правовые: формы и методы деятельности данного коммерческого банка; свобода данного коммерческого банка в принятии решения относительно своих клиентов; нормативы Центрального банка России для данного коммерческого банка; формы и методы нормативно-правового регулирования ипотечного жилищного кредитования в стране.

5. Форсмажорные: политические конфликты внутри страны; природные катаклизмы; изменение экономических правил ведения банковской деятельности; экономические проблемы в данном коммерческом банке.

Таким образом, из всего вышеизложенного, можно сделать вывод, что существуют внешние и внутренние факторы, которые тормозят развитие ипотечного жилищного кредитования, и существуют факторы, которые стимулируют развитие ипотечного жилищного кредитования. Задачей развития рынка ипотечного кредитования на государственном уровне является минимизация негативных факторов и стимулирование благоприятных факторов с целью развития ипотечного жилищного кредитования в стране.

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

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

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

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

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

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

- услуги и заключение независимого оценщика.

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

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

- некоторые банки требуют сопровождения сделки агентством недвижимости.

- иногда нотариальное удостоверение сделки купли-продажи.

- государственная пошлина за регистрацию ипотечной сделки.

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

2. Низкие темпы разработки и совершенствования законодательства. Одной из причин, сдерживающих развитие ипотечного жилищного кредитования, специалисты называют несбалансированность существующей системы налогообложения на рынках жилья, жилищного строительства, и земельных участков, предназначенных для жилищного строительства.

Дискриминационные налоги приводят к появлению различных схем оптимизации налогообложения, что значительно повышает риски при покупке и продажи недвижимости. Вместе с тем, на начальном этапе развития ипотечного кредитования важно создать такие условия налогообложения, которые бы стимулировали всех участников рынка жилья.

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

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

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

Важная проблема, мешающая развитию ипотеки, была связана с противоречием между двух очень важных нормативно правовых актов, а именно: Гражданского кодекса и закона об ипотеке. Согласно закону об

ипотеке, заемщик, если он окажется неплатежеспособным, может быть выселен из жилья, приобретенного за счет ипотечного кредита. После чего банк, выдавший ему кредит, может реализовать жилье и возместить себе убытки. Но, согласно Гражданскому процессуальному кодексу, если это жилье единственное, и оно не используется в коммерческих целях, то выселить заемщика нельзя. Такое несоответствие ставило серьезные проблемы при обращении взыскания на заложенное имущество, что делало ипотеку достаточно рискованным банковским инструментом. Указанное противоречие устранено принятием поправок в Гражданский процессуальный кодекс [9].

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

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

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

3. Незрелость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства. Прежде всего, незрелость инфраструктуры рынка жилья связана с не отлаженной схемой взаимодействия участников данного рынка, таких как: строительные компании, страховые компании, коммерческие банки, производители и продавцы строительных материалов, риэлтерские

агентства, оценочные агентства. При не отлаженности схемы их взаимодействия, вся системы становится менее эффективной, завышаются расходы и увеличиваются издержки при совершении сделок.

4. Экономическая ситуация в стране. Рост инфляции, дефицит и высокая стоимость долгосрочной ликвидности (при отсутствии краткосрочной) поставили ипотечное кредитование на уровень выживания. Многие банки вынуждены сокращать ипотечные программы и выходить из этого сегмента. Так, в первом полугодии 2016 г. из нескольких сотен финансовых организаций, декларировавших ипотечное жилищное кредитование, реально осуществляли эти операции лишь два-три десятка банков, обеспечивая 87% от общего объема выданных займов.

Ограниченные в заемных средствах, застройщики вынуждены замораживать начатые объекты и отказываться от новых проектов. Сейчас даже расчеты с подрядчиками девелоперские фирмы ведут по бартеру, расплачиваясь квартирами. Особенно заметен дефицит жилья экономкласса, однако оно составляет большую часть недвижимости, приобретаемой с помощью ипотеки (25%, по данным ДОМ.РФ).

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

Во-вторых, есть проблемы, связанные со строительством жилья. Есть возможности увеличить строительство вдвое и более, но нет земли, где можно

строить, нет площадок с коммунальной инфраструктурой, где строить будет выгодно.

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

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

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

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

проходят стадию сбора и заполнения необходимой документации. Каждому предполагаемому заемщику, для получения всех необходимых документов, нужно потратить огромное количество времени

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

1. Основными участниками банковского ипотечного жилищного кредитования, являются граждане Российской Федерации. По мнению потенциальных заемщиков, развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации сдерживается рядом факторов:

- недостаточно высокие доходы, неуверенность в их получении;
- слабая развитость регионального жилищного строительства;
- высокие процентные ставки и т.д.

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

Однако ситуация на рынке жилой недвижимости привела к тому, что ипотечное жилищное кредитование становится практически единственным способом приобретения квартиры для тех, кто не в состоянии купить ее на собственные сбережения.

Дефицит жилья и постоянно увеличивающийся спрос спровоцировали значительный рост цен, формирование которых на рынке недвижимости происходит под воздействием внешних и внутренних факторов. Элитный сегмент рынка жилой недвижимости в полной мере удовлетворил спрос

покупателей, однако застройщики продолжают возведение элитной недвижимости, тогда как большая часть населения страны нуждается в доступном жилье.

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

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

При желании заемщика взять кредит на строительство или покупку загородного дома, необходимо учитывать требование законодательства об обязательном приобретении земельного участка. В этом случае можно взять кредит сначала на приобретение земельного участка, а затем - дома. Однако часто участки земли в коттеджных поселках оформляются в собственность кооператива, в этом случае ипотека по российскому законодательству не работает.

Если кредит дается на приобретение недвижимости, то ипотека должна возникать в силу закона для всех объектов, а она сейчас возникает в силу

закона только на квартиры, дома и земельные участки. А все остальное - садовые дома и дачи - относятся к отдельной категории недвижимости, и ипотека по ним может возникнуть только в силу договора, что создает неудобства в работе с ипотечными кредитами.

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

В современной России нет опыта долгосрочного кредитования, это касается как первичного, так и вторичного рынков ипотечного кредитования.

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

3. Строительные компании (Застройщики). Жилищный рынок требует увеличения объемов строительства. Но строительные компании не могут в полной мере удовлетворить потребности рынка из-за следующих факторов: дефицит энергетических и строительных мощностей, дефицит квалифицированной рабочей силы, недостаточное количество землеотводов

под строительство жилья и подготовленной коммунальной инфраструктуры, изношенность сетей, высокие цены на качественные строительные материалы и строительную технику, затраты по организации транспортной развязки и т.д.

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

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

Второй блок проблем связан с несовершенным законодательством. На сегодняшний день не проработаны формы и механизмы государственной поддержки, включая льготный налоговый режим для участников системы ипотечного жилищного кредитования, стимулирующий ее массовое распространение; отсутствуют эффективные механизмы ограничения рисков банков и покрытия со стороны государственных органов; существует недостаток бюджетных средств для предоставления жилищных субсидий социально незащищенным гражданам.

Россия стоит лишь на начальном этапе развития рынка ипотечного жилищного кредитования и это естественно, что нормативная база не может

быть идеальной. Требуется время и опыт для того, чтобы найти оптимальные пути функционирования ипотечного механизма, применимые исключительно для российского рынка, учитывая все его особенности.

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

- бюджетные средства расходуются через различные внебюджетные фонды не всегда адресным и целевым образом;

- субсидии гражданам в форме льготных кредитов или субсидирования процентных ставок ложатся достаточно тяжелым бременем на местные бюджеты и доходят не всегда до тех групп населения, которые наиболее всего нуждаются в бюджетной поддержке;

- коммерческие банки, страховые компании, риэлтеры, оценочные фирмы, отбираемые для участия в региональных жилищных программах, не играют активной роли субъектов рынка, а лишь выступают уполномоченными посредниками при представлении кредитов (займов) и их обслуживании;

- в условиях заведомо заниженных процентных ставок по кредитам (займам) невозможно привлечь средства институциональных и частных инвесторов для рефинансирования на рыночных условиях, что ограничивает масштабы региональных жилищных программ;

- региональные операторы осуществляют не свойственные им функции по развитию жилищного строительства и обслуживанию ипотечных займов, что заметно ухудшает ситуацию на рынке банковского ипотечного жилищного кредитования.

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

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

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

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

С помощью дальнейших реформ в сфере права, стратегии, регулирования и институционального развития, ипотечное финансирование

может внести значительный вклад в развитие экономики России и повышение уровня жизни российского населения.

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

Слишком «короткие» и дорогие привлеченные ресурсы сильно ограничивают возможности российских банков при ипотечном кредитовании.

Ни один банк не в состоянии формировать свой кредитный портфель из долгосрочных кредитов, опираясь при этом на краткосрочные источники. Несоответствие банковских активов и пассивов по срокам, объемам и ставкам рано или поздно приводит банк к потере ликвидности и банкротству.

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

1) ориентация на депозитные источники кредитных ресурсов (депозиты населения и юридических лиц);

2) ориентация на кредитные источники (кредитные линии российских и иностранных кредитных организаций, средства институциональных инвесторов, целевые облигационные займы);

3) ориентация на государственные источники (целевые средства бюджета или «антикризисных» фондов на ипотечное жилищное кредитование).

При этом, как правило, в условиях кризиса наиболее эффективными для сохранения и развития ипотечного кредитования могли бы оказаться «государственные» источники, но в условиях отсутствия эффективных ипотечных моделей, ужесточения требований ДОМ РФ (бывшего - Агентства по ипотечному жилищному кредитованию), стагнации на рынке недвижимости и других кризисных рисков предоставление государственных средств банкам оказалось неэффективным, так как предоставленные средства не доходят до конечного потребителя, не попадают в реальную экономику, что приводит к дальнейшему усилению кризисных явлений.

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

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

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

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

4. Рефинансирование путем эмиссии ипотечных ценных бумаг

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

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

3.2. Анализ тенденций развития банковского ипотечного жилищного кредитования РФ

Методом анализа тенденции на рынке ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации был выбран метод экономико-математического моделирования, который являясь одним из системных методов исследования, позволяет в формализованном виде определить причины изменений экономических явлений, закономерности этих изменений, их последствия, возможности и издержки влияния на ход изменений, а также делает реальным прогнозирование экономических процессов.

Развитие рынка ипотечного кредитования опирается на две составляющие – доступность данного кредита (спрос), который зависит от условий кредита, и наличие денежных ресурсов в экономике, которые могут быть направлены на выдачу ипотечных кредитов (предложение).

На основе данных за 2009-2018 года проведем регрессионный анализ ипотечного кредитования в целом по Российской Федерации. В качестве результативного показателя (Y) примем объем ипотечных жилищных кредитов, выданных за период. В качестве факторных показателей, предположительно влияющих на развитие ипотеки, примем показатели экономического состояния рынка кредитования.

Факторные показатели были отобраны с помощью метода экспертных оценок. В настоящее время существует ряд факторов, которые оказывают как сдерживающее, так и стимулирующее влияние на рынки ипотечных кредитов (таблица 3.1). Отберем следующие факторы:

X1 – средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам, %;

X2 – средневзвешенный срок кредитования, лет;

X3 – среднедушевой доход населения, руб.;

X4 – общая площадь введенного жилья, млн. кв. м;

X5 – средняя цена 1 кв. м общей площади жилья, руб.

Таблица 3.1

Исходные данные по рынку ипотечного жилищного кредитования по 30 крупнейшим банкам РФ, 2009-2018 гг.

| Годы | Объем, выданных ИЖК, млн.руб. | Средневзвешенная ставка по выданным ИЖК, % | Средневзвешенный срок кредитования, месяцев | Среднедушевой доход населения, руб. | Общая площадь введенного жилья, млн. кв. м | Средняя цена 1 кв. м общей площади жилья, руб. |
|------|-------------------------------|--|---|-------------------------------------|--|--|
| | Y | X1 | X2 | X3 | X4 | X5 |
| 2009 | 513 645 | 14,42 | 206,67 | 16 895 | 59,90 | 51 857,28 |
| 2010 | 1 221 155 | 13,79 | 208,77 | 18 958 | 58,40 | 53 768,47 |
| 2011 | 2 672 141 | 12,27 | 197,20 | 20 780 | 62,30 | 44 815,62 |
| 2012 | 4 358 805 | 11,97 | 179,88 | 23 221 | 65,70 | 50 430,46 |
| 2013 | 6 039 218 | 12,59 | 181,09 | 25 928 | 70,50 | 52 804,63 |
| 2014 | 8 648 769 | 12,21 | 179,72 | 27 767 | 84,20 | 53 930,86 |
| 2015 | 6 328 215 | 13,84 | 176,22 | 30 467 | 85,30 | 54 822,13 |
| 2016 | 10 154 200 | 12,37 | 183,22 | 30 747 | 80,20 | 54 037,17 |
| 2017 | 12 686 461 | 11,35 | 187,34 | 31 422 | 79,20 | 54 591,56 |
| 2018 | 20 147 583 | 9,64 | 192,98 | 31 807 | 75,30 | 57 155,08 |

Источник: составлено автором на основании [56]

Факторные показатели были отобраны с помощью метода экспертных оценок. В настоящее время существует ряд факторов, которые оказывают как сдерживающее, так и стимулирующее влияние на рынки ипотечных кредитов.

Отберем следующие факторы:

1. X1 – средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам, %;
2. X2 – средневзвешенный срок кредитования, лет;
3. X3 – среднедушевой доход населения, руб.;
4. X4 – общая площадь введенного жилья, млн. кв. м;
5. X5 – средняя цена 1 кв. м общей площади жилья, руб.

Для построения регрессионной математической модели, необходимо провести анализ матрицы парных коэффициентов корреляции (таблица 3.2),

что позволяет отобрать факторы, которые необходимо включить в модель множественной зависимости.

Таблица 3.2

Матрица парных коэффициентов корреляции пятифакторной регрессионной математической модели

| | Y | X1 | X2 | X3 | X4 | X5 |
|----|------------|--------------|--------------|-------------|-------------|----|
| Y | 1 | | | | | |
| X1 | -0,858532 | 1 | | | | |
| X2 | -0,3456857 | 0,269134424 | 1 | | | |
| X3 | 0,85000162 | -0,612834654 | -0,696017678 | 1 | | |
| X4 | 0,62270922 | -0,317891539 | -0,776226807 | 0,896829676 | 1 | |
| X5 | 0,63190296 | -0,236355143 | -0,202130531 | 0,61325859 | 0,554526577 | 1 |

Источник: составлено автором на основании [56]

Наиболее значительная связь с объемом ипотечных жилищных кредитов, выданных 30-тью крупнейшими банками РФ за период 2009-2018 гг. наблюдается по факторам X1, X3 и X5. Корреляция для показателя X1 составляет отрицательное значение, которое говорит о противоположности данных факторов, то есть с увеличением средневзвешенной процентной ставки по выданным ИЖК, произойдет снижение объема выданных кредитов.

Повторяем наши действия для искомой модели с учетом исключения незначимых факторов.

Данные таблицы 3.3 свидетельствуют об отсутствии мультиколлинеарности факторных признаков.

Коэффициент корреляции для показателя X3 равен 0,85, что свидетельствует о весьма высокой связи объема выданных ИЖК и среднедушевого дохода. Коэффициент корреляции для показателя X5 равен 0,63 говорит о том, что объем ИЖК имеет среднюю зависимость от средней цены за 1 кв.м общей площади жилья.

Построенная математическая модель будет иметь следующий вид (1):

$$Y = 2711116,17 - 2643856,17X_1 + 304,91X_3 + 560,4X_5 \quad (1)$$

Матрица парных коэффициентов корреляции трех факторной регрессионной математической модели

| | | | | |
|----|------------|--------------|------------|----|
| | Y | X1 | X3 | X5 |
| Y | 1 | | | |
| X1 | -0,858532 | 1 | | |
| X3 | 0,85000162 | -0,612834654 | 1 | |
| X5 | 0,63190296 | -0,236355143 | 0,61325859 | 1 |

Источник: составлено автором на основании [56]

По результатам оценки (Рисунок 3.1) данной трехфакторной математической модели значение $R^2 = 0.96$ говорит о том, что данным построенной модели можно доверять.

ВЫВОД ИТОГОВ

| Регрессионная статистика | |
|--------------------------|-------------|
| Множественный R | 0,98154973 |
| R-квадрат | 0,963439873 |
| Нормированный R-квадрат | 0,94515981 |
| Стандартная ошибка | 1,71654 |
| Наблюдения | 10 |

| Дисперсионный анализ | | | | | |
|----------------------|----|-------------|-------------|------------|--------------|
| | df | SS | MS | F | Значимость F |
| Регрессия | 3 | 6,18002E+12 | 1,236E+12 | 41,9479046 | 0,001503671 |
| Остаток | 6 | 1,17861E+11 | 29465190816 | | |
| Итого | 9 | 6,29788E+12 | | | |

Рисунок 3.1.- Регрессионный анализ трехфакторной модели

Источник: составлено автором на основании [56]

Для дальнейшего анализа развития банковского ипотечного жилищного кредитования рассмотрим тенденцию развития факторов, включенных в построенную математическую модель. Для этого необходимо составить линейную модель с учетом фактора времени для каждого значимого факторного признака. Ряды динамики и регрессионные модели составляются с учётом, того, что ряды динамики характеризуются линейной тенденцией. Графически это показано для фактора X1 - Средневзвешенная ставка по выданным ИЖК, % на рисунке 3.2, для фактора X3 – среднедушевой доход

населения на рисунке 3.3 и для фактора X5 - средняя цена 1 кв. м общей площади жилья, руб. на рисунке 3.4.



Рисунок 3.2.- Динамика средневзвешенной ставки по выданным ИЖК с линейной линией тренда, %

Источник: составлено автором на основании [56]

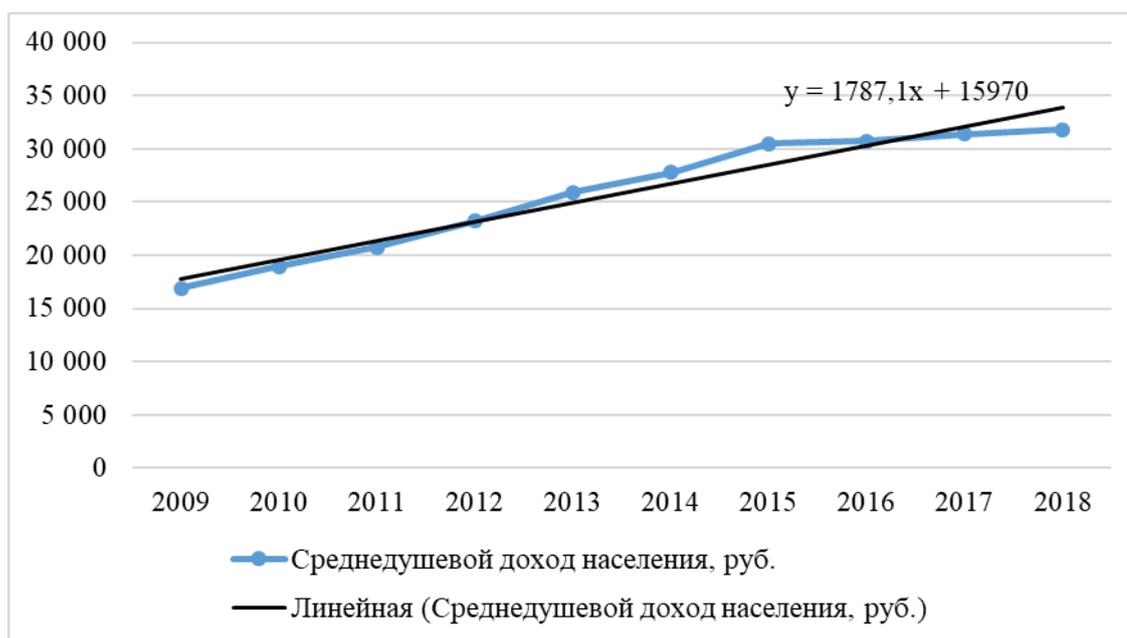


Рисунок 3.3.- Динамика среднедушевого дохода населения с линейной линией тренда, руб.

Источник: составлено автором на основании [56]

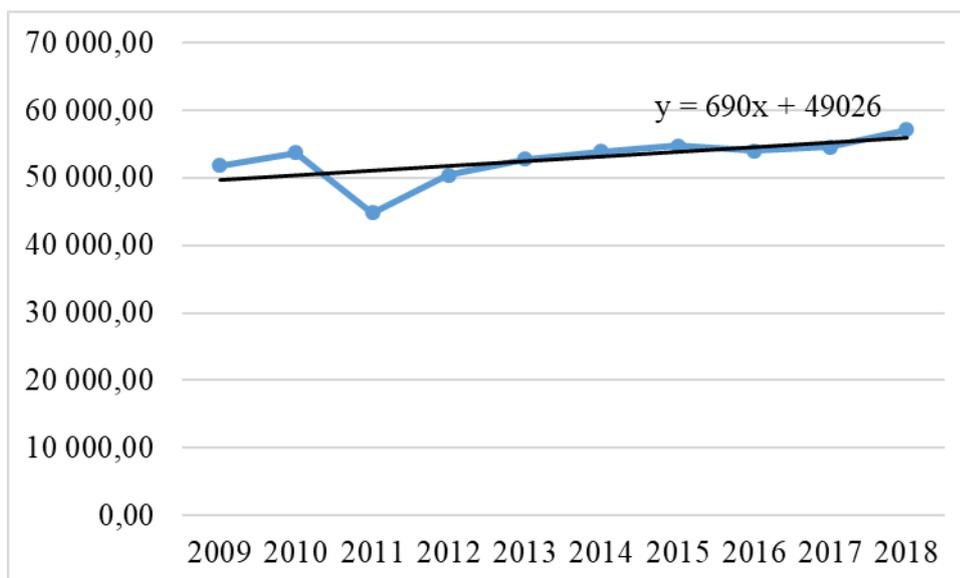


Рисунок 3.4.- Динамика средней цены 1 кв. м общей площади жилья с линейной линией тренда, руб.

Источник: составлено автором на основании [56]

По средневзвешенной ставке прогнозная модель будет иметь вид (2):

$$Y = -0,3297x + 14,258 \quad (2)$$

Параметр $b = -0,3297$ фиксирует силу связи объема ипотечного кредитования и средневзвешенную ставку по выдаваемым ИЖК. Его величина означает, что с ростом ставки на 1%-ный пункт объем ипотечного кредитования снижается в среднем на 0,33 млн. руб.

По средней цене 1 кв. прогнозная модель будет выглядеть следующим образом (3):

$$Y = 690,01x + 49026 \quad (3)$$

Здесь параметр $b = 690,01$ фиксирует силу связи объема выданных ипотечных жилищных кредитов и среднюю цену за 1 кв. Его величина означает, что с ростом средней цены на 1%-ный пункт ипотечное кредитование увеличивается в среднем на 690,01 млн. руб.

По среднедушевым доходам населения прогнозная модель будет выглядеть следующим образом (4):

$$Y = 1787x + 15971 \quad (4)$$

Здесь параметр $b = 1787$ фиксирует силу связи объема выданных ипотечных кредитов и уровень доходов населения. Его величина означает, что с ростом доходов на 1%-ный пункт ипотечное кредитование увеличивается в среднем на 1 787 млн. руб.

По итогам 2019 года уровень инфляции в Российской Федерации может достигнуть 4%. Для составления прогноза на среднесрочную перспективу показатель среднедушевых доходов может быть скорректирован на 4% в год (увеличен).

Прогнозируется (таблица 3.4 и рисунок 3.5.), что по итогам 2019 года показатель объема выданных ипотечных кредитов будет колебаться между 21 983,28 млрд. руб. и 22 862,62 млрд. руб., что больше уровня 2018 года на 9,11% и 13,48% соответственно по линейному и скорректированному на уровень инфляции прогнозу, то есть в любом случае прогнозируется рост рынка.

Таблица 3.4

Прогнозная модель для объема ипотечного рынка по показателю суммы выданных ипотечных кредитов, млн. руб.

| Год | Параметр влияния | | | | |
|-------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|
| | Общая площадь введенного жилья, тыс. кв.м | Среднедушевой доход населения, руб. | | Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. руб. | |
| | | Линейный | Скорректированный на инфляцию | Линейный | Скорректированный на инфляцию |
| 2018 (факт) | 82324 | 32531 | 32531 | 3012702 | 3012702 |
| 2019 | 84736 | 33832 | 32479 | 3133210 | 3007882 |
| 2020 | 88342 | 35186 | 33778 | 3258538 | 3128197 |
| 2021 | 91947 | 36593 | 35129 | 3388880 | 3253325 |
| 2022 | 95553 | 38057 | 36534 | 3524435 | 3383458 |
| 2023 | 99159 | 39579 | 37996 | 3665413 | 3518796 |

Источник: составлено автором на основании [56]



Рис. 3.5.- Прогнозная модель объема выданных ИЖК в 2019-2021 годах, млн. руб.

Источник: составлено автором на основании [56]

Следует выделить, что изменение объема рынка банковского ипотечного жилищного кредитования лишь в определенной степени зависит от рассмотренных факторов, и тем не менее общая тенденция сводится к увеличению объема выдаваемых ипотечных жилищных кредитов. То есть, в случае оптимистического прогноза и влияния минимального количества непредвиденных факторов, рынок банковского ипотечного жилищного кредитования будет иметь положительную динамику. Кроме того, можно выделить и другие тенденции характерные для рынка банковского ИЖК:

1) Тенденция увеличения объема банковского ипотечного кредитования, вызванного высоким спросом на ипотеку, снижением процентной ставки на ипотеку.

2) Тенденция снижения ставки по ипотечному жилищному кредиту. ЦБ РФ заявил о политике удешевления ипотеки. В этой связи, в 2016 году реальная ставка на ипотеку была снижена до 12,5%, а в начале 2018 году упала до 7,5%.

3) Тенденция увеличения объемов застройки. Многие девелоперы пересмотрели направленность своей работы и сегодня предложений для

покупателей жилья с невысокой платежеспособностью на рынке недвижимости больше, чем в прошлые периоды.

3.3. Перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ

Ипотечное жилищное кредитование необходимо рассматривать как основной механизм повышения доступности жилья и здесь важна векторная траектория развития процесса.

На данном этапе развития необходимо в первую очередь решить ряд как фундаментальных задач, так и совершенствовать промежуточные институты.

Во-первых, следует адаптировать сформированную законодательно-нормативную базу к российской законодательной базе, так как формирование данной законодательной базы проводилось с помощью международных институтов с опорой на имеющийся международный опыт.

Во-вторых, необходимым условием является участие государства как субъекта ипотечных отношений.

В-третьих, сформировать и внедрить механизмы, которые позволят привлечь долгосрочные внебюджетные финансовые ресурсы на рынок ипотечных кредитов.

В-четвертых, сформировать равные возможности для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных кредитов.

В-пятых, развивать вторичный рынок, рынок ипотечных ценных бумаг.

В-шестых, совершенствовать институты страхования.

Определяющим решением для развития ипотечного комплекса России должно служить привлечение необходимого объема долгосрочных ресурсов, что обуславливает значимость отработки надежных механизмов финансирования кредиторов и обеспечения гарантий надежности инвесторам, которые направляют свои средства на рынки ипотечного комплекса.

Привлечение долгосрочных ресурсов для ипотечного комплекса осуществляется с помощью:

- рефинансирования кредиторов операторами вторичного рынка ипотечных кредитов;
- введения Центральным банком РФ ставки рефинансирования по ипотеке;
- выпуска кредитными учреждениями эмиссионных ипотечных ценных бумаг и их продажи на финансовом рынке;
- привлечения денежных средств населения (в системе строительных сбережений);
- рефинансирования через банковские долгосрочные долговые обязательства, обеспеченные залогом недвижимости (облигации);
- предоставления субсидий и субвенций из всех уровней бюджета в рамках субсидированной системы ипотечного жилищного кредитования;
- средств, предоставленных такими инвесторами, как пенсионные фонды и страховые организации, паевые инвестиционные фонды и др.;
- рефинансирования ипотечных операций при помощи привлечения инвесторов через систему общих фондов банковского управления;
- кредитных линий и займов, предоставляемых банками, а также иными организациями;
- средств от продажи целевых облигационных займов;
- выпуска муниципальных облигаций.

По объективным условиям выход России на уровень передовых зарубежных стран в экономическом развитии возможен, когда развернется широкомасштабное повышение инвестиционной активности, увеличатся объемы капитальных вложений в новое строительство, реконструкции и техническое усовершенствование имеющихся основных фондов, произойдет инновационное развитие производственного потенциала строительной отрасли и ее материально-технической основы.

В рамках предлагаемой стратегии создание ипотечного комплекса позволит:

- увеличить платежеспособный спрос граждан России;
- обеспечить доступность приобретения жилья для основной части населения;
- активизировать жилищный рынок;
- привлечь в сферу жилья накопления населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;
- обеспечить развитие строительного комплекса;
- оживить экономическую и инвестиционную активность в обществе.

Ипотечный комплекс в своем законченном виде будет представлен саморазвивающимися и самодостаточными системами приобретения и обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России, не требующими дополнительного и значительного государственного финансирования.

Стратегия развития ипотечного комплекса России должна состоять из трех основных разделов: государственное воздействие на развитие структуры ипотечного комплекса России, развитие механизмов ипотечного комплекса России, формирование условий для привлечения финансовых ресурсов в ипотечный комплекс России.

В мировой и российской практике банковской деятельности сформировано несколько действенных механизмов создания ресурсов ипотечного кредитования:

1. финансирование в рамках автономной модели.
2. финансирование через срочные вклады и срочные займы.

Такая система считается довольно рискованной по причине дисбаланса сроков привлечения и размещения ресурсов. Использование заемных средств, аккумулированных через срочные займы, обычно, как дополнительно необходимые ресурсы, используется всеми типами ипотечных кредитных институтов.

3. рефинансирование через банковские долгосрочные долговые обязательства, обеспеченные залогом недвижимости (облигации).

4. процедура рефинансирования кредиторов с помощью операторов вторичного рынка ипотечных кредитов.

5. рефинансирование через эмиссию ипотечных ценных бумаг, которые имеют коллективную гарантию (обеспечены пулом закладных).

6. рефинансирование с помощью коллективных инвестиций, предусматривающих организацию в регионах специализированных фондов, чьи денежные средства направляются исключительно на приобретение закладных.

7. выпуск кредитным учреждением ипотечных облигаций, которые обеспечиваются закладными, и их реализация на финансовом рынке.

8. рефинансирование ипотечных операций с помощью привлечения инвесторов системой общих фондов банковского управления (ОФБУ).

Можно выделить ряд направлений долгосрочного развития ипотечного кредитования, которые отражены в Стратегии развития ипотечного кредитования до 2030 года:

1) Ипотечное кредитование должно развиваться равномерно на территории всей страны с использованием единого экономического механизма его реализации. Здесь велика роль государства, которое должно содействовать поддержанию конкуренции на ипотечном рынке, способствовать более легкому доступу на рынок новых участников.

Помимо этого государство должно стимулировать развитие внутреннего рынка ипотечных ценных бумаг за счет формирования объемов выкупа ипотечных кредитов со стороны специализированных ипотечных организаций (примером такой организации является ДОМ.РФ (Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, созданное в 1997 году)), и, следовательно, регулярного выпуска ИЦБ. Все это будет служить основой совершенствования сделок, связанных с рефинансированием ипотечных кредитов, и, в конечном счете вести к снижению ипотечных рисков.

2) В целях отлаженной и бесперебойной работы механизма ипотечного кредитования в стране необходимо развивать систему страхования рисков. Для банка, занимающегося ипотекой, очень важно распределить риски между ним и страховой компанией. Сегодня банки страхуют три риска: риск утраты и повреждения недвижимости, риск утраты права собственности на квартиру по решению суда, риск смерти либо наступления нетрудоспособности (потери трудоспособности), что дает возможность в основном избежать кредитного риска. Но этого недостаточно. Важное значение для кредитных организаций имеет хеджирование других финансовых рисков, в том числе процентного.

При этом, в страховых услугах нуждаются не только кредитные институты, но и непосредственно заемщики. Для этих целей на ипотечном рынке должны действовать организации, предоставляющие широкий спектр услуг по страхованию ипотечных сделок, работающие не только с юридическими лицами, но и с физическими.

3) Одним из перспективных направлений развития ипотечного кредитования в настоящее время является малоэтажное строительство, которое охватывает кредитование приобретения земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, а также комплексную организацию инфраструктуры участков под строительство либо участие кредитных учреждений в застройке в роли девелоперов. Такой опыт уже имеется. Проблема развития данного направления заключается в необеспеченности или сложности процесса обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой. Решение этой проблемы в немалой степени зависит от органов государственной власти и местного самоуправления. Следует отметить, что спрос существует на малоэтажную застройку эконом-класса, при этом, если поселки и строятся, то, как правило, премиум-класса. Это обусловлено тем, что данное направление является менее рентабельным, чем многоэтажное строительство, и застройщики пытаются получить больший уровень доходности за счет реализации дорогостоящих проектов.

4) Специалисты в области ипотечного кредитования в условиях финансового кризиса предусматривают возможность развития такого направления, как толлинг. Суть его состоит в том, что банки, передавая специализированным ипотечным организациям закладные в итоге получают не деньги, а ипотечные ценные бумаги на аналогичную сумму. Ипотечные ценные бумаги являются менее ликвидным товаром, нежели деньги, но более ликвидным, чем закладные. Далее у банка существует два варианта - либо продажа актива, либо, если актив будет включен в ломбардный список Центробанка, его залог с целью получения под него прямого рефинансирования. Таким образом, банки разделят со специализированной ипотечной организацией риски по выданным кредитам, а так как сейчас ипотечные ценные бумаги стали менее востребованы, чем в докризисный период, этот механизм будет способствовать их более свободному обращению.

5) Важным направлением совершенствования ипотечного кредитования в России является развитие такой услуги, как ипотечный брокеридж. Суть данной услуги состоит в подборе оптимальных условий кредитования для будущего заемщика, а именно в выборе кредитной организации, предоставлении помощи в формировании пакета документов для получения ипотечного кредита, юридических и финансовых консультациях клиента. То есть ипотечные брокеры должны связывать обоюдные интересы государства, заемщиков, финансовых и кредитных институтов, инвестиционных и девелоперских компаний и удовлетворять их.

6) В настоящий период в России внедряется новый вид ипотечного кредитования – продажа недвижимости, уже находящейся в залоге. Банки выставляют на продажу те объекты недвижимости (квартиры), за которые заемщики не могут расплатиться. Важным является то, что заемщик сам решает, выставлять или не выставлять на продажу заложенный объект недвижимости. Чистота подобных сделок является подтвержденной, так как недвижимость уже находится в залоге у банка. При этом бывшие заемщики

избавляются от обязательств перед банком, исполнить которые они не могут, банк управляет возникающими финансовыми рисками, а покупатель получает льготные условия ипотечного кредитования, так как процентные ставки остаются «в наследство» от предыдущего заемщика и отсутствуют предусмотренные комиссии банков.

Дальнейшее функционирование ипотечного кредитования в России связано с реализацией ряда действий. Необходимо:

- сформировать вторичный рынок ипотечных кредитов, чтобы таким образом обеспечить рефинансирование долгосрочных ипотечных кредитов, привлечь долгосрочные ресурсы институциональных инвесторов;

- совершенствовать правовую базу ипотечного кредитования для определения четких правовых гарантий кредитному учреждению по возврату заемных средств в случае невозврата кредита заемщиком, обеспечить социальную защиту заемщика в результате потери единственного жилья при обращении взыскания на предмет залога;

- снизить риски ипотечного кредитования путем создания системы их страхования;

- сформировать систему кредитных бюро, которая бы обеспечивала кредитные учреждения необходимой информацией о кредитоспособности заемщиков в целях увеличения надежности ипотечных кредитов, совершенствования качества андеррайтинга кредитов, уменьшения кредитных рисков;

- совершенствовать политику государства в области организации системы государственной помощи в улучшении жилищных условий отдельных категорий населения с низким уровнем доходов; определить наиболее эффективные формы и условия предоставления субсидий на приобретение жилья гражданам (учитывая различные доходные группы, включая возможности софинансирования и предоставления ипотечных кредитов банками на рыночных условиях); создать систему субсидирования на приобретение жилья (оплата первоначального взноса при получении

ипотечного кредита на недостающую сумму в коммерческом банке на рыночных условиях).

Система кредитования должна строиться комплексно для разных слоев населения и учитывать тенденции изменения доходов и сбережений населения, постепенно сокращая долю ипотечного рынка с льготными или субсидируемыми условиями кредитования. Она должна разворачиваться на основе программы ипотечного кредитования при непосредственном участии административных органов.

Таким образом, представленные меры сформируют условия для привлечения в сферу ипотечного кредитования большего числа граждан, которые в настоящее время не могут улучшить свои жилищные условия, и помогут создать систему ипотечного жилищного кредитования в России в виде механизма, способного обеспечить развитие рынка доступного жилья и достижение целей финансовой политики в жилищной сфере.

Развитие внутреннего рынка секьюритизации должно сделать российский ипотечный рынок более устойчивым к внешним шокам.

Из-за отсутствия «длинных» денег у российских институциональных инвесторов и несовершенства законодательства о секьюритизации финансирование ипотечного кредитования осуществлялось за счет иностранных займов, что делает рост рынка чувствительным к внешней нестабильности. В период кризиса наглядно обнаружилась уязвимость модели развития ипотечного рынка с опорой исключительно на внешних институциональных инвесторов. Резкое сжатие глобального рынка секьюритизации ограничило возможности российских банков выдавать ипотечные кредиты, что привело к резкому сжатию этого социально значимого сегмента рынка.

Долгосрочные ресурсы для российских банков имеются пока только у государства, но эти ресурсы ограничены.

Масштабное использование административных методов мешает банковскому сектору выполнять ключевую функцию – оценку рисков на макроуровне.

Попытки заменить экономические стимулы прямым вмешательством в кредитную политику банков могут дать лишь краткосрочный эффект, при этом наносят вред в долгосрочной перспективе.

Использование кредитных механизмов при стимулировании отдельных секторов экономики позволяет сократить коррупцию при распределении финансовых ресурсов бюджета и переложить часть кредитных рисков, а также функции, по их оценке, на финансовые институты.

Вместе с тем существующие инструменты экономического стимулирования – выдачу госгарантий по кредитам и рефинансирование под кредитные портфели – необходимо избавить от выявленных недостатков.

Таким образом, создание системы долгосрочного кредитования населения с целью приобретения жилья даст возможность увеличить платежеспособный спрос граждан и позволит приобрести жилье основной массе населения, тем самым активизирует рынок жилья, вовлекая в реальный экономический оборот недвижимость в жилищной сфере с помощью механизмов ипотеки, сформировать основу для привлечения инвестиций граждан и других внебюджетных финансовых ресурсов, обеспечить эффективное функционирование строительного сектора, что в итоге повлияет на общий экономический рост.

Для формирования и развития системы долгосрочного ипотечного кредитования необходимо решить следующие основные задачи:

– совершенствование законодательно-нормативной базы, которая обеспечивает исполнение обязательств при ипотечном кредитовании, в первую очередь в отношении формирования четкой процедуры обращения взыскания на предмет ипотеки и выселения задолжника по кредиту из заложенного жилья;

- организация и внедрение эффективного механизма привлечения долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в бюджетную сферу;
- формирование инфраструктуры, которая способна обеспечивать эффективный механизм регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее и доступ к этой информации участникам рынка ипотеки;
- аналоговое стимулирование населения (заемщиков), с одной стороны, коммерческих банков (ипотечных кредиторов и инвесторов), которые обеспечивают рефинансирование коммерческих банков-кредиторов, с другой стороны;
- создание равноправных условий для свободной конкуренции между участниками рынка ипотечного кредитования;
- формирование механизмов социальной защиты заемщиков от неправомерных действий кредитных учреждений и социальная адаптация при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита;

Подводя итог, можно сказать, что развитие ипотечного кредитования в России довольно неоднозначно, и даже несмотря на это, ипотека представляет собой наиболее удобную форму кредитования населения для приобретения недвижимости. С каждым годом появляются новые кредитные организации, которые предлагают программы, включающие в себя льготные условия и более доступные проценты по кредитам. Но, вместе с этим, существуют достаточно весомые сдерживающие факторы, которые замедляют рост сегмента и даже могут вызвать общий кризис банковской системы за счет роста невозвращенных кредитов. Таким образом, в условиях современного этапа развития ипотечного рынка России объективно востребована необходимость минимизации всех рисков ипотечного кредитования в качестве одного из важнейших способов стабилизации и дальнейшего эффективного развития банковской системы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечное жилищное кредитование является универсальным институтом, получившим широкое развитие в странах с рыночной экономикой и используемым государством в реализации социально экономической политики страны. Развитие ипотечного жилищного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее стабилизации и модернизации, снижению инфляционных процессов и общественной социальной напряженности вследствие повышения доступности жилья для большей части населения, стимулированию жилищного строительства и смежных с ним отраслей экономики, стабилизации состояния финансового и банковского секторов, а также активации инвестиционных процессов на рынке капиталов.

Ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Его роль становится особенно заметной для страны в период выхода из экономического кризиса.

Следует отметить, что в современных условиях из всех разновидностей ипотечного кредитования наиболее распространённым является ипотечное жилищное кредитование, позволяющее государству рассматривать стратегии финансирования жилищных программ и тем самым развивать строительную сферу экономики и банковскому сектору проводить операции долгосрочного характера, имеющие высокую надежность.

С учетом анализа зарубежного опыта ипотечного кредитования, как положительного, так и негативного, были систематизированы причины возникновения кризисных составляющих и государственные меры регулирования ипотечного рынка, такие как: помощь заемщикам при рефинансировании ипотечных кредитов, оказание помощи ипотечным банкам в рефинансировании проблемных кредитов, инвестирование в ипотечные ценные бумаги и т.п.

Проведенное аналитическое исследование показало, что доля ипотечных кредитов в ВВП России по-прежнему мала и составляет около 3%. Основные проблемы заключаются в том, что кредиты имеют высокие ставки, наблюдается рост рисков кредитора и заемщиков, применяются ужесточенные требования к заемщикам со стороны банков, происходит девальвация курса рубля, снижение платежеспособности спроса на кредиты, сокращение числа участников рынка ипотечного кредитования.

В работе доказана необходимость создания государственного ипотечного центра, работающего по принципу «единого окна», который бы представлял собой определенного посредника между участниками рынка кредитования, желающими приобрести жилье в кредит, и организациями, предоставляющими ипотеку.

Обоснована необходимость на базе государственно-частного партнерства создания системы ипотечного страхования, что предполагает учреждение государственного агентства (с функцией субсидирования страховых тарифов) по ипотечному страхованию с дальнейшей приватизацией.

На основе данных за 2018 год был проведен регрессионный анализ ипотечного кредитования по стране в целом. В качестве результативного показателя был принят объем ипотечных кредитов, выданных за год. В качестве факторных показателей, предположительно влияющих на развитие ипотеки, были приняты следующие критерии: средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья; объем жилищного строительства; среднедушевой доход населения; средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам; средневзвешенный срок кредитования. Опираясь именно на данные критерии должны формироваться конкурентоспособные механизмы развития ипотечного кредитования в нашей стране.

Построенная математическая модель позволила сделать вывод, что развитие ипотечного кредитования в России зависит от общего состояния

рынка недвижимости, главным показателем которого является ввод жилья в эксплуатацию, и возможности реализовать способность взять ипотечный кредит, в число которой входит среднедушевой доход населения. Именно с учетом изменения и воздействия на данные факторные признаки возможна наиболее эффективная реализация национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России», инструментом которой и является ипотечное кредитование.

Для дальнейшего анализа развития ипотечного кредитования была построена тенденция развития факторов, включенных в модель. Однако можно отметить, что изменение объема ипотечного рынка лишь в определенной степени зависит от рассмотренных факторов. Поэтому задачей развития рынка ипотечного кредитования на государственном уровне является минимизация негативных факторов и стимулирование благоприятных факторов с целью развития ипотечного жилищного кредитования в стране.

По результатам исследования был сделан вывод, что успешное развитие ипотечного жилищного кредитования в России зависит в первую очередь от достаточности финансовых ресурсов.

В качестве эффективных инструментов привлечения долгосрочных кредитных ресурсов в банковскую систему выступают рефинансирование ипотечных кредитов, субсидирование и секьюритизация, которые в настоящее время не получили достаточного развития в России. Такое положение обусловлено ограниченным количеством потенциальных инвесторов на внутреннем российском финансовом рынке.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Айзинова И. М. Ипотечное кредитование как инструмент жилищной политики // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. 2017. №15.
2. Аналитические материалы о состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования [Электронный ресурс] // URL: <http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka> (дата обращения 27.05.2019).
3. Андреева Ю.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Экономика и социум. 2014. № 2-1 (11). С. 246-249.
4. Багаев, А. Н. Как приобрести жилье в кредит по ипотечным программам / А.Н. Багаев, М.В. Багаева. - М.: Феникс, 2017. - 160 с.
5. Батырова Д. С. Современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в России / Д. С. Батырова, С. П. Сазонов // Актуальные вопросы экономических наук. — 2016. — № 53. — С.110–114.
6. Белоусов А.Л. Тенденции развития правового регулирования системы ипотечного жилищного кредитования // Правовые вопросы недвижимости. 2013. № 2. С. 7-9.
7. Бондарь А.П., Федоров И.А., Мокронос В.И. Инструменты поддержки банком России ипотечного жилищного кредитования - Альманах современной науки и образования. 2016. № 4 (106). С. 24-26.
8. Бондарькова О. А. Основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России на ближайшую перспективу // Научно-методический электронный журнал «Концепт». — 2017. — Т. 18. — С.20.
9. Власов А.В., Мишина Л.А. Специфика рефинансирования ипотечных кредитов в России и концептуальные подходы к ним // Путеводитель предпринимателя. 2015. № 25. С. 167-173.
10. Горемыкин В.А. Ипотечное кредитование: учебник / В.А.Горемыкин. М.: МГИУ, 2014. 368 с.

11. Гражданский кодекс [электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
12. Грудцын Г. О. Банковское ипотечное жилищное кредитование в РФ: состояние и перспективы развития // Молодой ученый. — 2017. — №2. — С. 394-396. — URL <https://moluch.ru/archive/136/38064/> (дата обращения: 03.05.2019)
13. Грудцына, Л.Ю. Как взять и вернуть ипотечный кредит? Советы адвоката / Л.Ю. Грудцына. - М.: Юркомпани, 2016. - 347 с.
14. Гусев, А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье в займы: моногр. / А. Гусев. - М.: Феникс, 2016. - 799 с.
15. Долматович И.А. Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и решения / И.А. Долматович, Н.В. Кешенкова // Деньги и кредит. — 2017. — № 3. — С. 33–37.
16. Елисеева, Т. В. Оптимизация нормативов ипотечного кредитования / Т.В. Елисеева. - М.: Юриспруденция, 2017. - 128 с.
17. Ермилова М.И. Банковская ипотека как источник финансирования российского жилищного рынка // Деньги и кредит. — 2017. — № 4. — С. 40–43.
18. Ермилова М.И. Взаимодействие банков и государства в реализации российских ипотечных программ - Деньги и кредит. 2014. № 9. С. 54-56.
19. Ершов, В. А. Государственный жилищный сертификат и ипотечные накопления военнослужащих. Как с их помощью приобрести жилье / В.А. Ершов. - М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2016. - 112 с.
20. Жилищный кодекс Российской Федерации [электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
21. Заборовская А.Е. Тенденции развития ипотечного кредитования в России // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2014. №19.
22. Забродина И.А. История развития ипотеки в зарубежных странах и дореволюционной России // Нотариус. 2013. № 5. С. 38-39.

23. Закон РФ № 2872-1 от 29.05.1992 г. «О залоге» [электронный ресурс]
Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
24. Зацепин В.М. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в России // Вестник магистратуры. 2015. № 5-3 (44). С. 14-16.
25. Ивановская А. Сегодня – самое удачное время для ипотеки // Веч. Волгоград. – 2014. – 23 сент. (№ 39). – С. 14.
26. Кайль, А. Н. Постатейный комментарий к Федеральному Закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)" / А.Н. Кайль, А.А. Лупу, И.Ю. Оськина. - М.: ЭлКниги, 2016. - 368 с.
27. Каменецкий, М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. - М.: Дело и сервис, 2016. - 272 с.
28. Карташов Б.А Региональные проблемы ипотечного бизнеса в России / Б.А. Карташов, Н.Ю. Шадрина //Фундаментальные исслед. – 2016. – № 11-4. – С. 808–811; [Электронный ресурс]. – URL: <https://fundamental-research.ru/pdf/2016/11-4/41260.pdf>
29. Кириенко, А. А. Ипотека в вопросах и ответах / А.А. Кириенко. - М.: Юстицинформ, 2017. - 592 с.
30. Корень А. В., Доброва В. С. Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России // АНИ: экономика и управление. 2017. №1 (18).
31. Корнев В. С. Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России / В. С. Корнев //Вестник Финансовой академии.2015. №1. С.96-99
32. Коростелева Т.С. Региональная ипотека: вектор развития // Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 42 (369). – С. 45–60.
33. Коростелева Т.С. Российский рынок жилья и ипотечного кредитования в 2014 году: состояние, проблемы и механизмы государственного регулирования // Жилищные стратегии. – 2014. – Том 1. – № 1. – С. 25-44.

34. Коростелева Т.С., Целин В.Е. Анализ современных форм государственной поддержки ипотечного кредитования в РФ как фактора роста доступности ипотечного кредитования для населения // Жилищные стратегии. – 2018. – Том 5. – № 2. – С. 153-170
35. Кредитом по кризису // Волгогр. правда. – 2016. – 4 мая (№79). – С. 4 : фот.
36. Кузьмина Е.В. Направления и перспективы развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования / Е.В. Кузьмина, А.А. Янин // Деньги и кредит. – 2017. – № 3. – С. 38–45.
37. Лактионов А.Н. Современные финансово-кредитные инструменты организации финансирования жилищного строительства /А.Н. Лактионов //Дайджест-Финансы. 2015. №6. С. 42
38. Логинов М.П. Теория и методология ипотечного кредитования / М.П. Логинов, В.А. Татьянников. Екатеринбург: Изд-во УрГУ, 2015. 226 с
39. Маслова М. Сергей Боженков : "Наш регион первым в стране внедряет социальную ипотеку" // Гор. вести. – 2014. – 8 февр. (№ 13). – С. 2.
40. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / В.В. Меркулов. СПб. : Питер, 2016. 376 с.
41. Моисеев А.К. Прогноз развития ипотечного кредитования в России с учетом социально-экономических факторов / А.К. Моисеев, М.В. Черковец // Проблемы прогнозирования. – 2014. – № 5. – С. 112–118.
42. Николаева А.В. Международная и Российская практика оценки рисков банковской деятельности. Риски ипотечного кредитования // Статистика и экономика. 2016. №5.
43. Оганесян Г. Д. Моделирование «участвующей ипотеки» /Г.Д. Оганесян// Обзорные прикладной и промышленной математики. 2014. Т. 15. № 2. С. 340-340
44. Официальный сайт Проекта «ИПОТЕКАВЕД.RU». [Электронный ресурс]. URL:<https://ipotekaved.ru/>.

45. Официальный сайт АО «Альфа-Банк» URL: <https://alfabank.ru/> (дата обращения: 27.05.2019).
46. Официальный сайт АО «Банк Дом.РФ» URL: <https://domrffbank.ru/> (дата обращения: 27.05.2019).
47. Официальный сайт АО «Газпромбанк» URL: <https://www.gazprombank.ru/> (дата обращения: 27.05.2019).
48. Официальный сайт АО «Райффайзенбанк» URL: <https://www.raiffeisen.ru/> (дата обращения: 27.05.2019).
49. Официальный сайт АО «Россельхозбанк» URL: <https://www.rshb.ru/> (дата обращения: 27.05.2019).
50. Официальный сайт ПАО "Сбербанк" URL: <https://www.sberbank.ru/ru/person> (дата обращения: 27.05.2019).
51. Официальный сайт ПАО «ВТБ» URL: <https://www.vtb.ru/> (дата обращения: 27.05.2019).
52. Официальный сайт ПАО «Росбанк» URL: <https://www.rosbank.ru/> (дата обращения: 27.05.2019).
53. Официальный сайт ПАО «Совкомбанк» URL: <https://sovcombank.ru/> (дата обращения: 27.05.2019).
54. Официальный сайт ПАО Банк «ФК Открытие» URL: <https://www.open.ru/> (дата обращения: 27.05.2019).
55. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // официальный сайт Центрального банка РФ URL: <https://www.cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/retro/> (дата обращения: 27.03.2019).
56. Попова И.В., Чевакина Н.И., Старостина Т.Б. Исследование основных проблем банковского ипотечного кредитования в современных условиях // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1-1. – С. 736
57. Проскурякова, Н. А. Ипотека в Российской империи / Н.А. Проскурякова. - М.: НИУ ВШЭ, 2017. - 744 с.

58. Пшеничнов Р.В. Анализ факторов, влияющих на результаты банковской деятельности в сфере ипотечного кредитования // Жилищные стратегии. – 2017. – Том 4. – № 2. – С. 107-126
59. Разумова И. А. Ипотечное кредитование. 2-е изд. / И. А. Разумова СПб.: Питер, 2016. 482 с.
60. Рублева Т.А. Моделирование системы управления риском дефолта заемщика при ипотечном кредитовании // Экономика, предпринимательство и право. – 2014. – Том 2. – № 4. – С. 34-52.
61. Русецкий, А. Е. Государственная регистрация ипотеки / А.Е. Русецкий. - М.: Юстицинформ, 2017. - 208 с.
62. Сироткин В.А. Европейский опыт развития ипотечного кредитования // Жилищные стратегии. – 2015. – Том 2. – № 2. – С. 109-118
63. Солодилова М.Н. Функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в России: дисс. к.э.н.08.00.10 / М.Н. Солодилова. Самара, 2014. 178 с
64. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 г. [электронный ресурс] Режим доступа: <http://ahml.ru>
65. Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
66. Федеральный закон № 152-ФЗ от 11.11.2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах» [электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
67. Федеральный закон № 379-ФЗ от 21.12.2013 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» [электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
68. Федеральный закон № 39-ФЗ от 22.04.1996 г. «О рынках ценных бумаг» [электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
69. Ханенко А.О. Первичный и вторичный рынки ипотечных кредитов: теоретический аспект / А.О. Ханенко// Вестник Тюменского государственного университета. 2016. № 7. С. 65-7

70. Шевченко М. Ставка на жилье // Гор. вести. – 2015. – 17 дек. (№ 136). – С. 2.
71. Шилов, Михаил Банки и заёмщики на российском рынке ипотечного жилищного кредитования: моногр. / Михаил Шилов. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2017. - 184 с.
72. Щетинин Я. В. Спрос на ипотечные кредиты / Я.В. Щетинин. М.:Изд. БДЦ-пресс. 2016.216 с.
73. Юдин А.В., Радковская Е.В., Кочкина Е.М. Сезонные тенденции в ипотечном кредитовании // Наука и бизнес: пути развития — № 1(79) 2018. — Москва: 2018. — 46-49с.
74. Håvard Kvammeam Nikolai Sellereiteb, Kjersti Aasb Steffen Sjursen Predicting mortgage default using convolutional neural networks - Прогнозирование ипотечного дефолта с использованием сверточных нейронных сетей //Expert Systems with Applications - Volume 102, 15 July 2018, Pages 207-217
75. Luisa Lambertinia, Victoria Nuguerb, Pinar Uysalc. Mortgage default in an estimated model of the U.S. housing market - Ипотечный дефолт в оценочной модели рынка жилья США// Journal of Economic Dynamics and Control - Volume 76, March 2017, Pages 171-201
76. Souphala Chomsisengpheta, Hua Kieferc, Xiaodong Liub. Spillover effects in home mortgage defaults: Identifying the power neighbor. - Побочные эффекты при дефолтах по ипотечным кредитам: определение силы соседних стран //Regional Science and Urban Economics - Volume 73, November 2018, Pages 68-82